



DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

9^e Législature

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1988-1989

(44^e SÉANCE)

COMPTE RENDU INTÉGRAL

2^e séance du mardi 23 mai 1989

SOMMAIRE

PRÉSIDENTICE DE M. ANDRÉ BILLARDON

1. **Fixation de l'ordre du jour** (p. 1094).
2. **Demande de suspension de séance** (p. 1094).
M. Louis Mermaz.
3. **Rappel au règlement** (p. 1094).
MM. Jean Tiberi, le président.
Suspension et reprise de la séance (p. 1095)
4. **Rapports locatifs.** - Suite de la discussion, après déclaration d'urgence, des conclusions d'un rapport (p. 1095).
M. Louis Besson, ministre délégué auprès du ministre de l'équipement, du logement, des transports et de la mer, chargé du logement.
M. Gilbert Millet.
Suspension et reprise de la séance (p. 1096)
Article 4 (p. 1096)
Amendements de suppression nos 65 de M. Laffineur et 103 de M. Hiest : MM. Marc Laffineur, Jean-Jacques Hiest, François Colcombet, rapporteur de la commission des lois ; le ministre. - Rejet.
Adoption de l'article 4.
Article 5 (p. 1096)
Amendements de suppression nos 66 de M. Laffineur et 104 de M. Hiest : MM. Marc Laffineur, Jean-Jacques Hiest, le rapporteur, le ministre. - Rejet.
Adoption de l'article 5.
Article 6 (p. 1097)
Amendements de suppression nos 67 de M. Laffineur et 105 de M. Hiest : MM. Marc Laffineur, Jean-Jacques Hiest, le rapporteur, le ministre. - Rejet.
Amendement n° 52 de M. Gouhier : MM. Jean Tardito, le rapporteur, le ministre. - Rejet.
L'amendement n° 7 corrigé n'a plus d'objet.
Adoption de l'article 6.
Article 7 (p. 1098)
Amendements de suppression nos 68 de M. Laffineur et 106 de M. Hiest : MM. Marc Laffineur, Jean-Jacques Hiest, le rapporteur, le ministre. - Rejet.
Amendement n° 8 de M. Gouhier : MM. Jean-Pierre Brard, le rapporteur, le ministre. - Adoption.
Amendement n° 53 de Mme Jacquaint : MM. Gilbert Millet, le rapporteur, le ministre. - Rejet.
Amendement n° 9 corrigé de M. Gouhier : MM. Gilbert Millet, le rapporteur, le ministre, Guy Malandain, Jean-Pierre Brard. - Rejet.

Amendement n° 10 de M. Gouhier : MM. Jean-Pierre Brard, le rapporteur, le ministre. - Retrait.

Adoption de l'article 7.

Article 8 (p. 1100)

Amendements de suppression nos 69 de M. Laffineur et 107 de M. Hiest : MM. Jean-Jacques Hiest, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendements n° 11 corrigé de M. Gouhier : MM. Jean-Pierre Brard, le rapporteur, le ministre, Gilbert Millet, Jean-Yves Chamard. - Adoption.

Adoption de l'article 8 modifié.

Après l'article 8 (p. 1100)

Amendement n° 108 corrigé de M. Hiest : MM. Jean-Jacques Hiest, le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Article 9 (p. 1101)

Amendement n° 109 de M. Hiest : MM. Jean-Jacques Hiest, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendements nos 147 de M. Hiest et 131 de M. Berthol. - L'amendement n° 131 n'est pas défendu.

M. Jean-Jacques Hiest. - L'amendement n° 147 n'a plus d'objet.

Adoption de l'article 9.

Article 10 (p. 1101)

Amendement de suppression n° 110 de M. Hiest : MM. Jean-Jacques Hiest, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Adoption de l'article 10.

Article 11 (p. 1102)

Amendements de suppression nos 70 de M. Laffineur et 111 de M. Hiest : MM. Marc Laffineur, Jean-Jacques Hiest, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Adoption de l'article 11.

Article 12 (p. 1102)

Amendements de suppression nos 71 de M. Laffineur et 112 de M. Hiest : MM. Marc Laffineur, Jean-Jacques Hiest, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Adoption de l'article 12.

Article 13 (p. 1102)

Amendement de suppression n° 113 de M. Hiest : MM. Jean-Jacques Hiest, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Adoption de l'article 13.

Après l'article 13 (p. 1103)

Les amendements nos 148 et 149 de M. Hiest n'ont plus d'objet.

Article 14 (p. 1103)

MM. Daniel Vaillant, Gilbert Millet.

Amendement n° 150 de M. Hiest : MM. Jean-Jacques Hiest, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 163 de M. Hiest : MM. Jean Tiberi, Jacques Toubon, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 84 de M. Jacquemin : MM. Jean-Jacques Hiest, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 12 corrigé de M. Gouhier : MM. Jean Tardito, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 13 corrigé de M. Gouhier : MM. Gilbert Millet, le rapporteur, le ministre. - Adoption de l'amendement modifié.

Amendement n° 132 de M. Berthol : MM. André Berthol, le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Adoption de l'article 14 modifié.

Article 15 (p. 1106)

M. Guy Malandain.

Amendement n° 151 de M. Hiest : MM. Jean-Jacques Hiest, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 85 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur, Guy Malandain. - Retrait.

Amendement n° 14 corrigé de M. Gouhier : MM. Jean Tardito, le rapporteur, le ministre, Gilbert Millet. - Retrait.

Adoption de l'article 15.

Après l'article 15 (p. 1107)

Amendement n° 153 de M. Hiest, avec le sous-amendement n° 168 de M. Raoult : MM. Jean Tiberi, le rapporteur, le ministre, Marc Laffineur, Jean-Jacques Hiest, Eric Raoult. - Rejet.

Amendement n° 154 de M. Hiest : MM. Jean Tiberi, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Article 16 (p. 1110)

MM. Jean-Marie Le Guen, Guy Malandain, Guy Millet, Jean Tiberi.

Amendement de suppression n° 152 de M. Hiest : MM. Jean-Jacques Hiest, le rapporteur, le ministre, Pierre Méhaignerie. - Rejet.

L'amendement n° 86 du Gouvernement a été retiré.

Amendement n° 72 de M. Gantier : MM. Gilbert Gantier, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 1 de la commission de la production : MM. Bernard Carton, rapporteur pour avis de la commission de la production ; le rapporteur, le ministre. - Retrait.

Amendement n° 114 corrigé de M. Hiest : MM. Marc Laffineur, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 133 de M. Berthol : MM. André Berthol, le rapporteur, le ministre, Jean Tiberi. - Rejet.

Amendement n° 165 de M. Malandain : MM. Guy Malandain, le rapporteur, le ministre, Jacques Toubon. - Adoption.

Amendement n° 73 de M. Gantier : M. Gilbert Gantier.

Amendement n° 74 de M. Gantier : MM. Gilbert Gantier, le rapporteur, le ministre. - Rejet des amendements n°s 73 et 74.

Amendements n°s 2 de la commission de la production et 76 corrigé de M. Laffineur : M. le rapporteur pour avis. - Retrait de l'amendement n° 2.

MM. Marc Laffineur, le rapporteur, le ministre. - Retrait de l'amendement n° 76 corrigé.

Amendement n° 16 corrigé de M. Goldberg : MM. Jean Tardito, le rapporteur, le ministre. - Rejet par scrutin.

Amendement n° 115 de M. Hiest : MM. Jean-Jacques Hiest, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 159 de M. Malandain : MM. Guy Malandain, le rapporteur, le ministre. - Retrait.

Amendement n° 93 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur. - Adoption.

Amendement n° 75 de M. Gantier et amendements identiques n°s 77 de M. Laffineur et 116 de M. Hiest : MM. Gilbert Gantier, Marc Laffineur, Jean Tiberi, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 15 de M. Gouhier : M. Gilbert Millet. - L'amendement n'a plus d'objet.

Adoption de l'article 16 modifié.

Article 17 (p. 1119)

MM. Jean-Yves Autexier, Jean Tiberi, Guy Malandain, Francis Delattre, Gilbert Millet, Jacques Toubon, Alain Richard, le rapporteur pour avis.

Amendement de suppression n° 78 de M. Laffineur : MM. Marc Laffineur, le rapporteur, le ministre, Pierre Méhaignerie. - Rejet.

L'amendement n° 87 du Gouvernement a été retiré.

Amendements n°s 117 et 118 de M. Hiest : M. Jean-Jacques Hiest. - Retrait de l'amendement n° 117.

MM. Jean-Jacques Hiest, le rapporteur, le ministre. - Rejet de l'amendement n° 118.

Amendement n° 54 de M. Gouhier : M. Jean Tardito. - L'amendement n'a plus d'objet.

Adoption, par scrutin, de l'article 17.

Article 18 (p. 1123)

Amendement de suppression n° 119 de M. Hiest : MM. Jean-Jacques Hiest, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 134 de M. Berthol : MM. André Berthol, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Adoption de l'article 18.

Article 19 (p. 1124)

Amendements de suppression n°s 17 de M. Gouhier et 120 de M. Hiest : MM. Gilbert Millet, Jean Tiberi, le rapporteur. - Retrait de l'amendement n° 17.

MM. le rapporteur, le ministre. - Rejet de l'amendement n° 120.

Amendement n° 155 de M. Hiest : MM. Jean Tiberi, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendements n°s 140 de M. Malandain et 3 de la commission de la production : MM. Jean Oehler, le rapporteur pour avis, le rapporteur, le ministre. - Adoption de l'amendement n° 140 ; l'amendement n° 3 n'a plus d'objet.

Adoption de l'article 19 modifié.

Article 20 (p. 1125)

Amendements de suppression n°s 79 de M. Laffineur et 121 de M. Hiest : MM. Jean-Jacques Hiest, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Adoption de l'article 20.

Article 21 (p. 1125)

Amendement de suppression n° 122 de M. Hiest : MM. Jean-Jacques Hiest, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Adoption de l'article 21.

Article 22 (p. 1126)

Amendement de suppression n° 123 de M. Hiest : MM. Jean-Jacques Hiest, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 19 corrigé de M. Hermier : MM. Gilbert Millet, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 18 de M. Gouhier : MM. Jean Tardito, le rapporteur, le ministre. - Retrait.

Adoption de l'article 22.

Suspension et reprise de la séance (p. 1126)

Article 23 (p. 1127)

Amendement de suppression n° 124 de M. Hiest : MM. Jean-Jacques Hiest, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendements identiques n°s 20 de M. Gouhier et 160 de M. Belorgey : M. Gilbert Millet. - L'amendement n° 160 n'est pas défendu.

MM. le rapporteur, le ministre. - Adoption de l'amendement n° 20.

Adoption de l'article 23 modifié.

Article 24 (p. 1127)

Amendement de suppression n° 156 de M. Hiest : MM. Jean-Jacques Hiest, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 125 de M. Hiest : MM. Jean-Jacques Hiest, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 80 de M. Laffineur : M. Marc Laffineur. - L'amendement n'a plus d'objet.

Amendement n° 141 de M. Malandain : MM. Guy Malandain, le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Amendement n° 88 corrigé du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur. - Adoption.

L'amendement n° 126 de M. Hiest n'a plus d'objet.

Amendement n° 135 de M. Berthol : MM. André Berthol, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 89 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur. - Adoption.

Amendement n° 135 de M. Berthol : MM. André Berthol, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 167 rectifié du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur, Jean-Jacques Hiest, Jean Tardito. - Adoption.

Adoption de l'article 24 modifié.

Après l'article 24 (p. 1129)

Amendement n° 81 de M. Laffineur : MM. Marc Laffineur, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

L'amendement n° 55 de M. Gouhier est réservé jusqu'après l'examen de l'amendement n° 50.

Amendement n° 34 de M. Gouhier : M. Gilbert Millet.

Amendements n°s 35 à 50 de M. Gouhier : MM. Gilbert Millet, le rapporteur, le ministre. - Rejet des amendements n°s 34 à 50.

L'amendement n° 55, précédemment réservé, n'a plus d'objet.

Avant l'article 25 (p. 1132)

Amendement n° 24 de M. Pierna : MM. Jean Tardito, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 27 de M. Pierna : MM. Gilbert Millet, le rapporteur, le ministre, Guy Malandain, Jean-Jacques Hiest, Jean Tiberi, le rapporteur pour avis. - Rejet.

Amendement n° 22 de M. Brard : MM. Jean Tardito, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 26 de M. Le Meur : MM. Gilbert Millet, le rapporteur, le ministre, Jean-Marie Le Guen. - Rejet.

Amendement n° 22 de M. Brard : MM. Jean Tardito, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 23 de M. Hermier : MM. Jean Tardito, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 25 de M. Duroméa : MM. Gilbert Millet, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Article 25 (p. 1135)

Amendement de suppression n° 128 de M. Hiest : MM. Jean-Jacques Hiest, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

L'amendement n° 82 de M. Mesmin n'est pas défendu.

Amendement n° 56 de M. Gouhier : MM. Jean Tardito, le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Amendement n° 161 de M. Malandain : MM. Guy Malandain, le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Amendement n° 142 de M. Malandain : MM. Guy Malandain, le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Amendement n° 127 de M. Hiest : MM. Jean-Jacques Hiest, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 30 corrigé de M. Gouhier : MM. Gilbert Millet, le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Amendement n° 162 de M. Malandain : MM. Guy Malandain, le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Amendement n° 29 de M. Gouhier : MM. Jean Tardito, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 31 de M. Gouhier : MM. Gilbert Millet, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Adoption de l'article 25 modifié.

Article 26 (p. 1137)

Amendement n° 32 de M. Goldberg : M. Gilbert Millet. - Retrait.

Adoption de l'article 26.

Article 27 (p. 1137)

Amendement n° 143 de M. Malandain : MM. Guy Malandain, le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Adoption de l'article 27 modifié.

Article 28. - Adoption (p. 1137)

Article 29 (p. 1137)

Amendement de suppression n° 33 de M. Gouhier : M. Gilbert Millet. - L'amendement n'a plus d'objet.

Amendement n° 90 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur. - Adoption.

Adoption de l'article 29 modifié.

Article 30 (p. 1138)

Amendement de suppression n° 57 de M. Gouhier : M. Jean Tardito. - L'amendement n'a plus d'objet.

Amendement n° 96 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur. - Adoption.

Amendement n° 94 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur. - Adoption.

Amendement n° 95 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur. - Adoption.

Amendement n° 97 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur, Jean-Jacques Hiest, le rapporteur pour avis. - Adoption.

Adoption de l'article 30 modifié.

Article 31 (p. 1139)

Amendement de suppression n° 58 de M. Gouhier :
M. Gilbert Millet. - L'amendement n'a plus d'objet.

Adoption de l'article 31.

Article 32 (p. 1139)

Amendement de suppression n° 91 du Gouvernement :
MM. le ministre, le rapporteur - Adoption.

L'article 32 est supprimé.

Article 33 (p. 1139)

Amendement n° 158 de M. Colcombet : MM. le rapporteur, le ministre. - Retrait.

Adoption de l'article 33.

Article 34 (p. 1140)

Amendements de suppression n°s 129 de M. Hiest et 166 de M. Clément : MM. Jean Tiberi, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Adoption de l'article 34.

Après l'article 34 (p. 1141)

Amendement n° 98 du Gouvernement, avec le sous-amendement n° 164 de M. Toubon : MM. le ministre, le rapporteur, Jean Tiberi. - Rejet du sous-amendement ; adoption de l'amendement.

Article 35 (p. 1142)

L'amendement n° 99 du Gouvernement a été retiré.

Amendement n° 144 de M. Malandain : MM. Guy Mandandain, le rapporteur, le ministre. - Adoption.

Ce texte devient l'article 35.

Après l'article 35 (p. 1143)

Amendement n° 92 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur. - Adoption.

Amendement n° 60 de M. Pierna : MM. Jean Tardito, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 61 de M. Brard : MM. Gilbert Millet, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 59 de M. Brard : MM. Jean Tardito, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Amendement n° 83 de M. Mesmin : MM. Marc Laffineur, le rapporteur, le ministre. - Rejet.

Vote sur l'ensemble (p. 1144)

Explications de vote :

MM. Louis Mermaz,
Jean-Jacques Hiest,
Marc Laffineur,
Jean Tiberi,
Gilbert Millet.

Adoption, par scrutin, de l'ensemble de la proposition de loi.

5. **Dépôt de projets de loi** (p. 1146).

6. **Dépôt de propositions de loi** (p. 1147).

7. **Ordre du jour** (p. 1147).

COMPTE RENDU INTÉGRAL

PRÉSIDENTICE DE M. ANDRÉ BILLARDON,
vice-président

La séance est ouverte à vingt et une heures trente.

M. le président. La séance est ouverte.

1

FIXATION DE L'ORDRE DU JOUR

M. le président. L'ordre du jour prioritaire des séances que l'Assemblée tiendra jusqu'au vendredi 2 juin 1989 a été ainsi fixé en conférence des présidents :

Ce soir :

Suite des conclusions du rapport de la commission des lois sur la proposition de loi de M. Mermaz sur les rapports locatifs.

Mercredi 24 mai, à quinze heures, après les questions au Gouvernement, et vingt et une heures trente, jeudi 25 mai, à quinze heures, après les questions à M. Claude Evin, ministre de la solidarité, de la santé et de la protection sociale, à vingt et une heures trente, et vendredi 26 mai, à neuf heures trente, après les questions orales sans débat, et quinze heures :

Projet sur la prévention du licenciement économique.

Lundi 29 mai, à seize heures et vingt et une heures trente, mardi 30 mai, à seize heures et vingt et une heures trente, et mercredi 31 mai, à quinze heures, après les questions au Gouvernement, et vingt et une heures trente :

Projet sur les conditions de séjour et d'entrée des étrangers en France.

Jeudi 1^{er} juin, à quinze heures, après les questions à M. Henri Nallet, ministre de l'agriculture et de la forêt, et vingt et une heures trente :

Suite du projet sur les conditions de séjour et d'entrée des étrangers en France :

Deuxième lecture du projet sur le code de la voirie routière :

Quatre projets de ratification de conventions internationales, adoptés par le Sénat :

Convention d'assistance douanière avec la Finlande ;

Convention d'extradition avec l'Australie ;

Accord avec l'organisation internationale du café ;

Accord avec la Banque des Etats de l'Afrique centrale.

Vendredi 2 juin, à neuf heures trente, après les questions orales sans débat, et quinze heures :

Proposition de loi, adoptée par le Sénat, modifiant la loi du 2 août 1984 sur les compétences des régions de Guadeloupe, Guyane, Martinique et La Réunion ;

Projet relatif au congé parental et à diverses validations.

En outre, la conférence des présidents propose de reporter au jeudi 15 juin, à seize heures, la proposition de loi de M. Louis Mermaz relative à l'immunité parlementaire qui avait été inscrite à l'ordre du jour complémentaire du vendredi 26 mai.

Il n'y a pas d'opposition ? ...

Il en est ainsi décidé.

2

DEMANDE DE SUSPENSION DE SÉANCE

M. le président. La parole est à M. Louis Mermaz.

M. Louis Mermaz. Monsieur le président, je vous demande une suspension de séance d'un quart d'heure pour réunir mon groupe.

M. le président. La suspension est de droit, mais auparavant vous me permettrez de donner la parole à M. Tiberi, qui me l'a demandée pour un rappel au règlement.

M. Louis Mermaz. Bien entendu, monsieur le président.

3

RAPPEL AU RÈGLEMENT

M. Jean Tiberi. Monsieur le président, j'ai cru comprendre que la conférence des présidents avait décidé que l'Assemblée poursuivrait ce soir jusqu'à son terme la discussion sur la proposition de loi relative aux rapports locatifs. Ai-je bien compris ?

M. le président. Vous avez, je crois, bien compris.

M. Jean Tiberi. Monsieur le président, je proteste vivement en mon nom personnel et, je crois pouvoir le dire, au nom de toute l'opposition, contre les conditions de travail inacceptables qui nous sont imposées pour discuter d'un texte particulièrement important. Jamais il n'y a eu une telle précipitation en commission comme en séance publique pour un sujet d'une si grande importance. Pour la loi Méhaignerie nous avons discuté pendant des jours et des jours. (*Exclamations sur les bancs du groupe communiste.*)

M. Jean Tardito. S'il n'y avait pas eu de loi Méhaignerie, nous n'en serions pas là !

M. Jean Tiberi. Même pour la loi Quillot, chacun avait eu le temps nécessaire pour s'exprimer et le débat avait été tout à fait démocratique. Pour le présent texte, je le répète, nos conditions de travail sont vraiment inacceptables.

Par ailleurs, je voudrais m'adresser au ministre chargé du logement. Sur deux ou trois points qui font problème, nous avons fait des contre-propositions dans un souci de consensus car nous ne souhaitons pas un combat dans cette affaire. Aussi aimerions-nous connaître les orientations du Gouvernement dès le début de cette séance et non pas à quatre heures du matin car cela ne serait pas conforme à la vie démocratique. (*Applaudissements sur les bancs des groupes du Rassemblement pour la République, Union pour la démocratie française et de l'Union du centre.*)

M. le président. Monsieur Tiberi, je vous donne acte de votre déclaration.

Vous comprendrez aisément que je n'organise pas ce soir un concours pour savoir quel gouvernement a imposé les conditions de travail les plus inacceptables au Parlement.

M. Jean Tiberi. Un jour seulement pour ce texte !

M. le président. Un tel débat nous conduirait très loin. (*Sourires.*)

Suspension et reprise de la séance

M. le président. La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à vingt et une heures quarante, est reprise à vingt-deux heures dix.)

M. le président. La séance est reprise.

4

RAPPORTS LOCATIFS**Suite de la discussion, après déclaration d'urgence, des conclusions d'un rapport**

M. le président. L'ordre du jour appelle la suite de la discussion, après déclaration d'urgence, des conclusions du rapport de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République sur la proposition de loi de M. Louis Mermaz et plusieurs de ses collègues tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 (nos 689, 652).

Cet après-midi l'Assemblée a abordé l'examen des articles et s'est arrêtée à l'article 4.

La parole est à M. le ministre délégué auprès du ministre de l'équipement, du logement, des transports et de la mer, chargé du logement.

M. Louis Besson, ministre délégué auprès du ministre de l'équipement, du logement, des transports et de la mer, chargé du logement. Monsieur le président, mesdames, messieurs, juste après la demande de suspension de séance par M. Mermaz, M. Tiberi a formulé certaines observations quant au déroulement de nos travaux et a formé le souhait que le Gouvernement précise sa position sur quelques points qui lui paraissent mériter clarification avant l'engagement de la discussion article par article, amendement par amendement. Je comprends le bien-fondé de sa demande.

Si j'ai bien compris les points qui font l'objet d'interrogations particulières, vous souhaitez, monsieur Tiberi, être éclairé sur les intentions poursuivies - les problèmes de rédaction sont relativement secondaires - avec l'amendement visant à créer un article 24 qui apporte une réponse au problème des baux en cours de renouvellement.

Vous avez par ailleurs émis le souhait de connaître la position qu'entend adopter le Gouvernement sur les articles 16 et 17.

Pour ce qui est de l'amendement concernant les baux qui, parce qu'ils étaient renouvelables au 23 juin, devaient faire l'objet de propositions de la part des bailleurs avant le 23 décembre et n'ont pas bénéficié des dispositions des décrets Faure intervenus ultérieurement, il est bien entendu qu'il sera rédigé de telle sorte qu'il ne vise explicitement que cette situation et que sa mise en œuvre sera limitée à ceux des locataires qui estimeront devoir demander le bénéfice des dispositions du décret Faure, reprises dans le texte dont nous débattons - cela devant faire l'objet de la négociation avec le bailleur d'un avenant, qui n'a pas pour conséquence d'entraîner quelque gel que ce soit des loyers, et en tout cas pas d'une manière générale, même pas pour une catégorie entière de baux.

Voilà exactement les termes que nous retenons pour la rédaction, qui est appelée à être perfectionnée, puisque nous avons observé qu'elle posait interrogation, si j'en juge du moins d'après l'intervention de M. Méhaignerie, intervention d'autant plus justifiée que la tradition, dans cette maison, est de diffuser les amendements déposés tardivement dans un premier « jet » qui ne comporte pas d'exposé sommaire, ce qui fait que l'on n'en comprend pas toujours immédiatement la substance et qu'à la limite même on peut faire quelque contresens sur son contenu.

Mais les choses ne vont pas au-delà de ce que je viens d'exposer s'agissant de cet article 24.

