

---

# JOURNAL OFFICIEL



**DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**  
**DÉBATS PARLEMENTAIRES**  
**ASSEMBLÉE NATIONALE**

---

**CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958**

**8<sup>e</sup> Législature**

**TROISIÈME SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1985-1986**

**(32<sup>e</sup> SÉANCE)**

**COMPTE RENDU INTÉGRAL**

**1<sup>re</sup> séance du mercredi 23 juillet 1986**

## SOMMAIRE

## PRÉSIDENTE DE M. CLAUDE ÉVIN

## 1. Rappels au règlement (p. 3700)

MM. Paul Chomat, le président, Bernard Deschamps.

## 2. Investissement locatif et accession à la propriété de logements sociaux. - Suite de la discussion, après déclaration d'urgence, d'un projet de loi (p. 3700).

MM. René Beaumont, rapporteur de la commission de la production ; Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports ; le président.

## Article 40 (p. 3700)

MM. Paul Chomat, Jean Oehler, Mme Martine Frachon, MM. Eric Raoult, Yvon Briant, le ministre.

Amendement n° 255 de M. Deschamps : MM. Michel Peyret, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 435 de M. Oehler : MM. Jean Oehler, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 436 de M. Malandain : MM. Jacques Badet, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 437 de M. Malandain : MM. Guy Malandain, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Adoption de l'article 40.

## Après l'article 40 (p. 3704)

Amendement n° 438 de M. Malandain : MM. Jean Oehler, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

## Article 41 (p. 3704)

M. Jean Oehler.

Amendement de suppression n° 254 de M. Deschamps : MM. Bernard Deschamps, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendements identiques n°s 131 de la commission de la production et 439 de M. Malandain : MM. le rapporteur, Guy Malandain, le ministre, Ladislav Poniatowski. - Rejet.

Amendement n° 132 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption.

L'amendement n° 516 de M. Gantier n'est pas soutenu.

Amendements n°s 133 de la commission de la production et 440 de M. Oehler : MM. le rapporteur, Jean Oehler, le ministre. - Adoption.

Amendement n° 441 de M. Malandain : MM. Guy Malandain, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 256 de M. Deschamps : MM. Paul Chomat, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 517 de M. Gantier : MM. Charles Revet, le rapporteur. - Retrait.

Amendement n° 442 de M. Malandain : MM. Jacques Badet, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 443 de M. Malandain : MM. Jacques Badet, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendements identiques n°s 134 de la commission de la production et 444 de M. Malandain : MM. le rapporteur, le ministre, Guy Malandain. - Retrait de l'amendement n° 444.

MM. Charles Revet, le ministre, le président, Guy Malandain, le rapporteur.

*Suspension et reprise de la séance (p. 3708)*

Sous-amendement n° 586 du Gouvernement à l'amendement n° 134 : M. le rapporteur. - Adoption du sous-amendement n° 586 et de l'amendement n° 134 modifié.

Adoption de l'article 41 modifié.

## Article 42 (p. 3708)

Amendement de suppression n° 257 de M. Deschamps : MM. Paul Chomat, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Adoption de l'article 42.

## Après l'article 42 (p. 3709)

Amendement n° 445 de M. Oehler : MM. Guy Malandain, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

## Article 43 (p. 3709)

Amendement de suppression n° 259 de M. Deschamps : MM. Paul Chomat, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 260 de M. Deschamps : MM. Paul Chomat, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 446 de M. Malandain : MM. Jacques Badet, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 88 de M. Georges-Paul Wagner : MM. Georges-Paul Wagner, le rapporteur, le ministre, Paul Chomat. - Rejet.

Amendement n° 447 de M. Malandain : MM. Guy Malandain, le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Amendements identiques n°s 135 de la commission de la production et 448 de M. Malandain : MM. le rapporteur, Guy Malandain, le ministre, le président. - Adoption.

Amendements n°s 261 de M. Deschamps et 449 de M. Malandain : MM. Michel Peyret, Jacques Badet, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 262 de M. Deschamps : MM. Paul Chomat, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 263 de M. Deschamps : MM. Jean Giard, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 450 de M. Malandain : MM. Guy Malandain, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Adoption de l'article 43 modifié.

## Après l'article 43 (p. 3712)

Amendements n°s 264 rectifié de M. Deschamps et 451 de M. Oehler : MM. Paul Chomat, le rapporteur, le ministre. - Rejet de l'amendement n° 264 rectifié.

MM. Guy Malandain, le rapporteur, le ministre, Paul Chomat, le président. - Rejet de l'amendement n° 451.

Article 44 (p. 3713)

MM. Michel Peyret, Jacques Boyon.

M. Bernard Deschamps.

*Suspension et reprise de la séance* (p. 3714)

Amendement n° 518 de M. Boyon : MM. le rapporteur, le ministre, Robert Chapuis. - Rejet.

Amendement n° 519 de M. Boyon : MM. Jacques Boyon, le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Adoption de l'article 44 modifié.

Article 45 (p. 3715)

Amendement n° 587 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur. - Adoption.

Amendement n° 136 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Amendements n°s 137 de la commission de la production et 452 de M. Malandain : MM. le rapporteur, Robert Chapuis, le ministre. - Retrait de l'amendement n° 137 ; adoption de l'amendement n° 452.

Adoption de l'article 45 modifié.

Article 46 (p. 3715)

M. Michel Peyret.

Amendement de suppression n° 453 de M. Malandain : MM. Jacques Badet, le rapporteur, le ministre. - Adoption.

L'article 46 est supprimé et l'amendement n° 138 de la commission devient sans objet.

Article 47. - Adoption (p. 3716)

Article 48 (p. 3716)

Amendement n° 588 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur. - Adoption.

Amendement n° 139 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Amendement n° 140 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Adoption de l'article 48 modifié.

Article 49 (p. 3716)

Amendements n°s 520 rectifié de M. Boyon, 141 de la commission de la production, 454 de M. Malandain et 589 du Gouvernement : MM. Jacques Boyon, le rapporteur, Guy Malandain. - L'amendement n° 454 n'a plus d'objet.

M. le ministre. - Rejet de l'amendement n° 520 rectifié ; adoption de l'amendement n° 141 ; l'amendement n° 589 n'a plus d'objet.

Adoption de l'article 49 modifié.

Article 50 (p. 3717)

Amendement n° 142 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Adoption de l'article 50 modifié.

Article 51. - Adoption (p. 3717)

Article 52 (p. 3717)

Amendement n° 143 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Ce texte devient l'article 52.

L'amendement n° 455 de M. Malandain n'a plus d'objet.

Article 53 (p. 3718)

Amendement n° 144 de la commission de la production : MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Ce texte devient l'article 53.

Après l'article 53 (p. 3718)

Amendement n° 456 de M. Malandain : M. Guy Malandain.

Amendements n°s 457 et 458 de M. Malandain : MM. Guy Malandain, le rapporteur, le ministre. - Rejet des amendements n°s 456, 457 et 458.

Article 54 (p. 3718)

Amendement n° 145 de la commission de la production, avec le sous-amendement n° 583 du Gouvernement : MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption du sous-amendement et de l'amendement modifié, qui devient l'article 54.

Après l'article 54 (p. 3719)

Amendements n°s 270 rectifié de M. Deschamps, 459 de M. Malandain et 271 rectifié de M. Deschamps : MM. Paul Chomat, Jacques Badet, le rapporteur, le ministre, Robert Chapuis. - Rejet.

Article 55 (p. 3720)

Amendement n° 269 de M. Deschamps : MM. Paul Chomat, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 265 de M. Deschamps : MM. Paul Chomat, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 266 de M. Deschamps : MM. Paul Chomat, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 267 de M. Deschamps : MM. Michel Peyret, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 268 de M. Deschamps : MM. le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendements identiques n°s 460 de M. Malandain et 522 de M. Delalande : MM. Guy Malandain, Jean-Pierre Delalande, le rapporteur, le ministre. - Retrait.

L'amendement n° 521 de M. Mathieu n'est pas soutenu.

Amendement n° 61 de la commission des lois : MM. André Fanton, rapporteur pour avis de la commission des lois ; le rapporteur, le ministre. - Adoption.

M. Guy Malandain.

Adoption de l'article 55 modifié.

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

3. **Ordre des travaux** (p. 3722)

# COMPTE RENDU INTEGRAL

## PRÉSIDENCE DE M. CLAUDE ÉVIN, vice-président

La séance est ouverte à neuf heures trente.

**M. le président.** La séance est ouverte.

1

### RAPPELS AU RÈGLEMENT

**M. le président.** La parole est à M. Paul Chomat, pour un rappel au règlement.

**M. Paul Chomat.** Mon rappel au règlement se fonde sur l'article 99, alinéa 5, qui permet au Gouvernement ou à la commission saisie au fond de déclarer recevables certains amendements proposés par les députés au cours de l'examen d'un texte.

M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports a indiqué à maintes reprises, et répété hier soir encore, que l'augmentation en masse des loyers dans chaque organisme H.L.M. ne pourrait être supérieure de plus de 1 ou 2 p. 100 à l'évolution de l'indice des prix. Il convient de tirer les conséquences pratiques de cet engagement.

Dans la mesure où 1 à 2 p. 100 de plus que l'indice des prix correspond à l'indice du coût de la construction, nous demandons à M. le ministre d'accepter la recevabilité d'un amendement introduisant dans le texte un article additionnel. Cet amendement tend à ajouter, après l'article L. 442-1 du code de la construction, un alinéa supplémentaire ainsi rédigé :

« Nonobstant toute disposition contraire, les augmentations annuelles de la masse des loyers de chaque organisme H.L.M. ne peuvent être supérieures à l'évolution de l'indice annuel du coût de la construction. »

**M. André Fanton.** Ce n'est pas un rappel au règlement, c'est une façon de détourner le règlement.

**M. Paul Chomat.** Accepter cet amendement permettrait de tirer les conséquences pratiques des déclarations qu'a faites M. le ministre, notamment hier soir.

Je termine avec ce rappel au règlement...

**M. le président.** Qui n'en est pas tout à fait un !

**M. André Fanton.** Pas du tout !

**M. le président.** Monsieur Chomat, si vous voulez déposer un amendement sur le projet de loi dont nous allons reprendre la discussion dans un instant, vous pouvez demander au Gouvernement de le déclarer recevable en intervenant au cours du débat.

**M. Paul Chomat.** C'est ce que je lui propose maintenant.

**M. le président.** Je vous invite donc à conclure rapidement votre rappel au règlement.

**M. Paul Chomat.** Je termine, monsieur le président.

Je propose par conséquent à M. le ministre d'accepter cet amendement qui reprend ses propositions.

**M. André Fanton.** J'espère que nous n'allons pas avoir des rappels au règlement sur tous les amendements qui n'ont pas été acceptés !

**M. Paul Chomat.** Au cas où M. le ministre accepterait cet amendement, nous déposerions un sous-amendement, qui correspondrait mieux aux positions de notre groupe, tendant à remplacer « l'indice annuel du coût de la construction » par « l'inflation. »

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

**M. Bernard Deschamps.** Mon intervention se fonde sur l'article 95, alinéa 4, du règlement.

Nous allons dans quelques instants commencer l'examen du chapitre VII, relatif aux procédures de concertation, du titre 1<sup>er</sup> du projet de loi tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accession à la propriété de logements sociaux.

Ce chapitre remet en cause les droits collectifs des locataires, ce qui est tout à fait conforme à votre logique puisque vous voulez casser les rapports collectifs pour mieux faire accepter à l'ensemble des locataires vos dispositions de régression sociale.

Nous avons déposé à l'article 55, qui abroge la loi du 22 juin 1982, un amendement n° 269 excluant de cette abrogation les dispositions du titre III de cette loi. Il serait logique, pour le bon déroulement des débats, d'examiner cet amendement avant les articles 40 et 43 du projet, avec lesquels il est en relation tout en allant au-delà. C'est pourquoi, monsieur le président, je vous demande, en application du cinquième alinéa de l'article 95 de notre règlement, de bien vouloir prononcer la réserve des articles 40 à 43 jusqu'après l'article 55.

**M. le président.** Je vais d'abord appeler l'ordre du jour, puis je consulterai la commission et le Gouvernement.

2

## INVESTISSEMENT LOCATIF ET ACCESSION A 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).

Hier soir, l'Assemblée a poursuivi la discussion des articles et s'est arrêtée à l'article 40.

Une demande de réserve a été formulée au titre de l'article 95, alinéas 4 et 5. Qu'en pensent la commission et le Gouvernement ?

**M. René Beaumont, rapporteur de la commission de la production et des échanges.** Cette demande ne me paraît pas justifiée.

**M. Pierre Méhaignerie, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** A moi non plus.

**M. le président.** En vertu de l'article 95, alinéa 5, c'est à moi qu'il revient de décider. Je décide de ne pas prononcer la réserve demandée.

### Article 40

**M. le président.** Je donne lecture de l'article 40 :

#### « CHAPITRE VII

##### « Des procédures de concertation

« Art. 40. - Une commission nationale de concertation est instituée auprès du ministre chargé de la construction et de l'habitation. Elle a pour mission par ses études, avis et propositions, de contribuer à l'amélioration des rapports entre bailleurs et locataires.

« Elle comprend notamment des représentants des organisations représentatives au plan national de bailleurs, de locataires et de gestionnaires. Sa composition, le mode de désignation de ses membres, son organisation et ses règles de fonctionnement sont fixés par décret en Conseil d'Etat. »

Plusieurs orateurs sont inscrits sur cet article.

La parole est à M. Paul Chomat.

**M. Paul Chomat.** Avec l'article 40, nous entamons la discussion du chapitre VII sur les procédures de concertation. L'article en question crée une commission nationale de concertation destinée, selon le projet, à remplacer la commission nationale des rapports locatifs créée par la loi du 22 juin 1982.

Monsieur le ministre, à maintes reprises, vous avez montré que vous n'aimiez pas cette commission nationale des rapports locatifs, et vous avez eu tendance à l'accuser de tous les maux. Pour s'en convaincre, il suffit de rappeler certaines de vos déclarations devant l'Assemblée, et notamment celles de jeudi dernier : « La commission nationale des rapports locatifs s'est surtout occupée des loyers sans jamais aboutir à rien, alors qu'elle aurait fait un bon travail si elle avait fonctionné comme la commission Delmon. » Et encore : « Nos propositions sont beaucoup plus fonctionnelles. Il y aura une commission nationale dans le style de la commission Delmon. Ses avis pourront être repris par les pouvoirs publics sous forme de décrets ou d'arrêtés. »

Il nous semble que cette appréciation que vous portez ne correspond pas aux informations que vos services ont pu vous communiquer sur la foi des procès-verbaux de la commission nationale des rapports locatifs. Entre 1983 et 1985 ont été négociés, conclus, signés et rendus obligatoires cinq accords sur les loyers, cinq accords sur les travaux d'amélioration. Ont été négociés, conclus et signés, non rendus obligatoires mais appliqués immédiatement, quatorze accords sur la rédaction de contrats de location.

Quant aux deux groupes de travail mis en place par la commission nationale, la liste de leurs travaux est déjà impressionnante. En deux ans, à notre avis, ce n'est pas mal. Qu'en pensez-vous, monsieur le ministre ?

Non seulement vous critiquez la commission nationale des rapports locatifs mais vous évoquez la commission Delmon qui, elle, semble avoir toutes vos faveurs. Or il convient de rappeler que cette commission a eu une existence de huit ou neuf ans et que, pendant cette période, elle n'a abouti qu'à quatre accords, dont deux seulement signés par les propriétaires du secteur privé, les quatre ayant en revanche été signés par les organisations de locataires.

Il suffit de comparer ce résultat avec celui de la commission nationale des rapports locatifs pour voir que votre appréciation n'est pas juste. Mais il y a plus grave : ces accords ont tous eu force obligatoire, même ceux qui n'ont pas été sanctionnés par décret. C'est ainsi que les propriétaires qui s'étaient engagés à réécrire les contrats l'ont fait, et il faut leur rendre cette justice.

En revanche, les accords Delmon sont restés très souvent lettre morte. C'est si vrai que, en 1980, une jurisprudence s'est établie indiquant que ces accords n'étaient que des recommandations que les propriétaires et les administrateurs de biens pouvaient très bien ne pas appliquer. Mieux : ceux qui étaient adhérents d'organisations ayant signé ces accords n'étaient même pas tenus de les appliquer !

Le scandale était si grand que votre prédécesseur en 1980, M. d'Ornano a déposé sur le bureau du Sénat un projet de loi tendant à donner force de loi aux accords Delmon. Mais ce projet n'est jamais venu en discussion.

Voilà le système auquel vous voulez revenir. Inutile de préciser que nous ne vous suivrons pas. C'est pourquoi nous proposons, par un amendement à l'article 55, de maintenir l'ensemble du titre III de la loi du 22 juin 1982. C'est pourquoi aussi nous voterons contre l'article 40.

J'aimerais que votre réponse soit également l'occasion de nous donner quelques précisions sur les raisons de votre attitude quant à ma proposition de tout à l'heure. *(Applaudissements sur les bancs du groupe communiste.)*

**M. le président.** La parole est à M. Jean Oehler.

**M. Jean Oehler.** Avec l'article 40, nous abordons les procédures de concertation. En réalité, comme je l'ai déjà dit à maintes reprises, cette loi s'est durcie au fil du débat, et je

crains qu'elle ne soit faite pour procurer du travail aux tribunaux et aux avocats ! Ils ne risquent pas d'être mis au chômage !

Néanmoins, je vois dans ce texte un aspect positif : alors que la loi Quilliot a démobilisé les locataires, qui ne ressentent plus le besoin d'adhérer à des associations dans la mesure où ils se sentaient suffisamment protégés, voire loi, en raison des injustices, de la ségrégation, de la multiplication des procédures qu'elle va susciter, sera en revanche bénéfique pour ces associations.

**M. Jacques Badet.** Très bien !

**M. Jean Oehler.** Les compétences de la commission nationale de concertation sont tellement vagues que celle-ci pourra être utilisée pour tout et rien. Bien qu'elle soit prétendument destinée à améliorer les rapports entre bailleurs et locataires, son objet est tout autre. Sinon, pourquoi ne pas appeler un chat un chat et l'appeler « commission nationale des rapports locatifs » ? C'est en tout cas ce que nous proposerons, comme nous le ferons aussi, ultérieurement, pour les commissions départementales.

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

**Mme Martine Frachon.** Le chapitre relatif aux procédures de concertation est important et je regrette, monsieur le ministre, que vous ne donniez pas davantage de responsabilités aux différents partenaires au sein de la commission de concertation.

Selon l'article 35 de la loi Quilliot, le rôle de cette commission était d'améliorer les rapports locatifs, c'est-à-dire les relations entre les locataires et les propriétaires, dont les représentants pouvaient notamment signer des accords collectifs. Vous réduisez son rôle et ses responsabilités et vous en faites une simple commission nationale de concertation. De crainte qu'elle ne prenne trop d'initiatives, vous limitez ses prérogatives à faire des études, à émettre des avis ou des propositions, mais vous lui refusez le pouvoir de négocier et de signer des accords collectifs.