En ce qui concerne les articles 16 et 17, j'ai exposé hier, au cours de la discussion générale, que, notre souci étant non de faire adopter par voie législative des dispositions qui soient d'application nationale et pérenne lorsqu'il y a des signes de surchauffe, mais au contraire de pouvoir agir de manière plus fine, nous avons pensé que la voie réglementaire était la

seule qui permette cette souplesse puisque l'on pourrait prendre des dispositions applicables un an, éventuellement prorogables, en les limitant à certaines zones géographiquement circonscrites, voire à certaines catégories de logement bien définies.

Cette position, que j'ai défendue hier, avait pour résultat de donner un peu plus de substance à l'article 17 et d'habilitier le Gouvernement à procéder par la voie réglementaire, mais, en contrepartie, bien sûr, avait pour conséquence d'alléger quelque peu l'article 16 de dispositions permanentes et d'application générale, notamment en ce qui concerne un éventuel encadrement des loyers de relocation des logements vacants - c'est-à-dire en cas de changement de locataire - lorsque les propriétaires n'avaient pas effectué à cette occasion de travaux substantiels en vue d'améliorer le confort. Je défendais hier cette position, qui était cohérente.

A l'occasion de la discussion générale, qui permet au Gouvernement d'entendre l'opinion de tous les groupes sur sa position initiale, j'ai observé qu'émanait manifestement de la plupart des groupes, sinon de tous, la préférence pour que les dispositions d'encadrement - pour employer une formule simplifiée - soient précisées dans la loi et figurent donc non à l'article habilitant le Gouvernement à procéder par décret, mais à l'article fixant le dispositif législatif applicable pour cette catégorie de logements.

Après avoir entendu les nombreuses interventions sur les divers bancs de cette assemblée, j'ai adopté la position suivante.

Je donne mon accord à ce que l'article 16 prévienne le dispositif d'encadrement des loyers des logements vacants ne faisant pas l'objet de travaux substantiels. Sur ce point, le texte du rapport prévoit une application généralisée de cette mesure.

Un de vos amendements tend à en repousser l'application au-delà d'un seuil démographique que vous avez fixé à 500 000 habitants mais dont j'ai cru comprendre que vous étiez prêts à négocier éventuellement le niveau.

Par ailleurs, un autre amendement émane des auteurs de la proposition de loi. Ceux-ci maintiennent un dispositif d'application générale ne prévoyant donc pas de seuil, mais, en revanche, font de cette mesure une disposition d'application temporaire, dont le bilan devra être établi avant le terme de cinq ans d'application, de manière que le Parlement puisse être invité soit à proroger cette mesure, soit à l'abandonner.

Le Gouvernement est plutôt défavorable à une limitation démographique car le rapport sur les loyers a montré que les situations les plus tendues existaient dans des agglomérations de très inégale importance, en particulier dans certaines zones frontalières. La périphérie genevoise connaît une situation difficile, très proche de celles que l'on connaît dans les cas les plus extrêmes, alors que ce secteur géographique ne compte que quelques dizaines de milliers d'habitants.

Le Gouvernement considère en fait que cette disposition, même si son application doit être générale, ne représentera pas une gêne là où elle n'aura pas lieu d'être. Et comme, là où elle a lieu d'être, sa justification essentielle est d'inciter à la réalisation de travaux et à l'amélioration du parc locatif privé, cette disposition ne nous paraît pas inacceptable.

En revanche, dans la mesure où nous nous orientons vers cette solution, qui n'est pas celle que j'ai défendue hier soir et qui vise à renforcer l'article 16 et les moyens que la loi met en place après les mesures de pérennisation des dispositions transitoires de la loi de M. Méhaignerie, laquelle, dans de larges secteurs, a prouvé qu'elle constituait un point d'équilibre - c'est la raison pour laquelle nous sommes d'accord pour faire un effort de rapprochement et en accepter la pérennisation, la légalisation du décret Faure ayant apporté une protection supplémentaire -, nous pourrions, compte tenu d'un article 16 renforcé, faire l'économie de l'article 17, lequel, aux yeux du Gouvernement, n'avait de justification que s'il débouchait sur une habilitation à procéder par décret avec des mesures de natures diverses. A partir du moment où, revenant à la rédaction initiale de la proposition de loi, l'article 17 devient très limité dans ses applications possibles et où il peut aussi présenter l'inconvénient soit, s'il est pris avec retard, d'apparaître à certains comme un délai de grâce, soit, s'il y a une période trop longue pendant laquelle on ne connaît pas les intentions du Gouvernement quant à son utilisation, de constituer un risque de déstabilisation, qui peut être source d'inquiétude, à partir du moment où ce n'est plus en quelque sorte un « bon outil », qui ne permet pas d'agir

avec toute la nuance voulue, le Gouvernement, dont le souci est d'aboutir à des mesures adaptées à l'extrême diversité des situations, émettra, en contrepartie du renforcement de l'article 16, un avis défavorable à l'article 17.

Je ne sais si mes explications auront été d'une parfaite clarté. C'est en tout cas l'attitude que le Gouvernement adoptera dans la suite du débat sur ces trois dispositions dont j'ai cru comprendre que, pour nombre d'entre vous, elles étaient importantes, ce dont je conviens tout à fait. (*Applaudissements sur les bancs du groupe socialiste.*)

M. le président. La parole est à M. Gilbert Millet.

M. Gilbert Millet. Monsieur le président, à la suite de la déclaration du Gouvernement, je demande une suspension de séance de cinq minutes.

M. le président. Nous allons donc suspendre la séance jusqu'à vingt-deux heures vingt-cinq.

Suspension et reprise de la séance

M. le président. La séance est suspendue.

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

M. le président. La séance est reprise.

Article 4

M. le président. « Art. 4. - Est réputée non écrite toute clause :

« a) qui oblige le locataire, en vue de la vente ou de la location du local loué, à laisser visiter celui-ci les jours fériés ou plus de deux heures les jours ouvrables ;

« b) par laquelle le locataire est obligé de souscrire une assurance auprès d'une compagnie choisie par le bailleur ;

« c) qui impose comme mode de paiement du loyer l'ordre de prélèvement automatique sur le compte courant du locataire ou la signature par avance de traites ou de billets à ordre ;

« d) par laquelle le locataire autorise le bailleur à prélever ou à faire prélever les loyers directement sur son salaire dans la limite cessible ;

« e) qui prévoit la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation d'un élément commun de la chose louée ;

« f) par laquelle le locataire s'engage par avance à des remboursements sur la base d'une estimation faite unilatéralement par le bailleur au titre des réparations locatives ;

« g) qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que le non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ;

« h) qui autorise le bailleur à diminuer ou à supprimer, sans contrepartie équivalente, des prestations stipulées au contrat ;

« i) qui autorise le bailleur à percevoir des amendes en cas d'infraction aux clauses d'un contrat de location ou d'un règlement intérieur à l'immeuble ;

« j) qui interdit au locataire l'exercice d'une activité politique, syndicale, associative ou confessionnelle. »

Je suis saisi de deux amendements identiques, nos 65 et 103

L'amendement n° 65 est présenté par M. Laffineur ; l'amendement n° 103 est présenté par M. Hyest et les membres du groupe de l'Union du centre, M. Tiberi et les membres du groupe du Rassemblement pour la République, M. Laffineur et les membres du groupe Union pour la démocratie française.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Supprimer l'article 4. »

La parole est à M. Marc Laffineur, pour soutenir l'amendement n° 65.

M. Marc Laffineur. Je veux d'abord m'associer aux remarques de M. Tiberi, pour juger difficile de voter une telle loi dans la précipitation, en une nuit.

Je veux aussi dire à M. le ministre que nous avons entendu ses remarques et pris acte de ses avancées. Nous attendons, bien sûr, de connaître les textes pour déterminer notre position exacte, mais nous avons remarqué qu'il y avait une avancée importante.

L'amendement n° 65 tend à supprimer l'article 4, comme nous l'avons proposé pour les articles 3, 2 et 1^{er}, puisque cet article est rigoureusement identique à celui de la loi du 23 décembre 1986.

M. le président. La parole est à M. Jean-Jacques Hyest, pour soutenir l'amendement n° 103.

M. Jean-Jacques Hyest. Il est défendu, monsieur le président !

M. le président. La parole est à M. François Colcombet, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République, pour donner l'avis de la commission sur les deux amendements.

M. François Colcombet, rapporteur. La commission est défavorable à ces deux amendements.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Défavorable, compte tenu du débat de cet après-midi !

M. le président. Je mets aux voix par un seul vote les amendements nos 65 et 103.

(*Ces amendements ne sont pas adoptés.*)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix l'article 4.

(*L'article 4 est adopté.*)

Article 5

M. le président. « Art. 5. - La rémunération des personnes qui se livrent ou prêtent leur concours à l'établissement d'un acte de location d'un immeuble appartenant à autrui tel que défini à l'article 2 est partagée par moitié entre le bailleur et le locataire. »

Je suis saisi de deux amendements identiques, nos 66 et 104.

L'amendement n° 66 est présenté par M. Laffineur ; l'amendement n° 104 est présenté par M. Hyest et les membres du groupe de l'Union du centre, M. Tiberi et les membres du groupe du Rassemblement pour la République, M. Laffineur et les membres du groupe Union pour la démocratie française.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Supprimer l'article 5. »

La parole est à M. Marc Laffineur, pour soutenir l'amendement n° 66.

M. Marc Laffineur. Même position que précédemment, monsieur le président.

M. le président. La parole est à M. Jean-Jacques Hyest, pour soutenir l'amendement n° 104.

M. Jean-Jacques Hyest. Cet amendement est déjà défendu, monsieur le président.

M. le président. Défendu, combattu ? Repousse ?...

Quel est l'avis de la commission sur ces deux amendements, monsieur le rapporteur ?

M. François Colcombet, rapporteur. Même avis que précédemment, monsieur le président.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Même avis, monsieur le président.

M. le président. Je mets aux voix par un seul vote les amendements nos 66 et 104.

(*Ces amendements ne sont pas adoptés.*)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix l'article 5.

(*L'article 5 est adopté.*)

Article 6

M. le président. « Art. 6. - Le bailleur est obligé :

« a) de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; toutefois, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées ; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux normes minimales de confort et d'habitabilité définies par le décret prévu à l'article 25 ;

« b) d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée au a) ci-dessus ;

« c) d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;

« d) de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée. »

Je suis saisi de deux amendements identiques, nos 67 et 105.

L'amendement n° 67 est présenté par M. Laffineur ; l'amendement n° 105 est présenté par M. Hiest et les membres du groupe de l'Union du centre, M. Tiberi et les membres du groupe du Rassemblement pour la République, M. Laffineur et les membres du groupe Union pour la démocratie française.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Supprimer l'article 6. »

Monsieur Laffineur, même argumentation que précédemment, pour soutenir l'amendement n° 67 ?

M. Marc Laffineur. Oui, monsieur le président.

M. le président. Monsieur Hiest, vous soutenez l'amendement n° 105 ?

M. Jean-Jacques Hiest. Même argumentation, monsieur le président.

M. le président. Même avis de la commission, monsieur le rapporteur ?

M. François Colcombet, rapporteur. Exactement, monsieur le président.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Même avis que précédemment.

M. le président. Je mets aux voix par un seul vote les amendements nos 67 et 105.

(Ces amendements ne sont pas adoptés.)

M. le président. MM. Gouhier, Duroméa, Mme Jacquaint, MM. Le Meur, Brard, Pierna, Hermier, Goldberg et les membres du groupe communiste et apparenté ont présenté un amendement, n° 52, ainsi rédigé :

« Supprimer les deux dernières phrases du a de l'article 6. »

La parole est à M. Jean Tardito.

M. Jean Tardito. La partie de l'article visée par notre amendement tend à permettre aux bailleurs de louer un bien exigeant des travaux à la charge du locataire dans certaines conditions.

Nous proposons que la loi s'en tienne à l'obligation de mettre à disposition du preneur un bien en bon état. Il est difficile, en effet, d'apprécier l'intérêt des travaux réalisés, en cas de départ du locataire ou pour la fixation du montant du loyer.

La disposition prévue dans le texte de la proposition offrirait trop de possibilités au propriétaire de louer des biens vétustes en faisant supporter aux locataires les frais de remise en état.

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

M. François Colcombet, rapporteur. Défavorable, monsieur le président. Il semble d'ailleurs que l'amendement porte non pas sur les deux dernières phrases de l'alinéa mais sur les trois dernières phrases...

M. Jean Tardito. En effet, monsieur le rapporteur.

M. François Colcombet, rapporteur. Il y a donc une coquille.

Quoi qu'il en soit, cet amendement qui tend à supprimer toute possibilité de prévoir dans le contrat que des travaux incombant au propriétaire pourront être effectués par le locataire et imputés sur les loyers à venir, dans des conditions et pour une durée déterminée par le contrat lui-même, risque d'empêcher que soient réalisés les travaux d'amélioration que le propriétaire n'a pas les moyens de financer dès le début du bail et qui peuvent éventuellement l'être par imputation sur les loyers futurs.

L'amendement introduit ainsi une rigidité contraire à une pratique courante en zone rurale, et qui ne semble pas jusqu'à présent soulever de difficultés particulières.

De ce point de vue, la limitation prévue par la proposition de loi selon laquelle cette clause de réalisation des travaux par le locataire ne peut s'appliquer à des travaux concernant la mise aux normes d'habitabilité paraît constituer une garantie suffisante pour le locataire.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Le Gouvernement se demande s'il n'y a pas une légère erreur de la part des auteurs de l'amendement.

Si j'ai bien entendu, M. Tardito a soutenu que le texte de la proposition « offrirait » trop de possibilités au bailleur de faire supporter par le locataire un certain nombre de charges. En l'occurrence, ce n'est pas au conditionnel qu'il faut s'exprimer puisque la disposition en question est déjà en vigueur et depuis longtemps. Manifestement, elle a donné des résultats plutôt satisfaisants.

En effet, la possibilité pour le locataire de réaliser, en accord avec le bailleur, des travaux autres que la mise aux normes minimales apparaît, dans de très larges cas, et à l'expérience, comme très opportune. Elle permet au locataire de renégocier son loyer à la baisse et au propriétaire de bénéficier d'une valorisation supplémentaire de son bien, avec donc un avantage différé.

En outre, dans l'application de cette disposition, il ne semble pas y avoir, d'après ce que nous en savons, de difficultés d'application ni d'abus. Si nous avions eu connaissance de difficultés ou d'abus, nous aurions adopté votre position, mais toutes nos informations vont dans une direction contraire.

C'est la raison pour laquelle le Gouvernement rejoint l'avis défavorable de la commission.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 52.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. MM. Gouhier, Duroméa, Mme Jacquaint, MM. Le Meur, Brard, Pierna, Hermier, Goldberg et les membres du groupe communiste et apparenté ont présenté un amendement, n° 7 corrigé, ainsi rédigé :

« Après les mots : « y faire obstacle », supprimer la fin du b de l'article 6. »

La parole est à M. Gilbert Millet.

M. Gilbert Millet. Cet amendement n'a plus d'objet, monsieur le président, puisqu'il est la conséquence du précédent.

M. le président. En effet, monsieur Millet.

L'amendement n° 7 corrigé tombe.

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

Je mets aux voix l'article 6.

(L'article 6 est adopté.)

Article 7

M. le président. « Art. 7. - Le locataire est obligé :

« a) de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande ;

« b) d'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ;

« c) de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;

« d) de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;

« e) de laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux ;

« f) de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;

« g) de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur.

« Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Ce commandement reproduit à peine de nullité les dispositions du présent paragraphe. »

Je suis saisi de deux amendements identiques, nos 68 et 106.

L'amendement n° 68 est présenté par M. Laffineur ; l'amendement n° 106 est présenté par M. Hyst et les membres du groupe de l'Union du centre, M. Tiberi et les membres du groupe du Rassemblement pour la République, M. Laffineur et les membres du groupe Union pour la démocratie française.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Supprimer l'article 7. »

La parole est à M. Marc Laffineur, pour soutenir l'amendement n° 68.

M. Marc Laffineur. Même position que tout à l'heure, monsieur le président.

M. le président. La parole est à M. Jean-Jacques Hyst, pour soutenir l'amendement n° 106.

M. Jean-Jacques Hyst. Cet amendement est défendu, monsieur le président.

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

M. François Colombat, rapporteur. Deux fois le même avis que précédemment !

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Même appréciation, monsieur le président.

M. le président. Je mets aux voix par un seul vote les amendements nos 68 et 106.

(Ces amendements ne sont pas adoptés.)

M. le président. MM. Gouhier, Duroméa, Mme Jacquaint, MM. Le Meur, Brard, Pierna, Hermier, Goldberg et les membres du groupe communiste et apparenté ont présenté un amendement, n° 8, ainsi rédigé :

« Dans le a de l'article 7, après les mots : "charges récupérables", insérer les mots : "dûment justifiées". »

La parole est à M. Jean-Pierre Brard.

M. Jean-Pierre Brard. Cet amendement tend à préciser le texte de l'article 7 pour s'assurer que les exigences des bailleurs soient vraiment justifiées en ce qui concerne la récupération des charges qui, chacun le sait, sont souvent un « truc », si j'ose dire, pour majorer la quittance face à des locataires mal renseignés. Les charges récupérables doivent, à notre avis, être « dûment justifiées ».

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

M. François Colombat, rapporteur. Si cet amendement a pour objet de préciser que les charges récupérables doivent être dûment justifiées, il est inutile. En effet, cette nécessité est déjà prévue à l'article 22 de la proposition de loi, aux termes duquel « les charges récupérables... sont exigibles sur justification ».

Si cet amendement signifie l'interdiction du paiement des charges par un système de provision, il peut même être dangereux. En effet, indépendamment du fait que l'article 22 prévoit également l'obligation d'une justification pour les provisions, interdire de telles provisions aboutirait à faire automatiquement assurer par le propriétaire le préfinancement des charges, ce qui risquerait de conduire le propriétaire à répercuter dans les charges elles-mêmes le coût financier des emprunts qu'il serait éventuellement conduit à contracter afin d'assurer le préfinancement.

Telles sont les deux raisons pour lesquelles la commission des lois émet un avis défavorable.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. L'avis du Gouvernement est conforme à celui de la commission, monsieur le président.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 8.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Mme Jacquaint, MM. Gouhier, Duroméa, Le Meur, Brard, Pierna, Hermier, Goldberg et les membres du groupe communiste et apparenté ont présenté un amendement, n° 53, ainsi rédigé :

« Compléter la première phrase du a de l'article 7 par les mots : "sauf si, après mise en demeure restée sans effet, le bailleur ne remplit pas ses obligations prévues à l'article 6 de la présente loi". »

La parole est à M. Gilbert Millet.

M. Gilbert Millet. Cet amendement se justifie par son texte même, monsieur le président.

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

M. François Colombat, rapporteur. La commission a émis un avis défavorable.

Cet amendement, en effet, tend à permettre au locataire de suspendre le paiement du loyer et des charges récupérables lorsque le bailleur ne remplit pas ses obligations contractuelles.

Cette disposition, même si elle répond quelquefois à une pratique, en tout cas à une préoccupation que l'on peut admettre dans son principe, risque de provoquer des contentieux en grand nombre dans l'application, dans la mesure où il suffirait au locataire d'invoquer, même sans fondement réel, le non-respect d'une obligation par le bailleur pour se dispenser de son obligation principale, le paiement du loyer et des charges récupérables.

Avis défavorable donc.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Tout l'équilibre de la loi suppose qu'en cas de conflit, en particulier si l'une des parties ne remplit pas ses obligations, le juge tranche. C'est vrai pour le propriétaire, et cela doit l'être aussi pour le locataire.

Voilà comment, à nos yeux, doit se traduire l'équilibre. C'est la raison pour laquelle nous avons la même position défavorable que la commission.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 53.
(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. MM. Gouhier, Duroméa, Mme Jacquaint, MM. Le Meur, Brard, Pierna, Hermier, Goldberg et les membres du groupe communiste et apparenté ont présenté un amendement, n° 9 corrigé, ainsi rédigé :

« Dans la première phrase du e de l'article 7, après les mots : "parties privatives", insérer les mots : "sous réserve que dans ces dernières, les travaux aient un caractère d'urgence". »

La parole est à M. Gilbert Millet.

M. Gilbert Millet. C'est un amendement auquel nous tenons particulièrement.

En effet, il nous paraît très dangereux que les travaux qui n'ont pas le caractère d'urgence aboutissent finalement à une rupture *a posteriori* du contrat établi entre le bailleur et le locataire.

Si cet amendement n'était pas adopté, il pourrait effectivement y avoir des manœuvres de la part du bailleur.

Nous allons observer comment l'Assemblée est disposée à l'égard de cet amendement avant de déterminer quel sera notre vote final ; j'ai déjà dit pour un autre amendement : nous serons attentifs aux votes de l'Assemblée.

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

M. François Colcombet, rapporteur. L'avis de la commission est défavorable, mais nuancé, monsieur le président.

Cet amendement s'inspire de la disposition figurant à l'avant-dernier alinéa de l'article 18 de la loi de 1982 aux termes de laquelle le locataire ne peut s'opposer aux travaux réalisés par le bailleur que lorsqu'ils portent sur des réparations urgentes ne pouvant être différées jusqu'à la fin du contrat.

Le texte proposé comporte deux modifications par rapport au texte de 1982. D'une part, il supprime la définition des travaux urgents comme étant ceux qui peuvent être différés jusqu'à la fin du contrat, mais il ne précise pas si les travaux pourraient être réalisés à l'occasion de la tacite reconduction ou du renouvellement. D'autre part, et logiquement, il n'ouvre la possibilité d'opposition au locataire que lorsque les réparations envisagées portent sur les parties de jouissance exclusive et non sur les parties communes.

Toutefois, si les auteurs rectifiaient leur amendement en précisant que les travaux pourraient être réalisés au moment de la reconduction ou du renouvellement du bail, la commission pourrait émettre un avis favorable.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Le Gouvernement compte s'en remettre à la sagesse de l'Assemblée.

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

M. Guy Malandain. En effet, monsieur le président, car il faut bien avoir une explication sur ce point avec nos collègues du parti communiste !

Tout le système et toute la cohérence de la loi s'organisent autour de l'entretien du patrimoine. Nous y reviendrons plus tard à propos de l'article 16.

Certes, on peut comprendre que l'amendement a son utilité dans la vie quotidienne, comme celui de tout à l'heure d'ailleurs : il s'agissait alors d'exécuter des travaux et de récupérer leur montant sur le bail. Humainement, on comprend l'inspiration. Mais quelles sont les conséquences ? On aboutit à limiter la possibilité d'entretenir le patrimoine et de réaliser des travaux !

Nous devons être d'accord sur la cohérence du texte. On peut maintenir le texte adopté en 1982 et 1986 sur ce point, et admettre la stratégie définie à l'article 16. M. le ministre chargé du logement s'y est rangé : on précise que les locaux vacants dans lesquels sont faits des travaux ne peuvent pas être soumis au même régime de loyer que les locaux vacants dans lesquels rien n'est fait... Cette stratégie est très importante pour l'entretien du patrimoine et pour l'activité du bâtiment et de l'artisanat. Ce sont les artisans qui accomplissent tous ces travaux - il est rare que ceux-ci soient « monstrueux », dignes du gros œuvre.

Si l'on admet cette stratégie, on ne peut pas article après article, alinéa après alinéa, grignoter les possibilités de la mettre en œuvre, même s'il peut y avoir quelques désagréments pendant huit jours à cause de travaux dans une cage d'escalier, par exemple.

Soyons d'accord sur ce point afin d'éviter des incompréhensions.

M. le président. Monsieur Brard, vous m'avez demandé la parole pour retirer l'amendement ?

M. Jean-Pierre Brard. Monsieur le président, c'est selon. (Sourires.)

Théoriquement, notre collègue Malandain a raison, mais il faut voir dans les faits comment cela marche.

Quand les gens désirent des améliorations, ce qui est le cas du plus grand nombre, il n'y a pas de problème : mais notre amendement vise à empêcher une certaine utilisation des travaux par les bailleurs. J'en ai eu deux exemples très concrets dans le dernier mois. En voici un. Le bailleur veut installer une douche dans un appartement où vivent des personnes âgées qui ne veulent pas de cette douche. En effet, l'installation n'est en l'occurrence qu'un « truc » pour augmenter sensiblement le loyer. Voilà dans les faits ce qui se passe.

Je comprends bien les préoccupations de notre collègue Malandain, mais une véritable protection dans ce domaine est nécessaire. En général, les gens ne s'opposent pas aux améliorations véritables, même s'il y a revalorisation du loyer. En revanche, il ne veulent pas être victimes des « assiduités » des bailleurs prétendant réaliser de modestes travaux qui se traduiraient par des majorations de loyers importantes.

Monsieur le président, je demande que notre amendement soit en quelque sorte « reconsidéré ». Je sais bien que cela ne fait pas vraiment partie des procédures prévues par l'Assemblée...

M. le président. Ah non, en effet !

M. Jean-Pierre Brard. ... En tout état de cause, un problème se pose. Or nous discutons, nous avons engagé un dialogue. Il « vaut le coup » d'aller jusqu'au bout pour que ce que nous souhaitons soit bien compris. Nous voulons donner davantage d'efficacité au dispositif et protéger les braves gens contre des bailleurs peu scrupuleux !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 9 corrigé.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. MM. Gouhier, Duroméa, Mme Jacquaint, MM. Le Meur, Brard, Pierna, Hermier, Goldberg et les membres du groupe communiste et apparenté ont présenté un amendement, n° 10, ainsi rédigé :

« Dans le deuxième alinéa du g de l'article 7, remplacer les mots : "qu'un mois" par les mots : "que deux mois". »

La parole est à M. Jean-Pierre Brard.

M. Jean-Pierre Brard. Notre amendement, très simple, a pour objet d'allonger le délai au terme duquel la résiliation est de plein droit.

Il s'agit d'améliorer les possibilités des locataires. Nous proposons un délai de deux mois.

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

M. François Colcombet, rapporteur. Défavorable, monsieur le président, pour les raisons suivantes.

Cet amendement a pour objet de porter de un à deux mois la durée au terme de laquelle un commandement demeuré infructueux entraîne la résiliation du contrat de plein droit si le locataire n'a pas souscrit une assurance pour les risques locatifs de logement. Cette disposition répond à une logique apparente de coordination avec la solution retenue par la commission à l'article 23 qui tend à porter à deux mois le délai au terme duquel le contrat est résilié pour défaut de paiement des loyers, des charges et du dépôt de garantie.

Toutefois cette logique n'est qu'apparente, dans la mesure où l'allongement du délai prévu à l'article 23 a une signification essentiellement sociale permettant aux locataires de saisir, le cas échéant, le juge en vue d'obtenir des délais de paiement. A l'article 7, il s'agit d'une disposition qui n'a pas la même finalité, étant rappelé que l'article 4 a déjà prévu

comme réputée non écrite toute clause par laquelle le propriétaire imposerait au locataire le choix de la compagnie d'assurance.

En tout état de cause, l'amendement proposé est conditionné par la solution qui sera définitivement retenue à l'article 23.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Le Gouvernement considère que la mesure proposée peut se révéler dangereuse pour les locataires.

L'assurance est évidemment une protection tout à fait essentielle. Le délai d'un mois, que les auteurs de l'amendement veulent porter à deux mois, est en fait beaucoup plus long. Le délai figurant dans les textes n'intervient qu'après que des commandements à s'assurer n'ont pas été suivis d'effet. Or un commandement n'intervient lui-même qu'après des invitations à s'assurer, voire des rappels.

Dans tous les cas de figure, on se trouve dans un délai bien supérieur à un mois. Le prolonger ne pourrait que créer une situation très délicate pour certains locataires qui seraient en défaut d'assurance. Cet amendement pourrait être retiré, nous semble-t-il, car vraiment il porte à conséquence dans un sens opposé à ce qu'escomptent ses rédacteurs.

M. Jean-Pierre Brard. L'amendement est retiré, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 10 est retiré.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 7, modifié par l'amendement n° 8.

(L'article 7, ainsi modifié, est adopté.)

Article 8

M. le président. « Art. 8. - Le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer.

« En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne peut se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur ni d'aucun titre d'occupation.

« Les autres dispositions de la présente loi ne sont pas applicables au contrat de sous-location. »

Je suis saisi de deux amendements identiques, nos 69 et 107.

L'amendement n° 69 est présenté par M. Laffineur ; l'amendement n° 107 est présenté par M. Hiest et les membres du groupe de l'Union du centre, M. Tiberi et les membres du Rassemblement pour la République, M. Laffineur et les membres du groupe Union pour la démocratie française.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Supprimer l'article 8. »

L'amendement n° 69 est défendu, j'imagine.

M. Jean-Jacques Hiest. En effet, monsieur le président, de même que l'amendement n° 107.

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

M. François Colcombet, rapporteur. Deux fois le même avis que précédemment, monsieur le président.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Même position, monsieur le président.

M. le président. Je mets aux voix par un seul vote les amendements nos 69 et 107.

(Ces amendements ne sont pas adoptés.)

M. le président. MM. Gouhier, Duroméa, Mme Jacquaint, MM. Le Meur, Brard, Pierna, Hermier, Goldberg et les membres du groupe communiste et apparenté ont présenté un amendement, n° 11 corrigé, ainsi rédigé :

« Compléter le premier alinéa de l'article 8 par la phrase suivante : "Le prix du loyer par mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal". »

La parole est à M. Jean-Pierre Brard.

M. Jean-Pierre Brard. Notre amendement a pour objet d'empêcher une pratique qui se développe chez des personnes peu scrupuleuses. Des preneurs profitent des difficultés plus grandes que celles qu'ils connaissent pour sous-louer dans des conditions tout à fait anormales.

C'est pourquoi nous proposons que le loueur ne puisse pas tirer de la sous-location davantage que ce qu'il paye lui-même - à due concurrence des surfaces occupées.

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

M. François Colcombet, rapporteur. Une discussion en commission a fait apparaître que la proposition formulée pouvait présenter quelques inconvénients notamment dans le cas des associations caritatives : celles-ci louent des appartements et les sous-louent ensuite à des personnes nécessiteuses.

Néanmoins la commission a émis un avis favorable, car cet amendement reprend une disposition de la loi de 1982 tendant à éviter que le locataire principal ne sous-loue tout ou partie du logement à un prix excessif - cela avec l'accord, parfois la complicité, du propriétaire.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Le Gouvernement comprend l'esprit qui anime la démarche proposée par les auteurs de l'amendement, mais, faute peut-être d'avoir poussé assez loin sa réflexion, il ne rejoint pas pour autant les conclusions de la commission.

En effet, le loyer principal porte en général sur un logement vide, alors que la plupart du temps la sous-location est meublée, ce qui peut n'être pas sans conséquences eu égard aux besoins : si vous limitez le prix de la sous-location, vous risquez de limiter l'offre pour certaines catégories qui ont besoin de ces sous-locations meublées. Celles-ci sont un élément de diversification de l'offre locative.

En outre, je tiens à appeler l'attention des auteurs de l'amendement sur une disposition qui figure dans la loi du 23 décembre 1986. Le texte dont nous débattons n'en prévoit pas l'abrogation. Selon cette disposition maintenue pour la sous-location, y compris pour son prix, un accord écrit du bailleur est requis. C'est un élément de modération des initiatives du locataire appelé à sous-louer.

Pour ces deux raisons, l'adoption de cet amendement ne semble pas souhaitable au Gouvernement.

M. le président. La parole est à M. Gilbert Millet.

M. Gilbert Millet. Juste un mot : le danger est que des entreprises de sous-location style « hommes de paille » permettent de tourner la loi.

M. le président. La parole est à M. Jean-Yves Chamard.

M. Jean-Yves Chamard. Pour ceux qui savent ce qu'est une location, la surface corrigée est plus importante que la surface habitable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 11 corrigé.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix l'article 8, modifié par l'amendement n° 11 corrigé.

(L'article 8, ainsi modifié, est adopté.)

Après l'article 8

M. le président. M. Hiest et les membres du groupe de l'Union du centre, M. Tiberi et les membres du groupe du Rassemblement pour la République, M. Laffineur et les membres du groupe Union pour la démocratie française ont présenté un amendement, n° 108 corrigé, ainsi rédigé :

« Après l'article 8, insérer l'article suivant :

« Lorsque deux locataires occupant deux logements appartenant au même propriétaire et situés dans un même ensemble immobilier demandent à procéder à un échange de logements entre eux, cet échange est de droit dès lors que l'une des deux familles concernées comporte au moins trois enfants et que l'échange a pour conséquence d'accroître la surface du logement occupé par la famille la plus nombreuse.

« L'échange se fait alors, pour les deux locataires, dans les conditions des baux en cours. »

La parole est à M. Jean-Jacques Hyst.

M. Jean-Jacques Hyst. L'amendement tend à favoriser les échanges d'appartements qui sont dans un même ensemble et qui dépendent d'un même propriétaire. En effet, il est fréquent que des familles s'agrandissent et que, dans le même temps, les occupants d'un grand appartement voisin n'en aient plus besoin, après le départ des enfants. Il faut donc favoriser ces échanges en permettant que les baux conclus soient prolongés au profit des nouveaux locataires.

Cette mesure nous paraît intéressante sur le plan familial et sur le plan social. Elle a retenu l'attention de la commission des lois, et j'espère qu'elle recueillera un avis favorable.

M. Marc Laffineur. Très bien !

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

M. François Colcombet, rapporteur. Cette mesure ne donnera probablement lieu qu'à de rares applications et à quelques casse-tête juridiques lorsque les baux n'auront pas des dates concordantes ou lorsqu'ils ne seront pas régis par la même loi : la loi de 1948, par exemple, restera encore applicable quelque temps.

La commission a néanmoins émis un avis favorable, cette proposition étant de nature à faciliter l'accès de familles nombreuses à un logement plus grand.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Le Gouvernement est tout à fait favorable à l'idée de cet amendement. Certes, son application entraînera quelques difficultés, ne serait-ce qu'en raison de la grande diversité des statuts locatifs. En particulier, compte tenu de l'existence d'un certain nombre de réservations dans le patrimoine locatif social, si une famille dispose d'un logement réservé et l'autre non, la permutation ne sera pas toujours aisée.

Par conséquent, il faudrait peut-être améliorer la rédaction pour surmonter ce type de difficulté. Mais sous le bénéfice de cette modification qui pourrait intervenir au cours de la navette, non seulement le Gouvernement est favorable à l'amendement, mais il irait presque au-delà en supprimant la condition d'application de la mesure proposée aux seules familles de trois enfants. Cet échange pourrait être de droit dès lors qu'il a pour conséquence d'accroître la surface du logement occupé par la famille la plus nombreuse : ce serait encore un peu plus souple.

M. le président. S'agit-il d'un sous-amendement, monsieur le ministre ?

M. le ministre délégué, chargé du logement. Non, d'une suggestion !

M. le président. Dans ces conditions, je mets aux voix l'amendement n° 108 corrigé.
(L'amendement est adopté.)

Article 9

M. le président. Je donne lecture de l'article 9 :

CHAPITRE II

De la durée du contrat de location

« Art. 9. - Le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 12 et à six ans pour les bailleurs personnes morales.

« A défaut de congé donné dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 14, le contrat de location parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée au moins égale à celles définies au premier alinéa.

« A défaut de congé ou de tacite reconduction, le contrat parvenu à son terme est renouvelé pour une durée au moins égale à celles définies au premier alinéa. L'offre de renouvellement est présentée dans les conditions de forme et de délai prévues, pour le congé, à l'article 14. Le loyer du contrat renouvelé est défini selon les modalités prévues à l'article 16 c. »

M. Hyst et les membres du groupe de l'Union du centre, M. Tibéri et les membres du groupe du Rassemblement pour la République, M. Laffineur et les membres du groupe Union pour la démocratie française ont présenté un amendement, n° 109, ainsi rédigé :

« Avant le premier alinéa de l'article 9, insérer l'alinéa suivant :

« L'article 9 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi rédigé : »

La parole est M. Jean-Jacques Hyst.

M. Jean-Jacques Hyst. C'est amendement est défendu.

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

M. François Colcombet, rapporteur. Même position que précédemment.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Même avis !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 109.
(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, nos 147 et 131 pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 147, présenté par M. Hyst et les membres du groupe de l'Union du centre, M. Tibéri et les membres du groupe du Rassemblement pour la République, M. Laffineur et les membres du groupe Union pour la démocratie française, est ainsi libellé :

« Rédiger ainsi les deuxième et troisième alinéas de l'article 9 :

« A défaut de congé ou de proposition de renouvellement du contrat de location donnés dans les conditions de forme et de délais prévus aux articles 14 et 16, le contrat de location parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée au moins égale à celle définie à l'alinéa précédent. »

L'amendement n° 131 présenté par M. Berthol est ainsi libellé :

« Après les mots : "de forme", rédiger ainsi la fin du deuxième alinéa de l'article 9 : "ou de délai prévues à l'article 14, le contrat de location parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée de six mois". »

Ce dernier amendement n'étant pas défendu, la parole est à M. Jacques Hyst, pour soutenir l'amendement n° 147.

M. Jacques Hyst. En fait, cet amendement est la conséquence de l'amendement précédent. A partir du moment où ce dernier n'a pas été adopté, il tombe.

M. le président. L'amendement n° 147 n'a plus d'objet. Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 9
(L'article 9 est adopté.)

Article 10

M. le président. « Art. 10. - Quand un événement précis justifie que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales, les parties peuvent conclure un contrat d'une durée inférieure à trois ans mais d'au moins un an. Le contrat doit mentionner les raisons et l'événement invoqués.

« Par dérogation aux conditions de délai prévues à l'article 14, le bailleur confirme, deux mois au moins avant le terme du contrat, la réalisation de l'événement.

« Dans le même délai, le bailleur peut proposer le report du terme du contrat si la réalisation de l'événement est différée. Il ne peut user de cette faculté qu'une seule fois.

« Lorsque l'événement s'est produit et est confirmé, le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation du local au terme prévu dans le contrat.

« Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'est pas confirmé, le contrat de location est réputé être de trois ans.

« Si le contrat prévu au présent article fait suite à un contrat de location conclu avec le même locataire pour le même local, le montant du nouveau loyer ne peut être supérieur à celui de l'ancien éventuellement révisé conformément au deuxième alinéa du d de l'article 16. »

M. Hiest et les membres du groupe de l'Union du centre, M. Tiberi et les membres du groupe du Rassemblement pour la République, M. Laffineur et les membres du groupe Union pour la démocratie française ont présenté un amendement, n° 110, ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 10. »

La parole est à M. Jacques Hiest.

M. Jean-Jacques Hiest. Il est défendu, monsieur le président.

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

M. François Colcombet, rapporteur. Avis défavorable !

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Même avis !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 110. (L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix l'article 14.

(L'article 10 est adopté.)

Article 11

M. le président. « Art. 11. - Le locataire peut résilier le contrat de location à tout moment, dans les conditions de forme et de délai prévues au troisième alinéa du paragraphe I de l'article 14. »

Je suis saisi de deux amendements identiques, n°s 70 et 111.

L'amendement n° 70 est présenté par M. Laffineur ; l'amendement n° 111 est présenté par M. Hiest et les membres du groupe de l'Union du centre, M. Tiberi et les membres du groupe du Rassemblement pour la République, M. Laffineur et les membres du groupe Union pour la démocratie française. Les amendements sont ainsi rédigés :

« Supprimer l'article 11. »

La parole est à M. Marc Laffineur, pour soutenir l'amendement n° 70.

M. Marc Laffineur. Il est défendu, monsieur le président.

M. le président. La parole est à M. Jean-Jacques Hiest, pour soutenir l'amendement n° 111.

M. Jean-Jacques Hiest. Il est également défendu, monsieur le président.

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

M. François Colcombet, rapporteur. Avis défavorable dans les deux cas !

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Même avis !

M. le président. Je mets aux voix par un seul vote les amendements n°s 70 et 111.

(Ces amendements ne sont pas adoptés.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix l'article 11.

(L'article 11 est adopté.)

Article 12

M. le président. « Art. 12. - Les dispositions de l'article 10 peuvent être invoquées :

« a) lorsque le bailleur est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, par la société au profit de l'un des associés ;

« b) lorsque le logement est en indivision, par tout membre de l'indivision. »

Je suis saisi de deux amendements identiques, n°s 71 et 112.

M. Michel Sapin, président de la commission. Même chose !

M. le président. Monsieur Sapin, laissez-moi aller, si j'ose dire !

L'amendement n° 71 est présenté par M. Laffineur ; l'amendement n° 112 est présenté par M. Hiest et les membres du groupe de l'Union du centre, M. Tiberi et les membres du groupe du Rassemblement pour la République, M. Laffineur et les membres du groupe Union pour la démocratie française.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Supprimer l'article 12. »

La parole est à M. Marc Laffineur, pour soutenir l'amendement n° 71.

M. Marc Laffineur. Il est défendu, monsieur le président !

M. le président. La parole est à M. Jean-Jacques Hiest, pour soutenir l'amendement n° 212.

M. Jean-Jacques Hiest. J'ai presque envie de le défendre. (M. Michel Sapin rit.)

M. le président. Monsieur Sapin vous a coupé !

M. Jean-Jacques Hiest. Monsieur Sapin a anticipé, et cela m'étonne de lui, parce qu'il est toujours respectueux de l'ordre des débats, et d'ailleurs ses fonctions l'y portent ! Cela dit, on peut, certes, prendre sur le mode plaisant le fait que nous ayons déposé des amendements sur chaque article. Mais j'ai expliqué longuement dans la discussion générale pourquoi il nous paraissait préférable d'apporter quelques modifications à la loi de 1986, puisqu'on retrouve ses dispositions essentielles dans la présente proposition de loi, plutôt que de paraître tout modifier. Il n'est de l'intérêt de personne que soient perdus les effets positifs, et même très positifs qu'a eus la loi Méhaignerie, au-delà même de ses conséquences sur le plan psychologique. Tel a été notre souci en déposant ces amendements. (« Très bien ! » sur plusieurs bancs des groupes de l'Union du centre et du Rassemblement pour la République.)

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

M. François Colcombet, rapporteur. Sans utiliser le mode plaisant, la commission émet un avis défavorable et fait remarquer que, dans des articles sur lesquels M. Hiest et ses collègues ont présenté le même type d'amendements, elle a apporté des modifications qu'ils ont parfois votées. Cela montre tout l'intérêt de l'examen de ces textes !

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Même avis défavorable !

M. le président. Je mets aux voix par un seul vote les amendements n°s 71 et 112.

(Ces amendements ne sont pas adoptés.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix l'article 12.

(L'article 12 est adopté.)

Article 13

M. le président. « Art. 13. - En cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat de location continue :

« - au profit du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du code civil ;

« - au profit des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile ;

« - au profit des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile.

« Lors du décès du locataire, le contrat de location est transféré :

« - sans préjudice des sixième et septième alinéas de l'article 832 du code civil, au conjoint survivant ;

« - aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès ;

« - aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

« En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence. »

« A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire ou par l'abandon du domicile par ce dernier. »

M. Hiest et les membres du groupe de l'Union du centre, M. Tiberi et les membres du groupe du Rassemblement pour la République, M. Laffineur et les membres du groupe Union pour la démocratie française, ont présenté un amendement, n° 113, ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 13. »

La parole est à M. Jean-Jacques Hyest.

M. Jean-Jacques Hyest. Là aussi, il s'agit de supprimer un article qui reproduit presque intégralement les dispositions de la loi Méhaiguerie. Néanmoins, la commission a apporté des modifications sur lesquelles nous sommes tout à fait d'accord puisque nous avons déposé deux amendements de conséquence pour tenir compte de l'amélioration qu'elle a apportée.

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

M. François Colcombet, rapporteur. Il est défavorable. Mais la remarque de M. Hiest est tout à fait exacte : il s'agit bien d'une disposition de la loi Méhaiguerie qui a été réexaminée et complétée.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Même avis que la commission, monsieur le président.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 113.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix l'article 13.

(L'article 13 est adopté.)

Après l'article 13

M. le président. M. Hiest et les membres du groupe de l'Union du centre, M. Tiberi et les membres du groupe du Rassemblement pour la République, M. Laffineur et les membres du groupe Union pour la démocratie française, ont présenté deux amendements, nos 148 et 149.

L'amendement n° 148 est ainsi rédigé :

« Après l'article 13, insérer l'article suivant :

« Dans le troisième alinéa de l'article 13 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, après les mots : " qui vivaient avec lui ", sont insérés les mots : " depuis au moins un an ". »

Cet amendement n'a plus d'objet.

L'amendement n° 149 est ainsi rédigé :

« Après l'article 13, insérer l'article suivant :

« Dans le septième alinéa de l'article 13 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, après les mots : " qui vivaient avec lui ", sont insérés les mots : " depuis au moins un an ". »

Cet amendement n'a plus d'objet.

Article 14

M. le président. Art. 14. - I. Sous réserve des dispositions du paragraphe III ci-après, le bailleur peut donner congé six mois au moins avant le terme du contrat.

« Ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint ou concubin notoire.

« Le délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du locataire et de six mois lorsqu'il émane du bailleur. Toutefois, en cas de mutation ou de perte d'emploi, le locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis d'un mois. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier.

« Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai

de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

« A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

« II. - Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis.

« A l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local.

« Le locataire qui accepte l'offre dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit et le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation.

« Lorsque le bien a été vendu à un tiers, à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur que ceux prévus dans l'offre de vente, le locataire qui n'avait pas accepté cette offre a la faculté de se substituer à l'acquéreur pendant le délai d'un mois à compter de la notification du contrat de vente. Le locataire indique au bailleur l'adresse à laquelle cette notification doit être effectuée à la diligence du notaire ; à défaut, le locataire ne peut se prévaloir de ce droit de substitution.

« Les termes des alinéas précédents sont reproduits, à peine de nullité, dans chaque notification.

« Ces dispositions ne sont pas applicables aux actes intervenant entre parents jusqu'au troisième degré inclus, sous la condition que l'acquéreur occupe le logement pendant une durée qui ne peut être inférieure à deux ans à compter de l'expiration du délai de préavis, ni aux actes portant sur les immeubles mentionnés au deuxième alinéa de l'article 1^{er} de la loi n° 53-286 du 4 avril 1953.

« III. - Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au paragraphe I ci-dessus à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-dix ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948.

« Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante ans à la date de la notification du congé.

« L'âge du locataire et le montant de ses ressources sont appréciés à la date de la notification du congé. »

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

M. Daniel Vaillant. La loi de 1982 avait introduit des dispositions protectrices pour les locataires dont le bail n'était pas renouvelé en raison de la procédure du congé. Elles prévoyaient que le congé devait être motivé et notifié par le propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception sous préavis de trois mois.

Les trois motifs valables étaient les suivants : la reprise du logement pour soi-même, pour son conjoint, ses ascendants ou descendants, l'inexécution des obligations du locataire ou l'intention de vendre avec un motif légitime et sérieux, avec priorité d'achat pour le locataire.

La loi du 23 décembre 1986 a supprimé l'ensemble de ces dispositions. Il en résulte qu'à partir de 1991 il y aurait carence grave dans le domaine de la protection des locataires, et je dois dire que le groupe socialiste s'interroge toujours sur les raisons qui ont conduit la majorité de l'époque à prendre ce type de dispositions. Je crois même qu'aujourd'hui l'opposition ici le reconnaît et qu'elle est prête à faire une certaine autocritique sur cette question.

Je veux donner l'exemple d'une lettre d'un locataire qui nous dit : « Le locataire, si ces dispositions devaient s'appliquer après 1991, ainsi asservi, paralysé, ramené aux rapports

de dépendance qui existaient dans les siècles passés entre propriétaire et locataire, se trouverait dès maintenant baillonné et n'oserait même plus réclamer auprès de son bailleur à l'occasion d'un entretien, d'un chauffage, d'un ascenseur devenus déficients. »

Je pense qu'aujourd'hui il faut rétablir les droits fondamentaux des locataires en redonnant une portée permanente au dispositif de 1982 et en y ajoutant deux dispositions de détail : la durée du préavis applicable au congé donné par le bailleur porté à six mois, ce qui avait été le cas dans la loi de 1986, et l'exercice du droit de reprise étendu au bénéficiaire du congé notoire du bailleur et aux descendants de ce concubin.

Il s'agit donc de réintroduire la notion de congé motivé en en précisant les modalités. C'est, je pense, une protection élémentaire qui permettra à nouveau au locataire et au bailleur de disposer d'une législation indispensable.

M. François Colcombet, rapporteur. Très bien !

M. le président. La parole est à M. Gilbert Millet.

M. Gilbert Millet. Sur cet article, je tiens à souligner que les deux modifications apportées au texte initial répondent aux positions de notre groupe.