Pour ma part, je suis toujours étonnée par le peu de confiance que vous accordez aux différentes commissions. Certes, me direz-vous, les commissions précédentes n'étaient pas très opérationnelles. C'est possible, mais il faut du temps pour changer des pratiques, des habitudes et des comportements de méfiance. Il faut saisir tous les moyens pour permettre aux partenaires d'apprendre à négocier. Et quand bien même n'y aurait-il eu qu'un simple accord - vous avez cité un exemple - nous devrions continuer dans cette voie, de façon à œuvrer à l'amélioration des rapports entre bailleurs et locataires, qui est la certitude pour l'avenir que chacun saura mieux se comprendre. L'ensemble de la population y gagnera.

Vous êtes, monsieur le ministre, comme nous, très attaché à la démocratie, mais nous n'avons certainement pas la même façon de la mettre en place. La démocratie est réelle lorsqu'elle est organisée. Vous et nous l'avons comprise, puisque nous appartenons à des organisations qui nous permettent de l'appliquer et de la vivre. Mais il faut aussi l'organiser pour les locataires et pour les bailleurs car elle doit effectivement profiter au plus grand nombre. Elle doit permettre d'arriver à des compromis, à des négociations, à des accords. Tel était d'ailleurs l'objet de la loi Quilliot.

Je crains qu'avec votre article 40, monsieur le ministre, nous ne régressions et que l'on n'œuvre pas pour une meilleure entente entre les différents partenaires.

**M. le président.** La parole est à M. Eric Raoult.

**M. Eric Raoult.** Nous en arrivons à la phase de concertation.

La commission nationale de concertation remplacera la commission nationale des rapports locatifs instituée par l'article 35 de la loi Quilliot. Nous aurons donc une commission aux missions plus simples et plus souples.

Il ne s'agit pas d'une commission de plus car nous rompons avec la tradition de l'ancien régime socialiste de création incessante de commissions supplémentaires. *(Rires et exclamations sur les bancs du groupe socialiste.)*

**M. Jacques Badet.** Cette fois-ci, ce sera une commission pour rien !

**M. Eric Raoult.** Je souhaiterais par ailleurs, monsieur le ministre, souligner que, pour ce qui concerne les « organisations représentatives » dont il est question dans cet article, la

notion de représentativité soit précisée. En effet, de nombreuses associations locales et régionales de locataires ne sont pas affiliées aux associations nationales. Ces associations locales et régionales, se développant dans de nombreux offices d'H.L.M., sont parfois en désaccord avec certaines associations nationales qui sont souvent, comme la C.N.L., plus des courroies de transmission de partis politiques que de véritables associations de défense.

Je souhaiterais donc savoir si le pluralisme, nécessaire, sera à cet égard pris en considération.

**M. le président.** La parole est à M. Yvon Briant.

**M. Yvon Briant.** Aux yeux de certains de nos collègues, l'idée d'une relation strictement individuelle entre le bailleur et le locataire relèverait du mythe de la liberté contractuelle.

L'égalité des contractants ne pourrait être réelle, selon eux, que dans le cadre d'une négociation collective, aux termes de laquelle existerait une possibilité d'intervention de l'Etat, ou au moins dans le cadre d'une négociation aboutissant à la signature d'accords collectifs engageant les signataires et leurs mandants.

C'est, me semble-t-il, une grave erreur.

Bien sûr, la concertation est souhaitable, comme en tout domaine et, ici, elle est même indispensable. Mais je rappellerai que les réunions trimestrielles sur la gestion, organisées entre les associations locales de locataires et les gestionnaires, ont permis de sortir de décennies de rapports conflictuels. S'il est souhaitable d'envisager à l'échelon national une instance de concertation telle que la commission nationale prévue dans le projet de loi, il est aussi indispensable que celle-ci ne retombe pas dans les travers de la commission nationale des rapports locatifs instituée par l'article 35 de la loi Quilliot.

Je ne reviendrai pas sur la comparaison entre les rapports bailleur-locataire et les rapports employeur-salarié, cette assimilation dangereuse ayant déjà été très largement critiquée. Je soulignerai simplement le fait que, dans un domaine comme l'immobilier, où le facteur psychologique joue un rôle déterminant, toute procédure apparaissant comme contraignante obtient généralement les résultats inverses à ceux qui sont escomptés.

Pour rétablir la confiance des différents acteurs, il faut, me semble-t-il, laisser à ceux-ci une certaine marge de manœuvre. Voilà pourquoi j'approuve, monsieur le ministre, cet article 49, dans la mesure où la commission nationale de concertation fonctionnera un peu à l'exemple de l'ancienne commission Delmon.

Il ne faut pas, en effet, que les bailleurs puissent se sentir pris dans un engrenage qu'ils ne contrôlèrent plus. L'expérience prouve que, placés dans cette situation, ils préfèrent retirer leurs logements du marché de la location.

Quant au risque dénoncé par nos collègues d'une possible envolée des loyers et d'un déséquilibre des rapports bailleur-locataire, il existe sans doute, au moins à court terme. Il s'agit d'un risque inévitable qu'il faut accepter de courir si l'on a la volonté réelle de sortir l'immobilier de son marasme, et cela au profit de tous, à commencer par celui des locataires.

**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 formulerai quelques brèves réflexions.

Trois niveaux de négociation avaient été institués, dont deux, il faut bien le reconnaître, n'ont pas fonctionné. Nous en tirons les conclusions qui s'imposent.

Premier niveau : la commission nationale des rapports locatifs qui avait - nous étions le seul pays en Europe dans ce cas - la prétention de passer des accords engageant des parties qui ne les avaient pas signés. Ainsi cette commission nationale s'est occupée des loyers et non de tout ce qui pouvait conduire à des négociations globales.

En matière de loyer, elle n'est parvenue qu'une fois à un accord. Toutes les autres fois, il a fallu prendre des décrets.

Deuxième niveau : les commissions départementales des rapports locatifs. Pour ce qui les concerne, les conclusions sont les mêmes : elles n'ont pas réellement fonctionné, puisque, en cinq ans, un seul accord, dans le département de la Dordogne, a été conclu.

Troisième niveau : la commission de conciliation qui, elle, a bien fonctionné, puisque des solutions amiables ont été trouvées.

Le Gouvernement, par souci de pragmatisme et d'efficacité, tirant les leçons de cette situation, tient compte de ce qui, au niveau national, a bien fonctionné, notamment avec les accords Delmon, pour les négociations portant sur tous les problèmes qui peuvent se poser entre les locataires et les propriétaires et qui peuvent conduire à des modifications de nature législative, en vue de relations contractuelles efficaces.

La concertation est totalement maintenue, mais nous la situons au niveau où elle peut réellement fonctionner, en tirant tout simplement les leçons des quatre ou cinq dernières années.

Je répondrai à M. Raoult et à M. Briant que les Français souhaitent de plus en plus des associations qui ne soient pas liées idéologiquement à une fraction politique, quelle qu'elle soit.

**M. Charles Revet.** Bien sûr !

**M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** D'ailleurs, le taux de participation aux élections l'atteste : il semble encore en baisse, de nombreux locataires ayant le sentiment d'être embrigadés dans des opérations qui ne concernent pas seulement les conditions de leur logement. (*Applaudissements sur les bancs des groupes U.D.F. et du R.P.R. - Exclamations sur les bancs du groupe socialiste.*)

**M. Pierre Mauger.** Il n'y a pas qu'eux d'ailleurs !

**M. le président.** Mes chers collègues, vous aurez l'occasion d'intervenir, les uns et les autres, sur les amendements et les autres articles.

Nous en avons aux amendements à l'article 40.

M. Deschamps, M. Chomat et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 255, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 40 :

« La commission nationale des rapports locatifs est saisie pour avis de tout projet de loi ou de décret en rapport avec son objet. Ses avis sont rendus publics. »

La parole est à M. Michel Peyret.

**M. Michel Peyret.** Par cet amendement, nous proposons, en premier lieu, de maintenir la commission nationale des rapports locatifs, dans sa composition et avec ses attributions actuelles.

Mon ami Paul Chomat, dans son intervention sur l'article 40, a montré que cette commission avait bien fonctionné et qu'il n'y avait donc pas de raison de la supprimer.

En second lieu, nous proposons que cette commission soit systématiquement saisie pour avis de tout projet de loi ou de décret concernant le logement.

Si une telle disposition avait existé, la commission nationale des rapports locatifs aurait dû, sans discussion possible, être saisie du projet de loi dont nous discutons, ce qui aurait été la moindre des choses pour les raisons que nous avons expliquées en défendant notre motion de renvoi en commission. (*Applaudissements sur les bancs du groupe communiste.*)

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

**M. René Beaumont, rapporteur.** La commission a rejeté cet amendement tout à fait contraire à l'objectif du projet de loi de substituer à la commission nationale des rapports locatifs une nouvelle commission dite « de concertation ». Mais le Gouvernement vient de s'exprimer suffisamment pour justifier également le 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.** Le Gouvernement est défavorable à cet amendement.

Je préciserai cependant que les commissions de l'Assemblée, comme le ministre, ont reçu toutes les associations compétentes.

En outre, répondant indirectement à une question qui m'a été posée ici, je dirai que ce que j'ai déclaré sur les organisations de locataires n'est pas à sens unique, à tel point d'ailleurs que le Gouvernement a été attentif, malgré l'Assemblée, pour ce qui concerne le choix des préfets, dans les départements, des membres des commissions de conciliation, ou

d'avis, et des experts, au fait que l'on puisse nommer non seulement des personnes membres des associations, mais aussi des propriétaires ou des locataires, qui puissent apporter activement leur expérience. Il est en effet préférable de ne pas s'en tenir exclusivement à des structures, compte tenu des rigidités qu'elles peuvent parfois entraîner. (*Sourires sur les bancs du groupe socialiste.*)

**M. Paul Chomat.** Et les gens dont vous parlez n'ont pas d'attaches politiques peut-être ?

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 255. (*L'amendement n'est pas adopté.*)

**M. le président.** M. Oehler a présenté un amendement, n° 435, ainsi rédigé :

« Dans la première phrase du premier alinéa de l'article 40, substituer au mots : de " concertation " les mots : " des rapports locatifs ". »

La parole est à M. Jean Oehler.

**M. Jean Oehler.** J'ai déjà exposé en partie l'objet de cet amendement dans mon intervention sur l'article 40, en rappelant combien nous tenons au maintien de la commission nationale des rapports locatifs.

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

**M. René Beaumont, rapporteur.** Je demande le rejet de cet amendement, au nom de la commission.

**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.** L'appellation de la commission retenue par le Gouvernement est cohérente avec le rôle assigné à celle-ci. Rejet !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 435. (*L'amendement n'est pas adopté.*)

**M. le président.** MM. Malandain, Badet, Guyard, Pezet, Oehler et Alain Richard ont présenté un amendement, n° 436, ainsi rédigé :

« Compléter le premier alinéa de l'article 40 par la phrase suivante : " Elle élabore des accords collectifs de location ". »

La parole est à M. Jacques Badet.

**M. Jacques Badet.** Monsieur le ministre, vous avez quelque peu caricaturé le rôle qu'a pu être conduite à jouer dans le passé la commission nationale des rapports locatifs. Il faut dire qu'il s'agissait d'une nouvelle structure et qu'elle avait peut-être eu besoin d'un rodage.

En tout cas, pour y avoir participé, je puis vous répéter qu'un dialogue fructueux entre bailleurs et locataires a pu s'y instaurer, et ce dialogue eût mérité de se prolonger dans l'avenir.

Si l'on veut qu'un tel dialogue soit fructueux, il faut donner, c'est évident, un objet à la commission et éviter d'en faire une « commission croupion », comme vous nous le proposez. D'où notre amendement.

En effet, lorsqu'on a fait réellement confiance à la commission nationale des rapports locatifs, c'est-à-dire lorsqu'on l'a laissée pleinement jouer son rôle ; des accords - rappelez-vous ; c'était en 1985 - ont pu être signés. Si l'on n'a pu souvent aboutir à des accords, c'est tout simplement parce que le Gouvernement avait dévoilé quelque peu ses intentions en matière de fixation des hausses de loyers. Dans la mesure où la décision semblait devoir être prise de manière autoritaire avant même que la concertation n'ait pu jouer au sein de la commission nationale des rapports locatifs, la négociation devenait évidemment sans objet.

Il serait peut-être bon, si l'Etat faisait confiance à la commission nationale des rapports locatifs, de la laisser jouer pleinement son rôle. Vos décisions, monsieur le ministre, en seraient enrichies d'autant.

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

**M. René Beaumont, rapporteur.** Cet amendement mérite quelques explications.

La commission de la production, comme sans doute la majorité de l'Assemblée, sera d'accord avec les orateurs précédents, que ce soit M. Badet ou Mme Frachon, pour reconnaître la nécessité d'une structure de concertation au niveau

national, destinée à améliorer les rapports entre bailleurs et locataires. A cet égard, un large assentiment se dégagera certainement.

J'approuve également Mme Frachon, lorsqu'elle dit qu'il faut, en la matière, une certaine démocratie, mais c'est sur l'application de cette démocratie que, par contre, je m'élèverai.

En effet, comment une commission nationale dans laquelle sont représentées uniquement les organisations les plus représentatives qui, dans mon département, et ce n'est pas un cas unique, représentent à peine 10 p. 100 des locataires, pourrait-elle décider d'accords qui s'imposeraient aux 90 autres p. 100 ? (*Applaudissements sur plusieurs bancs des groupes U.D.F. et du R.P.R.*) Voilà une conception de la démocratie que personnellement je ne conçois pas. C'est l'une des raisons pour lesquelles je propose à l'Assemblée de rejeter cet amendement, préférant de beaucoup que des accords locaux soient conclus entre bailleurs et locataires au niveau des immeubles ou des associations d'immeubles. (*Très bien ! et 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.** M. Beaumont a bien défini le cadre d'un accord efficace qui s'impose aux parties. Quant à vous, monsieur Badet, vous avez affirmé tout à l'heure, si je vous ai bien compris, que, s'il n'y avait eu qu'un accord c'était parce que les pouvoirs publics, auparavant, avaient fait preuve d'autoritarisme.

**M. Jacques Badet.** Je ne l'ai pas dit tout à fait comme ça ! (*Sourires.*)

**M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** En effet ! Je vous laisse la responsabilité de votre jugement sur l'action gouvernementale précédente.

**M. Jacques Badet.** J'ai toujours l'habitude de dire ce que je pense !

**M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** Inversement, il faut bien reconnaître aussi que, parfois, on cède à la tentation de se décharger sur l'Etat de toute la responsabilité financière. C'est tellement simple de se mettre d'accord en faisant payer les autres !

Ainsi donc que l'a dit M. Beaumont tout à l'heure : oui à un effort de concertation, oui à des accords collectifs, mais concernant ceux qui peuvent être réellement engagés par ceux-ci. Tant pour les organismes H.L.M. que pour les organismes institutionnels, il faut des concertations efficaces, mais au véritable niveau, c'est-à-dire à celui où un engagement réciproque est possible.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 436. (*L'amendement n'est pas adopté.*)

**M. le président.** MM. Malandain, Badet, Guyard, Pezet, Oehler et M. Alain Richard ont présenté un amendement, n° 437, ainsi rédigé :

« Compléter l'article 40 par l'alinéa suivant :

« Les accords conclus en son sein s'appliquent obligatoirement aux organismes signataires ; ils peuvent être étendus par décret. »

La parole est à M. Guy Malandain.

**M. Guy Malandain.** Par cet amendement, nous proposons que les accords mis au point au sein de la commission nationale de concertation s'appliquent aux organismes signataires et que les pouvoirs publics, lorsqu'il le faut, puissent étendre ces accords par décret.

Ce débat sur l'article 40 et les différents amendements est extrêmement important.

Je crains, monsieur le ministre, que vous n'ayez, en réduisant cette structure de dialogue à la simple concertation, franchi la barrière qui sépare la modération du conservatisme.

En effet, vous reconstituez la « commission Delmon », qui a fait les beaux jours des années 70-80, alors que nous approchons des années 90. Nous avions tenté quelque chose - pendant seulement trois ans, il est vrai. Comment juger sur une période aussi courte ? Vous faites là le procès, en tout

cas la critique un peu rapide d'une expérience qui n'a pas eu tout à fait le temps de se dérouler dans des conditions favorables. Voilà qui me semble précipité ! Mais on ne peut pas détruire ainsi toutes les structures collectives qui sont le signe, et même le fondement de progrès démocratiques et sociaux.

Je crains que les raisons qui vous animent - et les applaudissements que j'ai entendus à l'instant après les explications du rapporteur fondent ma crainte - ne tiennent pas au fait que la commission nationale des rapports locatifs n'ait pas pleinement fonctionné, comme c'est le cas de toutes les commissions mises en place, mais tout simplement au fait que, au fond de votre pensée, vous soyez un libéral au sens strict du terme, c'est-à-dire que tout ce qui est structure collective, démarche collective, vous inquiète. Vous préférez, je l'avais déjà dit plusieurs fois, d'ailleurs, le petit groupe, l'atomisation ; vous préférez aux accords négociés à un niveau national, où l'on a une vue d'ensemble, les accords négociés dans les petits groupes d'immeubles, dans les petits coins, mais qui, superposés, ne font pas le progrès.

En ce sens, vous vous trompez de débat. Il y a un lieu pour négocier les accords locaux - on en parlera à l'article 41 - mais il y a aussi un lieu où l'on doit réfléchir sur les rapports entre bailleurs et locataires et la manière de les faire progresser, car se dégager de la contingence locale, c'est faire progresser le tissu démocratique de notre société.

**M. Pierre Mauger.** C'est au citoyen de prendre des décisions, il n'a besoin de personne pour cela ! Ah ! l'harmonisation socialiste !...

**M. Guy Malandain.** Je regrette, monsieur le ministre, que vous ayez fait marche arrière dans cette affaire.

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

**M. René Beaumont, rapporteur.** Même réflexion que pour l'amendement précédent et même conclusion : rejet.

**M. Pierre Mauger.** 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.** Rejet. Je répète que je ne réduis pas la concertation mais que je la place au niveau où elle peut réellement s'exercer.

Il peut y avoir des différences de conception à cet égard entre la majorité et l'opposition, mais c'est la condition d'une concertation efficace et d'un dialogue au niveau où il doit s'instituer. Je rappelle qu'il existe aussi d'autres instances qui s'appellent les collectivités locales, le Parlement, ou des organismes comme les comités départementaux de l'habitat.