Il nous semble, en effet, indispensable de donner au juge les moyens de vérifier *a priori* le bien-fondé des motifs sur lesquels s'appuie le bailleur. C'est un point sur lequel le syndicat des avocats et celui de la magistrature avaient appelé avec raison votre attention. L'opinion de ces praticiens est à prendre en compte ; nous approuvons que cela soit fait.

A propos des concubins, le texte améliore aussi la rédaction en diminuant les risques de fraude découlant de la facilité existante pour faire reconnaître l'état de concubinage. Les deux dispositions cumulées nous semblent une bonne solution, en tout cas nous l'approuvons.

D'un mot, je dirai aussi que nous faisons nôtre la modification des abus visés à l'article 23, la rédaction proposée par le sixième alinéa de l'article 26.

M. le président. M. Hiest et les membres du groupe de l'Union du centre, M. Tiberi et les membres du groupe du Rassemblement pour la République, M. Laffineur et les membres du groupe Union pour la démocratie française ont présenté un amendement, n° 150, ainsi rédigé :

« Avant le premier alinéa de l'article 14, insérer l'alinéa suivant :

« L'article 14 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée est ainsi rédigé : »

La parole est à M. Jean-Jacques Hiest.

M. Jean-Jacques Hiest. Il est défendu.

M. le président. Donc, vous le maintenez ?

M. Jean-Jacques Hiest. Oui, bien sûr !

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

M. François Colcombet, rapporteur. Avis défavorable.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Avis défavorable également.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 150.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Hiest et les membres du groupe de l'Union du centre, M. Tiberi et les membres du groupe du Rassemblement pour la République, M. Laffineur et les membres du groupe Union pour la démocratie française ont présenté un amendement, n° 163, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le paragraphe I de l'article 14 :

« 1 - 1. Le délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du locataire et, sous réserve des dispositions du paragraphe III ci-après, de six mois lorsqu'il émane du propriétaire. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier.

« 2. Lorsqu'il émane du bailleur le congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

« A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint ou concubin notoire.

« 3. Lorsque le congé émane du locataire, celui-ci bénéficie d'un délai de préavis réduit à un mois en cas de mutation ou de perte d'emploi.

« 4. Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

« A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués. »

La parole est à M. Jacques Toubon.

M. Jacques Toubon. L'amendement n° 163 prévoit, pour l'essentiel, la motivation du congé. A peine de nullité, le bailleur doit indiquer « le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise », dont les catégories sont limitativement énumérées.

Par ailleurs, nous prévoyons un dispositif de préavis plus protecteur pour les locataires que celui de la loi de base de 1986.

Donc l'amendement introduit une double protection.

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

M. François Colcombet, rapporteur. La commission a émis un avis défavorable. En effet, il s'agit d'un amendement de conséquence de l'amendement précédent, lequel était présenté comme une modification partielle de la loi Méhaignerie, dont il n'est pas question.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Le Gouvernement a émis un avis conforme à celui de la commission.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 163.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Jacquemin a présenté un amendement, n° 84, ainsi rédigé :

« Dans la deuxième phrase du troisième alinéa du paragraphe I de l'article 14, substituer aux mots : "ou de perte d'emploi", les mots : ", de perte d'emploi ou, pour les personnes inscrites à l'Agence nationale pour l'emploi pendant six mois au moins sur les huit derniers écoulés, d'obtention par le locataire d'un emploi dans un autre département que celui où est situé l'immeuble pris à bail par lui au titre de résidence principale". »

La parole est à M. Jean-Jacques Hiest, pour soutenir cet amendement.

M. Jean-Jacques Hiest. M. Jacquemin propose que les chômeurs de longue durée aient la possibilité de réduire à un mois leur délai de préavis de résiliation de bail quand ils obtiennent un emploi dans un autre département, ce que les juges n'ont évidemment pas pu considérer comme une perte d'emploi au sens de la loi.

C'est une mesure de bon sens qui incite à la mobilité géographique.

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

M. François Colcombet, rapporteur. La commission a émis un avis défavorable. En effet, l'amendement apparaît comme instituant un système trop complexe et trop restrictif par rapport au texte de la proposition de loi repris de la loi de 1986, qui vise d'une manière générale toutes les hypothèses de mutation professionnelle du locataire impliquant un changement de résidence.

Je rappelle que, dans le texte, seule figure la mention : « ou de perte d'emploi ».

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. L'intention des rédacteurs est sûrement bonne, mais eu égard aux explications du rapporteur, que partage le Gouvernement, ces précisions paraissent superflues.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 84.
(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. MM. Gouhier, Duroméa, Mme Jacquaint, MM. Le Meur, Brard, Pierna, Hermier, Goldberg et les membres du groupe communiste et apparenté ont présenté un amendement, n° 12 corrigé, ainsi rédigé :

« Dans la deuxième phrase du troisième alinéa du paragraphe I de l'article 14, après les mots : "de perte d'emploi", insérer les mots : "ainsi que pour des raisons financières personnelles, des motifs familiaux, professionnels ou de santé". »

La parole est à M. Jean Tardito.

M. Jean Tardito. L'alinéa visé réduit le préavis pour le locataire à un mois en cas de mutation ou de perte d'emploi. Nous estimons cette dérogation insuffisante. De nombreuses autres raisons peuvent être considérées comme des cas de force majeure. Il s'agit de raisons financières : endettement supposant des économies sur le loyer, donc un changement le plus rapide possible ; des motifs familiaux : décès, divorce ; des motifs professionnels : changement d'emploi, par exemple, emploi nouveau, fin d'études ou même des raisons de santé ; nécessité de changer de climat. Toutes ces raisons méritent d'être introduites dans le texte.

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

M. François Colcombet, rapporteur. La commission a émis un avis défavorable. Cet amendement a, en effet, pour objet d'étendre à des raisons familiales, financières, professionnelles ou de santé le raccourcissement à un mois du délai de préavis du congé donné par le locataire.

Cette disposition a un champ d'application plus restreint que celle qui était prévue à l'article 6 de la loi de 1982, dans la mesure où elle ne s'appliquerait qu'à l'occasion du renouvellement, c'est-à-dire en fin de bail, alors que la loi de 1982 donnait une faculté analogue au locataire en matière de résiliation, à tout moment, sous réserve d'un délai de trois mois, il est vrai.

On observera, toutefois, que la liste des motifs permettant au locataire d'abrèger le délai de préavis est tellement extensible qu'elle aboutit en fait, sinon en droit, à raccourcir à un mois le droit commun applicable au préavis donné par le locataire. Or cette disposition pourrait même, dans certains cas, se révéler inéquitable à l'égard du propriétaire, lorsque celui-ci est lui-même titulaire de revenus modestes essentiellement tirés du prix de son loyer dont il risquerait de se trouver momentanément privé, faut-il avoir pu trouver un nouveau locataire dans le délai très court d'un mois.

On notera, par ailleurs, que la référence à des motifs professionnels englobe l'hypothèse de mutation ou de perte d'emploi, à laquelle l'amendement devrait logiquement se substituer au lieu de s'ajouter.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Conforme à celui de la commission.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 12 corrigé.
(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. MM. Gouhier, Duroméa, Mme Jacquaint, MM. Le Meur, Brard, Pierna, Hermier, Goldberg et les membres du groupe communiste et apparenté ont présenté un amendement, n° 13 corrigé, ainsi rédigé :

« Après la deuxième phrase du troisième alinéa du paragraphe I de l'article 14, insérer la phrase suivante :
« Celui-ci court à compter du premier jour du mois suivant la réception de la lettre recommandée ou la signification de l'acte d'huissier. »

La parole est à M. Gilbert Millet.

M. Gilbert Millet. C'est un amendement simple qui tend à préciser le point de départ du délai de préavis.

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

M. François Colcombet, rapporteur. La commission a émis un avis défavorable.

L'amendement n° 13 corrigé reprend la disposition de la loi de 1982 selon laquelle le délai de préavis ne prend effet qu'à compter du premier jour du mois suivant celui de la notification. Il allonge donc ce délai.

Toutefois, tel qu'il s'insérerait dans le dispositif proposé par la commission, cet amendement risquerait de ne s'appliquer qu'au congé donné par un locataire, et donc d'aboutir à un allongement de la durée pendant laquelle le locataire est redevable du loyer et des charges, sauf s'il a été remplacé dans le logement par un autre locataire en accord avec le propriétaire.

Si cet amendement devait être retenu, il conviendrait donc qu'il soit modifié par ses auteurs, afin de le reporter à la fin du troisième alinéa du paragraphe I, pour qu'il s'applique sans ambiguïté au congé donné par le propriétaire ou par le locataire.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Il fait la même analyse et souhaite que les auteurs puissent accepter la suggestion du rapporteur.

M. le président. L'acceptez-vous, monsieur Millet ?

M. Gilbert Millet. C'est d'accord !

M. le président. L'amendement n° 13 corrigé est donc modifié en ce sens et doit se lire ainsi :

« A la fin du troisième alinéa du paragraphe I de l'article 14, insérer la phrase suivante : "Le délai court à compter du premier jour du mois suivant la réception de la lettre recommandée ou la signification de l'acte d'huissier". »

Je mets aux voix l'amendement n° 13 corrigé, tel qu'il vient d'être modifié.

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

M. le président. M. Berthol a présenté un amendement, n° 132, ainsi rédigé :

« Compléter le deuxième alinéa du paragraphe III de l'article 14 par les mots : "ou si ses ressources sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance". »

La parole est à M. André Berthol.

M. André Berthol. Cet amendement a pour but d'éviter qu'un propriétaire mal logé, aux ressources modestes mais ayant moins de soixante-dix ans et éventuellement chargé de famille, ne se trouve dans une situation plus défavorable que son locataire.

Il est concevable que le maintien dans les lieux soit accordé aux personnes âgées à revenus modestes qui sont attachées au cadre dans lequel elles ont vécu. Cependant, cette disposition ne doit pas interdire à un propriétaire de condition modeste, qui vient, par exemple, d'hériter d'un appartement, de reprendre ce logement pour lui-même. Il ne serait pas normal que l'on aboutisse à une situation où le locataire serait mieux loti, mieux logé que son propriétaire.

Il me semble, en tout cas, que la situation de fortune du bailleur mérite d'être prise en compte au même titre que son âge.

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

M. François Colcombet, rapporteur. La commission a émis un avis favorable. Elle a accepté cet amendement dans un souci d'équilibre entre les droits et obligations des parties. Elle a considéré comme équitable de permettre au bailleur de donner congé lorsqu'il dispose lui-même de revenus modestes, une fois et demie le S.M.I.C. lui semblant un critère acceptable.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Le Gouvernement est également favorable à l'octroi de cette protection aux bailleurs de condition très modeste.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 132.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix l'article 14, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 14, ainsi modifié, est adopté.)

Article 15

M. le président. Je donne lecture de l'article 15 :

« CHAPITRE III

« Du loyer et des charges

« Art. 15. - Les données statistiques nécessaires à la détermination des références mentionnées aux articles 16 et 18 peuvent être recueillies et diffusées pour chaque département, par des observatoires des loyers agréés à cette fin par le ministre chargé du logement.

« L'agrément mentionné à l'alinéa précédent n'est accordé qu'aux observatoires dont les statuts assurent, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, la représentation équitable des bailleurs, des locataires, des gestionnaires au sein de leurs organes dirigeants. »

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

M. Guy Malandain. L'article 15 concerne la mise en place des observatoires des loyers sur lesquels je dirai quelques mots après avoir émis une réflexion d'ordre général.

Nos collègues de l'opposition viennent de défendre une série d'amendements, dont certains ont été approuvés, visant à renforcer la protection des locataires par des dispositions qui, si elles sont parfois appelées à s'appliquer, correspondent pour la plupart à des situations d'exception. J'espère qu'ils porteront le même regard attentif sur la vie sociale de la population dont ils ont la responsabilité en tant qu'élus...

M. Francis Delattre. On ne vous a pas attendu !

M. Guy Malandain. ... quand nous aborderons les problèmes financiers, sur lesquels - comme par hasard ! - ils se montrent plus réticents si l'on en juge par les mouvements qui agitent le débat depuis la fin de la discussion générale.

M. Francis Delattre. C'est incroyable !

M. Guy Malandain. Cela dit, l'article 15 est celui qui « fige » tout le dispositif de détermination des loyers. De quoi souffrons-nous en ce domaine ? Depuis des années, avec une bonne foi évidente, nous nous appuyons les uns et les autres sur une connaissance trop étroite du fait locatif et des données financières qui l'accompagnent, en essayant d'y adapter au mieux la législation. En fait, nous ne connaissons pas bien la réalité statistique du marché locatif et le rapport présenté en début d'année par le Gouvernement en a étonné plus d'un. J'ai été le premier à être surpris d'apprendre, par exemple, que la location des appartements vacants faisait monter les loyers bien davantage que le renouvellement des baux, alors que nous étions persuadés du contraire. Ainsi, le fait économique lié aux loyers ne cessera d'être l'objet d'un débat, parfois d'un pugilat, que si on l'appréhende avec exactitude.

Voilà pourquoi l'article 15 propose qu'à l'instar de ce qui a été fait à Paris, soient installés, selon une forme juridique à déterminer - ce peut être une association, mais pas nécessairement - des observatoires des loyers dont le but sera de fournir aux bailleurs, aux professionnels et aux locataires des statistiques fiables et acceptées par tous, car ils ne pourront être agréés que dans la mesure où leur conseil d'administration sera représentatif de l'ensemble des partenaires de l'acte locatif.

Il serait intéressant que ces observatoires des loyers fournissent non seulement des statistiques globales, mais aussi des fourchettes sur les prix au mètre carré qu'on peut rencontrer dans tel ou tel quartier, voire telle ou telle rue, pour tel type d'immeuble, de façon à aider les bailleurs et les locataires dans leurs relations contractuelles, à guider le travail des commissions de conciliation, dont on a pu apprécier le grand intérêt, et - pourquoi pas ? - j'y serais pour ma part favorable, à éclairer le juge quand il a à trancher un conflit qui n'a pu être réglé en conciliation.

Tel est l'objet de ce premier article qui commande tout le dispositif financier des loyers. Je le crois absolument indispensable. (Applaudissements sur les bancs du groupe socialiste.)

M. le président. M. Hiest et les membres du groupe de l'Union du centre, M. Tiberi et les membres du groupe du Rassemblement pour la République, M. Laffineur et les membres du groupe Union pour la démocratie française, ont présenté un amendement, n° 151, ainsi rédigé :

« Avant le premier alinéa de l'article 15, insérer l'alinéa suivant :

« Il est inséré dans la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 un article 14 *bis* ainsi rédigé : »

La parole est à M. Jean-Jacques Hiest.

M. Jean-Jacques Hiest. Cet amendement est similaire à tous ceux de même nature qui l'ont précédé.

A propos de l'article 15, j'indique que nous sommes très favorables à la création d'observatoires des loyers, du moins dans la présentation de la commission des lois. Dans la proposition de loi initiale, en effet, on ne comprenait pas très bien ce qu'auraient pu être des « associations agréées » ni quelles références elles auraient dû produire. En revanche, s'il s'agit d'observatoires agréés, nous sommes tout à fait d'accord.

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

M. François Colcombet, rapporteur. La commission a repoussé l'amendement n° 151.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Même avis.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 151.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 85, ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa de l'article 15, supprimer les mots : " pour chaque département " . »

La parole est à M. le ministre.

M. le ministre délégué, chargé du logement. Le Gouvernement estime que le découpage par département ne correspond pas à la réalité très urbaine des situations qu'il s'agit d'analyser.

Actuellement l'O.L.A.P., l'observatoire qui existe déjà, pour la région parisienne, couvre plusieurs départements, mais partiellement. Demain, d'autres agglomérations devront être couvertes, mais plusieurs d'entre elles chevauchent également plusieurs départements.

Par conséquent, cet élément de rigidité serait de nature à empêcher que l'objectif poursuivi par les rédacteurs de l'article 15 soit atteint, et je suis sûr qu'ils sauront accueillir favorablement l'amendement que le Gouvernement leur propose, car il ne pourra que faciliter l'application de cette disposition.

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

M. François Colcombet, rapporteur. La commission a mandaté son rapporteur pour repousser cet amendement. Toutefois, elle souhaite obtenir du Gouvernement des précisions et quelques exemples sur les critères de compétence territoriale de ces observatoires. Mieux éclairés, les membres de la commission pourraient avoir un avis différent de celui de la commission. (Sourires.)

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

M. Guy Malandain. Je vais expliquer pourquoi je ne partage pas tout à fait l'avis du Gouvernement.

Tout le monde reconnaît que les observatoires des loyers permettront de clarifier la situation par une meilleure connaissance statistique du marché locatif et d'éviter ainsi bien des débats stériles. Mais je comprends que le Gouvernement hésite à créer un observatoire dans chaque département ou à considérer que le département soit forcément sa zone d'action. C'est justement pourquoi le texte se borne à indiquer : « peuvent être recueillies et diffusées pour chaque département ». Cela ne veut pas dire que cette zone d'action corresponde systématiquement à l'aire géographique de chaque département. En d'autres termes, si, dans un département donné, on trouve une agglomération urbaine très importante et, tout autour, une zone rurale très diffuse, la collecte

puis la diffusion des informations pourront avoir lieu sur tout le département, mais les statistiques, pour l'essentiel, ne seront utiles qu'au niveau de l'agglomération.

A l'inverse, si on supprime les mots « pour chaque département », comme le propose le Gouvernement - à moins qu'il ne s'engage clairement à cet égard - on se prive de la perspective d'un développement de cet outil qui nous évitera bien des ennuis. Ce serait une illusion que de se croire sorti d'affaire si l'on installe simplement des observatoires dans quelques grandes agglomérations, à Paris, Lyon et Marseille.

Je préfère donc que cette mention soit maintenue dans le texte de loi en tant que perspective, de la même façon qu'on avait prévu la constitution des associations départementales d'information sur le logement. Elles ont mis un certain temps à se créer, mais finalement, il y en a aujourd'hui dans tous les départements, et même les départements ruraux qui les croyaient inutiles au départ en sont maintenant très contents.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. J'ai écouté avec attention M. Malandain. Si l'interprétation qu'il vient de donner est retenue, puisqu'on peut se référer aux débats, le Gouvernement n'éprouvera plus les mêmes appréhensions quant à la signification des mots : « pour chaque département ». Il s'en remet à cette interprétation. Si l'Assemblée la fait sienne, et à cette condition seulement, il veut bien retirer son amendement.

M. le président. L'amendement n° 85 est retiré.

MM. Gouhier, Duroméa, Mme Jacquaint, MM. Le Meur, Brard, Pierna, Hermier, Goldberg et les membres du groupe communiste et apparenté ont présenté un amendement, n° 14 corrigé, ainsi libellé :

« Après les mots : " Conseil d'Etat ", rédiger ainsi la fin du deuxième alinéa de l'article 15 : " la représentation paritaire des bailleurs et des gestionnaires, d'une part, et des locataires, d'autre part ". »

La parole est à M. Jean Tardito.

M. Jean Tardito. Cet amendement tend à rétablir la parité dans la représentation des associations visées à l'article 15. La rédaction proposée : une « représentation équitable », risque d'aboutir à la constitution d'observatoires totalement dominés par les bailleurs. En effet, dans le meilleur des cas, on ne trouve guère que cinq ou six associations de locataires, alors que les bailleurs sont représentés - nous le voyons dans nos villes - par un nombre bien plus important d'organismes. Cette composition ne reflète donc pas un bon équilibre entre les deux composantes. C'est pourquoi nous proposons d'instituer dans les observatoires la représentation paritaire en vigueur dans d'autres domaines et qui serait, en l'espèce, facilement réalisable.

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

M. François Colcombet, rapporteur. La commission a repoussé cet amendement ; le texte qu'elle a adopté faisant effectivement référence à une représentation équitable des bailleurs et des locataires. Elle note d'ailleurs que pourront faire partie de cet organisme d'autres partenaires, tels que les représentants de l'Etat.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Il est conforme à celui de la commission. En effet, il ne s'agit pas de créer une institution de type prud'homal où il n'y aurait que deux parties ; il s'agit de rechercher une représentation aussi large et équilibrée que possible, non seulement des locataires, des bailleurs et des gestionnaires, mais aussi de l'Etat, des collectivités locales ou d'autres organismes comme l'A.D.I.L., dans bien des départements, ou l'A.N.A.H. Des règles du jeu seront de toute façon définies par décret après avis de la commission nationale de concertation.

La rédaction du texte, telle que la commission l'a mise au point, est suffisamment claire pour donner les orientations de la volonté du législateur. Et la garantie que représente l'avis de la commission nationale de concertation sur les textes d'application est de nature à rassurer les auteurs de l'amendement, dont nous comprenons les préoccupations.

M. le président. La parole est à M. Gilbert Millet.

M. Gilbert Millet. Nous ne sommes pas du tout hostiles à l'idée d'un élargissement de la représentation. Mais il nous semble que l'« équilibre » entre bailleurs et locataires exige la parité entre ces deux parties, même si, à côté d'elles, il doit y avoir d'autres partenaires. C'est pourquoi je souhaite que le Gouvernement s'engage à assurer cette parité-là.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Elle sera recherchée dans toute la mesure du possible ; je peux l'indiquer à M. Millet.

M. Gilbert Millet. Dans ces conditions, nous retirons notre amendement.

M. le président. L'amendement n° 14 corrigé est retiré.

Personne ne demande plus la parole ?..

Je mets aux voix l'article 15.

(L'article 15 est adopté.)

Après l'article 15

M. le président. M. Hiest et les membres du groupe de l'Union du centre, M. Tiberi et les membres du groupe du Rassemblement pour la République, M. Laffineur et les membres du groupe Union pour la démocratie française, ont présenté un amendement, n° 153, ainsi rédigé :

« Après l'article 15, insérer l'article suivant :

« L'article 15 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi rédigé :

« I. - Est librement fixé entre les parties le loyer :

« - des logements neufs ;

« - des logements ayant fait l'objet de mise ou de remise aux normes définies par le décret pris en application de l'article 25 ;

« - des logements conformes aux normes définies par ledit décret, faisant l'objet d'une première location ;

« - des logements vacants ayant fait l'objet depuis moins de six mois de travaux de remise en état, d'un montant au moins égal à une année du loyer antérieur ;

« - des logements vacants, lorsqu'ils ne se situent pas dans des communes faisant partie d'une agglomération de plus de 500 000 habitants.

« La liste des communes concernées est pour chacune de ces agglomérations fixée par décret en Conseil d'Etat.

« II. - Est fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, dans les conditions définies à l'article 15 bis, le loyer :

« des logements dont le bail venu à expiration fait l'objet d'une proposition de renouvellement ;

« - des logements vacants situés dans des communes faisant partie d'une agglomération de plus de 500 000 habitants, communes dont la liste est fixée par décret.

« Dans le cas visé au paragraphe ci-dessus, le locataire dispose, en cas de non-respect par le bailleur des dispositions de l'article 15 bis, sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours, d'un délai de deux mois pour contester le montant du loyer auprès de la commission de conciliation.

« A défaut d'accord constaté par la commission, le juge, saisi par l'une ou l'autre des parties, fixe le loyer.

« III. - Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant fixe la majoration de loyer consécutive à la réalisation de ces travaux.

« Lorsque le contrat de location prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties, ou à défaut au terme de chaque année de contrat.

« L'augmentation du loyer qui en résulte ne peut excéder la variation de l'indice national mesurant le coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. A défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location. »

Sur cet amendement, M. Raoult a présenté un sous-amendement, n° 168, ainsi libellé :

« Après les mots : "fait l'objet", rédiger ainsi la fin du cinquième alinéa du paragraphe I de l'amendement n° 153 : "de travaux d'un montant au moins égal à une année de loyer antérieur, réalisés par le propriétaire soit dans les parties privatives, soit dans les parties communes". »

La parole est à M. Jean Tiberi, pour soutenir l'amendement n° 153.

M. Jean Tiberi. Tout article est intéressant en soi et il en est qui le sont particulièrement dans ce texte, mais nous en arrivons, mes chers collègues, aux deux ou trois articles qui forment l'ossature et la philosophie de cette proposition de loi.

Je veux d'abord vous remercier, monsieur le ministre, d'avoir répondu très clairement, tout à l'heure, sur la position du Gouvernement. Il n'était pas concevable que nous nous engagions dans ce débat dans des conditions incertaines. Les choses sont maintenant claires. Nous tirerons les conséquences des votes qui interviendront, mais, encore une fois, je vous sais gré de ces explications.

Notre philosophie des rapports locatifs, que nous partageons avec les groupes U.D.C. et U.D.F., repose sur la volonté à la fois de protéger les locataires et de faire en sorte que les propriétaires - qui, dans leur immense majorité, sont des gens très bien, comme l'ont dit le ministre et le rapporteur - soient considérés sur un plan d'égalité : l'un ne doit pas vivre sur l'autre. Je me réjouis que le Gouvernement, les rapporteurs et un certain nombre d'intervenants aient tenu des propos en ce sens. C'est une évolution intéressante et dont nous prenons acte. Mais les paroles ne suffisent pas, il y faut aussi des textes pour établir des perspectives non seulement à court terme, mais aussi à moyen terme et à long terme, notamment pour l'investissement locatif.

C'est pour nous une préoccupation constante car, en définitive, s'il n'y a pas d'investissement locatif, toutes les bonnes mesures se retournent contre les locataires, contre les entreprises du bâtiment, et cela aboutit au chômage. J'ai assez insisté sur ce point pour ne pas devoir y revenir.

Partant de là, quelle est notre conception ? Elle revient à distinguer les secteurs où les problèmes sont mineurs et ceux où ils sont importants, c'est-à-dire les zones normales et les zones de tension, les zones difficiles.

Pour les zones normales, qui couvrent de 80 à 90 p. 100 du territoire, la loi de 1986, dite loi Méhaignerie, a porté ses fruits. Il y a un équilibre global, hormis quelques exceptions, mais il en existera toujours. Pourquoi, alors, tout remettre en cause ?

Ce que nous proposons dans ces zones normales, c'est de maintenir la liberté des loyers pour les logements vacants et d'appliquer par contre aux renouvellements la pérennisation des dispositions transitoires prévues jusqu'en 1991 ou 1995 : loyers de référence, saisine de la commission de conciliation, recours au juge. Nous accomplissons là un très grand pas dans un souci d'unité. Mais puisque les choses vont bien, pourquoi toucher aux logements vacants et créer ainsi une psychose qui - on peut penser le contraire, mais nous en avons la conviction - porterait atteinte à l'investissement locatif ?

En revanche, dans les secteurs difficiles ; c'est-à-dire dans les agglomérations de 500 000 habitants ou plus, il est vrai que, malgré les grandes précautions prises par la loi Méhaignerie et par M. Maurice Faure, de réels problèmes subsistent.

Dans ces grands centres urbains, et notamment à Paris, que nous connaissons parfaitement, nous avons le souci de préserver les intérêts légitimes des propriétaires, mais aussi de protéger les locataires qui se trouvent en situation difficile. Aussi sommes-nous conscients de la nécessité d'y prendre des décisions précises pour les logements vacants.

Des deux côtés la bonne foi devrait être grande pour permettre de converger vers le même but. Lorsque, comme je l'ai rapporté hier, mais sans esprit polémique, M. Quilès avait rendu la liberté de location pour les logements vacants ; nous aurions pu protester très fort ; mais nous ne l'avons pas fait. Nous avons simplement constaté.

Nous pensons donc que pour les logements vacants nous pouvons appliquer des loyers de référence renforcés ; tel est d'ailleurs l'objet de l'amendement n° 154. Cela montre bien notre volonté d'être très vigilants dans l'intérêt des locataires et d'appliquer le système de références renforcée en cas de renouvellement, avec possibilité de saisir la commission de conciliation et de recourir au juge.

Telle est notre philosophie : séparer deux secteurs qui sont vraiment différents. Elle nous conduit également à avoir, en la matière, un autre souci constant que je vous rappelle, monsieur le ministre, car j'ai été sensible à ce que vous avez dit à ce propos : il faut accorder la priorité, dans ce domaine, non pas pour des raisons de principe, mais pour des motifs réalistes tenant à la vie quotidienne, à la voie législative par opposition au recours au décret. Il régit, en effet, une incertitude lorsque l'on laisse le champ libre au décret ; ne m'en veuillez pas, monsieur le ministre, d'autant que vous n'êtes pas visé. On peut toujours craindre une part d'arbitraire - c'est dans la nature des choses - qui se retourne automatiquement, quelle que soit la bonne volonté des auteurs ; contre les locataires.

C'est pourquoi nous pensons que la meilleure protection des locataires réside dans l'utilisation de la procédure législative. Nous souhaitons donc qu'elle seule intervienne dans les deux espèces que je rappelais tout à l'heure. Les mesures proposées, si elles sont édictées dans la forme législative et non pas par décret, protégeront les locataires et permettront de maintenir un bon niveau à l'investissement locatif surtout, je le répète, si est également adopté l'amendement n° 154 qui propose de nombreuses et légitimes précautions en faveur des locataires.

Telle est la philosophie des deux amendements n°s 153 et 154. Je souhaite, monsieur le ministre, mes chers collègues, monsieur le rapporteur, que vous en teniez compte. Sachez que notre volonté est de favoriser l'union entre les locataires et les propriétaires, ainsi que l'investissement locatif. (*Applaudissements sur les bancs des groupes du Rassemblement pour la République, Union pour la démocratie française et de l'Union du centre.*)

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

M. François Coicombat, rapporteur. La commission a repoussé cet amendement et s'en est tenue à l'économie générale du texte que j'ai déjà exposée dès le début de ce débat pour des raisons qui ont été défendues abondamment aussi bien en commission que lors de la présentation générale du texte.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. En parfaite conformité avec ce que j'indiquais en début de séance, le choix du Gouvernement se porte sur le soutien à l'article 16, dans la rédaction modifiée qui sera présentée à l'Assemblée dans quelques instants.

Les auteurs de l'amendement n° 153, en usant de la possibilité de proposer un article après l'article 15 et avant l'article 16 se sont donnés la capacité de présenter la solution qui à leur préférence, ce qui, sur le plan du travail parlementaire, est tout à fait normal. Cela étant, le souhait du Gouvernement aurait été que ces textes puissent être appelés en discussion commune afin de faire l'objet de confrontations.

Les raisons pour lesquelles le Gouvernement préfère la rédaction de l'article 16 qui, en bien des points, rejoint celle de l'amendement n° 153, tiennent en deux arguments essentiels.

D'abord, le choix d'un seuil de population au-delà duquel apparaîtraient les problèmes n'est pas conforme à la réalité observée sur le terrain. Il existe en effet de grandes agglomérations où la situation est calme. En revanche, dans des agglomérations nettement moins importantes prévaut une situation très tendue dont les populations les plus modestes font évidemment les frais, pour des raisons toute différentes : proximité tertiaire ou vie touristique intense par exemple.

Il nous semble donc préférable de prévoir une application générale de ces dispositions étant entendu que là où elles n'ont pas de raison d'être, elles ne sont pas gênantes ; elles sont simplement superflues, sans objet.

La seconde raison pour laquelle nous préférons la rédaction de l'article 16, c'est que le texte définitif qui va vous être proposé évite de donner un caractère permanent à la disposition concernant les logements vacants puisqu'il prévoit une

période de cinq années pour appliquer les dispositions d'équilibre que nous recherchons ensemble. Au terme de ces cinq années, un rapport nous guidera dans le réexamen de la situation, il conviendra alors de savoir s'il faut abandonner cette disposition.

Pour ces deux motifs la rédaction de l'article 16 nous paraît plus adaptée à l'objet de nos travaux et aux objectifs que nous leur assignons.

M. le président. Parce que nous en sommes à un point tout à fait essentiel de la discussion, je donnerai exceptionnellement la parole pour quelques instants à M. Laffineur, pour répondre à la commission et à M. Hiest pour répondre au Gouvernement. Comme j'ai laissé M. Tiberi aller au-delà de son temps de parole, je pense que nous aurons ensuite épuisé la présentation des arguments sur ce sujet important.

La parole est à M. Marc Laffineur.

M. Marc Laffineur. Je veux simplement dire à M. le ministre que nous sommes prêts à discuter de ce seuil et à le descendre de quelques centaines de milliers d'habitants s'il le désire. Cependant nous sommes inquiets parce que le Gouvernement a proposé un amendement, n° 86, qui, si j'ai bien compris, va à l'encontre des propos qu'a tenus M. le ministre.

M. le ministre délégué, chargé du logement. Monsieur Laffineur, me permettez-vous de vous interrompre ?

M. Marc Laffineur. Je vous en prie, monsieur le ministre.

M. le président. La parole est à M. le ministre, avec l'autorisation de l'orateur.

M. le ministre délégué, chargé du logement. Afin d'éviter une longue discussion sur ce point, j'indique que je serai cohérent avec les propos que j'ai tenus au début de cette séance, en tenant compte de l'existence de deux logiques. Puisque nous nous sommes rangés au point de vue de ceux qui, dans cette assemblée, souhaitent que nous renoncions à la voie réglementaire - c'est-à-dire à la voie du décret pour laquelle nous aurions été habilités - le Gouvernement retire les amendements n°s 86 et 87. Si j'agissais différemment, je serais en contradiction avec ce que je vous ai dit au début de la soirée.

M. Marc Laffineur. Je vous remercie, monsieur le ministre, mais comme ces amendements viennent d'être distribués, vous comprendrez notre inquiétude.

M. le président. La parole est à M. Jean-Jacques Hiest.

M. Jean-Jacques Hiest. Nous aurons l'occasion d'examiner divers amendements sur ce sujet, notamment celui déposé par M. Malandain puisque je crois qu'il s'agit de l'amendement important.

Je tiens néanmoins à rappeler que notre souci était d'assurer un équilibre entre les bailleurs et les locataires. En la matière nous avons trouvé une solution en ce qui concerne tant les renouvellements que les zones où existent des tensions pour que les loyers puissent être fixés par rapport à des références et ne soient plus totalement libres. Cette solution nous paraissait bonne dans les cas où l'offre était suffisante et nous avions pensé qu'une agglomération de 500 000 habitants pouvait servir de norme.

Il aurait certes été possible de trouver d'autres formules, mais nous souhaitons surtout que les zones géographiques servent de bases à l'application de ces dispositions. En revanche, la solution proposée par l'article 17 nous paraît la plus mauvaise au regard tant de la sécurité des propriétaires - ce qui nous semble tout de même indispensable - que des effets psychologiques, qui seraient désastreux.

C'est pourquoi nous avons proposé cette solution favorable à l'intérêt des locataires dans les zones où existent de réelles tensions.

M. le président. La parole est à M. Eric Raoult, pour soutenir le sous-amendement n° 168.

M. Eric Raoult. Mon collègue Jean Tiberi vient d'indiquer que l'amendement n° 153 qu'il a présenté renforçait les verrous contre les augmentations excessives de loyer. Mon sous-amendement tend à apporter une amélioration supplémentaire, puisqu'il étend aux logements dont les parties communes ont fait l'objet de travaux le bénéfice de la liberté de fixation des loyers.

En effet, il importe de favoriser l'entretien des immeubles, lequel est d'une grande importance, tant pour le maintien de la valeur du parc immobilier que pour la qualité de vie des locataires. Puisque - il convient de le noter - le Gouvernement s'assigne un objectif identique dans le secteur social, il faudrait encourager cet effort dans le secteur privé.

Mon sous-amendement apporte une précision importante selon laquelle l'ampleur de tels travaux doit être appréciée sur l'ensemble d'une année. Il s'agit donc d'un sous-amendement incitatif pour l'investissement locatif.

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

M. François Colcombet, rapporteur. La commission aurait certainement examiné avec intérêt le sous-amendement s'il lui avait été soumis, mais elle n'a pu émettre d'avis puisqu'il n'a pas été déposé assez tôt.

A titre personnel, je ne suis pas très favorable, et même pas favorable du tout, à ce sous-amendement qui est contraire à l'esprit du texte qui tend à encourager une amélioration des logements proprement dits.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Même avis !

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 168.

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 153.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Hiest et les membres du groupe de l'Union du centre, M. Tiberi et les membres du groupe du Rassemblement pour la République, M. Laffineur et les membres du groupe Union pour la démocratie française, ont présenté un amendement, n° 154, ainsi rédigé :

« Après l'article 15, insérer l'article suivant :

« Il est inséré dans la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 un article 15 *bis* ainsi rédigé :

« I. - Lors du renouvellement du contrat, le bailleur peut proposer au locataire un nouveau loyer, lorsque celui en vigueur dans le contrat de location venant à expiration est sous-évalué par rapport aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

« La notification correspondante doit être effectuée six mois au moins avant le terme du contrat et dans les conditions de forme prévues à l'article 14. Elle reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions du présent article.

« Cette notification mentionne le montant du loyer proposé, ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer.

« En cas de désaccord, ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties saisit la commission de conciliation.

« A défaut d'accord constaté par la commission, le juge est saisi avant le terme du contrat. A défaut de saisine, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures de loyer éventuellement révisé. Le contrat, dont le loyer est fixé judiciairement, est réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 9, à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge s'applique par provision.

« La hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat. Toutefois, nonobstant la durée du contrat de location, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé et au suivant après renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 p. 100.

« La révision éventuelle résultant de l'article 15 paragraphe III s'applique à chaque valeur ainsi définie.

« II. - Pour apprécier les loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, le bailleur doit fournir au moins six références.

« Toutefois, dans les communes visées à l'article 15, paragraphe I, ou dans celles situées dans une zone géographique où n'existe pas un observatoire des loyers agréé, en application de l'article 15 *ter*, le nombre des références à fournir par le bailleur est de trois.

« Ces références fournies par le bailleur doivent comporter, au moins pour les deux tiers, des logements pour lesquels il n'y a pas eu de changement de locataire depuis trois ans.

« III. - Les logements servant de références doivent avoir des caractéristiques similaires à celles du logement concerné par une location ou un renouvellement visés à l'article 15, paragraphe II. Ils doivent être situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout immeuble de la même zone géographique et correspondant à une catégorie similaire à celle de l'immeuble du logement concerné.

« Les loyers correspondants servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans cette zone géographique pour des logements ainsi comparables. »

La parole est à M. Jean Tiberi.

M. Jean Tiberi. J'ai déjà exposé les raisons pour lesquelles l'amendement n° 154 était lié à l'amendement n° 153. Il donne de la force et de la cohérence à la philosophie que j'ai développée. L'amendement n° 153 sans l'amendement n° 154 aurait un intérêt limité.

L'amendement n° 154 tend à renforcer les verrous contre les augmentations excessives de loyer notamment en précisant la notion de comparabilité tant au niveau du logement que de l'immeuble et en prévoyant que les loyers servant de référence ne pourront être ni des loyers d'exception - ils devront être représentatifs de l'ensemble des loyers du voisinage - ni des loyers spéculatifs : ils devront comporter deux tiers de logements occupés depuis plus de trois ans. Ce dispositif constitue une garantie sérieuse pour les locataires sans porter atteinte à la liberté, laquelle doit être à la base de notre réflexion.

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

M. François Coicombat, rapporteur. La commission a émis un avis défavorable.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Avis défavorable également compte tenu de mon intervention sur l'amendement n° 153.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 154.
(L'amendement n'est pas adopté.)

Article 16

M. le président. « Art. 16. - a) Le loyer :

« - des logements neufs,

« - des logements ayant fait l'objet de travaux de mise ou de remise aux normes définies par le décret pris en application de l'article 25,

« - des logements conformes aux normes définies par ledit décret, faisant l'objet d'une première location ou, s'ils sont vacants, ayant fait l'objet depuis moins de six mois de travaux de remise à neuf, d'un montant au moins égal à une année du loyer antérieur,

« est fixé librement entre les parties.

« b) Le loyer des logements vacants ou faisant l'objet d'une première location qui ne sont pas visés au a) ci-dessus est fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies à l'article 18.

« En cas de non-respect par le bailleur des dispositions de l'article 18, le locataire dispose, sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours, d'un délai de deux mois pour contester le montant du loyer auprès de la commission de conciliation.

« A défaut d'accord constaté par la commission, le juge, saisi par l'une ou l'autre des parties, fixe le loyer.

« c) Lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué.

« Dans ce cas, le bailleur peut proposer au locataire, au moins six mois avant le terme du contrat et dans les conditions de forme prévues à l'article 14, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies à l'article 18.

« La notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions des alinéas du présent article et mentionne le montant du loyer ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer.

« En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties saisit la commission de conciliation.

« A défaut d'accord constaté par la commission, le juge est saisi avant le terme du contrat. A défaut de saisine, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer éventuellement révisé. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 9, à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.

« La hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.

« Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 p. 100.

« La révision éventuelle résultant du d ci-dessus s'applique à chaque valeur ainsi définie.

« d) Lorsque le contrat de location prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat.

« L'augmentation du loyer qui en résulte ne peut excéder le taux d'inflation prévisionnel en glissement fixé dans le rapport économique et financier annexé au projet de loi de finances pour l'année considérée.

« e) Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat fixe la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux. »

Plusieurs orateurs sont inscrits sur l'article.

La parole est à M. Jean-Marie Le Guen.

M. Jean-Marie Le Guen. J'ai l'impression qu'au travers du débat précédent nous avons déjà abordé le fond de cet article. Je suis d'ailleurs tout à fait d'accord avec M. Tiberi pour souligner que nous examinons, avec cet article et les suivants, des dispositions essentielles de ce texte.

Les interventions précédentes ont fait apparaître certains accords sur les bancs de cette assemblée. Ainsi, chacun souhaite lutter contre les hausses de loyers que nous constatons chaque jour, y compris, au moins dans certaines communes, pour les logements vacants. Nous sommes également d'accord pour considérer que les tensions du marché locatif varient selon les zones et pour souhaiter préserver, voire se développer, l'investissement privé dans le secteur locatif.

Cela dit, je tiens à défendre l'article 16 tel qu'il est parce qu'il me semble très concrètement mesurer les différences, une fois que l'on a rassemblé tous les points de vue convergents, existant entre notre philosophie traduite dans le texte et les interventions de l'opposition.

Il existe effectivement des phénomènes de zones et l'article 16, qui est déjà extrêmement positif, sera renforcé - on en parlera tout à l'heure - par l'article 17. A propos de ces phénomènes de zone, monsieur Jean Tiberi, vous nous dites que, dans la plupart des cas, les choses vont bien. J'imagine que lorsque vous avez voté la loi, en décembre 1986, vous pensiez aussi que les choses iraient bien à Paris. Or vous êtes obligé de constater aujourd'hui qu'à Paris et dans d'autres agglomérations, elles ne vont pas bien.

Le mérite de cet article 16 est non seulement de s'attaquer aux problèmes que nous connaissons dans certaines zones, mais aussi de considérer que le phénomène que nous constatons dans les grandes agglomérations risque de se développer sur l'ensemble du territoire. C'est pourquoi, l'article 16, avec toutes ses propositions y compris celles relatives aux logements vacants, doit s'appliquer à l'ensemble du territoire et non pas être réservé à un certain nombre de zones, comme vous le proposez.

M. Jean Tiberi. Monsieur Le Guen, me permettez-vous de vous interrompre ?

M. Jean-Marie Le Guen. Je vous en prie.

M. le président. La parole est à M. Jean Tiberi, avec l'autorisation de l'orateur.

M. Jean Tiberi. Monsieur Le Guen, vous m'avez mis en cause très normalement, mais sans porter atteinte à mon honneur, et je vous en remercie. Vous me dites que j'aurais dû prévoir. Or nous sommes des gens très prudents et nous ne pensons pas détenir la vérité. Je peux néanmoins vous renvoyer la balle : M. Quilès n'aurait-il pas dû réfléchir avant de rendre la liberté des loyers pour les locaux vacants à Paris, en 1984 ?

M. Eric Raoult. Très bonne question !

M. le président. Poursuivez, monsieur Le Guen.

M. Jean-Marie Le Guen. M. Quilès n'avait pas prévu que vous feriez voter la loi de décembre 1986 qui a contribué à une déréglementation bien plus générale du marché. (*Rires sur les bancs du groupe du Rassemblement pour la République.*)

Quant à l'investissement privé locatif, nous considérons tous qu'il est important, car nous savons qu'il est nécessaire dans notre pays. Pour autant, nous avons la prétention de vouloir le distinguer de ce que nous appelons la rente spéculative immobilière. Je sais qu'en poussant à l'extrême certaines théories économiques libérales, on trouverait, entre le recours normal à l'investissement et la rente immobilière, un phénomène naturel de vases communicants. Tel n'est pas notre avis. Nous voulons - c'est toute la logique économique de cet article - favoriser jusqu'au bout le propriétaire qui joue son rôle d'agent économique et qui ne se contente pas de bénéficier d'un mouvement auquel il ne participe en aucune façon.

En résumé, cet article manifeste notre volonté de lutter contre la hausse des loyers, tout en assurant le respect et le développement de l'investissement privé locatif. (*Applaudissements sur plusieurs bancs du groupe socialiste.*)

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

M. Guy Malandain. Monsieur le président, permettez-moi de commencer mon intervention en disant : « Dieu soit loué, nous ne sommes pas très loin d'avoir la même position. »

M. Jacques Toubon. Que M. Le Guen ? (*Sourires.*)

M. Guy Malandain. En effet, au vu de l'amendement déposé par l'opposition et du texte de l'article 16, on constate que nous sommes d'accord pour dire que si l'on veut résoudre aussi élégamment que possible - nous verrons plus tard si nous avions collectivement raison - le problème de l'évolution des loyers, il faut pérenniser les dispositions transitoires de la loi de 1986. C'est un socle d'accord qui ressort des débats et qui se traduit dans les textes proposés.

Cela dit, il faut savoir ce qui nous sépare et comment on peut se rapprocher.

Ce qui nous sépare, c'est que pour les loyers relatifs à des logements dans lesquels il n'y a pas eu de travaux significatifs, vous souhaitez limiter la « non-libération » aux logements situés à l'intérieur de grandes agglomérations alors que nous préférons - cela ressort de deux amendements que nous allons examiner - intervenir partout, mais pas forcément de façon continue. Nous voulons limiter l'intervention dans le temps avant de dresser un bilan. Je crois que cela est de bonne méthode.

Pourquoi cette méthode serait-elle meilleure que celle que vous proposez ? sur laquelle on peut se mettre d'accord. D'abord proposer une solution différente de la vôtre n'est pas un choix délibéré ; nous avons eu le souci de rechercher une solution qui procède du même esprit, mais qui s'adapte mieux.

Que constate-t-on à la lecture du rapport sur l'évolution des loyers ? Le nombre d'habitants n'a rien à voir avec l'augmentation. Par exemple, Bordeaux, prix moyen au mètre carré : 26 francs, la relocation : 33 francs - ce sont les mêmes prix à Rennes, à Toulouse - ; Grenoble, prix moyen au mètre carré : 31 francs, la relocation : 39 francs ; Mantes-la-Jolie - 40 000 habitants, ce n'est pas 500 000 habitants - prix moyen au mètre carré : 32 francs, la relocation : 40 francs ; Aix-en-Provence, prix moyen au mètre carré : 36 francs, la relocation : 53 francs.

On s'aperçoit donc que la montée sur le logement vacant n'est pas liée à la densité de la population de l'agglomération ; par contre, à un certain moment, il peut y avoir un rapprochement des deux marchés. Si on ajoute à cette observation la logique développée par le rapporteur lorsqu'il a

présenté l'article 16 et par de nombreux intervenants selon laquelle, outre la diminution du nombre des logements vacants que nous sommes tous d'accord d'opérer, il faut aussi encourager la location des logements vacants ayant fait l'objet de certains travaux, je crois que nous pouvons nous mettre d'accord sur l'article 16 et que vous pouvez accepter notre proposition qui est d'une grande sagesse. Elle consiste - nous nous expliquerons davantage sur l'amendement si vous le voulez - à limiter à cinq ans les références pour les logements vacants dans lesquels il n'y a pas de travaux, puis à dresser un bilan en fonction duquel on verra ce que la loi devra décider. Il y aura à nouveau un débat sur ce sujet pour savoir s'il est utile ou non de maintenir la disposition. Et si on y réfléchit bien, les mots par lesquels j'avais commencé : « Nous sommes assez près de nous mettre d'accord », sont vraiment une réalité. (*Applaudissements sur les bancs du groupe socialiste.*)

M. le président. La parole est à M. Gilbert Millet.

M. Gilbert Millet. Avec cet article, nous abordons un des dispositifs centraux de cette proposition de loi.

Nous avons déjà dit que l'ensemble des dispositions prévues n'étaient pas suffisantes pour mettre un terme à la spirale de hausses des loyers induites par la loi Méhaignerie.

Mais, si comme le proposait le Gouvernement, on remettait en cause les quelques moyens d'encadrement de ces hausses il ne resterait qu'une coquille entièrement vide.

C'est pourquoi le maintien des articles 16 et 17 constitue pour le groupe communiste un minimum en-deçà duquel la loi n'aurait plus aucune portée. Au contraire, elle risquerait de nourrir de fausses espérances pour les locataires.