**M. Pierre Mauger.** Voilà.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 437.

**M. Pierre Mauger.** Nous allons rejeter cette horreur !  
(L'amendement n'est pas adopté.)

**M. le président.** Personne ne demande plus la parole ?...  
Je mets aux voix l'article 40.  
(L'article 40 est adopté.)

#### Après l'article 40

**M. le président.** MM. Malandain, Badet, Guyard, Pezet, Oehler et M. Alain Richard ont présenté un amendement, n° 438, ainsi rédigé :

Après l'article 40, insérer l'article suivant :

« Il est créé, auprès du représentant de l'Etat, dans chaque département, une commission départementale des rapports locatifs.

« Elle est composée notamment de représentants des organisations départementales de bailleurs, de locataires et de gestionnaires, qu'elles soient ou non affiliées à une organisation représentative au niveau national.

« Au sein de chaque commission départementale des rapports locatifs, un comité de conciliation, composé de bailleurs et de locataires en nombre égal, est compétent pour l'application des articles 14, 21, 30, 42 bis et 43 bis.

« Un décret en Conseil d'Etat fixe la composition, le mode de désignation et le fonctionnement de la commission départementale des rapports locatifs. »

La parole est à M. Jean Oehler.

**M. Jean Oehler.** Dans la ligne de notre position concernant la commission des rapports locatifs je propose de créer une commission départementale des rapports locatifs. Tout à l'heure, M. le ministre a expliqué combien il tenait à la commission de concertation. Je pense qu'il serait important que soit mise en place, proche des bailleurs et des locataires, sinon une commission départementale des rapports locatifs, du moins une commission départementale de concertation. Cela s'inscrirait dans la logique de la décentralisation que prétend soutenir le ministre depuis le début de cette discussion de ce projet de loi !

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

**M. René Beaumont, rapporteur.** Je rappellerai d'abord à M. Oehler que la loi prévoit le maintien de la commission de conciliation pendant toute la durée de la période transitoire. C'est en effet indispensable.

**M. Jean Oehler.** Et cela montre son importance !

**M. René Beaumont, rapporteur.** Mais à partir du moment où, la période transitoire terminée, s'instaure une libre discussion entre bailleurs et locataires, il n'y a pas lieu d'imposer une commission, fût-elle départementale. C'est pourquoi, en toute logique, votre amendement, qui, je le reconnais, est tout à fait cohérent avec votre démarche, a été repoussé par la majorité de la commission.

**M. Pierre Mauger.** Très bien, monsieur le rapporteur !

**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° 438.  
(L'amendement n'est pas adopté.)

#### Article 41

**M. le président.** « Art. 41. - Les bailleurs appartenant aux catégories suivantes :

« a) collectivités publiques,

« b) organismes d'habitations à loyer modéré,

« c) sociétés d'économie mixte,

« d) sociétés à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations,

« e) sociétés filiales d'un organisme collecteur de la contribution des employeurs à l'effort de construction,

« f) entreprises d'assurance,

« g) sociétés immobilières créées en application de l'ordonnance n° 58-876 du 24 septembre 1958,

« h) sociétés immobilières d'investissement créées en application de la loi n° 63-254 du 15 mars 1963,

« i) établissements bancaires et de crédit,

« j) filiales de ces organismes,

peuvent conclure avec une ou plusieurs associations de locataires des accords collectifs locaux portant sur tout ou partie de leur patrimoine. Ces accords peuvent porter sur les loyers, la maîtrise de l'évolution des charges récupérables, la grille de vétusté, l'amélioration et l'entretien des parties communes, les locaux résidentiels à usage commun.

« Ces accords sont obligatoires dès lors qu'ils ont été conclus par un ou plusieurs associations regroupant au total le tiers au moins des locataires concernés et qu'ils n'ont pas été rejetés par écrit par la majorité des locataires dans un délai d'un mois à compter de leur notification individuelle par le bailleur aux locataires.

« Les accords prévus au présent article peuvent être conclus pour une durée déterminée ou indéterminée. Ils mentionnent les conditions de leur dénonciation, de leur renouvellement ou de leur révision. »

La parole est à M. Jean Oehler.

**M. Jean Oehler.** Grâce à cet article, de nombreux conflits pourront être évités. Mon expérience personnelle m'a conduit à déposer un amendement de précision que, d'ailleurs, la commission de la production et des échanges a accepté. En effet, combien de fois au cours de négociations n'ai-je pas fait appel à l'arbitrage de l'ancien maire de Strasbourg, M. Pfilmlin, afin que l'on parvienne à un accord avec le gérant de notre quartier. En précisant que ces accords peuvent porter « sur les loyers, la maîtrise de l'évolution des charges récupérables, la grille de vétusté, l'amélioration et l'entretien des parties communes, les locaux résidentiels à usager commun », nous ne ferons aucune exclusive. De telles dispositions éviteront de nombreux conflits et permettront aux uns et aux autres de se sentir plus responsables.

N'en doutez pas, monsieur le ministre, les rapports entre bailleurs et locataires n'en seront que meilleurs. Grâce à la précision introduite par mon amendement, nous ouvririons la possibilité d'étendre de tels accords à d'autres domaines.

J'attache beaucoup de prix à la définition des règles relatives aux négociations.

**M. le président.** M. Deschamps, M. Chomat et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 254, ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 41. »

La parole est à M. Bernard Deschamps.

**M. Bernard Deschamps.** Cet amendement est cohérent avec l'ensemble de notre démarche, comme je l'ai indiqué à plusieurs reprises, mais également avec notre amendement n° 269 que nous avons déposé à l'article 55, lequel abroge la loi du 22 juin 1982. Cet amendement n° 269 propose précisément d'excepter de cette abrogation le titre III de la loi du 22 juin 1982 relatif, notamment, à la composition de la commission nationale des rapports locatifs et à son rôle. Dans ce contexte, notre demande de suppression de l'article 41 est donc logique.

Cela étant précisé, une question se pose. Pourquoi cet article exclut-il les bailleurs du secteur privé ? Ceux-ci figuraient dans la loi du 22 juin 1982 mais participaient également à la commission Delmon. Ils sont également prévus à l'article 40 au titre des membres de la commission nationale de concertation.

Il n'y a, selon nous, aucune raison pour que les locataires et leurs associations ne puissent conclure avec eux des accords locaux.

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

**M. René Beaumont, rapporteur.** Monsieur Deschamps, je retiens votre dernière phrase. S'il n'y a aucune raison que les associations de locataires et les bailleurs institutionnels ne puissent conclure des accords locaux, laissez-leur le faire en usant des dispositions de l'article 41 que nous entendons maintenir.

**M. Bernard Deschamps.** Mon propos se situait dans un autre contexte. Il ne faut pas le déformer.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement sur cet amendement ?

**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° 254. (L'amendement n'est pas adopté.)

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements identiques, n°s 131 et 439.

L'amendement n° 131 est présenté par M. Beaumont, rapporteur, et M. Malandain ; l'amendement n° 439 est présenté par MM. Malandain, Badel, Guyard, Pezet, Oehler et Alain Richard.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Au début du premier alinéa de l'article 41, après les mots : " Les bailleurs ", insérer les mots : " notamment ceux ". »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 131.

**M. René Beaumont, rapporteur.** Cet amendement reprend, en effet, l'amendement n° 439 de M. Malandain sur lequel une majorité s'est dégagée au sein de la commission.

L'article en discussion concerne essentiellement ceux que l'on appelle volontiers les bailleurs institutionnels ainsi que certaines autres personnes morales ; il ne s'applique pas aux bailleurs privés. Or, si l'on ajoute dans le premier alinéa les mots « notamment ceux », cela signifie que tous les bailleurs seront désormais concernés.

Je dois dire que les dispositions de l'article 41 n'ont du mal à s'appliquer à la majorité des bailleurs privés car il faut que les accords en question soient conclus avec les associations de locataires représentatives et que, dans la majorité des cas, les bailleurs n'ont pas suffisamment de logements à mettre en location dans le même immeuble pour avoir affaire à des associations de locataires.

Néanmoins, la commission a souhaité adopter cet amendement, mais la position du rapporteur est beaucoup plus réservée.

**M. le président.** La parole est à M. Guy Malandain, pour défendre l'amendement n° 439.

**M. Guy Malandain.** La commission a bien fait d'adopter cet amendement ! A partir du moment où l'on a affaire à des bailleurs privés, dont certains ont un patrimoine important allant de cinquante à cent logements, on est dans la société atomisée, il n'y a pas d'accord, pas de négociation possibles. Rappelez-vous la réflexion de M. Galley : ne nous envoyez pas ces harkis politisés semer la panique dans nos immeubles !

Cette position est invraisemblable, et la commission a été sage d'adopter ma proposition. A partir du moment où figurent les mots « peuvent conclure », nous sommes tout à fait d'accord pour que les bailleurs institutionnels énumérés à l'article 41 concluent des accords, mais nous voulons donner aux bailleurs privés la possibilité de le faire également.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement sur ces deux amendements ?

**M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** En fixant dans l'article 41 une liste de bailleurs, le Gouvernement avait pensé faciliter la concertation là où elle peut avoir une réelle efficacité, là où un vrai débat peut se dérouler entre les représentants des locataires et le bailleur. Il avait ainsi limité l'application des accords aux bailleurs institutionnels pour éviter des conséquences que les accords comportent en matière d'information des locataires - ou de statuts des associations - qui peuvent parfois créer des difficultés d'adaptation pour des bailleurs personnes physiques. Compte tenu de l'expérience, nous avons pensé que la véritable concertation se jouait au niveau d'un ensemble d'immeubles et d'un bailleur institutionnel.

La commission, semble-t-il, a pris une autre position. Le Gouvernement est un peu sceptique sur l'extension de cette opération à tous les bailleurs individuels, mais il laisse cet amendement à l'appréciation de l'Assemblée.

**M. le président.** La parole est à M. Ladislav Poniatowski.

**M. Ladislav Poniatowski.** Je suis contre ces amendements, bien que je sois quelque peu gêné, car, en commission, je les ai votés, mais dans le souci de traduire une idée que vous avez exprimée, monsieur Malandain, celui d'ajouter à la liste les gros bailleurs privés, ceux qui possèdent un grand nombre de logements.

Ce qui est gênant, c'est que l'expression « notamment ceux » englobe tout le monde, ce qui, à la lecture de l'avant-dernier alinéa, peut apparaître comme très contraignant. En effet, ces accords deviennent obligatoires à partir du moment où le tiers des locataires le souhaitent ou en manifestent la demande.

Mais, imaginez un bailleur qui ne possède que deux logements. Il suffirait que l'un des deux locataires veuille rendre ces accords obligatoires, et vous voyez la déviation de cet article !

C'est pourquoi je serais prêt, si cela était possible, à ajouter à la liste des « institutionnels » une phrase qui engloberait les gros bailleurs privés. Mais dans leur rédaction actuelle, il est préférable de ne pas retenir ces amendements.

**M. le président.** Je mets aux voix par un seul vote les amendements nos 131 et 439.

*(Ces amendements ne sont pas adoptés.)*

**M. le président.** M. Beaumont, rapporteur, a présenté un amendement, n° 132, ainsi rédigé :

« Dans le dixième alinéa (i) de l'article 41, supprimer les mots : "bancaires et". »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. René Beaumont, rapporteur.** C'est un amendement purement rédactionnel, monsieur le président.

**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° 132. *(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** M. Gantier a présenté un amendement, n° 516, ainsi rédigé :

« Dans le douzième alinéa de l'article 41, après les mots : "peuvent conclure", insérer les mots : "soit avec la majorité des locataires, soit". »

Cet amendement n'est pas soutenu.

Je suis saisi de deux amendements identiques, nos 133 et 440.

L'amendement n° 133 est présenté par M. Beaumont, rapporteur, et M. Oehler. L'amendement n° 440 est présenté par M. Oehler.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Dans la deuxième phrase du douzième alinéa de l'article 41, substituer aux mots : "peuvent porter", les mots : "portent notamment". »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 133.

**M. René Beaumont, rapporteur.** Il faut veiller à ne pas limiter à l'énumération qui est dans le texte les matières sur lesquelles peuvent porter les accords collectifs locaux. Il convient donc de laisser ces accords collectifs se développer partout où les partenaires le jugeront nécessaire.

**M. le président.** La parole est à M. Jean Oehler, pour soutenir l'amendement n° 440.

**M. Jean Oehler.** J'ai déjà défendu cet amendement, monsieur le président.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement sur ces deux amendements nos 133 et 440 ?

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

**M. le président.** Je mets aux voix par un seul vote les amendements nos 133 et 440. *(Ces amendements sont adoptés.)*

**M. le président.** MM. Malandain, Badet, Guyard, Pezet, Oehler et Alain Richard ont présenté un amendement, n° 441, ainsi rédigé :

« Dans la deuxième phrase du douzième alinéa de l'article 41, après les mots : "parties communes", insérer les mots : "et privatives". »

La parole est à M. Guy Malandain.

**M. Guy Malandain.** C'est un amendement qui s'impose à l'évidence, monsieur le président.

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

**M. René Beaumont, rapporteur.** Ce n'est pas si évident ! En effet, la commission a rejeté cet amendement, considérant que les accords collectifs ne devaient pas concerner l'entretien des parties privatives, lesquelles ne doivent relever, bien évidemment, que de la négociation individuelle entre bailleur et locataire individuel.

**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.** J'estime que cet amendement est déjà satisfait dans la mesure où les accords peuvent porter sur autre chose que les parties communes.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 441. *(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** M. Deschamps, M. Chomat et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 256, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'avant-dernier alinéa de l'article 41 :

« Ces accords sont obligatoires dans les conditions suivantes : ils doivent avoir été conclus par une ou plusieurs associations adhérentes aux associations siégeant à la commission nationale de concertation ou représentant, pour chacune d'entre elles, au moins 10 p. 100 des locataires ; ils doivent être notifiés individuellement aux locataires par le bailleur et ne pas être rejetés, par écrit, par une majorité d'entre eux dans un délai maximum de trois mois à compter de ladite notification. »

La parole est à M. Paul Chomat.

**M. Paul Chomat.** Cet amendement est défendu.

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

**M. René Beaumont, rapporteur.** La commission a émis un avis défavorable, compte tenu de la philosophie de l'article 41 sur les accords locaux.

**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. On ne peut considérer comme représentative pour signer un accord à Lisieux ou à Saint-Chamond une association qui ne compte qu'un nombre infime d'adhérents au seul prétexte qu'elle est représentée à la commission nationale.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 256. *(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** M. Gantier a présenté un amendement, n° 517, ainsi rédigé :

« Dans l'avant-dernier alinéa de l'article 41, après les mots : "ont été conclus", insérer les mots : "soit par la majorité des locataires, soit". »

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

**M. Charles Revet.** Il est écrit à l'avant-dernier alinéa de l'article : « Ces accords sont obligatoires dès lors qu'ils ont été conclus par une ou plusieurs associations ». Il se peut que, dans un immeuble, il n'y ait pas d'association, mais que la majorité des locataires souhaite conclure l'accord. Or, aux termes de cet article, si elle peut s'y opposer, elle ne peut le conclure, ce qui est paradoxal. Cet amendement me paraît donc de bon sens et je souhaite son adoption.

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

**M. René Beaumont, rapporteur.** Cette modification de bon sens n'avait pas échappé à la commission, qui vous proposera de la reprendre, mais sous une formulation sans doute meilleure, au moyen de l'amendement n° 134. C'est pourquoi je demande à M. Revet de bien vouloir retirer cet amendement.

**M. le président.** Le retirez-vous, monsieur Revet ?

**M. Charles Revet.** Dès lors que l'esprit en est respecté, je pense que M. Gantier aurait été d'accord pour le retirer.

**M. le président.** L'amendement n° 517 est retiré.

MM. Malandain, Badet, Guyard, Pezet, Oehler et Alain Richard ont présenté un amendement, n° 442, ainsi rédigé :

« Dans l'avant-dernier alinéa de l'article 41, après le mot : "concernés", insérer les mots : "ou affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale visée à l'article 40". »

La parole est à M. Jacques Badet.

**M. Jacques Badet.** Je constate, monsieur le ministre, qu'à propos, notamment, des parties privatives, votre appréciation est plus proche de la nôtre que de celle du rapporteur.

Cela dit, même si nous entrons dans un système d'accords locaux auquel nous sommes très favorables parce que l'expérience a prouvé que c'est sur le terrain qu'on peut passer les meilleurs accords, cette démarche n'est pas incompatible avec la définition d'un cadre au niveau national. Dans ce cadre-là, il serait souhaitable de faire référence aux organisations siégeant à la commission nationale visée à l'article 40, de manière à bien affirmer que leur représentativité n'est pas remise en cause. Encore une fois, monsieur le ministre, cela n'empêchera nullement la conclusion d'un accord, que ce soit à Vitré ou à Saint-Chamond ! (*Sourires.*)

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

**M. René Beaumont, rapporteur.** La commission a bien évidemment rejeté cet amendement car, comme tous les précédents, il aurait pour effet d'accorder une présomption de représentativité, pour la conclusion d'accords locaux, aux associations affiliées à des organisations nationales. En ce qui nous concerne, monsieur Badet, que ce soit à Saint-Chamond, à Vitré ou à Chalons-sur-Saône, nous préférons les accords locaux.

**M. le président.** Nous sommes une cinquantaine dans l'hémicycle. S'il faut citer toutes les villes dont nous sommes maires, nous n'allons pas nous en sortir ! (*Sourires.*)

Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** Je suis très sensible au fait que M. Badet ait choisi plutôt Vitré que Lisieux dans ses exemples. (*Sourires.*) Mais soyons concrets et pragmatiques. La véritable démocratie doit s'exercer au niveau d'un groupe d'immeubles si l'on veut que les locataires participent réellement à la gestion. On s'aperçoit en effet que les petits parlements qui, au niveau national, essaient de recréer le monde, font finalement fuir les locataires qui veulent vraiment travailler à l'amélioration de leurs conditions de vie.

Ainsi, lorsqu'une association n'est pas représentée du tout dans une localité donnée - je pourrais en citer un exemple à Vitré - pourquoi voulez-vous qu'elle siège à la commission ? Où va-t-on bien pouvoir dénicher son représentant si elle n'est pas implantée dans la ville ? Il faut être beaucoup plus réaliste et ne prendre que les associations qui existent localement.

Vouloir défendre à tout prix la représentativité des associations nationales me semble excessif. Il ne s'agit pas d'organisations syndicales et le problème ne se pose pas dans les mêmes termes qu'en droit du travail. (*Applaudissements sur les bancs des groupes U.D.F. et du R.P.R.*)

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 442. (*L'amendement n'est pas adopté.*)

**M. le président.** MM. Malandain, Badet, Guyard, Pezet, Oehler et M. Alain Richard ont présenté un amendement, n° 443, ainsi rédigé :

« Dans l'avant-dernier alinéa de l'article 41, après les mots : "locataires concernés", substituer au mot : "et", le mot : "ou". »

La parole est à M. Jacques Badet.

**M. Jacques Badet.** J'ai mal compris pourquoi cet amendement avait été rejeté par la commission, monsieur le rapporteur, car il me semble abonder dans le sens que vient d'indiquer M. le ministre, même s'il se situe dans un contexte un peu différent. Nous ne nous privons pas d'affirmer la représentativité des associations nationales mais, au niveau local, nous pensons que plus les locataires participeront aux négociations ou manifesteront leur intérêt à la gestion de leur immeuble, mieux se dérouleront les procédures d'accord.

C'est pourquoi, plutôt que de cumuler les effets des deux modes de conclusion des accords qu'énonce l'article en les liant par la conjonction « et », il nous semble préférable de donner à chacun d'eux sa pleine efficacité en les liant par la conjonction « ou ». Ainsi l'accord pourrait être conclu soit lorsqu'il est signé par les associations, soit lorsqu'une majorité de locataires se manifeste.

Cet amendement donnerait à la procédure plus de souplesse et d'efficacité, car il permettrait à un plus grand nombre de locataires de participer à la gestion de leur immeuble.

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

**M. René Beaumont, rapporteur.** Les changements de conjonction peuvent avoir de grandes significations, et je soupçonne M. Badet d'avoir très bien compris les motivations qui ont poussé la majorité de la commission à rejeter son amendement. C'est tout bonnement qu'elle est très scrupuleuse dès qu'il s'agit de démocratie.

Or, de ce changement de conjonction, il résulterait que, pour être applicables et s'imposer à tous, les accords devraient avoir recueilli l'approbation du tiers seulement des locataires. C'est une majorité qui, chez nous, ne tient pas. Nous tenons au moins à la moitié. C'est pourquoi nous voulons que les deux conditions restent cumulatives. Pour être recevables, les accords doivent à la fois être conclus par le tiers des locataires représentés par leur ou leurs associations « et » ne pas avoir été rejetés par la moitié des locataires.

Telle est notre conception de la majorité, mais je conçois que, par les temps qui courent, vous vous contentiez du tiers seulement des voix !

**M. Jacques Badet.** Vous êtes loin du compte : l'U.D.F., ce n'est guère que 15 p. 100.

**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.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 443. (*L'amendement n'est pas adopté.*)

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements identiques, nos 134 et 444.

L'amendement n° 134 est présenté par M. Beaumont, rapporteur et M. Malandain ; l'amendement n° 444 est présenté par MM. Malandain, Badet, Guyard, Pezet, Oehler et Alain Richard.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Avant le dernier alinéa de l'article 41, insérer l'alinéa suivant :

« Les bailleurs peuvent en outre proposer directement aux locataires des accords de même nature. Ces accords sont réputés applicables dès lors qu'ils n'ont pas été rejetés par écrit par la majorité des locataires. »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 134.

**M. René Beaumont, rapporteur.** Cet amendement, adopté à l'initiative de M. Malandain, répond au souci de la commission de donner au système d'accords collectifs locaux la plus grande souplesse possible en permettant la conclusion d'accords directement entre bailleurs et locataires, sans que ceux-ci aient à constituer des associations. Cette proposition s'inscrit indéniablement dans la logique de notre démarche.

**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 un peu réservé. Prenons l'hypothèse absurde où l'accord proposé directement aux locataires par le bailleur prévoirait une augmentation de loyer de 15 p. 100. Il suffirait que 50 p. 100 des locataires négligent de manifester leur opposition pour que l'accord entre immédiatement en application. On comprendra que j'éprouve une certaine réserve vis-à-vis de l'amendement n° 134, d'autant qu'il ne fixe aucun délai pour l'expression de cette opposition.

**M. le président.** La parole est à M. Malandain, pour soutenir l'amendement n° 444. Il voudra bien m'excuser d'avoir demandé prématurément l'avis du Gouvernement sur ces amendements identiques dont il est l'auteur ou le co-auteur.

**M. Guy Malandain.** L'auteur retire l'amendement.

**M. le président.** L'amendement n° 444 est retiré. La parole est à M. Charles Revet.

**M. Charles Revet.** Si j'ai moi-même retiré l'amendement n° 517 de M. Gilbert Gantier, c'était justement au profit de l'amendement n° 134.

**M. Pierre Mauger.** Il faut reprendre l'amendement Gantier !

**M. Charles Revet.** Dans ces conditions, il me paraît logique, en effet, de reprendre cet amendement de bon sens qui répond très exactement aux préoccupations du ministre et à celles du rapporteur.

**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.** Monsieur le président, vous ne m'aviez pas donné la parole sur l'amendement présenté par M. Gantier. Personnellement, je préfère les majorités positives aux majorités négatives. C'est la raison pour laquelle je m'en serais remis à la sagesse de l'Assemblée, alors que l'amendement n° 134 m'inspire bien des réserves.

**M. le président.** Si je ne vous ai pas donné la parole sur l'amendement de M. Gantier, monsieur le ministre, c'est parce qu'il avait été retiré. A la limite, je n'aurais même pas dû laisser M. Revet le défendre, car l'amendement précédent de M. Gantier n'ayant pas été soutenu, celui-là n'avait plus de justification.

Quelle est la situation ? L'amendement n° 517 de M. Gantier a été retiré. M. Malandain, éclairé sans doute par les explications du Gouvernement, a retiré son amendement n° 444. Reste en discussion le même amendement, repris par la commission sous le n° 134.

Vous ne devriez pas avoir la parole, monsieur Malandain, mais compte tenu de toutes ces péripéties, je vous la donne. *(Sourires.)*

**M. Guy Malandain.** Dans la perspective des lectures ultérieures, je crois nécessaire de clarifier ce point. Notre amendement n° 444 était cohérent avec l'amendement n° 131 qui élargissait le champ d'application de l'article 41 dont il tendait à rédiger ainsi la première phrase : « Les bailleurs, "notamment ceux" appartenant aux catégories suivantes... » Mais l'Assemblée a refusé cet élargissement en repoussant l'amendement.

L'idée de la première phrase de notre amendement n° 444, reprise par la commission et dont s'inspire également M. Gantier, était de permettre aux bailleurs de passer des accords directement avec les locataires. Je crois que c'est une bonne idée. Si je retire mon amendement, c'est donc à cause de la deuxième phrase. Il est vrai, en effet, que rendre des accords applicables sauf si se manifeste une majorité négative constitue un risque que nous ne pouvons prendre.

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

**M. René Beaumont, rapporteur.** Je n'ai rien à ajouter.

**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.** Dans ces conditions, je reprends à mon compte l'amendement n° 516 de M. Gantier qui requiert, lui, une majorité positive puisqu'il propose, au douzième alinéa de l'article, après les mots : « peuvent conclure », d'insérer les mots : « soit avec la majorité des locataires, soit ».

**M. Charles Revet.** Très bien !

**M. Ladislas Poniatowski.** Et l'amendement n° 517 ?

**M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** Je le reprends également.

**M. le président.** Monsieur le ministre, vous ne pouvez reprendre des amendements qui n'existent plus !

**M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** Eh bien, je les redépense !

**M. le président.** Ils se verraient alors attribuer un autre numéro, mais il n'est pas sûr que ce soit la meilleure formule. Je propose donc une brève suspension de séance pour vous aider à la mettre au point.

#### Suspension et reprise de la séance

**M. le président.** La séance est suspendue.

*(La séance, suspendue à dix heures quarante-cinq, est reprise à dix heures cinquante-cinq.)*

**M. le président.** La séance est reprise.

Nous en revenons à la discussion de l'amendement n° 134 présenté par la commission.

Sur cet amendement, je viens d'être saisi par le Gouvernement d'un sous-amendement, n° 586, ainsi libellé :

« Après les mots : "dès lors qu'ils", rédiger ainsi la fin de la deuxième phrase de l'amendement n° 134 : "ont été approuvés par écrit par la majorité des locataires dans un délai d'un mois à compter de la notification par le bailleur". »

Quel est l'avis de la commission ?

**M. René Beaumont, rapporteur.** La commission n'a évidemment pas examiné ce sous-amendement, mais, personnellement j'y suis favorable.

**M. le président.** Je mets aux voix le sous-amendement n° 586.

*(Le sous-amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 134, modifié par le sous-amendement n° 586.

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

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

Je mets aux voix l'article 41, modifié par les amendements adoptés.

*(L'article 41, ainsi modifié, est adopté.)*

#### Article 42

**M. le président.** « Art. 42. - Pour l'application des articles 24 et 40, la représentativité des organisations de bailleurs, de gestionnaires et de locataires est appréciée d'après les critères suivants :

« a) Montant global des cotisations ;

« b) Indépendance, expérience et activité de l'organisation dans le domaine du logement ;

« c) En outre :

« - pour les organisations de bailleurs et de gestionnaires, nombre de leurs adhérents et nombre de logements détenus ou gérés par leurs adhérents ;

« - pour les organisations de locataires, nombre et répartition géographique de leurs adhérents. »

Sur cet article je n'ai plus d'inscrits.

M. Deschamps, M. Chomat et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 257, ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 42. »

La parole est à M. Paul Chomat.

**M. Paul Chomat.** Cet amendement est tout à fait cohérent avec la position que nous avons défendue à maintes reprises et qui consiste à rappeler notre préférence pour le retour au titre III de la loi de 1982.

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

**M. René Beaumont, rapporteur.** La commission a bien évidemment rejeté cet amendement, mais son rapporteur s'interroge sur les véritables intentions du groupe communiste qui propose la suppression d'un article définissant les conditions de représentativité des associations de bailleurs, de gestionnaires et de 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.** Défavorable !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 257.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

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

Je mets aux voix l'article 42.

*(L'article 42 est adopté.)*

**Après l'article 42**

**M. le président.** M. Oehler a présenté un amendement, n° 445, ainsi rédigé :

« Après l'article 42, insérer l'article suivant :

« En cas de contestation relative à l'application des articles 14, 15, 25, 31 et 43, l'une ou l'autre partie au contrat de location saisit la commission départementale des rapports locatifs qui émet un avis dans un délai de deux mois.

« Les parties ne peuvent agir en justice avant d'avoir reçu notification de l'avis de la commission qui doit être joint à la demande en justice. Si la commission n'a pas émis un avis dans le délai de deux mois, le juge peut être saisi.

« La prescription de l'action est interrompue à compter de la saisine de cette commission jusqu'à la notification aux parties de l'avis émis ou l'expiration du délai de deux mois, sans que la contestation puisse constituer un motif de non-paiement. »

La parole est à M. Guy Malandain.

**M. Guy Malandain.** Cet amendement est la suite logique de ceux que nous avons présentés jusqu'à maintenant sur la constitution des commissions départementales et de la commission nationale des rapports locatifs. C'est le fameux article 42 bis auquel il a souvent été fait référence.

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

**M. René Beaumont, rapporteur.** Le groupe socialiste persiste, mais nous ne signons toujours pas. (Sourires.) 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, par souci de cohérence !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 445. (L'amendement n'est pas adopté.)

**Article 43**

**M. le président.** « Art. 43. - Chaque association qui dans un immeuble ou groupe d'immeubles représente au moins 10 p. 100 des locataires désigne au bailleur défini à l'article 41 le nom de trois au plus de ses représentants choisis parmi les locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

« Ces représentants ont accès aux différents documents concernant la détermination des charges locatives. A leur demande, le bailleur les informe chaque trimestre sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou du groupe d'immeubles. »

Sur cet article je n'ai plus d'inscrits.

M. Deschamps, M. Chomat et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 259, ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 43. »

La parole est à M. Paul Chomat.

**M. Paul Chomat.** M. le rapporteur m'a surpris en indiquant qu'il s'interrogeait sur nos intentions, car nous les affirmons et les réaffirmons, depuis maintenant bien longtemps ! Nous préférons le retour au texte du titre III de la loi de juin 1982. C'est ce qui nous a conduits à déposer également cet amendement de suppression de l'article 43.

**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.** Rejet !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 259. (L'amendement n'est pas adopté.)

**M. le président.** M. Deschamps, M. Chomat et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 260, ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa de l'article 43, après le mot : "association", insérer les mots : "dès lors qu'elle adhère à une association membre de la commission nationale de concertation ou". »

La parole est à M. Paul Chomat.

**M. Paul Chomat.** L'article 42 précise les critères auxquels doivent satisfaire les associations nationales pour apporter aux pouvoirs publics la preuve de leur représentativité. Ce n'est d'ailleurs qu'à cette condition qu'elles peuvent siéger au sein de la commission nationale prévue à l'article 40. Cette preuve ayant donc déjà été fournie aux pouvoirs publics, il semble logique que les associations locales qui adhèrent aux associations représentatives soient dispensées d'une nouvelle preuve à l'égard du bailleur.

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

**M. René Beaumont, rapporteur.** Nous avons déjà eu l'occasion de nous exprimer largement sur ce sujet pour justifier le rejet de 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 pour des raisons parfaitement compréhensibles que j'ai déjà exposées.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 260. (L'amendement n'est pas adopté.)

**M. le président.** MM. Malandain, Badet, Guyard, Pezet, Oehler et Alain Richard ont présenté un amendement, n° 446, ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa de l'article 43, après les mots : " 10 p. 100 des locataires ", insérer les mots : " ou des personnes affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale prévue à l'article 40 ". »

La parole est à M. Jacques Badet.

**M. Jacques Badet.** Il s'agit encore d'affirmer, toujours dans la même logique, que, sur le terrain, on doit pouvoir se prévaloir de l'appartenance à des associations représentatives affiliées à des organisations nommément désignées pour siéger au sein de la commission visée à l'article 40.

Notre amendement est cohérent avec notre logique, mais aussi avec la vôtre, monsieur le ministre.

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

**M. René Beaumont, rapporteur.** Le rapporteur n'est pas convaincu de la cohérence de cet amendement avec la logique du Gouvernement. En tout cas, il n'est pas cohérent avec la logique de la majorité de la commission qui l'a rejeté.

**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° 446. (L'amendement n'est pas adopté.)

**M. le président.** M. Georges-Paul Wagner, M. Mégret et les membres du groupe Front national (R.N.) ont présenté un amendement, n° 88, ainsi rédigé :

« Supprimer le deuxième alinéa de l'article 43. »

La parole est à M. Georges-Paul Wagner.

**M. Georges-Paul Wagner.** L'amendement présenté par notre groupe tend à la suppression du dernier alinéa de l'article 43, car celui-ci constitue plus ou moins une reprise de la loi Quilliot.

Cet alinéa donne en effet aux associations de locataires des pouvoirs plus larges que ceux que prévoit l'article 18 du même texte en ce qui concerne la vérification des charges. Dans un cas - l'article 18 - cette vérification est limitée dans le temps, à savoir un mois après l'envoi du décompte par le propriétaire. Au contraire, dans l'article 43, il n'y a aucune limitation à ce contrôle. Or il serait tout de même assez exorbitant en droit qu'un mandataire ou une sorte de mandataire puisse avoir plus de pouvoirs qu'un mandant.

Quant à l'obligation imposée au bailleur d'informer chaque trimestre les représentants de ces associations sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble, elle maintient une ingérence inadmissible dans une gestion qui n'a pas à être placée sous surveillance.

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

**M. René Beaumont, rapporteur.** La commission a émis un avis défavorable à cet amendement.

D'abord son adoption déséquilibrerait complètement le texte de l'article 43 puisque les rôles des représentants des associations de locataires ne seraient plus définis. Ensuite, il est également apparu à la commission qu'à partir du moment où il existait des associations de locataires, il était normal qu'elles soient un peu mieux informées que chaque mandant individuel - pour reprendre votre terminologie - afin de pouvoir suivre de plus près la gestion de l'immeuble.

**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.** L'existence de bonnes relations entre locataires et propriétaires exige qu'il y ait une information réciproque. Or l'association des locataires à la maîtrise des charges locatives impose qu'ils aient une très bonne connaissance du détail de ces charges.

L'apprentissage des responsabilités, pour les uns comme pour les autres, passe par un souci d'information claire pour les uns comme pour les autres.

**M. le président.** La parole est à M. Paul Chomat.

**M. Paul Chomat.** Je tiens à exprimer notre stupéfaction à la lecture de l'exposé sommaire de cet amendement. En effet, pour quelque chose d'aussi vital pour une famille que son logement, pour des sommes aussi élevées que celles des charges locatives, souvent égales au montant du loyer, il est écrit que « le bailleur n'a pas à fournir d'informations à ses locataires ».

Il s'agit manifestement, là, de l'expression d'une conception monarchiste du droit de propriété qui serait ainsi appelé à redevenir un droit divin.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 88.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** MM. Malandain, Badet, Guyard, Pezet, Alain Richard et Derosier ont présenté un amendement n° 447, ainsi rédigé :

« Dans la première phrase du deuxième alinéa de l'article 43, après les mots : " la détermination ", insérer les mots : " et l'évolution ". »

La parole est à M. Guy Malandain.

**M. Guy Malandain.** C'est un amendement de précision qui s'inscrit bien dans l'esprit du second alinéa de l'article 43. Il nous paraît en effet utile de préciser que l'information doit porter non seulement sur la détermination mais aussi sur les prévisions, c'est-à-dire sur l'évolution des charges.

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

**M. René Beaumont, rapporteur.** Cet amendement n'a pas été examiné par la commission, mais il me paraît, en ma qualité de rapporteur, inutile.

En effet, à partir du moment où l'on dispose des documents relatifs à la détermination des charges, c'est-à-dire de tous les éléments constituant les charges avec les justifications correspondantes, il est aisé d'en mesurer tant la détermination que l'évolution. Il me paraît donc inutile d'alourdir le texte.

**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.** Il s'agit d'un amendement de faible portée, mais dès lors qu'il tend à une responsabilité accrue des partenaires je n'y vois pas d'objection.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 447.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements identiques, n°s 135 et 448.

L'amendement n° 135 est présenté par M. Beaumont, rapporteur et M. Malandain ; l'amendement n° 448 est présenté par MM. Malandain, Badet, Guyard, Pezet, Oehler et Alain Richard.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Dans la deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article 43, après les mots : " le bailleur ", insérer les mots : " ou s'il y a lieu, l'administrateur de la copropriété ". »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 135.

**M. René Beaumont, rapporteur.** Cet amendement, déposé par M. Malandain, a été adopté par la majorité de la commission. Il tend à préciser les conditions d'application de l'article 43 dans les immeubles soumis au statut de la copropriété.

**M. le président.** La parole est à M. Guy Malandain pour soutenir l'amendement n° 448.

**M. Guy Malandain.** Il est défendu.

**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 même problème a été réglé vendredi à l'article 18 par un amendement de M. Fanton qui a supprimé la référence au bailleur ou à l'administrateur de la copropriété. La même solution peut être retenue ici, ce qui me semblerait meilleur et mettrait le texte de l'article 43 en cohérence avec celui de l'article 18 modifié par l'amendement de M. Fanton.