Notre groupe est donc absolument opposé aux amendements que le Gouvernement avait déposés et auxquels, nous a-t-il indiqué, il renonçait. Si nous avons satisfaction pour l'article 16 - encore que nous regrettons la référence à une période transitoire de cinq ans - nous restons hostiles à la suppression de l'article 17.

En effet, nous sommes convaincus que les dispositions de l'article 16 se révéleront incapables d'empêcher de fortes hausses, notamment dans les zones géographiques où la demande est forte.

Nous voulons donc laisser au Gouvernement la possibilité d'intervenir par décret. Le Gouvernement peut en faire un usage réfléchi, adapté aux situations, mais il garde une possibilité réelle de limiter les hausses qu'il jugera excessives. Cela nous semble essentiel.

Notre vote sur l'ensemble du texte sera largement déterminé par la position que prendra la majorité de l'Assemblée sur ces deux points précis.

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

M. Jean Tiberi. Sans reprendre entièrement la démonstration que j'ai déjà faite, je veux rappeler, pour répondre à M. Malandain que notre position se fonde sur la distinction entre les secteurs où, globalement, la loi de 1986 fonctionne bien et ceux où les difficultés d'application sont plus grandes. Certes, les choses ne sont jamais aussi claires et aussi nettes : dans les zones où les choses se passent globalement bien il y a des difficultés ; de même, à l'intérieur des secteurs qui connaissent des difficultés, il existe des îlots où les choses se passent bien. Nous en sommes conscients. Mais lorsque nous légiférons, nous voyons les grands ensembles.

Or, votre raisonnement, monsieur Malandain, que je comprends mais que je n'approuve pas, met sur le même plan les secteurs où il y a des difficultés et les secteurs où, globalement, il n'y en a pas.

En agissant ainsi, on court le risque de créer des tensions et de voir l'investissement locatif se retirer dans les secteurs où dans 80 p. 100 des cas les choses allaient globalement bien. Or la loi Méhaignerie de 1986 avait porté ses fruits dans le bon sens.

Certes, il y a toujours des cas intéressants, mais le risque que vous prenez me paraît disproportionné à l'intérêt de votre proposition.

C'est pourquoi notre philosophie de séparation des secteurs difficiles et sensibles, d'une part, et des secteurs normaux, d'autre part, me paraît préférable, dans l'intérêt des propriétaires et des locataires, mais encore pour l'investissement locatif qui est aussi une de nos priorités.

Je pense que mes collègues de l'opposition partagent le même sentiment. Pour peu de choses sur le plan législatif, vous prenez - je peux me tromper, je ne prétends pas détenir la vérité en ce domaine - un risque trop grand. Je vous demande de ne pas le prendre.

M. le président. M. Hyst et les membres du groupe de l'Union du centre, M. Tiberi et les membres du groupe du Rassemblement pour la République, M. Laffineur et les membres du groupe Union pour la démocratie française ont présenté un amendement, n° 152, ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 16. »

La parole est à M. Jean-Jacques Hyst.

M. Jean-Jacques Hyst. Nous ne pensons pas que l'article 16, même amendé, soit le meilleur texte. C'est pourquoi nous avons déposé cet amendement.

Il nous paraît indispensable de rétablir une disposition : l'indice du coût de la construction. Il n'est pas réaliste de prévoir autre chose, comme un indice prévisionnel.

J'ai bien entendu le ministre délégué. Mais j'ai aussi entendu M. Le Guen. Nous n'avons pas de texte du Gouvernement, même si nous connaissons maintenant ses intentions précises. Si j'ai bien compris, l'article 16 modifié par l'amendement de M. Malandain se suffirait à lui-même et ne rendrait pas indispensable l'article 17.

Si tel n'était pas le cas, nous cumulerions les défauts que nous avons dénoncés depuis le début de ce débat, et nous serions contre.

Je pensais qu'en 1989 nous n'entendrions plus des discours économiques aussi primaires et archaïques que celui qu'a tenu M. Le Guen.

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

M. François Colombat, rapporteur. La commission a repoussé cet amendement.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Le Gouvernement repousse également cet amendement, mais il tient à répondre à l'interpellation dont il vient d'être l'objet.

Nous sommes en train de discuter une proposition de loi, par définition d'origine parlementaire, sur laquelle le Gouvernement fait part de ses propres appréciations.

Je vous ai dit en début de séance et vous répète maintenant que le Gouvernement se prononcera favorablement sur l'article 16 tel qu'il propose de le modifier, non pas par l'amendement qu'il a retiré, mais par un second qui viendra en discussion dans un instant. Puis, le Gouvernement confirmera qu'il n'est pas favorable au maintien de l'article 17 dans le texte.

Mais, voulant valoriser l'initiative et le travail parlementaires, le Gouvernement n'entend pas que la discussion se déroule sous la contrainte, et, vis-à-vis de qui que ce soit, il ne fera pas usage, du moins en première lecture, des possibilités que lui offre soit l'article 49 alinéa 3, soit l'article 44 alinéa 3. Chacun prendra donc ses responsabilités. Ensuite, le Sénat s'exprimera. Puis ce texte reviendra devant l'Assemblée.

L'article 17 donne au Gouvernement l'habilitation d'agir par la voie réglementaire. Or le Gouvernement, par ma bouche, indique qu'il ne croit pas à l'opportunité du maintien de ce texte, par la même occasion il fait savoir qu'il n'entend pas en faire usage.

Donc, j'ose espérer que, dans leur sagesse, les auteurs comprendront qu'il n'est pas utile de laisser une disposition qui, en l'état, ne répondrait pas à leurs propres vœux. Pour quelles raisons ? Pour celles que j'avais tout à l'heure auxquelles j'en ajouterai deux. Non seulement la situation va se trouver modifiée par la pérennisation des dispositions transitoires qui comportaient certaines protections, mais également par la légalisation des dispositions du décret de mon prédécesseur, M. Maurice Faure, décret qu'il faut traduire maintenant en texte législatif puisque, vous ne l'ignorez pas, une organisation l'a déferé devant une juridiction administrative.

Je souhaite donc que la majorité de l'Assemblée qui se montre favorable à ce texte fasse confiance à ces dispositions avant d'envisager un moyen supplémentaire que serait l'article 17.

Voilà exactement quelle est l'approche du Gouvernement. Je pense avoir été on ne plus clair.

M. le président. La parole est à M. Pierre Méhaignerie.

M. Pierre Méhaignerie. Je constate, à ce point de la discussion, que le Gouvernement ne remet pas en question, globalement, la loi de 1986. Il est, en effet, sensible à l'exigence d'équilibre entre le locataire et le propriétaire, et plus encore au fait qu'il ne peut pas, dans la situation actuelle, prendre le risque d'une chute de l'investissement locatif, qu'il n'est pas capable de compenser par un accroissement des logements publics aidés en accession sociale à la propriété, ou dans le domaine locatif.

Dès lors qu'elle a confirmation que l'article 17 ne sera pas accepté et que, sur les autres éléments, il n'y aura pas de dérive par rapport à l'axe choisi par le Gouvernement, l'opposition estime qu'il y a là un élément d'équilibre potentiel.

Cependant, je souhaiterais, monsieur le ministre, que l'on en revienne au fond. Moins on légifèrera sur le logement, mieux nous nous porterons. Il ne faudrait pas oublier, comme l'a fait M. Le Guen, que la cause du mal est la pénurie de logements dans certains secteurs, pénurie qui a été aggravée dans la période 1981-1985. Il faudrait quand même que le Gouvernement nous donne quelques indications sur les perspectives permettant d'accroître l'offre de logement dans les grandes régions urbaines, car c'est le seul moyen, à terme, d'aider le locataire.

Je mets en garde, avec beaucoup d'humilité, tous mes collègues sur les limites, des réglementations. Chacun sait que si nous sortons trop de la loi de l'offre et de la demande, les locataires et les propriétaires s'entendent par-dessus les réglementations et cela ne date pas d'hier.

Monsieur le ministre, y a-t-il dans vos projets les moyens de continuer à faire en sorte que là où cela va bien aujourd'hui sur 90 p. 100 du territoire, cela aille encore mieux sur les 10 p. 100 qui restent ; cela fait partie de la recherche des causes du mal et je pense que vous avez dû y réfléchir.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Je ne peux que reprendre certaines indications que j'ai déjà données à l'Assemblée. Mais puisque, avec insistance, on m'interroge, peut-être veut-on m'entendre une nouvelle fois !

Le Gouvernement est pleinement conscient de la nécessité d'avoir, au moins sur le marché, une fenêtre qui lui apporte les indications - pour reprendre les propos de M. Quilès - sur la situation réelle dans laquelle se trouve telle ou telle agglomération.

A ce sujet, je rappelle que les propositions de M. Quilès n'étaient pas des mesures de totale liberté, car il était indiqué que les loyers seraient libres, mais fixés par référence aux loyers du voisinage. Je dis cela pour la vérité historique et pour démontrer qu'il n'y a aucune contradiction entre les positions défendues aujourd'hui et celles défendues par M. Quilès, il y a un peu plus de quatre ans.

Conscient de cette situation, ce Gouvernement entend proposer, avec un réaménagement, la reconduction d'incitations fiscales à l'investissement locatif privé. J'ai indiqué la portée de ce réaménagement. Le Gouvernement souhaite éviter que ces incitations favorisent essentiellement la construction de logements de petite taille et il envisage de doubler le plafond ouvrant droit à déduction avec une mesure de participation à cet investissement étalé sur deux ans.

Voilà le premier point qui fera donc l'objet de dispositions d'aménagement qui seront présentées ultérieurement.

S'agissant des autres moyens dont il dispose, le Gouvernement entend, bien évidemment, ne négliger aucune des possibilités qui pourront se présenter et qui lui permettront, d'une part, de maintenir, et si possible de renforcer, la construction de logements sociaux dans le secteur public - la demande existe et elle est forte -, d'autre part, de trouver, dans quelques semaines, les moyens d'une relance de l'accession sociale à la propriété, qui est essentiellement affectée par la désinflation qu'a révélée la situation de « solvabilisation » artificielle que l'inflation avait permise pour plus d'un tiers des accédants. Il est clair qu'il faut tenir compte de cette donnée et trouver un dispositif adapté.

Il reste que le Gouvernement est également conscient que toutes les décisions ne peuvent pas venir de lui-même. Ainsi, dans l'envolée des loyers que l'on constate ici ou là, très sou-

vent le bâtiment lui-même n'est pas en cause ; par contre, c'est le foncier qui l'est. L'explosion à laquelle nous assistons, cette rente foncière qui se développe, nécessite des mesures énergiques. Le Gouvernement ne refusera pas de dégelier certaines des disponibilités qui peuvent être directement ou indirectement les siennes, mais à la condition que de telles mesures s'inscrivent dans un accompagnement qu'accepteraient les collectivités locales, car elles ont leur part de responsabilité, notamment grâce aux prérogatives d'urbanisme que la décentralisation leur a apportées et grâce à certaines dispositions qu'elles peuvent tirer des C.O.S., des P.O.S. ou de leurs capacités de préemption. S'il y a, de la part de l'ensemble des partenaires, une volonté effective de changer les choses dans le sens que je viens d'indiquer, le Gouvernement s'y engagera. M. le Premier ministre l'a indiqué, sous le bénéfice d'une précision à apporter à un certain nombre de dispositions qui pourront être proposées bientôt. Celles-ci vous seront présentées puisque, comme je l'indiquais dans la discussion générale, nous sommes bien conscients qu'en aucun cas cette loi, à elle seule, ne peut tenir lieu de politique du logement et ne peut tenir lieu de solution aux problèmes les plus aigus que nous rencontrons dans le domaine du logement, tout particulièrement dans les grandes régions urbaines, et notamment en région Ile-de-France. *(Applaudissements sur les bancs du groupe socialiste.)*

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 152.
(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 86, ainsi rédigé :
« Supprimer les a et b de l'article 16.

Je rappelle que cet amendement a été retiré.

M. Gilbert Gantier a présenté un amendement, n° 72, ainsi rédigé :

« Après le deuxième alinéa du a de l'article 16, insérer l'alinéa suivant :

« des logements vacants achevés depuis moins de dix ans. »

La parole est à M. Gilbert Gantier.

M. Gilbert Gantier. Le texte de l'article 16 prévoit trois types de logement dont le loyer est fixé librement entre les parties : les logements neufs, les logements ayant fait l'objet de travaux de mise ou de remise aux normes et les logements conformes aux normes définies par le décret pris en application de l'article 25.

Puisque l'on veut accroître l'offre de logements, il faudrait ajouter les logements vacants achevés depuis moins de dix ans. En effet, ces logements sont toujours couverts par la garantie décennale. Par conséquent, ils ne justifient pas la réalisation de travaux. Les loyers afférents à ces locaux devraient donc être fixés librement.

Au surplus, ces logements sont, par la nature même des choses, conformes aux normes techniques les plus récentes. Ils doivent donc faire partie de ce secteur que nos collègues de la commission des lois ont voulu extrêmement libre pour accroître l'offre.

M. Louis Mexandeau. Ben voyons !

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

M. François Colcombet, rapporteur. La commission a repoussé cet amendement qui n'est pas conforme à la logique de la proposition de loi.

Des logements achevés depuis moins de dix ans peuvent d'ailleurs être en très mauvais état. A titre de comparaison, je rappellerai qu'on rénove parfois des H.L.M. construites depuis sept ou huit ans. Et il est, hélas, fréquent de constater dans des logements individuels à bon marché des malfaçons graves. Oserai-je évoquer ici les « chalandonnettes » ?

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Sur le fond, le Gouvernement partage l'avis de la commission.

Il est évidemment souhaitable que les logements soient remis en état selon une périodicité beaucoup plus rapide que celle suggérée par l'amendement. Même des locaux neufs ne sauraient d'ailleurs échapper à cette exigence. La référence à la durée de la garantie décennale semble peu fondée, d'autant que les travaux permettant la mise en jeu de cette garantie sont en général extrêmement lourds.

Le Gouvernement, pour cette raison, n'est pas favorable à l'amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 72.
(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Carton, rapporteur pour avis de la commission de la production et des échanges, a présenté un amendement, n° 1, ainsi rédigé :

« Dans le quatrième alinéa du a de l'article 16, après le mot : "travaux", insérer les mots : "phoniques, thermiques, sanitaires ou". »

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. Bernard Carton, rapporteur pour avis. Les notions de « remise à neuf » et de « remise en état » paraissent un peu floues, il paraît nécessaire de préciser la nature et la consistance des travaux et ainsi de revenir à la rédaction du texte initial.

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

M. François Colcombet, rapporteur. La commission a repoussé cet amendement par souci de cohérence avec le texte qu'elle avait précédemment adopté. Ces précisions « phoniques, thermiques, sanitaires » n'ont pas semblé utiles dans la mesure où il est fait référence à une remise à neuf.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Le Gouvernement préfère la rédaction de la commission des lois.

M. le président. La commission de la production maintient-elle son amendement, monsieur le rapporteur pour avis ?

M. Bernard Carton, rapporteur pour avis. Je pensais que mon amendement était de nature à clarifier la question. Si le rapporteur de la commission des lois maintient sa proposition, je retire cet amendement.

M. le président. L'amendement n° 1 est retiré.

M. Hyst et les membres du groupe de l'Union du centre, M. Tiberi et les membres du groupe du Rassemblement pour la République, M. Latineur et les membres du groupe Union pour la démocratie française ont présenté un amendement, n° 114 corrigé, ainsi rédigé :

« Dans le quatrième alinéa du a de l'article 16, substituer aux mots : "à neuf", les mots : "en état". »

La parole est à M. Marc Laffineur.

M. Marc Laffineur. C'est une question de terminologie. On peut faire référence à la remise en état, la détermination du montant des travaux étant suffisante à notre avis.

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

M. François Colcombet, rapporteur. La commission a repoussé cet amendement.

J'ajoute à titre personnel qu'après avoir examiné les deux amendements et le texte initial et avoir participé à de nombreuses discussions, il me semble qu'on pourrait concilier toutes les propositions présentées en retenant la formule suivante : « les travaux d'amélioration, notamment phoniques, sanitaires, thermiques ou de remise en état ».

M. le président. Mais, monsieur le rapporteur, tenez-vous vraiment à faire ce travail maintenant, dans ces conditions, ou le suggérez-vous pour une prochaine lecture ?

M. Jacques Toubon. Evitons les « notamment » !

M. Michel Sapin, président de la commission. C'est pour faciliter le travail ultérieur !

M. le président. Bien ! Nous en resterons là !

Quel est l'avis du Gouvernement sur cet amendement n° 144 corrigé ?

M. le ministre délégué, chargé du logement. Même avis que la commission !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 144 corrigé.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Berthol a présenté un amendement n° 133, ainsi rédigé :

« Supprimer le b de l'article 16. »

La parole est à M. André Berthol.

M. André Berthol. Il me semble peu acceptable qu'un contrat dont le locataire a accepté toutes les conditions puisse être remis en cause. Ce n'est pas un droit de repentir, c'est bien un droit de remise en cause.

L'article 56 de la loi Quilliot autorisait le propriétaire à fixer librement le montant du loyer si un logement était resté vacant plus de dix-huit mois. M. Quilès, par la suite, a assoupli ce système en autorisant les propriétaires de logements vacants à réévaluer le montant des loyers sans attendre ce délai. La proposition de loi qui nous est soumise est plus sévère sur ce point que la loi du 23 juin 1982.

Elle est également irréaliste, car le bailleur propriétaire d'un seul logement n'a souvent pas les moyens de fournir les références exigées par la loi, à moins que l'observatoire des loyers ne soit en mesure de les lui communiquer, ce qui ne sera pas toujours le cas.

Par ailleurs, cet article autorise l'une des parties à remettre en cause la clause essentielle de cet accord, c'est-à-dire le prix. Cette disposition est profondément dérogoratoire aux règles du code civil et, comme d'autres d'ailleurs, dans cette proposition de loi, ne semble établie que pour traiter le cas particulier de Paris ; il n'est pas acceptable qu'elle s'applique à toute la France.

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

M. François Colcombet, rapporteur. La commission a repoussé cet amendement.

Si le locataire, dans un délai très court puisqu'il est de deux mois, s'aperçoit qu'il s'est fait « rouler », il aura la possibilité de s'adresser à la commission de conciliation, puis à la justice, pour faire constater que les formalités de l'article 18, notamment la vérité des références, ont bien été respectées.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Je répondrai à l'argumentation de M. Berthol.

Le deuxième alinéa du b n'a pas du tout, monsieur le député, l'objet que vous redoutez, et si le Gouvernement partage l'avis de la commission, ce n'est pas forcément avec la même motivation. Il lui semble en effet que dès qu'une disposition législative n'est pas respectée, il existe un droit permanent à contestation de ce manquement à la loi. Or la disposition qui est proposée fixe un délai là où il n'y en avait pas, et abouti, au terme de ce délai, à éteindre une possibilité de recours. C'est donc un élément de stabilisation de la situation et non pas de déstabilisation.

S'agissant de l'ensemble du b dont vous proposez la suppression, le Gouvernement qui a renoncé à ce que ce texte se trouve à l'article 17, s'opposera à l'article 17 parce qu'il accepte le transfert. Dans l'autre hypothèse, le Gouvernement aurait eu plusieurs possibilités d'intervention par décret, et comme il se serait appréché à prendre un texte réglementaire sur cette situation visée par le b il aurait immédiatement apporté des éclaircissements sur ses intentions quant à l'utilisation de l'article 17. Comme il fait ce transfert, il souhaite bien sûr que ce texte demeure dans l'article 16. Il est donc sur le fond d'accord sur les conclusions de la commission.

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

M. Jean Tiberi. Nous aussi, monsieur le ministre, nous souhaitons que le locataire dispose d'une possibilité de contester. Ce qui nous gêne, ou plutôt nous intrigue et nous fait un peu peur sur le plan économique, c'est que, de bonne foi dans la plupart des cas et parfois de mauvaise foi, cette remise en cause du montant du loyer soit systématique. On pourrait craindre alors que des propriétaires retirent leurs logements du marché locatif, situation qui se retournerait contre les locataires qui ne trouveraient plus de logements en nombre suffisant.

Je vois bien la contradiction et je ne dis pas : il y a qu'à ! Mais, monsieur le ministre, je voulais vous rendre attentif à cet inconvénient. Peut-être faut-il passer outre, mais je dis qu'il y a un inconvénient et je vous demande d'y réfléchir.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 133.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Malandain et les membres du groupe socialiste ont présenté un amendement, n° 165, ainsi libellé :

« I. - Rédiger ainsi le début du premier alinéa du b de l'article 16 :

« Pendant une durée de cinq ans à compter de la date de publication de la présente loi, le loyer des logements... (le reste sans changement).

« II. - Après le premier alinéa du b de cet article, insérer l'alinéa suivant :

« Avant l'expiration du délai mentionné à l'alinéa ci-dessus, le Gouvernement présentera au Parlement un rapport d'exécution permettant d'établir la comparaison entre l'évolution des loyers des logements vacants selon qu'ils relèvent du a ou du b du présent article. »

La parole est à M. Guy Malandain.

M. Guy Malandain. Ainsi que je l'ai expliqué précédemment, la disposition qui consiste à fixer le loyer des logements vacants par rapport aux références, serait d'une durée limitée à cinq ans. Au terme de cette période le Gouvernement produirait un rapport qui décrirait l'évolution des loyers des logements selon qu'ils relèvent de l'une ou l'autre catégorie. On saurait ainsi si cette disposition a eu ou non un sens économique. Dès lors, le Parlement prendrait les dispositions qui s'imposent, soit de pérennisation, soit d'abandon de cette clause.

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

M. François Colcombet, rapporteur. La commission n'a pas examiné cet amendement. A titre personnel, j'y suis favorable.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Le Gouvernement est d'autant plus favorable à cet amendement que ses auteurs expriment ainsi leur confiance dans les dispositions de l'ensemble du texte et veulent simplement se donner un délai, au terme duquel ils feront le point sur l'efficacité de la loi.

Il y a entre la rédaction de l'amendement n° 165 et la position du Gouvernement sur l'article 17 une communauté d'analyse totale. Je serais heureux que nous puissions, de ce fait, parvenir à une même appréciation et sur cet amendement et sur l'article 17.

S'agissant de l'observation précédente de M. Tiberi qui appelait une réponse, je voudrais lui dire qu'en droit le raisonnement que j'ai développé est parfaitement fondé. Actuellement, le délai de contestation est ouvert sans limitation. La disposition de protection qui a été votée il y a quelques instants est de nature à rasséréner les propriétaires qui pourraient avoir quelque inquiétude à ce propos.

M. le président. La parole est à M. Jacques Toubon, contre l'amendement.

M. Jacques Toubon. L'opposition est contre cet amendement car, comme l'ont expliqué MM. Tiberi, Hyst, Méhaignerie et Laffineur, notre position est différente.

La proposition d'ensemble que nous avons présentée tendait à distinguer les zones à tension des zones normales et non pas, comme le propose le présent amendement, à encadrer la fixation des loyers, pendant un certain temps - cinq ans en l'occurrence -, mais sur l'ensemble du territoire.

C'est cette différence de philosophie que tout le monde a bien comprise puisque nous en parlons depuis une heure maintenant qui nous conduit à nous opposer à cet amendement.

Mais, nous sommes aussi conscients que le système que nous avons proposé et qui a été repoussé par la majorité de cette assemblée était sûrement juridiquement plus contraignant, même s'il portait sur un territoire plus réduit. Et en ce sens aussi, il était probablement plus protecteur, juridiquement parlant, pour le locataire.

En revanche, si le système de l'amendement Malandain est juridiquement plus léger, il est psychologiquement plus lourd, car il bloque en quelque sorte l'application de la loi de 1982 sur l'ensemble du territoire.

Mais, monsieur Malandain, si vous le permettez, tout en m'opposant à votre amendement, je voudrais vous poser deux questions.

Comme le ministre l'a dit très justement et je dirai, gentiment, avec la souplesse du montagnard qu'il est - depuis vingt-quatre heures il est particulièrement souple ! - l'amendement n° 165 n'a toute sa portée que si l'on revient sur la fixation par décret des loyers dans les zones sensibles. Si l'on choisit un dispositif applicable sur tout le territoire avec le système des références, on ne peut pas y ajouter la fixation des loyers par décret dans les zones sensibles.

M. Jean Tiberi. C'est sûr !

M. Jacques Toubon. C'est ce que le ministre a dit en faisant appel à vous. Pour notre part, nous estimons que nous sommes là au cœur du dispositif et nous aimerions connaître votre position sur ce point.