Je souhaiterais donc le rejet de cet amendement et l'adoption d'un amendement semblable à celui retenu à l'article 18.

**M. le président.** Monsieur le ministre, je ne peux que mettre aux voix le texte commun de ces deux amendements. Si vous souhaitez déposer un autre amendement, je suis prêt à suspendre la séance pour vous permettre de le rédiger.

**M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** Monsieur le président, je propose d'amender ainsi le dernier alinéa de l'article 43 :

« Après les mots : " A leur demande ", remplacer les mots : " le bailleur les informe " par les mots : " ils sont informés ". »

Il s'agit d'un amendement de cohérence avec la rédaction de l'article 18.

**M. le président.** La procédure est un peu particulière. En effet, si l'amendement de la commission était adopté, celui du Gouvernement n'aurait plus d'objet ; à l'inverse, si celui du Gouvernement était adopté, celui de la commission n'aurait plus d'intérêt.

Ces deux amendements s'opposent donc, mais nous sommes engagés dans la discussion de l'amendement déposé par la commission, que je suis obligé de mettre aux voix.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. René Beaumont, rapporteur.** Il serait sûrement plus facile d'adopter l'amendement proposé par la commission, même s'il n'est pas tout à fait conforme à celui de M. Fanton que nous avons adopté à l'article 18, d'autant qu'il a exactement la même signification. On pourrait éventuellement revoir la rédaction à la faveur d'une autre lecture.

**M. Guy Malandain.** Je demande la parole.

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

**M. Guy Malandain.** Malgré la bonne volonté des uns et des autres, nous ne pouvons pas continuer à légiférer ainsi sur un texte technique. Il y aura plusieurs lectures ; les commissions se prononceront. Nous sommes d'accord sur l'intention. Le mieux serait de poursuivre la discussion des amendements examinés en commission ou déposés et, lors de la deuxième lecture ou devant le Sénat, une telle modification rédactionnelle ou de coordination pourrait être apportée.

Sinon, nous allons nous perdre dans les détails et, quelquefois, voter sans le vouloir des contresens, comme nous l'avons déjà fait à l'article 39.

**M. le président.** Que pensez-vous de la proposition de M. Malandain, monsieur le ministre ?

**M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** J'y adhère. C'était un souci de perfection.

**M. le président.** Je mets donc aux voix par un seul vote les amendements nos 135 et 448.

*(Les amendements sont adoptés.)*

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements, nos 261 et 449, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 261, présenté par M. Deschamps, M. Chomat et les membres du groupe communiste, est ainsi rédigé :

« Dans la deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article 43, substituer aux mots : " informe chaque ", les mots : " consulte au moins une fois par ". »

L'amendement n° 449, présenté par MM. Malandain, Badet, Guyard, Pezet, Oehler et Alain Richard, est ainsi rédigé :

« Dans la deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article 43, substituer au mot : " informe ", le mot : " consulte ". »

La parole est à M. Michel Peyret, pour soutenir l'amendement n° 261.

**M. Michel Peyret.** Le projet de loi, dans le second alinéa de l'article 43, est encore en recul par rapport à la législation existante. Celle-ci prévoit, en effet, que les associations de locataires sont consultées, si elles le souhaitent, au moins une fois par trimestre sur les différents aspects de la gestion. En l'occurrence, il s'agirait seulement de les informer quatre fois par an au plus. Nous avons une autre conception du rôle que peuvent jouer les associations de locataires dans l'examen des questions qui les concernent au plus haut point.

**M. le président.** La parole est à M. Jacques Badet, pour défendre l'amendement n° 449.

**M. Jacques Badet.** Cet amendement vise à renforcer le texte et à introduire la notion de consultation, afin d'améliorer les relations entre bailleurs et locataires.

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

**M. René Beaumont, rapporteur.** La commission s'en tient à « informe » ; « consulte » a un sens très différent.

Le bailleur, quel qu'il soit, doit avoir la maîtrise de la gestion de ses appartements. Toutefois, dans un souci de concertation, largement manifesté ici par nous-mêmes et plus encore par le Gouvernement, il doit informer les locataires ; consulter signifierait recueillir leur avis avant de prendre toute décision, ce qui me paraît aller beaucoup plus loin, et en tout cas ne peut correspondre à l'esprit du projet.

**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 répondrai à M. Peyret que les contraintes d'information demeurent tout de même assez fortes. Il n'y a pas de raison de les alourdir soit en augmentant la périodicité, soit en substituant la consultation à l'information. Car tout cela augmente les frais généraux de la nation. Donc avis défavorable à l'amendement n° 261.

Quant à l'amendement n° 449, je partage l'avis de la commission de la production : défavorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 261.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 449.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** M. Deschamps, M. Chomat et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 262, ainsi rédigé :

« Compléter le deuxième alinéa de l'article 43 par la phrase suivante : " Ils peuvent être assistés par un représentant de l'organisation départementale ou nationale à laquelle leur association est affiliée ". »

La parole est à M. Paul Chomat.

**M. Paul Chomat.** Cette assistance existait déjà dans la loi du 22 juin 1982. Nous proposons de la maintenir dans le projet actuel, car, ainsi que nous avons déjà eu l'occasion de

le dire au cours du débat, les locataires, pas plus que leurs représentants, ne sont pas forcément juristes ou experts comptables. Il est donc utile, à notre avis, de prévoir qu'un représentant de leur organisation puisse les accompagner lorsqu'ils auront un entretien avec le bailleur.

L'expérience montre d'ailleurs que cette possibilité n'a jamais posé de problèmes. En effet, si les représentants des associations de locataires ont un besoin impératif de cette aide lors des premières rencontres avec leur bailleur, elle est beaucoup moins nécessaire pour les rencontres ultérieures.

Refuser cette aide technique à une association de locataires nous paraît particulièrement injuste. Les bailleurs, quant à eux, ont en effet à leur disposition tous les techniciens nécessaires. Il serait anormal que les associations locales ne puissent bénéficier du conseil d'un membre de leur propre association.

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

**M. René Beaumont, rapporteur.** Cet amendement n'a pas été examiné par la commission, mais comme les précédents, il est contraire à l'esprit des nouvelles dispositions.

Les associations de locataires, comme de bailleurs, comptent généralement parmi leurs membres assez de spécialistes, même s'ils ne sont pas dans l'immeuble ou dans le groupe d'immeubles, auxquels leurs représentants peuvent s'adresser pour obtenir les informations juridiques nécessaires à l'accomplissement de leur mission.

Nous souhaitons que les associations soient représentées uniquement par des locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeubles concernés et non pas par des « pièces rapportées ».

**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 de la production.

Cette mesure est un exemple des excès de la loi Quilliot, qui prévoyait un encadrement, un mécanisme collectif, un système de permanents qui ne me paraissent ni favorables à une bonne concertation, ni sains, ni efficaces, ni économiques. Cela dit, il est vrai que les locataires doivent choisir des représentants formés pour qu'ils soient dans de bonnes conditions de rapport et de négociation avec le bailleur.

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

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** M. Deschamps, M. Chomat et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 263, ainsi rédigé :

« Compléter l'article 43 par l'alinéa suivant :

« Dans chaque bâtiment d'habitation, un panneau d'affichage doit être mis à la disposition des associations dans un lieu de passage des locataires. »

La parole est à M. Jean Giard.

**M. Jean Giard.** L'objet de notre amendement est de mettre à la disposition de chaque association, dans chaque bâtiment d'habitation, un panneau d'affichage sur lequel elle puisse s'exprimer. Il a pour finalité de promouvoir et de soutenir la vie associative qui, pour nous, est une garantie de la vie démocratique.

En effet, parler des procédures de concertation, c'est bien, mais développer cette concertation dans les faits, c'est mieux.

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

**M. René Beaumont, rapporteur.** C'est un avis personnel puisque cet amendement n'a pas été examiné par la commission.

Sans vouloir reprendre le débat que nous avons déjà eu sur le sujet, nous entrons, avec cette proposition, dans un domaine tout à fait en dehors du cadre législatif.

C'est la raison pour laquelle je propose, à titre personnel, le rejet de 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.** Même position : défavorable !

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

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** MM. Malandain, Badet, Guyard, Pezet, Oehler et Alain Richard ont présenté un amendement, n° 450, ainsi rédigé :

« Compléter l'article 43 par les alinéas suivants :

« Dans les immeubles soumis au statut de la copropriété et sans préjudice des dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les représentants des associations de locataires peuvent assister à l'assemblée générale de copropriété et formuler des observations sur les questions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

« L'administration de la copropriété informe les représentants statutaires, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, et les locataires, par voie d'affichage, de la date, de l'heure, du lieu et de l'ordre du jour de l'assemblée générale. »

La parole est à M. Malandain.

**M. Guy Malandain.** Par cet amendement, nous complétons l'information en l'étendant aux locataires de la copropriété.

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

**M. René Beaumont, rapporteur.** Amendement dans la logique du groupe socialiste. C'est la suite de « consulte et informe ».

La commission l'a bien évidemment rejeté, considérant que, quels que soient les droits reconnus par l'article 43 aux locataires, ils n'ont pas à intervenir dans le fonctionnement des copropriétés.

**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 la commission.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 450.

(L'amendement n'est pas adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 43, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 43, ainsi modifié, est adopté.)

#### Après l'article 43

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements, n° 264 rectifié et 451, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 264 rectifié, présenté par M. Deschamps, M. Chomat et les membres du groupe communiste, est ainsi rédigé :

« Après l'article 43, insérer l'article suivant :

« Tout congé notifié à un représentant statutaire d'association de locataires, pendant la durée de son mandat et six mois après, doit être soumis pour avis, préalablement à son exécution, à une commission départementale des rapports locatifs qui dispose de deux mois pour rendre son avis. A l'issue de ce délai, le juge peut être saisi.

« La commission départementale est composée de représentants des organisations départementales de bailleurs et de locataires, en nombre égal, ainsi que du juge d'instance ou de son représentant, qui la préside.

« Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article. »

L'amendement n° 451, présenté par M. Oehler, est ainsi rédigé :

« Après l'article 43, insérer l'article suivant :

« Tout congé notifié à un représentant statutaire d'association de locataires visé aux articles 40, 41, 42 et 43, pendant la durée de son mandat et les six mois qui suivent, doit être soumis pour avis, préalablement à son exécution, à la commission départementale des rapports locatifs.

« Dans ce cas, la commission départementale des rapports locatifs émet un avis dans un délai de deux mois. Les parties ne peuvent agir en justice avant d'avoir reçu

notification de l'avis de la commission qui doit être joint à la demande en justice. Si la commission n'a pas formulé d'avis dans un délai de deux mois, le juge peut être saisi. La prescription de l'action est interrompue à compter de la saisine de la commission départementale jusqu'à la notification aux parties de l'avis de ladite commission ou l'expiration du délai de deux mois. »

La parole est à M. Paul Chomat, pour soutenir l'amendement n° 264 rectifié.

**M. Paul Chomat.** Cet article additionnel a un double objet.

Dans son premier alinéa, il tend à protéger les représentants statutaires d'une association de locataires contre tout congé abusif et, par là même, à favoriser la vie associative et à défendre les intérêts de l'ensemble des locataires.

Dans son deuxième alinéa, il tend à pérenniser les formations de conciliation en leur donnant un rôle plus important que celui qu'elles ont joué jusqu'à présent puisque nous proposons qu'elles soient présidées par le juge d'instance du lieu de l'immeuble.

Depuis qu'elles existent, les formations de conciliation ont abouti, selon les statistiques du ministère de l'urbanisme et du logement, à des conciliations, dans 44 p. 100 des cas. Cela mérite à notre avis d'être encouragé afin de désengorger les tribunaux d'instance. D'où notre proposition.

A plusieurs reprises, M. le rapporteur a fait montre de beaucoup de désinvolture et d'hostilité à l'encontre des associations de locataires, prouvant ainsi qu'il préfère les locataires inorganisés, donc plus fragiles. Ses derniers propos étaient méprisants : il a traité les responsables d'associations de locataires de « pièces rapportées ». Or, il s'agit bien souvent de militants qui, bénévolement, prennent sur leur temps de loisir, sur leur vie familiale, pour assurer la défense des intérêts des locataires.

Vous avez estimé, monsieur le ministre, que cette action associative n'était pas économe d'argent. Je crois que toute l'histoire des associations de locataires, de leurs actions et des succès qu'elles ont remportés montre que leur activité a été au contraire économe des deniers des locataires, et c'est ce qui, dans ce débat, nous préoccupe particulièrement.

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

**M. René Beaumont, rapporteur.** Monsieur Chomat, j'ai une pratique suffisamment longue des associations de locataires dans l'organisme d'H.L.M. dont je m'occupe depuis quinze ans pour les respecter. J'ai employé l'expression « pièces rapportées », en ce sens qu'elles n'avaient rien à faire dans l'immeuble. Ces propos n'avaient aucune connotation péjorative.

Je respecte ces associations, mais je les laisse tout à fait à leur place. Dans mon département, par exemple, elles ne représentent qu'à peine 10 p. 100 des locataires d'H.L.M. et ce n'est pas un cas unique.

Quant à votre amendement, il est tout à fait sans objet. Votre pratique des organismes d'H.L.M. aurait dû vous apprendre qu'il n'y a pas de congé dans ces immeubles.

En outre, il est inspiré, tout le monde l'a bien compris, par des règles tirées du code du travail, qui n'ont pas leur place dans ce texte.

C'est la raison pour laquelle je propose à l'Assemblée de repousser 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.** Nous avons parfois tendance les uns et les autres et notamment vous, monsieur Chomat, à tout rigidifier, à tout encadrer et finalement à tout scléroser.

Accorder un congé à un représentant des locataires présente un risque qui peut se retourner contre les associations elles-mêmes : la tentation peut être grande en effet pour des locataires qui ont du mal à payer leur loyer - je prends un cas excessif - d'être représentants ; c'est le meilleur moyen de ne pas recevoir de congé. Puis, on leur accordera un crédit d'heures et - pourquoi pas ? - un crédit de loyer.

Un tel mécanisme, qui rigidifie à l'excès tous les rapports sociaux, ne me paraît ni convaincant, ni bon pour le pays.

Si nous connaissons des problèmes de suppression d'emplois, il faut bien en connaître les causes. L'excès de rigidité dans l'économie française est une cause d'aggravation du

chômage. Toutes les études le montrent. N'en ajoutons pas, s'il vous plaît ! (*Applaudissements sur les bancs des groupes U.D.F. et du R.P.R.*)

**M. Charles Revet.** C'est la cause principale !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 264 rectifié.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

**M. le président.** La parole est à M. Malandain, pour défendre l'amendement n° 451.

**M. Guy Malandain.** Nous arrivons au terme de l'examen du chapitre VII qui s'intitule "Des procédures de concertation". Pour ne pas tromper les éventuels lecteurs, il serait plus honnête de parler de procédures d'information.

Vous vous accusez, monsieur le ministre, de rigidifier la société française. Pour votre part, vous la liquéfiez avec votre hantise permanente de ce qui est collectif. Je le répéterai sans arrêt jusqu'à la fin de ce débat car tel est bien le sceau de votre politique : tout ce qui est collectif vous fait peur.

J'en viens à notre amendement n° 451. Le premier alinéa a pour objectif de protéger les représentants statutaires des associations de locataires, ce qui est parfois utile, notamment lorsqu'il s'agit de bailleurs sociaux. Si vous n'avez pas d'exemples dans ce domaine, je peux vous en citer. Le second alinéa montre notre attachement au dialogue : on ne doit aller en justice, où les procédures sont lourdes et ne permettent pas de rétablir un climat de confiance, qu'en dernier recours.

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

**M. René Beaumont, rapporteur.** Amendement déjà combattu et rejeté.

**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.** Rejet.

La société française a de plus en plus tendance à refuser tout ce qui peut être excessif dans l'encadrement. Si je suis favorable au dialogue, j'entends qu'il se noue au niveau où se posent les vrais problèmes. Encore une fois, on assiste à un retour du balancier vers les relations entre partenaires et, plus largement, vers l'économie de marché. Nous portons sur cette évolution une appréciation différente de la vôtre, monsieur Malandain, mais chacun sait que nos philosophies divergent.

**M. Paul Chomat.** Je demande la parole.

**M. le président.** Contre l'amendement de M. Malandain ?...

Vous avez la parole.

**M. Paul Chomat.** Il est inacceptable qu'à propos d'un amendement destiné à prémunir les représentants des associations de locataires contre les abus de pouvoir de certains bailleurs, le ministre ait laissé entendre que des hommes et des femmes puissent prendre des responsabilités dans ces associations pour pouvoir ne pas payer leur loyer.

Pareils propos, qui rejoignent ceux du rapporteur, témoignent d'un mépris inacceptable pour ceux qui militent dans les associations.

Nous élevons donc une protestation et, pour bien signifier que ces propos ne doivent pas se renouveler, le groupe communiste demande une suspension de séance d'un quart d'heure. (*Murmures sur les bancs des groupes du R.P.R. et U.D.F.*)

**M. le président.** Monsieur Chomat, c'est M. Deschamps qui a la délégation de votre groupe. Je n'ai donc pas à accorder la suspension. (*Applaudissements sur les bancs des groupes U.D.F. et du R.P.R.*)

**M. Paul Chomat.** C'est la première fois que la présidence oppose un refus.

**M. le président.** Monsieur Chomat, je ne peux pas vous laisser dire cela. Il m'appartient de faire respecter le règlement. Je ne vous avais donné la parole que contre l'amendement de M. Malandain. Vous en avez profité pour demander une suspension de séance alors que vous n'avez pas de délégation. Je n'ai pas à autoriser cette suspension de séance. (*Applaudissements sur les mêmes bancs.*)

Je mets aux voix l'amendement n° 451.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

## Article 44

**M. le président.** Je donne lecture de l'article 44 :

### « CHAPITRE VIII

#### « Dispositions diverses

« Art. 44. - A compter du premier renouvellement ou reconduction suivant la publication de la présente loi, les loyers plafonds prévus par les contrats de location-des logements ayant bénéficié de primes ou de prêts spéciaux à la construction du Crédit foncier de France ou de la caisse centrale de coopération économique sont révisés par application de l'indice de référence, sans que joue la clause d'atténuation figurant au contrat. »

Plusieurs orateurs sont inscrits sur cet article.

La parole est à M. Michel Peyret.

**M. Michel Peyret.** L'article 44 dispose en substance qu'à compter du premier renouvellement d'un bail conclu par un propriétaire qui a bénéficié de prêts ou de primes accordés par l'Etat, les loyers peuvent être révisés sans tenir compte des plafonds imposés par la réglementation.

Cette disposition, une fois de plus, pousse à la hausse des loyers, ce qui nous paraît peu conforme aux obligations sociales qui devaient incomber aux bailleurs ayant profité des aides publiques.

C'est pourquoi nous voterons contre cet article 44.

**M. le président.** La parole est à M. Jacques Boyon.

**M. Jacques Boyon.** Monsieur le président, si vous en êtes d'accord, je profiterai de cette intervention pour défendre aussi l'amendement n° 518. Le projet de loi a l'ambition d'être cohérent et équilibré. Dans sa volonté de réintroduire le jeu du marché et d'accroître la liberté, le Gouvernement a largement réussi. Il n'y a qu'un domaine dans lequel cet objectif de cohérence, d'équilibre et de liberté n'est pas atteint, c'est celui qui fait l'objet de l'article 44.

Il s'agit des logements financés sur des prêts spéciaux et des primes du Crédit foncier de France et de la caisse centrale de coopération économique.

Plus concrètement, cet article du projet vise à peu près 400 000 logements construits entre 1960 et 1977, 200 000 logements gérés par des sociétés d'économie mixte - soit la moitié de ce parc - et 200 000 logements construits par des filiales majoritaires de la Caisse des dépôts ou des compagnies d'assurances ou même des propriétaires privés.

En échange de l'aide financière apportée par le Crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique, l'Etat a imposé aux constructeurs un régime de loyer plafond, soit pour chaque logement soit globalement pour un ensemble immobilier. Le plus souvent, mais pas toujours, ce loyer plafond a été ensuite mentionné dans le contrat du locataire.

Depuis l'origine et jusqu'à ce jour, ce loyer plafond constitue un toit au-delà duquel le propriétaire ne peut aller. Il est naturellement révisé chaque année, en fonction de l'indice du coût de la construction, soit à une date fixe pour l'organisme gestionnaire - 1<sup>er</sup> janvier ou 1<sup>er</sup> juillet - soit à la date anniversaire du contrat du locataire.

Or le contrat entre l'organisme financier et le propriétaire constructeur a prévu que le loyer plafond n'était pas indexé dans sa totalité, mais seulement pour partie, le plus souvent 60 p. 100. C'est la fameuse clause d'atténuation visée à l'article 44.

Cela signifie donc que, depuis l'origine, ces loyers plafonds n'ont pas évolué comme l'indice du coût de la construction. Ils ont évolué beaucoup moins vite, même quand la fixation des loyers était libre. J'ai sous les yeux quelques exemples. Pour des logements mis en location en 1967, le loyer ne représente aujourd'hui que 68 p. 100 du montant qu'il aurait atteint avec une indexation totale et pour des logements mis en location en 1980, la proportion est de 81 p. 100.

On mesure bien les graves effets de cette clause d'atténuation qui a entraîné de sérieuses difficultés financières d'équilibre pour les organismes gestionnaires, au premier rang desquels les sociétés d'économie mixte. Je sais bien - mais c'est pour moi un argument de plus et non pas une objection - que les loyers de tous les logements de cette catégorie ne sont pas au plafond. Il arrive souvent, notamment en province, que par suite des mesures transitoires de blocage du fait de la situation du marché, les loyers se trouvent à 10, 20

voire 30 p. 100 au-dessous du plafond. Cela prouve que les sociétés d'économie mixte n'ont donc pas usé et encore moins abusé de toutes les possibilités qui s'offraient à elles.

J'insiste tout de même sur ce point : cette catégorie de logements est la seule à qui soit imposée cette contrainte particulière, en plus de toutes les autres, et on ne peut trouver aucune justification autre qu'historique à ce régime.

La logique de votre démarche, monsieur le ministre, aurait donc dû vous conduire à proposer dans le projet de loi la suppression du régime du loyer plafond. Il est encore temps pour le Gouvernement de le faire, soit devant cette assemblée, soit devant le Sénat, si j'ai pu le convaincre. Cela supprimerait des complications et des injustices.

J'en viens à mon amendement.

Au lieu de cette simplification et de cette justice le projet de loi renforce les complications et les injustices.

Il propose de supprimer la clause d'atténuation. C'est bien, mais il le fait avec un dispositif dans le temps qui limite beaucoup tous les effets.

D'abord, il entretient une ambiguïté : le loyer plafond est un butoir, ce n'est pas un loyer réel automatiquement payé par le locataire, je l'ai dit. Le projet modifie le mode de révision du loyer plafond, ce qui affecte les relations entre le financeur et le constructeur. Il n'intéresse pas directement les rapports du locataire et du bailleur. Alors pourquoi lier le changement du mode de révision du loyer plafond, qui intéresse le financeur, au premier renouvellement ou à la reconduction de la location qui ne concerne que le locataire ? Je dirai même qu'à la lettre, monsieur le ministre, la rédaction du texte ne permettrait peut-être même pas de modifier la révision du loyer plafond en cas de nouvelle location !

Par ailleurs, en subordonnant le changement de mode de révision au « premier renouvellement » ou à la « reconduction », le texte complique la situation car il va étaler sur trois ans au moins l'application du nouveau système : ce qui fait qu'un gestionnaire d'immeubles aura, en fonction des échéances des contrats de location, des loyers plafonds différents pour des logements semblables. C'est tourner le dos au marché, et non aller vers lui, monsieur le ministre, que de faire cela.

Enfin, le texte aggrave les inégalités entre les bailleurs et entre les locataires. Il donne des libertés plus grandes pour tous les loyers, donc des facilités plus grandes d'entretien à tout le monde, sauf pour les logements de cette catégorie.

Pour la révision annuelle, tous les bailleurs pourront, dès la promulgation de la loi, réviser sur la base de l'indice du coût de la construction, en application de l'article 15, sauf ceux visés par l'article 44 qui ne pourront le faire qu'au bout de un, deux ou trois ans.

Pour les renouvellements et les nouvelles locations, il en ira de même, cette liberté ne sera acquise que peu à peu, et pour certains dans trois ans seulement.

Ces logements sont, comme les autres, monsieur le ministre, soumis aux dispositions transitoires des articles 21, 22 et 23. Pourquoi les assujettir en plus pour un à trois ans à un régime particulier d'indexation ? Je ne vois aucune raison, autre qu'historique. Si vous n'en voyez pas plus que moi, je crois qu'il conviendrait que vous acceptiez, monsieur le ministre, de modifier la rédaction de l'article 44.

**M. le président.** La parole est à M. Bernard Deschamps.

**M. Bernard Deschamps.** A la suite des propos tout à fait inadmissibles qu'ont tenus, à plusieurs reprises, le rapporteur de la commission de la production et le ministre sur les associations de locataires et leurs responsables, notre groupe demande une suspension de séance.

Allergiques à des organismes qui, par leur originalité, jouent un rôle décisif pour la vie démocratique de notre pays, vous avez aussi peur que ne se développe l'action contre la nocivité de votre loi. Ces propos ont été relevés tout à l'heure par mon ami Paul Chomat. Le groupe communiste a besoin d'une demi-heure de suspension de séance pour examiner de près une telle attitude.

**M. Jacques Limouzy.** C'est du cinéma !

#### Suspension et reprise de la séance

**M. le président.** La séance est suspendue.

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

**M. le président.** La séance est reprise.

**M. Boyon** a présenté un amendement, n° 518, ainsi rédigé :

« Au début de l'article 44, supprimer les mots :

« A compter du premier renouvellement ou reconduction suivant la publication de la présente loi, ».

Cet amendement a déjà été défendu par son auteur.

Quel est l'avis de la commission ?

**M. René Beaumont, rapporteur.** L'auteur de l'amendement a déjà indiqué, mais il convient de le rappeler, je le refais volontiers pour la bonne compréhension de tous, que l'amendement n° 518 visait essentiellement les loyers plafonds ; ceux-ci n'ont rien à voir avec les loyers payés par les locataires. Ils concernent simplement les rapports entre les financeurs et les constructeurs.

L'amendement de M. Boyon conclut à la possibilité de modifier les loyers plafonds en cours de contrats. Je n'y suis pas personnellement hostile, mais l'amendement n'ayant pas été examiné par la commission, je m'en remets à l'appréciation que le Gouvernement portera sur la modification proposée.

**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.** L'amendement n'a pas de réelle portée pratique. Le texte du Gouvernement répond, me semble-t-il, à la préoccupation de M. Boyon. S'il est clair que le Gouvernement est d'accord sur la modification du butoir, qu'il soit clair aussi que les augmentations éventuelles de loyer ne peuvent jouer qu'à la fin du bail, par souci de coordination avec tout le reste du texte.

Cela dit, monsieur le président, je m'en remets à la sagesse de l'Assemblée.

**M. le président.** La parole est à M. Robert Chapuis, contre l'amendement.

**M. Robert Chapuis.** On peut sans doute faire valoir que l'amendement, très technique, n'a pas de conséquences directes. Malgré tout, nous craignons que certains n'utilisent en fin de compte le loyer plafond comme un loyer de référence.

L'Assemblée serait donc bien inspirée d'écouter les réserves de M. le ministre et de ne pas accepter l'amendement. En tout, pour notre part, nous voterons contre.

**M. Jacques Boyon.** Je demande la parole.

**M. le président.** Chacun s'est exprimé. Je ne peux donc vous la donner, à moins que vous ne souhaitiez retirer votre amendement.

Je mets aux voix l'amendement n° 518.

(L'amendement n'est pas adopté.)

**M. le président.** M. Boyon a présenté un amendement, n° 519, ainsi rédigé :

« Dans l'article 44, après les mots : " sont révisés ", insérer les mots : ", par rapport aux loyers plafonds d'origine, " »

La parole est à M. Jacques Boyon.

**M. Jacques Boyon.** C'est un amendement purement rédactionnel, qui a pour objet de lever toute ambiguïté en ce qui concerne la révision des loyers plafonds. Il ne fait qu'explicitement ce que M. le rapporteur propose dans son rapport.

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

**M. René Beaumont, rapporteur.** L'amendement, en effet, est purement rédactionnel. Avis favorable.

**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° 519.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix l'article 44, modifié par l'amendement n° 519.

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

## Article 45

**M. le président.** « Art. 45. - Les dispositions des articles 8 à 12, 14 et 15, du premier alinéa de l'article 17, des articles 18, 20 à 23 ne sont pas applicables aux logements appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré et ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, lorsque ceux-ci n'ont pas fait l'objet d'un contrat de location conclu au titre du deuxième alinéa de l'article L. 441-3 ou de l'article L. 441-4 de ce même code. Les dispositions de l'article 13 de la présente loi sont applicables à la condition que le bénéficiaire du transfert du contrat remplisse les conditions d'attribution dudit logement. »

Sur cet article, je n'ai plus d'inscrits.

Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 587, ainsi rédigé :

« Au début de la première phrase de l'article 45, substituer à la référence : " 12 " la référence : " 11 ". »

La parole est à M. le ministre.

**M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** Il s'agit d'un amendement de coordination en raison de la suppression de l'article 12.

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

**M. René Beaumont, rapporteur.** Favorable !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 587. (L'amendement est adopté.)

**M. le président.** M. Beaumont, rapporteur, a présenté un amendement, n° 136, ainsi rédigé :

« Dans la première phrase de l'article 45, substituer aux mots : " des articles 18, " les mots : " des cinq premiers alinéas de l'article 18 et des articles ". »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. René Beaumont, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement de précision. Seuls les cinq premiers alinéas de l'article 18 concernent la liste des charges récupérables spécifiques aux organismes d'H.L.M. Les alinéas suivants ont trait aux modalités de recouvrement qui sont, pour les organismes H.L.M., conformes au droit commun.

**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° 136. (L'amendement est adopté.)

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements, n° 137 et 452, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 137, présenté par M. Beaumont, rapporteur, est ainsi rédigé :

« Dans la première phrase de l'article 45, substituer aux mots : " et ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, lorsque ceux-ci n'ont pas fait l'objet d'un contrat ", les mots : " ne faisant l'objet ni d'une convention passée en application de l'article L. 353-14 du code de la construction et de l'habitation ni d'un contrat ". »

L'amendement n° 452, présenté par MM. Malandain, Badet, Guyard, Pezet, Oehler et Alain Richard est ainsi rédigé :

« A la fin de la première phrase de l'article 45, supprimer les mots :

« Lorsque ceux-ci n'ont pas fait l'objet d'un contrat de location conclu au titre du deuxième alinéa de l'article L. 441-3 ou de l'article L. 441-4 de ce même code. »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 137.

**M. René Beaumont, rapporteur.** Cet amendement est essentiellement rédactionnel. Il se comprend par lui-même.

**M. le président.** La parole est à M. Robert Chapuis, pour soutenir l'amendement n° 452.

**M. Robert Chapuis.** La suppression de toute référence aux contrats de location ayant été décidée pour les H.L.M., cet amendement est nécessaire pour que le texte soit cohérent avec les votes précédents de l'Assemblée.

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

**M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** Je suis favorable à l'amendement n° 452 car il est cohérent avec la suppression du bail décidée hier soir, ce qui rend inutile l'amendement n° 137.

**M. le président.** Maintenez-vous l'amendement n° 137, monsieur le rapporteur ?

**M. René Beaumont, rapporteur.** Je le retire, monsieur le président.

**M. le président.** L'amendement n° 137 est retiré. Je mets aux voix l'amendement n° 452.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 45, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 45, ainsi modifié, est adopté.)

## Article 46

**M. le président.** « Art. 46. - Les dispositions de l'article 18 ne sont pas applicables aux logements appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré et ayant fait l'objet d'un contrat de location conclu au titre des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 441-3 ou de celles de l'article L. 441-4 du code de la construction et de l'habitation. »

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

**M. Michel Peyret.** Monsieur le ministre, mesdames, messieurs, nous voterons contre l'article 46 pour deux raisons.

La première est que cette position est cohérente avec celles que nous avons prises sur la mise en place des baux de trois ans dans le secteur H.L.M., mise en place à laquelle nous étions opposés.

La seconde raison est interprétative. Il est indiqué que les dispositions de l'article 18, c'est-à-dire la détermination des charges récupérables dans le secteur non H.L.M., ne sont pas applicables aux logements H.L.M. pour lesquels un bail a été conclu. Fort bien ! Mais nous nous interrogeons. En effet, si l'on en croit les indications données par le Gouvernement, les charges récupérables en H.L.M. seront alignées sur celles du secteur libre, c'est-à-dire que les locataires H.L.M. devront payer des dépenses salariales qu'ils ne payaient pas jusqu'à présent.

Au cours des débats sur l'article 18, alors que nous avions présenté un amendement par lequel nous proposons que soient récupérables exclusivement les taxes locatives et non les impositions, M. le ministre nous a répondu que l'amendement n'avait pas de portée pratique dans l'état actuel de la législation fiscale, mais que l'on ne pouvait pas préjuger son évolution. Est-ce à dire que le Gouvernement envisage d'intégrer dans les charges récupérables d'autres impositions que les actuelles taxes locatives et, par exemple, la taxe foncière sur les propriétés bâties ?

Monsieur le ministre, je vous demande instamment de nouveau une réponse claire et nette à cette question car, à défaut, nous serions en droit d'estimer que qui ne dit mot acquiesce. Si tel n'est pas le cas, nous ne comprendrions pas l'intérêt de l'article 46. En effet, si les charges récupérables sont les mêmes dans le secteur H.L.M. qu'ailleurs, pourquoi exclure les nouveaux baux en secteur H.L.M. de la définition posée à l'article 18 du projet de loi ?

**M. le président.** MM. Malandain, Badet, Guyard, Pezet, Oehler et Alain Richard ont présenté un amendement, n° 453, ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 46. »

La parole est à M. Jacques Badet.

**M. Jacques Badet.** C'est un amendement de pure cohérence avec les dispositions que nous avons adoptées à l'article 35, à savoir la suppression de toute référence à des contrats dans le domaine des H.L.M.

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

**M. René Beaumont, rapporteur.** Monsieur Badet, nous sommes cohérents ensemble pour une fois. *(Sourires.)*

Effectivement, c'est par pure cohérence qu'il faut supprimer tout l'article, ce qui aurait pu, s'il avait été attentif, économiser à M. Peyret une longue intervention !

**M. Paul Chomay.** Sur les intentions du Gouvernement !

**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 peux rassurer totalement M. Peyret. L'article 46 tombe, compte tenu des décisions prises au sujet des baux dans le secteur H.L.M.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 453.  
*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** En conséquence, l'article 46 est supprimé et l'amendement n° 138 de la commission devient sans objet.

#### Article 47

**M. le président.** « Art. 47. - Les dispositions des articles 2, 8 à 15, du premier alinéa de l'article 17, des premier et deuxième alinéas de l'article 18, des articles 19 à 23 du présent titre ne sont pas applicables aux logements dont le loyer est fixé en application des dispositions du chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 47.

*(L'article 47 est adopté.)*

#### Article 48

**M. le président.** « Art. 48. - Les dispositions des articles 8 à 12, 14, des deuxième et troisième alinéas de l'article 15, du premier alinéa de l'article 17 et du dernier alinéa de l'article 18 du présent titre ne sont pas applicables aux logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. »

« Les dispositions de l'article 13 sont applicables à la condition que le bénéficiaire du transfert remplisse les conditions d'attribution desdits logements. »

« Les dispositions de l'article 18 ne sont pas applicables aux logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 353-14, ou des 2<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup> de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation en ce qui concerne les logements réglementés en contrepartie de primes ou prêts spéciaux à la construction du Crédit foncier de France ou de la caisse centrale de coopération économique. »

Sur cet article, je n'ai plus d'inscrits.

Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 588, ainsi rédigé :

« Au début du premier alinéa de l'article 48, substituer à la référence : "12", la référence : "11". »

La parole est à M. le ministre.

**M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** C'est un amendement de coordination consécutif à la suppression de l'article 12.

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

**M. René Beaumont, rapporteur.** Favorable !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 588.  
*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** M. Beaumont, rapporteur, a présenté un amendement, n° 139, ainsi rédigé :

« Au début du dernier alinéa de l'article 48, après les mots : "Les dispositions", insérer les mots : "des cinq premiers alinéas". »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. René Beaumont, rapporteur.** Il s'agit de la même précision qu'avec l'amendement n° 136 à l'article 45. Seuls sont concernés les cinq premiers alinéas de l'article 18.

**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° 139.  
*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** M. Beaumont, rapporteur, a présenté un amendement, n° 140, ainsi libellé :

« Après les mots : "article L.353-14", rédiger ainsi la fin du dernier alinéa de l'article 48 : "du code de la construction et de l'habitation". »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. René Beaumont, rapporteur.** C'est encore un amendement rédactionnel.

**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° 140.  
*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix l'article 48, modifié par les amendements adoptés.

*(L'article 48, ainsi modifié, est adopté.)*

#### Article 49

**M. le président.** « Art. 49. - Les dispositions des articles 8 à 12, des deuxième et troisième alinéas de l'article 15, de l'article 18 et du chapitre V du présent titre ne sont pas applicables aux logements dont les conditions sont réglementées en contrepartie de primes ou prêts spéciaux à la construction consentis par le Crédit foncier de France ou la caisse centrale de coopération économique. »

Sur cet article, je n'ai plus d'inscrits.