La seconde question à laquelle je souhaiterais que vous répondiez, non pas pour moi mais pour l'Assemblée toute entière afin qu'elle connaisse exactement le dispositif qui sera finalement retenu est la suivante : quel sens faut-il donner à l'amendement n° 167 rectifié du Gouvernement après l'article 24 qui, je le suppose, a fait aussi l'objet d'une concertation avec les élus et en particulier avec les spécialistes, c'est-à-dire vous-même et M. Mermaz ?

Faut-il comprendre que vous voulez, à compter du 22 mai, c'est-à-dire dès le début de la première lecture, faire en sorte que tous les baux en renouvellement entrent dans le système des références de l'article 16 c ? Dans ce cas, nous considérons que le système est lourd mais qu'il ne constitue pas une aberration sur le plan économique.

Faut-il comprendre, au contraire, que cet amendement, au regard de l'amendement dont Mme Neiertz a demandé le retrait vendredi et de la première mouture de l'amendement n° 167 qui avait été déposé cet après-midi, se traduira en réalité par un blocage des loyers cette année pour, excusez-moi cette expression, gagner un an au niveau de l'indice des prix ?

Autrement dit, avons-nous affaire à l'amendement n° 165 moins l'article 17 plus un renvoi à partir du 22 mai au système de références défini à l'article 18 ?

Si le dispositif que vous envisagez est bien celui que je viens de décrire, l'opposition ne manifestera pas une hostilité systématique à son encontre.

M. le président. Monsieur Malandain, pouvez-vous répondre en deux mots aux deux questions de M. Toubon ?

M. Guy Malandain. Je ne répondrai pas immédiatement, monsieur le président, car la méthode dans le travail a aussi son importance. Je me limiterai à trois rapides observations.

En premier lieu, je compléterai mon intervention de tout à l'heure en indiquant que si nous avons prévu une durée d'application de cinq ans, ce n'est pas seulement, monsieur le ministre, parce que nous avons confiance dans notre loi, c'est aussi parce que nous avons confiance dans la politique de logement et d'aménagement du territoire que le Gouvernement s'est engagé à mener.

M. le ministre délégué, chargé du logement. Je vous en sais gré !

M. Guy Malandain. A défaut, cela n'aurait pas de sens et notre dialogue serait écourté, en tout cas incomplet.

En deuxième lieu, je m'expliquerai sur l'article 17, et répondrai par là même à M. Toubon, lorsque M. le président l'appellera en discussion. Chacun sait, en effet, qu'il y a là un point de discussion. M. le ministre a donné sa position au nom du Gouvernement, je donnerai la mienne.

En ce qui concerne, enfin, l'amendement n° 167, si M. Toubon avait été là lorsque nous avons travaillé sur le sujet, il saurait, car cela a été dit à plusieurs reprises par les uns et par les autres, qu'il s'agit simplement de permettre aux personnes dont le bail va venir à renouvellement et qui n'ont pas pu bénéficier des mesures prises en son temps par M. Maurice Faure, de pouvoir en bénéficier avant la promulgation de la loi dont nous discutons.

M. Jacques Toubon. Merci !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 165.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Gilbert Gantier a présenté un amendement, n° 73, ainsi rédigé :

« Compléter le premier alinéa du b de l'article 16 par les mots : « la liste des références ayant servi à le déterminer devant être fournie au locataire avant la conclusion définitive du contrat et l'entrée dans les lieux ». »

La parole est à M. Gilbert Gantier.

M. Gilbert Gantier. Si vous le permettez, monsieur le président, je soutiendrai en même temps les amendements n°s 73 et 74 car, en fait, ils se complètent.

M. le président. Bien volontiers.

M. Gilbert Gantier a, en effet, présenté un amendement, n° 74, ainsi rédigé :

« Dans le deuxième alinéa du b de l'article 16, substituer aux mots : « de l'article 18 », les mots : « qui précèdent ». »

La parole est à M. Gilbert Gantier.

M. Gilbert Gantier. Dans le paragraphe b de l'article 16, il est prévu d'une part un principe, c'est-à-dire que les locations sont faites à un prix établi par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage et, d'autre part, une procédure qui permet au locataire d'exprimer son désaccord.

A l'évidence, tout cela risque d'aboutir à un contentieux extrêmement lourd, et l'on peut même craindre qu'il ne soit systématique dans la mesure où le locataire serait déjà entré dans les lieux. C'est la raison pour laquelle il m'a semblé qu'il pourrait être préférable d'obliger le bailleur à fournir la liste des références qui ont servi à déterminer le prix avant la conclusion définitive du contrat, et surtout avant l'entrée dans les lieux.

On éviterait ainsi le renvoi à l'article 18, on aboutirait, je crois, à une meilleure entente entre bailleurs et locataires et on ferait l'économie d'un contentieux qui risque d'être considérable.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur les amendements n°s 73 et 74 ?

M. François Colcombet, rapporteur. La commission a repoussé les amendements n°s 73 et 74. Il semble qu'il soit déjà répondu à l'amendement n° 73 dans l'article 3, qui prévoit que les références doivent être jointes au contrat.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Le Gouvernement partage l'avis de la commission.

J'ajoute, à propos de l'amendement n° 74, que ce n'est pas parce qu'on remplacera la référence aux conditions définies à l'article 18 par une référence aux conditions « qui précèdent », que l'on changera le droit à contestation qui existe chaque fois qu'il n'y a pas respect de la loi. Or, je continue à affirmer qu'une disposition qui fixe un délai, très raisonnable, de deux mois seulement et qui éteint les possibilités de contestation ultérieure est une disposition protectrice des bailleurs.

Cette explication, fondée en droit, devrait, monsieur Gantier, conjurer les quelques appréhensions que vous avez exprimées.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 73.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 74.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, n°s 2 et 76 corrigé, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 2, présenté par M. Carton, rapporteur pour avis, est ainsi rédigé :

« Dans le deuxième alinéa du b de l'article 16, substituer au mot : « deux » le mot : « quatre ». »

L'amendement n° 76 corrigé présenté par M. Laffineur est ainsi rédigé :

« Dans le deuxième alinéa du b de l'article 16, substituer aux mots : « de deux », les mots « d'un ». »

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

M. Bernard Carton, rapporteur pour avis. Il s'agit en fait d'un amendement pour la forme, que la commission de la production et des échanges a adopté parce que le texte qui a été soumis à son avis prévoyait un délai de quatre mois pour contester le loyer. A titre personnel, je trouve que la proposition de la commission des lois est meilleure. Quatre mois, en effet, représentent peut-être un délai un peu long.

En revanche, le réduire à un mois comme le propose l'amendement n° 76 corrigé n'ouvre pas, pour le locataire, un droit réel à contestation.

En résumé, la proposition de la commission des lois tendant à fixer un délai de deux mois me paraît être la plus sage, et je retire l'amendement n° 2.

M. le président. L'amendement n° 2 est retiré.

La parole est à M. Marc Laffineur, pour soutenir l'amendement n° 76 corrigé.

M. Marc Laffineur. Lorsque l'on signe un contrat, il paraît difficile ensuite d'en discuter le prix, qui en est quand même l'un des éléments les plus forts. Je sens bien que la suppression du droit à contestation ne sera pas possible, mais il me semble que réduire de deux mois à un mois le délai durant lequel il pourra s'exercer limiterait le nombre de conflits.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 76 corrigé ?

M. François Colcombet, rapporteur. La commission est favorable à un délai de deux mois. En effet, si l'on ouvre un droit, il faut donner les moyens de l'exercer. Même s'il est court, le délai doit correspondre à quelque chose. Une personne qui vient occuper un logement, qui quelquefois arrive d'une autre région, doit avoir le temps de se rendre compte qu'elle s'est fait « rouler », du moins que ce qu'on lui a loué ne correspond pas à ce qu'on lui avait annoncé. Il faut ensuite qu'elle se donne les moyens d'introduire un recours. Un délai de deux mois semble le minimum ; le réduire serait reconnaître un droit sans accorder les moyens de l'exercer.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Il est conforme à celui du rapporteur. Ou bien l'on est en présence d'une situation illégale et le délai de contestation n'a pas actuellement de limite, ou bien l'on est en présence d'une erreur de bonne foi et plus on raccourcit le délai, moins on se donne la possibilité d'un règlement amiable. Si le délai est trop court, un contentieux sera très vite engagé à titre conservatoire.

Un délai de deux mois me paraît être une solution sage. M. le rapporteur de la commission de la production et des échanges a bien voulu retirer son amendement qui proposait d'allonger ce délai. Je serais heureux que, par une compréhension symétrique, M. Laffineur veuille bien retirer également le sien, qui propose de le réduire.

M. le président. Monsieur Laffineur, maintenez-vous votre amendement ?

M. Marc Laffineur. Monsieur le ministre, il est tard, je vais vous faire plaisir. Je retire mon amendement.

M. le président. L'amendement n° 76 est retiré.

MM. Goldberg, Duroméa, Mme Jacquaint, MM. Le Meur, Brard, Pierna, Hermier, Gouhier et les membres du groupe communiste et apparenté ont présenté un amendement, n° 16 corrigé, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le c de l'article 16 :

« c) Lors du renouvellement du contrat, qui est de droit sous réserve des dispositions du deuxième alinéa du paragraphe 1 de l'article 14, la réévaluation du loyer ne peut s'effectuer que dans les conditions fixées par le d du présent article. »

La parole est à M. Jean Tardito.

M. Jean Tardito. Nous proposons une nouvelle rédaction du paragraphe c, car l'importance des changements de locataires intervenus pendant la période de liberté des loyers et le mouvement de hausse enregistré nous autorisent à considérer que les lois du marché se sont appliquées largement. Il n'y a donc pas lieu d'introduire la notion de sous-évaluation.

Avec cet amendement, nous touchons au cœur même du dispositif du texte qui nous est proposé.

Il est étrange de constater que les partisans des lois du marché ne les acceptent qu'en sens unique : quand elles favorisent la hausse des loyers.

Après toute une période de liberté, il existe sans doute plus de loyers manifestement surévalués que de loyers sous-évalués. Or, on ne propose pas d'introduire de procédure de révision à la baisse en concédant que le loyer accepté par le locataire est une reconnaissance du marché. Mais alors, pourquoi ne pas admettre ce même principe dans le cas inverse ?

Nous considérons que cette disposition est extrêmement dangereuse. Elle maintient le fondement de la loi Méhaignerie en organisant l'évolution des loyers dans un seul sens à partir d'un théorème célèbre que nous pouvons paraphraser ainsi : « les loyers d'aujourd'hui sont les références de demain et les expulsions d'après-demain ».

Compte tenu, en effet, de toutes les possibilités de hausses existantes - logements vacants ou refaits, changement de locataires - il sera toujours possible de trouver des références de loyers plus élevées.

Cette spirale ne rencontrera en revanche aucun mécanisme de retour en arrière. Les propriétaires préfèrent laisser les logements vides plutôt que de baisser leurs prix. Nous le vérifions maintenant. Ils ont une deuxième solution : raréfier l'offre sans concurrence par le secteur public puisque les crédits qui y sont consacrés sont en baisse, comme d'ailleurs ceux qui contribuent au logement individuel.

Notre amendement propose, en résumé, de considérer que le marché a sanctionné tous les prix des loyers déjà fixés. A partir de là, nous n'acceptons que les hausses découlant de l'indice du coût de la vie qui mesure la capacité du locataire à faire face à ces besoins.

S'agissant d'un amendement de fond, je demande, au nom de mon groupe, un scrutin public.

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

M. François Colcombet, rapporteur. La commission a repoussé cet amendement qui ne permet la réévaluation du loyer d'un contrat renouvelé que par le jeu de la clause de révision. Le paragraphe c fixe une procédure de mise à niveau du loyer en cas de sous-évaluation manifeste. La commission a donc repoussé l'amendement.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Le Gouvernement est également défavorable à l'amendement.

Il n'est absolument pas juste de dire que le texte est à sens unique et que rien n'est fait pour les loyers qui pourraient être surévalués. Toutes les dispositions dont nous avons débattu depuis le début de notre discussion ont pour but d'empêcher qu'existent des loyers surévalués. En face, une seule est proposée pour prendre en compte le cas inverse, dont personne ne peut nier qu'il existe. Il n'y a donc pas déséquilibre, sinon par l'abondance des dispositions contre la surévaluation.

Le rapport sur les loyers a confirmé qu'il existait un nombre élevé de baux de plus de trois ans, et il a montré que dans de nombreux cas, les prorogations de baux avaient été faites à l'amiable car les parties avaient été raisonnables. Il ne serait pas juste que ceux qui ont eu la sagesse de faire durablement preuve de modération puissent être définitivement pénalisés s'il peut être démontré qu'il y a un gros écart entre les loyers qu'ils pratiquent et ceux qui sont normalement pratiqués par des logements comparables. C'est ce que veut dire la notion de sous-évaluation en fonction de références à des logements comparables.

Le Gouvernement ne voit donc pas du tout dans la disposition proposée le déséquilibre que M. Tardito dénonçait à l'instant. Il lui semble, au contraire, que c'est une disposition d'équilibre pour l'ensemble du texte.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 16 corrigé.

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

Le scrutin est annoncé dans le Palais.

M. le président. Je prie Mmes et MM. les députés de bien vouloir regagner leurs places.

Le scrutin est ouvert.

(Il est procédé au scrutin.)

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

Le scrutin est clos.

Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	558
Nombre de suffrages exprimés	558
Majorité absolue	280
Pour l'adoption	27
Contre	531

L'Assemblée nationale n'a pas adopté.

M. Hyes et les membres du groupe de l'Union du centre, **M. Tiberi** et les membres du groupe du Rassemblement pour la République, **M. Laffineur** et les membres du groupe Union pour la démocratie française ont présenté un amendement, n° 115, ainsi rédigé :

« Dans le premier alinéa du c de l'article 16, substituer aux mots : "ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué", les mots : "peut donner lieu à réévaluation". »

La parole est à **M. Jean-Jacques Hyes**.

M. Jean-Jacques Hyes. La proposition de loi prévoit que, lors du renouvellement, le loyer ne peut donner lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué.

Cela m'a, comme on dit maintenant, interpellé sur le plan grammatical et j'ai trouvé que c'était en quelque sorte une pétition de principe. Je pense qu'il vaut mieux dire que le loyer « peut donner lieu à réévaluation », la constatation de la sous-évaluation ne pouvant provenir que de l'application du deuxième alinéa du paragraphe c.

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

M. François Colcombet, rapporteur. Bien que **M. Hyes** se soit senti interpellé et ait interpellé la commission, celle-ci a repoussé son amendement, qui fait disparaître la notion de sous-évaluation manifeste.

En fait, qui dit réévaluation suppose qu'il y ait eu sous-évaluation.

Quant à la notion de sous-évaluation manifeste, elle est tout à fait compréhensible pour un juriste.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Même avis que la commission !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 115.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. **M. Maïandain** a présenté un amendement, n° 159, ainsi rédigé :

« Compléter le premier alinéa du c de l'article 16 par la phrase suivante : "Est considéré comme manifestement sous-évalué le loyer qui est inférieur au chiffre minimum de la fourchette des loyers, établie pour des logements comparables, selon des modalités fixées par décret pris en Conseil d'Etat" ».

La parole est à **M. Guy Malandain**.

M. Guy Malandain. Il y a, dans ce texte, deux notions difficiles à appréhender - et c'est normal à partir du moment où, comme je le disais hier soir, on ne veut pas entrer dans une économie administrée. La première notion est celle des références, de leur constitution, de la situation d'un logement comparable. La seconde est celle de sous-évaluation.

Nous avons essayé - je le dis humblement - de les traduire en termes législatifs. Nous nous sommes rendu compte que c'était très difficile, car cela nous conduisait à entrer dans des détails qui relèvent plus du règlement que de la loi.

Aussi, nous proposons, par notre amendement n° 159, que la notion de « logement sous-évalué » soit fixée par un décret pris en Conseil d'Etat.

Sachant qu'on peut appréhender assez facilement la description de cette situation lorsqu'il y a des observatoires des loyers, mais que, lorsqu'il n'y a pas d'observatoires et qu'il faut se contenter des références fournies par le bailleur, je n'ai pas trouvé d'autres possibilités que le dialogue et la

confrontation entre des références qui seraient fournies par le bailleur et des références qui seraient fournies par le locataire.

Encore faudrait-il organiser de façon contractuelle, et non pas conflictuelle, la confrontation des apports qui pourraient être faits dans ce sens.

Dernier point auquel il y aurait lieu de réfléchir : à partir du moment où l'on s'est donné une fourchette basse par référence ou par donnée statistique de l'observatoire qui signifie qu'un loyer est sous-évalué, quel est le chemin que l'on peut parcourir pour le remettre au niveau afin qu'il ne soit plus sous-évalué ?

Il nous semble que c'est jusqu'au niveau de cette fourchette basse, et non au-dessus de cette fourchette basse.

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

M. François Colcombet, rapporteur. La commission a accepté cet amendement.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Le Gouvernement ne partage pas l'avis de la commission de la production et des échanges.

Celle-ci a considéré dans son rapport concernant l'article 16 c qu'il n'appartenait pas au législateur de donner une définition du loyer manifestement sous-évalué, mais que cette définition devait se dégager progressivement des décisions prises par les commissions de conciliation et par les tribunaux.

Le Gouvernement estime qu'il faut en revenir à cette analyse initiale, telle qu'elle figure dans ce rapport de la commission de la production et des échanges.

La définition par voie réglementaire de la notion de sous-évaluation paraît, en effet, poser trois problèmes extrêmement délicats.

D'abord, l'habilitation législative devrait certainement, si l'on choisissait cette voie, préciser davantage les conditions d'exercice du pouvoir réglementaire.

Ensuite, le système tel qu'il est exposé dans l'amendement suppose implicitement que des dispositifs d'observation des loyers soient immédiatement généralisés à la France entière, ce qui ne sera que progressif.

Enfin, la mise au point d'un tel décret ne manquerait pas d'exiger, compte tenu de sa complexité, un certain délai pour que la loi soit applicable.

Pour ces trois raisons, le Gouvernement, qui comprend parfaitement l'objet visé par l'auteur de l'amendement, souhaite le retrait de ce dernier.

M. le président. Acceptez-vous de retirer votre amendement, monsieur **Maïandain** ?

M. Guy Malandain. Me rangeant à l'avis du Gouvernement, je retire l'amendement.

M. le président. L'amendement n° 159 est retiré.

Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 93, ainsi rédigé :

« Après le deuxième alinéa du c de l'article 16, insérer l'alinéa suivant :

« Lorsque le bailleur fait application des dispositions du c du présent article, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat. »

La parole est à **M. le ministre**.

M. le ministre délégué, chargé du logement. La disposition que nous proposons nous paraît actuellement implicite. Mais la rendre explicite présente l'avantage de rendre nulle une proposition d'augmentation qui serait accompagnée d'un congé. Telle sera aussi, je pense, le sentiment de l'Assemblée.

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

M. François Colcombet, rapporteur. La commission a accepté cet amendement, qui a pour objet d'interdire au bailleur qui a proposé un renouvellement du contrat avec hausse de loyer de délivrer parallèlement à son locataire un congé afin de faire pression sur lui.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 93.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je suis saisi de trois amendements, nos 75, 77 et 116, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 75, présenté par M. Gilbert Gantier, est ainsi libellé :

« Après les mots : " ne peut excéder ", rédiger ainsi la fin du deuxième alinéa du d de l'article 16 : " la variation de l'indice national mesurant le coût de la construction établi et publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques ". »

Les amendements nos 77 et 116 sont identiques.

L'amendement n° 77 est présenté par M. Laffineur ; l'amendement n° 116 est présenté par M. Hiest et les membres du groupe de l'Union du centre, M. Tiberi et les membres du groupe Rassemblement pour la République, M. Laffineur et les membres du groupe Union pour la démocratie française.

Ces amendements sont ainsi libellés :

« Après les mots : " ne peut excéder ", rédiger ainsi la fin du deuxième alinéa du d de l'article 16 : " la variation de l'indice national mesurant le coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques ". »

La parole est à M. Gilbert Gantier, pour soutenir l'amendement n° 75.

M. Gilbert Gantier. Le texte qui nous est soumis comporte une disposition plus que singulière. Et je regrette que M. le rapporteur général du budget, qui était là tout à l'heure, ne soit plus présent en séance, car il aurait pu donner le point de vue de la commission des finances.

Il est étrange de vouloir indexer un loyer sur le taux d'inflation prévisionnel en glissement, fixé dans le rapport économique et financier qui est annexé au projet de loi de finances, et ce pour plusieurs raisons.

D'abord, c'est tout à fait contraire à l'ordonnance de 1958 qui interdit toute indexation sur le niveau général des prix et qui autorise seulement les indexations fondées sur les prix des biens, produits ou services ayant un rapport direct avec l'objet du contrat.

Ensuite, ce rapport économique n'a aucune valeur législative. C'est un document de travail que le Gouvernement fournit traditionnellement avec le projet de loi de finances, mais nous ne le discutons pas et nous ne votons jamais dessus.

Enfin, il est singulier d'indexer une valeur sur des prévisions, qui peuvent ne pas se réaliser. Dans le rapport joint à la loi de finances pour 1989, il est bien précisé qu'il s'agit de simples prévisions, d'estimations, d'hypothèses. On y lit notamment, à la page 31 : « En glissement sur l'année, la hausse de l'indice des prix à la consommation s'établirait à 2,8 p. 100 en 1989. » Mes chers collègues, voyez où nous en sommes compte tenu de la hausse de certaines matières premières ! Ce n'est vraiment pas sérieux de retenir cette référence.

Telles sont les raisons pour lesquelles je propose, comme l'avait fait la loi Méhaignerie, mais comme l'avait fait aussi auparavant la loi Quilliot, que l'on se réfère à l'indice I.N.S.E.E. du coût de la construction, qui est un indice publié par un organisme public.

Je ne vois pas très bien pourquoi l'on se méfierait de cet indice. J'ai sous les yeux les chiffres relatifs aux années 1986, 1987 et 1988. Savez-vous, mes chers collègues, que, entre le troisième trimestre de 1987 et le quatrième trimestre, l'indice I.N.S.E.E. du coût de la construction a baissé ? Il est passé de 895 au troisième trimestre à 890 au quatrième trimestre. Je ne veux pas laisser l'attention de l'Assemblée en reprenant tous les chiffres, mais je signalerai également que les troisième et quatrième trimestres de l'année 1988 ont exactement le même chiffre, soit 919.

Je propose donc, par cet amendement, que l'on revienne, comme lors des précédentes lois que j'ai citées, à la variation de l'indice national mesurant le coût de la construction, établi et publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

M. le président. La parole est à M. Marc Laffineur, pour défendre l'amendement n° 77.

M. Marc Laffineur. J'irai, bien entendu, dans le même sens. Pourquoi laisser au pouvoir politique le choix de la variation du coût de location, alors que le coût I.N.S.E.E. de la construction permet aux loyers d'être réévalués de façon indépendante ?

Il me paraît donc nécessaire de revenir à l'indice I.N.S.E.E. du coût de la construction.

M. le président. La parole est à M. Jean Tiberi, pour soutenir l'amendement n° 116.

M. Jean Tiberi. Je reprendrai très brièvement les mêmes arguments.

On peut difficilement admettre comme bases d'indexation les prévisions fournies par le ministre des finances lors de la présentation de la loi de finances, car on ne sait pas où l'on va et ces prévisions ont souvent un caractère déflationniste qui est ensuite infirmé par les faits. C'est une référence qui n'est pas stable, qui n'est pas régulière et qui est d'une totale imprécision. Il ne serait pas de bonne méthode de la retenir et ce ne serait pas un précédent heureux.

Aussi, comme mes collègues, je demande que l'on revienne à un indice qui est reconnu par tous, dans les conditions que viennent d'exposer les deux orateurs qui m'ont précédé.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur les amendements nos 75, 77 et 116 ?

M. François Colombat, rapporteur. La commission a repoussé ces trois amendements après de longs débats, au cours desquels j'ai exprimé ma position personnelle, qui était de supprimer purement et simplement cette référence indiciaire s'agissant de baux de courte durée.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Il s'agit là d'une question qui n'est pas négligeable et à propos de laquelle je tiens à bien situer la position du Gouvernement.

Dans les concertations que ce dernier a conduites, la plupart des interlocuteurs, aussi bien locataires que bailleurs, ont souhaité le maintien d'une indexation.