Je suis saisi de quatre amendements, n° 520 rectifié, 141, 454 et 589, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 520 rectifié, présenté par M. Boyon, est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le début de l'article 49 :

« Les dispositions des cinq premiers alinéas de l'article 18 et de l'article 23 ne sont pas applicables aux logements appartenant aux sociétés d'économie mixte et aux logements dont... » (le reste sans changement).

L'amendement n° 141, présenté par M. Beaumont, rapporteur, est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le début de l'article 49 :

« Les dispositions des cinq premiers alinéas de l'article 18 ne sont applicables... » (le reste sans changement).

L'amendement n° 454, présenté par MM. Malandain, Badet, Guyard, Pezet, Oehler et Alain Richard, est ainsi rédigé :

« Dans l'article 49, substituer aux mots : "à 12", les mots : "et 10". »

L'amendement n° 589, présenté par le Gouvernement, est ainsi rédigé :

« Au début de l'article 49, substituer à la référence : "12", la référence : "11". »

La parole est à M. Jacques Boyon, pour soutenir l'amendement n° 520 rectifié.

**M. Jacques Boyon.** J'ai dû rectifier mon amendement initial pour tenir compte des votes précédents.

Le présent amendement a pour objet d'harmoniser les dispositions applicables aux sociétés d'économie mixte et aux logements financés sur des prêts ou primes du Crédit foncier de France ou de la caisse centrale de coopération économique et celles applicables aux logements d'organismes d'H.L.M.

La commission de la production et des échanges propose de n'appliquer les cinq premiers alinéas de l'article 18 ni aux organismes d'H.L.M. ni aux logements financés sur des prêts et primes du Crédit foncier ou de la caisse centrale de coopération économique. Elle invoque, à juste titre, le régime spécifique des charges récupérables défini par le décret du 9 novembre 1982, pris en application de la loi du

30 décembre 1981 qui vise, à l'article 9, les logements des organismes d'H.L.M. et, à l'article 10, la totalité des logements appartenant aux sociétés d'économie mixte, quel qu'il été leur mode de financement.

Par cohérence avec la loi de 1981 et le décret de 1982, les sociétés d'économie mixte devraient donc être, au moins temporairement, soustraites à l'application des cinq premiers alinéas de l'article 18, étant entendu qu'à terme nous souhaitons que ces sociétés soient dans la même situation que les autres.

De même, le projet de loi prévoit que l'article 23 ne s'applique pas aux organismes d'H.L.M., car la fixation des loyers obéit pour eux à un régime spécifique de limitations.

Il en va de même pour les logements financés sur prêts et primes du Crédit foncier de France et de la caisse centrale de coopération économique - l'Assemblée l'a d'ailleurs confirmé - qui sont les seuls à supporter la contrainte des loyers plafonds, laquelle porte effectivement le maximum d'effets dans les agglomérations de plus de un million d'habitants.

Les sociétés d'économie mixte ont toujours donné les meilleures garanties de modération dans l'évolution des loyers du fait du poids majoritaire des collectivités locales dans leurs instances dirigeantes.

Telles sont les raisons pour lesquelles, monsieur le ministre, mes chers collègues, j'ai déposé cet amendement rectifié. *(Applaudissements 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.** Cet amendement est en partie conforme à l'amendement n° 141 de la commission, exception faite de la disposition relative à la non-application de l'article 23 du projet de loi et, sur ce point, je consulte le Gouvernement.

**M. le président.** Monsieur le rapporteur, puis-je considérer que vous avez défendu l'amendement n° 141 de la commission ?

**M. René Beaumont, rapporteur.** Oui, monsieur le président.

La parole est à M. Guy Malandain pour soutenir l'amendement n° 454.

**M. Guy Malandain** Il tombe, monsieur le président.

**M. le président.** L'amendement n° 454 est devenu sans objet.

La parole est à M. le ministre pour soutenir l'amendement n° 589 et pour donner son avis sur les amendements n° 520 rectifié et 141.

**M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** Le Gouvernement est favorable à l'amendement de la commission qui d'ailleurs, s'agissant de l'article 18 du projet de loi, donne satisfaction à M. Boyon.

En revanche, il convient de maintenir le dispositif prévu à l'article 23 du projet de loi, car on ne peut établir un régime particulier pour les sociétés d'économie mixte. Je fais d'ailleurs observer à M. Boyon que la suppression pure et simple de la référence à l'article 23 aurait pour objet de perpétuer la période transitoire pour ce type de sociétés et pour les collectivités locales. Je suis donc défavorable à la disposition de l'amendement de M. Boyon qui concerne l'article 23 du projet de loi.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 520 rectifié.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 141.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** L'amendement n° 589 n'a plus d'objet. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 49, modifié par l'amendement n° 141.

*(L'article 49, ainsi modifié, est adopté.)*

## Article 50

**M. le président.** « Art. 50. - Les dispositions des articles 9 et 20 à 23 du présent titre ne sont pas applicables aux logements loués à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales. »

Sur cet article, je n'ai plus d'inscrits.

**M. Beaumont, rapporteur,** a présenté un amendement, n° 142, ainsi rédigé :

« Dans l'article 50, substituer au mot : "loués", les mots : "donnés en location". »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. René Beaumont, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement purement rédactionnel.

**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.** D'accord.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 142.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix l'article 50, modifié par l'amendement n° 142.

*(L'article 50, ainsi modifié, est adopté.)*

## Article 51

**M. le président.** « Art. 51. - Les contrats de location en cours qui n'ont pas été mis en conformité avec les dispositions de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982, contrairement aux dispositions du troisième alinéa de l'article 71 de cette loi, sont réputés avoir été renouvelés dans les conditions de cet article par périodes de trois années à compter de leur date d'expiration contractuelle lorsqu'il s'agit de contrats de location à durée déterminée et par périodes de trois années à compter du 24 juin 1983 lorsqu'il s'agit de contrats de location à durée indéterminée conclus avant cette date. Ces dispositions ne s'appliquent pas à ceux de ces contrats dont le renouvellement est contesté devant les tribunaux. »

Personne ne demande la parole ? Je mets aux voix l'article 51.

*(L'article 51 est adopté.)*

## Article 52

**M. le président.** « Art. 52. - Les accords collectifs conclus en application des articles 28 et 61 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 demeurent applicables jusqu'à leur terme ou à la date d'effet de leur dénonciation et au plus tard jusqu'au 31 décembre 1987. »

Sur cet article, je n'ai plus d'inscrits.

**M. Beaumont, rapporteur,** a présenté un amendement, n° 143, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 52 :

« Les accords collectifs conclus en application des articles 28, 37 et 61 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 continuent de produire effet jusqu'à leur terme ou jusqu'à la date d'effet de leur dénonciation par l'une ou l'autre des parties. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. René Beaumont, rapporteur.** Cet amendement vise à intégrer dans l'article 52 du projet de loi les accords collectifs de location conclus en application de l'article 37 de la loi du 22 juin 1982, et à supprimer toute référence à une date précise qui risquerait de soulever de nombreuses difficultés.

**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° 143.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** En conséquence, ce texte devient l'article 52 et l'amendement n° 455 de M. Malandain n'a plus d'objet.

**Article 53**

**M. le président.** « Art. 53. - Les accords d'amélioration conclus en application de l'article 59 de la même loi demeurent valables jusqu'à l'expiration de la durée pour laquelle ils avaient été conclus. »

Sur cet article, je n'ai plus d'inscrits.

**M. Beaumont, rapporteur,** a présenté un amendement, n° 144, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 53 :

« Les contrats d'amélioration conclus en application de l'article 59 de la même loi continuent de produire effet jusqu'au terme des contrats de location auxquels ils ont donné lieu ou peuvent donner lieu. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. René Beaumont, rapporteur.** Par cet amendement n° 144, nous proposons une nouvelle rédaction de l'article 53 qui vise à lier le sort des contrats d'amélioration à la durée des baux auxquels ils ont donné ou peuvent donner lieu. Il s'agit également d'harmoniser la rédaction de cet article avec celle du précédent.

**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° 144. *(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** En conséquence, ce texte devient l'article 53.

**Après l'article 53**

**M. le président.** MM. Malandain, Badet, Guyard, Pezet, Oehler et Alain Richard ont présenté un amendement, n° 456, ainsi rédigé :

« Après l'article 53, insérer l'article suivant :

« Tout bailleur qui aura subordonné la conclusion d'un contrat de location soit à une remise d'argent ou de valeurs ne correspondant pas au paiement du loyer et des charges ou au dépôt de garantie mentionné à l'article 17, soit à la reprise d'objets ou d'installations à un prix manifestement supérieur à leur valeur réelle, sera puni d'une amende de 1 000 F à 30 000 F.

« Tout locataire qui aura subordonné son départ à une quelconque remise d'argent ou à la reprise d'objets ou d'installations à un prix manifestement supérieur à leur valeur réelle sera puni de la même peine. »

La parole est à M. Guy Malandain.

**M. Guy Malandain.** Monsieur le président, si vous le voulez bien, je défendrai ensemble les amendements n° 456, 457 et 458, car ils sont de même nature.

**M. le président.** Je suis en effet saisi de deux amendements n° 457 et 458 présentés par MM. Malandain, Badet, Guyard, Pezet, Oehler et M. Alain Richard.

L'amendement n° 457 est ainsi rédigé :

« Après l'article 53, insérer l'article suivant :

« Tout propriétaire qui aura exercé de manière frauduleuse le droit de résiliation ou le droit de non-renouvellement du contrat pour reprise ou pour vente prévus par la présente loi sera puni d'une amende de 1 000 F à 50 000 F. »

L'amendement n° 458 est ainsi rédigé :

« Après l'article 53, insérer l'article suivant :

« Toute entrave apportée sciemment à l'exercice des droits conférés aux associations de locataires par la présente loi sera punie d'une amende de 1 000 F à 30 000 F. »

Monsieur Malandain, veuillez donc poursuivre.

**M. Guy Malandain.** Nous considérons que certaines des obligations contenues dans la loi doivent faire l'objet de sanctions judiciaires si elles ne sont pas respectées. Le législateur a donc intérêt à les prévoir.

Tel est l'objet de ces trois amendements.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission sur les amendements n° 456, 457 et 458 ?

**M. René Beaumont, rapporteur.** Ces trois amendements sont la reprise totale, ou partielle, de dispositions de la loi Quilliot tendant à sanctionner notamment la pratique des pas-de-porte ou des droits de reprise. On sait ce qu'il en a été et ce qu'il en est encore : ces dispositions ont été totalement inefficaces. Or, dans le projet actuel, sont prévues des possibilités de recours normales, incluant même des dommages et intérêts.

A titre personnel, je propose le rejet de ces trois amendements, qui n'ont pas été examinés en commission.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement sur ces trois amendements ?

**M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** L'amendement n° 456 prévoit des amendes civiles. La Chancellerie n'y est pas favorable, et je crois qu'elle a raison. D'ailleurs, les juridictions n'en appliquent guère. En matière de contrat, les dommages et intérêts semblent constituer la bonne solution. C'est la raison pour laquelle le Gouvernement est défavorable à cet amendement, ainsi qu'aux deux autres.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 456.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

Je mets aux voix l'amendement n° 457.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

Je mets aux voix l'amendement n° 458.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Article 54**

**M. le président.** « Art. 54. - Les loyers fixés en application des articles 15 et 21 ne peuvent ni excéder le loyer maximal des conventions passées en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation ni déroger aux règles applicables aux logements ayant fait l'objet de primes ou prêts spéciaux à la construction du Crédit foncier de France ou de la caisse centrale de coopération économique. »

**M. Beaumont, rapporteur,** a présenté un amendement, n° 145, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 54 :

« Les loyers fixés en application des articles 15 et 21, ou négociés en application de l'article 41, ne peuvent ni excéder, pour les logements ayant fait l'objet de conventions passées en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, les loyers plafonds applicables à ces logements, ni déroger, pour les logements ayant fait l'objet de primes ou de prêts spéciaux à la construction du Crédit foncier de France ou de la caisse centrale de coopération économique, aux règles applicables à ces logements. »

Sur cet amendement, le Gouvernement a présenté un sous-amendement, n° 583, ainsi rédigé :

« Compléter l'amendement n° 145 par l'alinéa suivant :

« Les accords conclus en application de l'article 41 ne peuvent conduire à déroger, pour les logements dont le loyer est fixé par application du chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948, aux règles de fixation de ce loyer ni, pour les logements gérés par les organismes d'H.L.M., aux règles de fixation et d'évolution des loyers prévues à l'article L. 442-1 du code de la construction et de l'habitation. »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 145.

**M. René Beaumont, rapporteur.** Cet amendement propose une nouvelle rédaction de l'article 54, mais il apporte aussi une précision selon laquelle les loyers visés peuvent également être ceux qui ont été négociés en application de l'article 41.

**M. le président.** La parole est à M. le ministre pour soutenir son sous-amendement n° 583 et donner son avis sur l'amendement n° 145.

**M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** Le Gouvernement est favorable à l'amendement n° 145 sous réserve de l'adoption de son sous-amendement n° 583 qui tend à le compléter.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement n° 583 ?

**M. René Beaumont, rapporteur.** Cette précaution supplémentaire nous paraît justifiée.

**M. le président.** Je mets aux voix le sous-amendement n° 583.

*(Le sous-amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 145, modifié par le sous-amendement n° 583.

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

**M. le président.** En conséquence, ce texte devient l'article 54.

#### Après l'article 54

**M. le président.** Je suis saisi de trois amendements, n°s 270 rectifié, 459 et 271 rectifié, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 270 rectifié, présenté par M. Deschamps, M. Chomat et les membres du groupe communiste, est ainsi rédigé :

« Après l'article 54, insérer l'article suivant :

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

« Les associations de propriétaires et les associations de locataires du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments peuvent, à leur demande, accéder gratuitement à ces locaux.

« Un décret en Conseil d'Etat pris dans un délai maximum de six mois à compter de la promulgation de la présente loi, précise les modalités d'application du présent article. »

L'amendement n° 459, présenté par MM. Malandain, Badet, Guyard, Pezet, Oehler et Alain Richard, est ainsi rédigé :

« Après l'article 54, insérer l'article suivant :

« Les associations de propriétaires et les associations de locataires du bâtiment peuvent, à leur demande, accéder gratuitement aux locaux collectifs laissés à l'usage des résidents. »

L'amendement n° 271 rectifié, présenté par M. Deschamps, M. Chomat et les membres du groupe communiste, est ainsi rédigé :

« Après l'article 54, insérer l'article suivant :

« Les locaux mis à la disposition des associations de locataires dans les ensembles d'habitations à loyer modéré et dans les ensembles d'habitations édifiés dans les zones d'aménagement concertées, le sont gratuitement. »

La parole est à M. Paul Chomat, pour soutenir l'amendement n° 270 rectifié.

**M. Paul Chomat.** Je défendrai conjointement les amendements n°s 270 rectifié et 271 rectifié.

L'amendement n° 270 rectifié tend à prévoir que tout bâtiment ou ensemble d'habitations de plus de cinquante logements construits postérieurement à la promulgation de la présente loi doit comporter des locaux mis à disposition des associations de locataires ou de bailleurs. Il est indispensable que les locataires puissent disposer de locaux collectifs résidentiels. Nous proposons qu'un décret soit pris dans les six mois à compter de la promulgation de la loi afin de préciser les modalités d'application de cette disposition. Il ne faut pas que se répète la situation que nous avons connue, à propos de l'article 50 de la loi du 22 juin 1982, pour lequel le décret n'a jamais été pris.

L'amendement n° 271 rectifié tend à prévoir que des locaux seront mis à la disposition des associations de locataires gratuitement, ce qui est d'ailleurs conforme à diverses dispositions réglementaires en vigueur. Or nous connaissons un certain nombre de sociétés H.L.M., de sociétés anonymes - je pourrais en citer un ou deux exemples - qui refusent de mettre gratuitement ces mètres carrés sociaux à la disposition des associations de locataires.

Or, le développement du mouvement associatif, tout particulièrement dans le domaine du logement et dans celui du cadre de vie, est un fait de société incontestable qui marque ce dernier quart de XX<sup>e</sup> siècle et traduit bien les aspirations des usagers du logement à participer à l'élaboration des décisions qui les concernent.

Par la construction de locaux collectifs à l'usage des résidents dans tout bâtiment ou ensemble de bâtiments d'habitation de plus de cinquante logements, il s'agit de donner aux usagers du logement et à leurs associations les moyens nécessaires pour intervenir de façon responsable sur les questions qui les préoccupent. Les locaux collectifs à l'usage des résidents sont des outils privilégiés pour le développement de la vie associative.

Mettre de tels lieux de rencontre à la disposition des habitants d'un quartier est une impérieuse nécessité, d'autant que nombre de quartiers en sont totalement démunis.

Si, depuis 1981, des dispositions ont été prises, le décret relatif à ces locaux collectifs n'a toujours pas vu le jour. Il est temps de créer et d'aménager des locaux à l'usage des locataires et accédants à la propriété. Il serait vain de se leurrer avec de grands mots comme « dialogue », « concertation » et « démocratie » si la grande majorité des usagers du logement n'ont pas la possibilité matérielle de se réunir dans des conditions satisfaisantes et de participer à la vie associative.

Nos deux amendements sont complémentaires. Ils posent le principe de la mise à disposition gratuite de locaux collectifs résidentiels pour les locataires. J'ajoute qu'un accord a été conclu au sein de la commission nationale mixte H.L.M. - usagers, lequel prévoit la gratuité totale de l'utilisation de ces locaux collectifs dans le parc H.L.M.

**M. le président.** La parole est à M. Jacques Badet, pour défendre l'amendement n° 459.

**M. Jacques Badet.** La mesure que nous proposons est tout à fait cohérente avec la démarche qui consiste à impliquer davantage les locataires dans la gestion de leur immeuble. Vous ne pouvez pas, monsieur le ministre, vous opposer, à ce que les associations de propriétaires comme celles de locataires puissent accéder librement et gratuitement à des locaux collectifs résidentiels.

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

**M. René Beaumont, rapporteur.** Si je m'en rapporte à mon expérience personnelle de gestionnaire d'un office d'H.L.M., il est vrai que le budget de nombreux organismes prévoit le financement de locaux collectifs. Mais de là à les rendre obligatoires dès la construction, il y a un grand pas que je me refuse à franchir car, lorsqu'ils existent, bien souvent ils font l'objet soit de dégradations multiples les rendant totalement impropres à leur usage, soit de « squatterisations ». *(Exclamations sur les bancs des groupes socialiste et communiste.)*

Il convient de laisser aux organismes eux-mêmes la liberté d'en apprécier la nécessité. Il est certain qu'il faudrait un tel local dans chaque quartier à forte concentration de logements H.L.M., mais cela suppose également qu'il soit géré effectivement par les locataires et non laissé à l'abandon comme c'est trop souvent le cas.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements n°s 270 rectifié, 459 et 271 rectifié ?

**M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** Je suis favorable aux dispositions de l'amendement n° 459 relatif à la gratuité, mais je ne vois vraiment pas pourquoi l'inscrire dans la loi. Le Gouvernement ne souhaite pas qu'on légifère à l'excès sur des questions où l'accord des différents partenaires peut suffire !

**M. André Fanton, rapporteur pour avis de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République.** Parfaitement !

**M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** Ne multiplions pas les rigidités lorsque 95 p. 100 des cas peuvent se régler normalement.

J'en viens aux amendements du groupe communiste. A mon avis, les logements sont déjà suffisamment chers pour les familles pour ne pas leur imposer en plus des construc-

tions collectives dont elles ne voudraient pas. Pourquoi vouloir majorer le coût des constructions collectives alors que tant de familles ont du mal à payer leur loyer ou à accéder à la propriété ? Je le répète : l'accord suffit.

**M. André Fanton, rapporteur pour avis.** Très juste !

**M. le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports.** Ne créons pas non plus des ghettos comme il y en a souvent dans l'environnement immédiat des immeubles. Les locaux collectifs des collectivités locales peuvent répondre parfaitement aux besoins des associations.

**M. Jacques Limouzy.** Ils veulent se faire payer des permanences politiques !

**M. le président.** La parole est à M. Robert Chapuis, contre l'amendement n° 270 rectifié.

**M. Robert Chapuis.** Nous avons entendu un plaidoyer pour que les locataires prennent en charge les frais de gardiennage de leur immeuble. Et il est vrai que cela pose un problème. Mais je ne comprends pas pourquoi les mètres carrés sociaux ne seraient pas obligatoirement intégrés dans la conception même du bâtiment.

Les propos tenus tout à l'heure par M. le rapporteur sont très choquants pour nombre de ceux qui connaissent les difficultés propres aux logements. Par exemple, s'agissant de l'entretien des locaux, on compte sur les locataires alors que cette charge est de la responsabilité des organismes d'H.L.M.

Notre proposition permettrait de faire un pas en avant et nombre d'organismes d'H.L.M. et de locataires nous seraient reconnaissants de donner une base légale à une pratique incertaine.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 270 rectifié.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 459.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** L'amendement n° 271 rectifié a été défendu.

Je le mets aux voix.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

### Article 55

**M. le président.** « Art. 55. - La loi n° 82-526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs est abrogée à l'exception de ses articles 76, 78 et 81. »

Sur cet article, je n'ai plus d'inscrits.

MM. Deschamps, Chomat et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 269, ainsi rédigé :

« Compléter l'article 55 par les mots : " et de son titre III ". »

La parole est à M. Paul Chomat.

**M. Paul Chomat.** Par cet amendement, nous demandons le rétablissement du titre III de la loi du 22 juin 1982 intitulé : « De l'organisation des rapports collectifs de location. »

L'article 29 affirmait la reconnaissance de droit des associations de locataires ; les articles 30, 31 et 32 définissaient leurs rapports avec les bailleurs ou syndicats de copropriété ; l'article 33 protégeait les représentants statutaires contre les congés abusifs ; l'article 36 définissait les critères de représentativité des associations de bailleurs et de locataires ; l'article 34 instituait la commission départementale des rapports locatifs et l'article 35 la commission nationale ; les articles 28 et 37 à 49 étaient relatifs aux accords et l'article 50 aux locaux collectifs résidentiels. La reconnaissance de droit des associations de locataires constituait une avancée incontestable, d'autant qu'elle s'accompagnait de règles de procédure sur les relations entre les bailleurs et leurs associations et les locataires et leurs associations.

Contrairement aux déclarations passionnées de la droite au moment du vote de la loi du 22 juin 1982, il n'y a eu aucun cataclysme, aucune catastrophe. D'abord parce que les associations de bailleurs et de locataires avaient déjà appris à se connaître et à dialoguer, notamment dans le secteur H.L.M.,

ensuite parce que les uns et les autres ont vite compris que leurs interlocuteurs étaient des gens responsables, réfléchis, soucieux d'éviter les affrontements.

Dès l'instant où la loi reconnaissait l'existence des associations, il était normal que leurs représentants soient protégés.

Je passe sur le critère de représentativité pour aborder le problème des commissions. Nous avons déjà rappelé les résultats de la commission nationale, je n'y reviens donc pas. En ce qui concerne les commissions départementales, il est vrai qu'un seul accord a été conclu, dans le département de la Dordogne, mais d'autres sont en préparation, dans les Hauts-de-Seine notamment. Faut-il supprimer ces commissions départementales ? Ce n'est pas l'avis du groupe communiste car, comme la commission nationale, elles ont la mission générale de promouvoir l'amélioration des rapports entre bailleurs et locataires.

Pourquoi supprimer les commissions départementales ? Laissez-leur des chances de conclure d'autres accords et permettez-leur de rester un lieu de dialogue privilégié entre bailleurs et locataires. Vous ne maintenez qu'à titre transitoire la formation de conciliation de la commission départementale. Nous demandons qu'elle soit maintenue à titre définitif.

Le nombre des accords nationaux est loin d'être négligeable. Et s'il n'y a eu qu'un seul accord départemental, les accords de groupes d'immeubles sont très nombreux. C'est ainsi que la S.C.I.C., filiale de la Caisse des dépôts et consignations, qui possède des immeubles dans la région parisienne mais aussi dans de nombreux départements, et un certain nombre de sociétés d'H.L.M., comme le Logement français et le Foyer du fonctionnaire et de la famille, ont conclu des accords locaux. Tous les bailleurs que je viens de citer appartiennent aux premier et deuxième secteurs mais on trouve également des bailleurs qui ont signé ces accords dans les troisième et quatrième secteurs.

Il faut encourager la conclusion d'accords locaux, surtout dans le quatrième secteur ; or ce secteur disparaît de l'article 41. Pourquoi ? Vous voulez encourager l'investissement privé et, paradoxalement, vous supprimez tout dialogue. Pourquoi cette contradiction ? A moins que vous ne pensiez, monsieur le ministre, que le dialogue empêche la construction ?

Nous avons déjà traité du problème des locaux collectifs résidentiels et je n'y revendrai pas.

En conclusion, je tiens à souligner que les quatre associations nationales représentatives de locataires ont indiqué à notre groupe, et sans doute à tous les autres groupes de l'Assemblée comme à M. le ministre, combien elles étaient attachées aux procédures mises en place par le titre III de la loi du 22 juin 1982. Nous partageons leur opinion et nous regrettons que les mesures d'accompagnement indispensables n'aient pas été prises.

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

**M. René Beaumont, rapporteur.** Nous avons déjà eu l'occasion à maintes reprises de statuer sur les diverses dispositions de la loi Quilliot relatives aux rapports locatifs. Leur esprit est fondamentalement contraire à celui du projet. Je vous demande donc de repousser 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.** Rejet également. Nous n'allons pas reprendre un débat de fond qui a déjà eu lieu.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 269.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** M. Deschamps, M. Chomat et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 265, ainsi rédigé :

« Dans l'article 55, après les mots : " ses articles ", insérer la référence : " 35, ". »

La parole est à M. Paul Chomat.

**M. Paul Chomat.** Amendement de conséquence de l'amendement 255 que nous avons présenté à l'article 40. Lors de la discussion de cet article, nous avons souligné l'importance du travail réalisé par la commission nationale des rapports locatifs. Il convient donc de maintenir cette commis-

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission de la production et des échanges ?

**M. René Beaumont, rapporteur.** Rejet. Nous avons déjà combattu cette proposition.

**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.** Rejet.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 265. (L'amendement n'est pas adopté.)

**M. le président.** M. Deschamps, M. Chomat et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 266, ainsi rédigé :

« Dans l'article 55, après les mots : "ses articles", insérer la référence : "50, ". »

La parole est à M. Paul Chomat.

**M. Paul Chomat.** L'objet de cet amendement est de maintenir l'article 50 de la loi de 1982, qui est ainsi rédigé :

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

« Les associations de propriétaires et les associations de locataires du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments peuvent, à leur demande, accéder gratuitement à ces locaux.

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

C'est une longue histoire. Il y a d'abord eu la circulaire Chalandon du 15 décembre 1971, qui n'a pas été publiée au *Journal officiel*, la circulaire Barrot du 28 avril 1977, puis l'article 50 de la loi du 22 juin 1982, qui n'a été suivi d'aucun décret d'application ; enfin il y a eu, au début de l'année 1986, la circulaire Auroux.

Rien n'a été fait pour que les groupes d'immeubles H.L.M. fournissent des locaux permettant au gens de se réunir, d'avoir une vie collective, une vie associative. Il faut donc l'imposer par la loi. Nous avons déjà demandé, par l'amendement n° 263 à l'article 43, qu'un panneau d'affichage soit mis à la disposition des associations. Ce que nous voulons, c'est que les associations de locataires puissent réunir leurs adhérents, afin qu'ils manifestent leur volonté de citoyens et défendent leurs intérêts.

**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.** Rejet.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 266. (L'amendement n'est pas adopté.)

**M. le président.** M. Deschamps, M. Chomat et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 267, ainsi rédigé :

« Dans l'article 55, après les mots : "ses articles", insérer les références : "62, 63, ". »

La parole est à M. Michel Peyret, pour défendre cet amendement.

**M. Michel Peyret.** Le titre VI de la loi du 22 juin 1982, intitulé « De l'information du locataire », comportait trois articles 62, 63 et 64. Les articles 62 et 63 permettaient à celui qui louait ou achetait de connaître l'étendue de ses droits. Je rappelle le contenu de l'article 62 :

« Toute personne qui propose à un tiers la conclusion d'un contrat de location doit lui remettre une fiche de renseignements concernant la localisation et la consistance des locaux, les éléments de confort, la durée du contrat de location, le loyer ainsi que le montant des charges locatives de l'année précédente et une estimation du montant de ces charges.

« Tout vendeur d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, autre que ceux construits par marché de travaux mentionnés à l'article 1779, 3°, du code civil, et achevé depuis moins d'un an, doit remettre à l'acquéreur une fiche de renseignements

concernant la localisation et la consistance des locaux, les éléments de confort ainsi que le montant indicatif des charges annuelles.

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

L'article 63 dispose :

« En ce qui concerne les logements achevés postérieurement à la publication de la présente loi, qu'ils soient destinés à la vente ou à la location, le vendeur ou le bailleur doit en outre obligatoirement remettre, au moment de la mise à disposition du bien à l'acquéreur ou au locataire, une notice d'utilisation et d'entretien des éléments d'équipement conforme à une notice type agréée par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

« En ce qui concerne les logements achevés antérieurement à la publication de la présente loi, la même obligation s'impose au vendeur ou au bailleur en cas de modification ou de changement des éléments d'équipement existants. »

Ces deux articles nous paraissent tout à fait justifiés. Nous demandons également, par notre amendement n° 268, de maintenir l'article 64.

**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.** Rejet.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 267. (L'amendement n'est pas adopté.)

**M. le président.** M. Deschamps, M. Chomat et les membres du groupe communiste ont présenté un amendement, n° 268, ainsi rédigé :

« Dans l'article 55, après les mots : "ses articles", insérer la référence : "64, ". »

Cet amendement a déjà été défendu.

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.** Rejet.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 268. (L'amendement n'est pas adopté.)

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements identiques, nos 460 et 522.

L'amendement n° 460 est présenté par MM. Malandain, Badet, Guyard, Pezet, Oehler et Alain Richard ; l'amendement n° 522 est présenté par M. Delalande.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Dans l'article 55, après la référence : "78", insérer la référence : "80, ". »

La parole est à M. Guy Malandain, pour soutenir l'amendement n° 460.

**M. Guy Malandain.** J'imagine que l'instant présent est un moment de joie intense pour la majorité car, avec l'article 55, elle s'apprête à abroger la loi du 22 juin 1982. Tous les problèmes de location vont ainsi se trouver réglés, c'est évident ! Si, depuis 1982, nos administrés, nos concitoyens doivent faire la queue dans les files d'attente pour trouver un logement, c'est la faute de la loi Quilliot !

**M. Jacques Badet.** Chantez alléluia !

**M. Guy Malandain.** Dorénavant, les carnets de commandes des entreprises du bâtiment vont se remplir et le paradis locatif nous sera donné !

**M. André Fanton, rapporteur pour avis.** C'est ce qu'on appelle l'humour socialiste !

**M. Guy Malandain.** Je fais cette caricature à seule fin de montrer qu'il ne s'agit pas d'une loi sur l'investissement locatif mais d'un texte dont le véritable objet est d'abroger la loi Quilliot.

Vous avez cependant, à juste titre, conservé certains de ses articles, en particulier, à l'article 55, les articles 76, 78, 81 et 82. L'objet de notre amendement n° 460 est d'en maintenir aussi l'article 80, qui permet aux associations dont le but est

d'aider les personnes en difficulté à se réinsérer, de louer des logements H.L.M. à titre temporaire, ce qui nécessite la garantie financière des collectivités locales.

C'est un article extrêmement important : on ne peut pas souhaiter aider les gens en difficulté et refuser de maintenir cet article.

Comme moi sans doute, monsieur le ministre, vous avez souvent recouru, dans votre commune, à cet article 80. En accord avec l'office et les sociétés d'H.L.M., nous pouvons ainsi dépanner temporairement des personnes qui, sinon, ne pourraient pas se loger.

Je rappelle cependant qu'après nous avoir accusés d'avoir installé la pauvreté, l'une des premières préoccupations du Gouvernement a été de supprimer les crédits dont disposaient les préfetures pour lutter contre la pauvreté et la précarité. Adopter notre amendement serait reconnaître cette erreur.

**M. le président.** La parole est à M. Jean-Pierre Delalande, pour défendre l'amendement n° 522.

**M. Jean-Pierre Delalande.** La loi du 22 juin 1982 a ouvert aux organismes d'H.L.M. la possibilité de louer des appartements à des associations afin qu'elles puissent les sous-louer à titre temporaire à des personnes en difficulté et favoriser ainsi leur réinsertion.

L'abrogation de cet article 80, prévue par l'article 55 de la présente loi, risque de remettre en cause, voire de désavouer les efforts déployés par les organisations humanitaires pour favoriser l'accès des personnes et des groupes sociaux les plus défavorisés au logement social. C'est pour ne pas créer de nouveaux risques d'exclusion que je demande le rétablissement de l'article 80.

**Plusieurs députés du groupe socialistes.** Très bien !

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

**M. René Beaumont, rapporteur.** Ces amendements n'ont pas été examinés par la commission. A titre personnel, j'estime qu'on ne peut être insensible aux arguments développés par M. Malandain et M. Delalande, lesquels ont insisté sur la situation précaire de certaines familles qui arrivent ou sont en transit.

Il me paraît néanmoins dangereux de maintenir l'article 80 en l'état car il offre des possibilités de sous-location contraires à l'article L. 422-8 du code de la construction.

Au demeurant, et vous l'avez d'ailleurs reconnu, monsieur Malandain, de nombreux accords locaux permettent cette pratique.

**M. Jacques Badet.** Parce que la loi le prévoyait !

**M. René Beaumont.** Je le répète : instaurer un droit de sous-location systématique me semble dangereux.

**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.** M. Malandain et M. Delalande ont satisfaction.

Je rappelle que l'article 80 de la loi Quilliot permet aux associations de relogement de sous-louer des H.L.M. Nous sommes donc d'accord sur l'objectif.

Cet article, inséré dans le code de la construction et de l'habitation, a reçu force de loi, comme l'ensemble de ce code, par la loi du 2 juin 1983. En conséquence, l'article 55 du projet n'a donc pas pour effet d'abroger cette disposition.

C'est la raison pour laquelle, favorable au fond aux deux amendements, je propose à l'Assemblée de les rejeter car, je le répète, leurs auteurs ont, sur le fond, satisfaction.

**M. le président.** La parole est à M. Jean-Pierre Delalande.

**M. Jean-Pierre Delalande.** Dans ces conditions, je retire mon amendement, monsieur le président.

**M. Guy Malandain.** Je retire également l'amendement n° 460.

**M. le président.** Les amendements n°s 460 et 522 sont retirés.

M. Mathieu a présenté un amendement, n° 521, ainsi rédigé :

« Dans l'article 55, supprimer la référence : " et 81 ". »

Cet amendement n'est pas soutenu.

M. André Fanton, rapporteur pour avis, a présenté un amendement, n° 61, ainsi rédigé :

« A la fin de l'article 55, substituer aux mots : " et 81 " les mots : ", 81 et 82 ". »

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

**M. André Fanton, rapporteur pour avis.** Cet amendement tend à ajouter à la liste des trois articles de la loi Quilliot qui ne sont pas abrogés, à savoir les articles 76, 78 et 81, l'article 82.

Pourquoi cette adjonction ? Parce que cet article 82 vise le maintien des dispositions de la loi n° 80-1 du 4 janvier 1980 et concerne la validité des ventes antérieurement conclues.

J'avoue que ce système ne me satisfait pas du tout, c'est de la législation « gigogne », ou « trampolino » : on rebondit d'un texte à un autre, et ainsi de suite. Cela dit, par mon amendement, je contribue à l'aggraver, mais si celui-ci n'était pas adopté, on risquerait d'avoir des conséquences négatives.

Peut-être qu'un jour, en une période législative un peu moins bousculée, le Gouvernement aura intérêt à refaire une législation permettant aux locataires et aux bailleurs d'y comprendre quelque chose.

**M. Robert Chapuis.** Nous y penserons ! (Sourires.)

**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.** Je suis d'accord, mais je rappelle que l'ensemble du dispositif tend quand même à un allègement global de la législation. Et, lorsque nous aborderons les problèmes de l'urbanisme, ce sera encore plus vrai.

**M. André Fanton, rapporteur pour avis.** L'allègement n'est pas la simplification !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 61.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** Je mets aux voix l'article 55.

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

**M. Guy Malandain.** Nous y renonçons, monsieur le président.

**M. André Fanton, rapporteur pour avis.** Le groupe socialiste renonce au deuil national ! (Sourires.)

**M. le président.** Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix l'article 55, modifié par l'amendement n° 61.

(L'article 55, ainsi modifié, est adopté.)

**M. le président.** La suite de la discussion est renvoyée à la prochaine séance.

3

## ORDRE DES TRAVAUX

**M. le président.** Cet après-midi, à quinze heures, deuxième séance publique :

Suite de la discussion, après déclaration d'urgence, du projet de loi n° 215 tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accès 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 vingt et une heures trente, troisième séance publique : Suite de l'ordre du jour de la première séance.

La séance est levée.

(La séance est levée à douze heures cinquante-cinq.)

Le Directeur du service du compte rendu sténographique de l'Assemblée nationale,

LOUIS JEAN