Les organisations de locataires, qui représentent d'ailleurs les locataires les plus modestes, font observer, à juste titre, que cette solution permet d'éviter des à-coups très difficiles à supporter par les budgets modestes et qu'un certain lissage est préférable.

Cela étant, vous connaissez les efforts que fait le Gouvernement pour « désintoxiquer » le pays et le guérir d'une certaine manie de l'inflation.

S'agissant des baux de courte durée, il avait été envisagé de ne pas écarter la possibilité d'une désindexation pure et simple, comme cela existe dans un certain nombre d'autres domaines.

Pour tenir compte de ce qu'a été la concertation, le Gouvernement n'estime pas sans intérêt pédagogique, même s'il n'en ignore pas la difficulté juridique, de laisser la discussion s'engager devant les deux assemblées sur la proposition telle qu'elle nous est présentée.

Elle a, en effet, le mérite d'appeler l'attention sur l'intérêt que représentent toutes les pratiques visant à éviter l'anticipation sur l'inflation.

Nous n'ignorons pas que l'I.C.C. a connu les évolutions soulignées par M. Gantier. Mais cette référence, qui a un côté « innovant », oblige à une réflexion et il nous semblerait bon que les parties concernées par l'objet de ce débat puissent être amenées à le poursuivre à l'occasion de cette discussion.

Cela ne veut pas dire que, jusqu'au terme de la discussion de ce texte, ce sera la référence retenue. Mais il semblerait dommage que nous n'explorions à fond les possibilités d'appui sur une référence qui exprime une volonté des pouvoirs publics de contribuer en tout domaine à l'amplification d'une démarche désinflationniste.

Dans le contexte actuel, qui n'est pas à l'abri de l'apparition de nouvelles tensions inflationnistes - il y en a un certain nombre d'indices -, il ne nous semble pas sans intérêt que cette réflexion puisse être développée.

C'est la raison pour laquelle le Gouvernement rejoint la position que vient de soutenir la commission.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 75. (L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix par un seul vote les amendements nos 77 et 116.

(Ces amendements ne sont pas adoptés.)

M. le président. MM. Gouhier, Duroméa, Mme Jacquaint, MM. Le Meur, Brard, Pierna, Hermier, Goldberg et les membres du groupe communiste et apparenté ont présenté un amendement, n° 15, ainsi rédigé :

« Supprimer le e de l'article 16. »

La parole est à M. Gilbert Millet.

M. Gilbert Millet. Monsieur le président, cet amendement tombe car il était la conséquence d'une proposition visant à ne pas permettre la location avec des travaux exécutés, qui a été précédemment repoussée.

M. le président. En effet, monsieur Millet, l'amendement n° 15 n'a plus d'objet.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 16, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 16, ainsi modifié, est adopté.)

Article 17

M. le président. « Art. 17. - Dans les zones géographiques où le niveau et l'évolution des loyers comparés à ceux constatés sur l'ensemble du territoire révèlent une situation anormale du marché locatif, un décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation, peut fixer le montant maximum d'évolution des loyers des logements vacants définis au b de l'article 16 et des contrats renouvelés définis au c du même article.

« Ce décret précise sa durée de validité qui ne peut excéder un an et peut prévoir des adaptations particulières, notamment en cas de travaux réalisés par les bailleurs ou de loyers manifestement sous-évalués. »

Sur cet article, plusieurs orateurs sont inscrits.

La parole est à M. Jean-Yves Autexier.

M. Jean-Yves Autexier. L'article 17 de cette proposition de loi concerne plus spécifiquement des secteurs où, chacun l'a observé, la situation est très difficile. C'est essentiellement le cas de Paris, de l'agglomération parisienne et également du centre de quelques autres agglomérations.

La situation est tendue parce que la loi du 23 décembre 1986, dite loi Méhaignerie, devait reposer sur un équilibre de l'offre et de la demande.

Dans les secteurs où l'offre est manifestement inférieure à la demande, les effets néfastes n'ont pas tardé à apparaître.

D'après un rapport établi récemment par le ministère du logement, les hausses moyennes sur Paris étaient de 8 p. 100 au cours des six derniers mois étudiés.

Mais derrière ces moyennes se cachent des réalités diverses. A Paris, les propositions de hausse étaient effectuées sur des bases de 38 p. 100 selon l'observatoire des loyers, de 40 p. 100 selon l'I.N.S.E.E. Et 88 p. 100 de ces propositions étaient acceptées. Sans doute pas de gaieté de cœur, mais tout simplement parce que beaucoup de locataires n'ont pas le choix, même s'ils savent qu'ils rencontreront ensuite de graves difficultés pour régler des loyers manifestement trop élevés pour leur budget.

Il y a donc une nécessité d'intervention. Tout d'abord une intervention par les dispositions générales de la proposition de loi que nous étudions. Proposition de loi dont l'application rapide réglera bien des problèmes.

La notion de loyer manifestement sous-évalué, seule susceptible de permettre aux bailleurs de proposer des augmentations, constituera une garantie. Mais, vous le savez aussi, le système des références que doit fournir le bailleur pour proposer une augmentation n'a pas, dans le passé récent, constitué un frein sérieux à Paris. Et nous savons tous que, pour beaucoup de baux qui viennent à échéance ce 23 juin, les locataires ont déjà reçu des propositions de hausse manifestement excessives, manifestement abusives.

J'ai quelquefois entendu dire que nos propositions étaient d'ordre idéologique. Pas du tout ! Quand un dispositif ne fonctionne pas, il faut en changer là où il ne fonctionne pas. Il n'y aurait dogmatisme que dans la persévérance. Que deviendrait d'ailleurs l'intérêt public si trop d'abus l'outra-geaient ?

Sans doute, l'article 17 n'est-il pas la panacée, mais c'est une mesure nécessaire. On sait bien - et M. le ministre l'a rappelé - que la solution est beaucoup plus globale. Elle passe par le développement de l'offre de logement social, par le développement de l'offre foncière. Mais, faute de cet article nécessaire, on pourrait craindre que Paris ne connaisse, de ce point de vue, un *statu quo*.

Tout le monde considère que Paris et l'agglomération parisienne connaissent une situation de crise particulière. A cette crise particulière, la logique veut que des dispositions particulières s'appliquent. Si c'est le problème central, et si tout le monde reconnaît que c'est le problème central, je ne doute pas qu'il y ait, dans cette assemblée, une large majorité pour approuver cet article.

Je ne peux pas vous suivre, monsieur Méhaignerie, quand vous affirmez que moins on légifèrera dans le domaine du logement, mieux on se portera. Car je crois qu'à Paris, spécifiquement, et pour reprendre la formule de Lacordaire « c'est la loi qui affranchira » le locataire des contraintes ou des abus.

M. Jean-Jacques Hyest. Ce n'est pas une citation !

M. Jean-Yves Autexier. Bref, cet article offre au Gouvernement un instrument. Le Gouvernement ne souhaite pas s'en emparer. Comme lui, j'espère que la situation se réglera d'elle-même, par la simple application des dispositions générales de la loi. Si c'est le cas, l'article 17 restera l'épée de Damoclès suspendue au-dessus des abus. A ce titre seul, il serait déjà utile. A plus long terme, il donnera à l'exécutif, en cas de nouveau dérapage, les moyens d'agir au bon moment, dans le sens de l'intérêt public.

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

M. Jean Tiberi. Je reprendrai rapidement des arguments que j'ai eu l'occasion de développer à plusieurs reprises.

Les interventions par décrets, autoritaires, dans un passé lointain et récent, se sont avérées des mesures nocives, qui ont abouti exactement à l'inverse de ce que l'on désirait ; elles se sont retournées contre les locataires, que vous et moi voulons défendre, à juste titre, dans les secteurs difficiles - Paris n'est pas le seul, et M. le ministre a évoqué tout à l'heure des problèmes qui se situaient ailleurs. Il est vrai cependant qu'ils sont particulièrement graves dans les centres urbains, notamment dans la région parisienne.

Le dispositif que nous avons proposé répond à cette préoccupation légitime, qui nous est commune, et le dispositif développé par le Gouvernement, que nous n'approuvons pas dans son intégralité, se rapproche d'une vue sérieuse et saine des réalités économiques.

Par-delà la protection légitime des locataires, que nous soutenons, notamment dans les centres difficiles, deux éléments sont nécessaires : il faut permettre l'investissement locatif privé - cette donnée est importante - tout en développant le logement social.

C'est pourquoi, nous conduisons à Paris une politique active de constructions sociales, de 5 000 logements par an, et nous sommes prêts à faire plus si le Gouvernement... *(Exclamations sur les bancs du groupe socialiste.)*

Mes chers collègues, nous n'allons pas reprendre ce débat ! Le nombre de logements que nous construisons à Paris résulte d'une convention passée entre le maire de Paris et un ministre, toujours le même, M. Quilès ! Un contrat a été signé ! *(Exclamations sur les mêmes bancs.)*

M. Jean-Marie Le Guen. Par M. Chirac, Premier ministre ?

M. Jean Tiberi. La vérité vous gêne ? Il faut respecter les contrats, monsieur Le Guen. Celui-là a été signé entre M. Chirac, maire de Paris, et M. Quilès.

Alors, ne nous reprochez pas de ne pas construire davantage de logements. Nous sommes prêts à faire plus si le Gouvernement nous accorde des crédits supplémentaires et plus de terrains !

Je réferme cette parenthèse, qui s'est ouverte à la suite de quelque petite agression, à vrai dire sans grande gravité.

Il faut protéger les locataires par les mesures que nous avons préconisées. La proposition du Gouvernement s'oriente dans une direction qui, hélas ! ne s'approche pas complètement de nos propositions.

M. Jean-Marie Le Guen. Merci !

M. Jean Tiberi. Il faut construire davantage de logements privés, davantage de logements sociaux, je le répète.

A côté de cette protection, il convient en tous cas d'éviter le recours automatique au décret. A mon avis, à notre avis - peut être nous trompons-nous ? - le recours au décret se retournera contre les locataires. Nous sommes convaincus de cette vérité.

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

M. Guy Malandain. A tout moment d'un débat législatif, on voit apparaître un point de fixation. Chacun le transforme, en fonction de sa réflexion et de sa psychologie, en quelque chose de positif ou de négatif. Tout à coup, quelques lignes changent l'équilibre entier et font craindre tous les périls. Ces périls, bien entendus, chacun est libre de les définir comme il l'entend.

L'article 17 consiste tout simplement à donner au Gouvernement un outil semblable à celui que l'ordonnance de 1985 de M. Balladur a donné au ministre des finances, au Gouvernement en général, pour intervenir sur tout un secteur de l'économie. L'ordonnance de 1945, comme celle de 1986, ont enlevé au pouvoir la possibilité d'utiliser le moyen de l'ordonnance pour intervenir sur les loyers. Or l'histoire montre que c'est dans ce domaine que les gouvernements sont intervenus le plus, et à chaque fois par des lois.

A partir de là, à chacun ses responsabilités, à chacun son métier : au Parlement d'habiliter le Gouvernement à agir ! Au Gouvernement à décider d'agir ou non, d'user ou non des pouvoirs qui lui sont donnés ! Nous pensons qu'il est utile de donner l'outil dont nous parlons au Gouvernement de la République, quel qu'il soit. Actuellement, c'est nous qui sommes au gouvernement, et nous pensons y rester longtemps. Peut être, un jour - tout peut arriver, même les erreurs ! - vous, dans l'opposition actuellement, vous reviendrez au Gouvernement à votre tour. Vous serez équipés alors pour intervenir quand il sera nécessaire et où il sera nécessaire.

Si, aux mois d'octobre et de novembre 1988, le Gouvernement avait eu un outil pour intervenir, nous aurions peut-être eu moins d'ennuis, moins de dégâts sociaux. Peut-être aurions-nous gagné - qui sait ? - les deux soirées pendant lesquelles nous aurons examiné cette proposition. (Sourires.)

Monsieur le ministre, nous avons bien l'intention d'habiliter le Gouvernement à intervenir. Le Gouvernement choisira de le faire ou non. Vous avez déclaré précédemment que vous ne vouliez pas vous servir de cet outil. C'est votre problème de gouvernement. Dans notre Constitution, le gouvernement a ses pouvoirs et son indépendance, et nous les respectons. Si nous ne sommes pas d'accord, nous en reparlerons.

Au surplus, les arguments opposés sont contradictoires. Tout au long du débat, certains d'entre vous, mes chers collègues, ont dit : « Non ! Pas de cette disposition d'ordre général : parce que le problème est local, ou régional ! Il se pose dans les agglomérations de 500 000 habitants, ou dans telle zone particulière. » On leur répond : « Eh bien, voilà un outil pour intervenir avec précision justement là où les choses ne vont pas. » Que dites-vous ? Ceci : « Oh non ! Surtout pas cet outil, ce serait une catastrophe ! » On ne peut pas tenir des discours aussi contradictoires.

M. Jean Tiberi. Je n'ai d'ailleurs jamais dit cela !

M. Guy Malandain. Mes chers collègues, comme vous, bien entendu, et pas plus que vous, je suis, depuis un certain temps, à l'écoute d'un ensemble de partenaires de l'axe locatif. Or, j'ai lu - pas seulement entendu, lu - des déclarations qui m'ont fort étonné. Elles émanaient de personnes responsables de la construction du bâtiment dans notre pays. J'ai lu, en substance, ceci : « Il n'est pas possible de continuer ainsi, au moins dans la région d'Ile-de-France. Il faut donner au Gouvernement les moyens d'agir pour faire cesser ces plaisanteries. » Le dernier mot est de moi, qui en use pour ne pas citer exactement : je veux éviter que l'on reconnaisse qui a dit cela.

Cela étant, l'article 17 est bon. L'outil donné au Gouvernement est bon. Ce n'est ni une menace ni une déclaration de guerre. Le Gouvernement en fera ce que l'idée républicaine qu'il a de la conduite du pays l'autorisera à faire. Et il décidera : nous, nous prendrons acte de sa décision. Nous aurons

accompli notre travail de législateur. Mais, je vous en prie, mes chers collègues, ne continuons pas à proclamer : « Il faut intervenir précisément », tout en nous exclamant : « Il ne faut pas donner les outils pour intervenir précisément ! »

M. le président. La parole est à M. Francis Delattre.

M. Francis Delattre. A la suite des propos que nous venons d'entendre, je tiens à préciser la position de notre groupe.

Nous ne contestons pas, dans certains secteurs, notamment de la région parisienne, l'existence de dérapages, de situations anormales ; mais nous contestons les moyens que vous souhaitez utiliser. Nous ne pensons pas qu'on puisse régler un problème d'offre et de demande dans des zones sensibles en légiférant, en réglementant, bref à coups de tampons ! Dans cinq ans, nous devons faire un examen de l'application de cette loi, mais les résultats, nous les connaissons d'avance : cela ne changera pas grand-chose, j'en suis persuadé.

Le ministre a déclaré qu'il se sentait disposé à prendre d'autres mesures nécessaires. Il ne suffit pas, en effet, d'observer que le problème est uniquement celui de l'offre foncière : il faut surtout essayer de maîtriser cette offre. En fait, tout se passe bien pratiquement partout en France, sauf dans Paris et aux abords immédiats de Paris, tout le monde le sait. De quoi a donc besoin la région parisienne ? D'une révision de son schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme.

Je regrette d'avoir à dire que le S.D.A.U. de la région parisienne, toujours sur les bases de 1964, est devenu complètement caduc. Il appartient à l'Etat de le mettre enfin réellement en révision.

La région parisienne a besoin aussi d'aménagement du territoire. Par un certain nombre de mesures, entre 1982 et 1985, vous avez fait en sorte que 3 millions de mètres carrés de bureaux ont été autorisés dans l'Ouest de la région parisienne, par exemple. Vous avez ainsi aggravé le déséquilibre en accroissant le caractère attractif de certains secteurs, au détriment d'autres secteurs. Il faudra mettre en place une véritable politique d'aménagement de la région parisienne afin de réduire les déséquilibres que nous connaissons aujourd'hui.

Vous avez parlé aussi, monsieur le ministre, de décentralisation et vous avez déclaré que c'était l'affaire des collectivités locales. C'est exact : mais toutes les révisions de plans d'occupation des sols dépendent des S.D.A.U. Vous n'ignorez pas que, actuellement, même lorsque certains maires engagent une politique dynamique pour faire face au problème de la pénurie foncière, le S.D.A.U. contient mille raisons de s'y opposer.

Je demanderai aussi quel est le principal propriétaire foncier de la région parisienne ? C'est l'Etat et ses satellites, ou les établissements qu'il contrôle. Pierre Méhaignerie avait fait admettre qu'un certain nombre de zones appartenant à la S.N.C.F., notamment, ou à des administrations, soient remises sur le marché foncier. Vous savez ce qu'il en est advenu ? On n'a pas réellement appliqué la moitié de ce qui avait été décidé !

Les ministères, mesdames, messieurs, doivent soumettre des plans de délocalisation à Paris et ailleurs afin de remettre des locaux sur le marché de l'offre foncière. Où en sont les plans de délocalisations ?

Personne ne peut prétendre actuellement que la responsabilité des errements que nous connaissons est seulement d'un côté. Nous déplorons autant que vous ces errements dont nous savons parfaitement qu'ils alimentent des circuits spéculatifs.

Il n'en demeure pas moins qu'il y a maintenant six ans que vous gouvernez. (Exclamations sur les bancs du groupe socialiste.) Vous assurez la responsabilité des grandes décisions de ce pays ! Certaines des mesures prises ont aggravé encore les problèmes d'équilibre que connaît la région parisienne.

Aujourd'hui, nous sommes presque tous d'accord pour regretter ce qui se passe. Il nous reste à l'analyser. Il ne s'agit pas de résoudre le problème à coup de textes de loi, mais d'aller sur le terrain, de prendre le mal à ses racines. Il appartient au Gouvernement de prendre un certain nombre d'initiatives plutôt que d'essayer d'aller au-devant de *desiderata* du groupe socialiste.

M. le président. La parole est à M. Gilbert Millet.

M. Gilbert Millet. Je voudrais que l'on en revienne à cet article 17.

Je laisse la droite défendre les spéculateurs. C'est d'ailleurs dans ses fonctions.

Je suis déjà intervenu à propos de cet article qui constitue un des points majeurs de la proposition. Il ne me paraît pas du tout être en contradiction avec l'article 16 que nous venons d'adopter.

L'article 16 prévoit une réglementation nationale tout à fait essentielle, et je me félicite d'ailleurs qu'on l'ait maintenue. Elle ne dispense pas d'intervenir en cas de dérapages et d'abus manifestes. Se priver de la possibilité d'utiliser le décret serait pour le Gouvernement se lier les mains face à des abus qui sont de notoriété publique.

Certains affirment que le Gouvernement ne peut, ou ne pourra pas, s'en servir. Moi, je dis qu'il aura le devoir de s'en servir ! En tout cas, pour notre part, nous attachons beaucoup d'importance sur ce plan au maintien de l'article 17.

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

M. Jacques Toubon. Les questions que j'ai posées précédemment à M. Malandain et la manière dont il a renvoyé les réponses à l'article 17 m'avaient déjà fait craindre que nous ne soyons engagés dans une partie où manifestement il n'y a pas de tous les côtés la même clarté.

Ce qui vient d'être dit par les députés socialistes, par M. Malandain lui-même, me donne à penser que j'avais raison.

Que les choses soient claires. Quelle est notre position sur l'article 17 ?

Nous sommes favorables à ce que des mesures soient prises pour limiter les hausses des loyers dans les zones à tension, en particulier à Paris et en Ile-de-France. Mais nous sommes hostiles à ce que ces dispositions soient prises par la voie réglementaire, par décret, à la discrétion du Gouvernement. Nous sommes favorables à ce que le dispositif anti-hausse soit prévu par la loi elle-même.

Telle est exactement notre position. Je ne voudrais pas que l'on puisse dire que nous sommes hostiles à ce que des mesures anti-hausse soient prises dans les zones sensibles, puisque l'essentiel de notre position consiste à distinguer les zones normales des zones sensibles : nous voulons appliquer dans celles-ci - nous l'avons proposé par les amendements nos 153 et 154 - un régime de contrôle anti-hausse se référant aux dispositions de l'article 21 de la loi Méhaignerie.

M. Alain Richard. Puis-je vous interrompre, monsieur Toubon ?

M. Jacques Toubon. Je vous en prie, cher collègue.

M. le président. La parole est à M. Alain Richard, avec l'autorisation de M. Toubon.

M. Alain Richard. Je voudrais vous interroger sur une question de méthode. J'essaie de discerner, en effet, la continuité de la pensée de l'opposition actuelle sur ce sujet.

En somme, il s'agit d'appliquer à un marché particulier - à un type de biens particuliers - qui a sa logique économique, la liberté des prix. La question s'est posée en termes généraux, au moment où le gouvernement précédent a posé par ordonnance le principe de la liberté des prix.

Après une réflexion approfondie, ce gouvernement a adopté une formule qui figure précisément dans l'article 1^{er} de l'ordonnance du 1^{er} décembre 1986 : sur des cas limites, lorsqu'il y a un fonctionnement anormal du marché - les termes sont pratiquement les mêmes - le pouvoir peut intervenir par voie réglementaire.

Par définition, ces situations-là ne peuvent pas se normaliser et se quantifier d'avance. Pourquoi ce qui était vrai, et que personne n'a d'ailleurs remis en cause, pour l'ensemble des prix des produits, dans l'ordonnance du 1^{er} décembre 1986, ne le serait-il pas quand il s'agit du marché du logement ?

M. le président. Veuillez poursuivre, monsieur Toubon.

M. Jacques Toubon. Parce que, monsieur Alain Richard, ce n'est pas à moi de répéter ce que vous dites depuis le début, ce que vous avez tous écrit partout : le loyer n'est pas un prix comme un autre ! Vous l'avez quelque part écrit dans un journal ou dans un article, j'en suis sûr !

Il ne faut quand même pas affirmer une chose et son contraire.

M. Jean-Marie Le Guen. Jolie pirouette !

M. Jacques Toubon. Non, monsieur Le Guen, pas du tout ! Vous n'arrêtez pas de vous expliquer sur ces points ! Vous nous avez toujours expliqué que la presse et les loyers sont deux choses qui ne sont pas comme les autres !

M. Jean-Marie Le Guen. Heureux au moins de vous en avoir convaincu !

M. le président. Monsieur Le Guen, je vous en prie, laissez M. Toubon conclure !

Poursuivez, monsieur Toubon.

M. Jacques Toubon. Dans les groupes de l'opposition, nous pensions que la meilleure formule pour un dispositif anti-hausse dans les zones sensibles était une formule législative, mais la majorité de cette assemblée en a décidé autrement.

Selon nous, la formule réglementaire présente des inconvénients d'ordre économique et d'ordre psychologique. Au bout du compte, elle est de nature à se retourner contre ceux qu'elle prétend protéger.

Que les décrets ne soient pas pris, et nous serons dans une situation qui, à vos yeux, sera insatisfaisante ! Vous prétendez, n'est-ce pas, que le dispositif de l'article 16 n'est pas suffisant. Voilà donc qui sera mauvais pour les locataires à court terme, de votre point de vue. (*Exclamations et rires sur les bancs du groupe socialiste.*)

Que les décrets soient pris, et ce sera mauvais pour les locataires à long terme, parce que, naturellement, cela entraînera sur le marché immobilier parisien les mêmes conséquences que la loi Quilhiot ! D'ailleurs, et M. Tiberi l'a justement rappelé, le ministre de l'équipement, deux ans plus tard, M. Quilès, a été conduit à libérer les loyers.

Je n'use pas de l'argument d'autorité, vous le voyez. Notre position est certainement celle qui, à court comme à long terme, va le mieux dans le sens de l'intérêt général, dans celui de l'investissement locatif et dans celui des locataires.

Sur le plan parlementaire, dans cette discussion, nous arrivons à une situation paradoxale. Le ministre, après un certain nombre de modifications, a proposé un dispositif dont nous avons tous dit - au moins Pierre Méhaignerie et moi - qu'il ne convenait pas à la philosophie de notre position.

Quoi qu'il en soit, ce dispositif ne nous paraissait pas du tout aberrant et devoir susciter une hostilité systématique. Il s'agit du dispositif de l'article 16, c'est-à-dire de la référence généralisée pendant cinq ans pour les locaux vacants et de l'abandon de la voie réglementaire pour les zones sensibles, celles-ci étant traitées dans l'ensemble du système des références. Ensuite ? Des dispositions pour appliquer, en quelque sorte, l'« amendement Maurice Faure » à l'ensemble des renouvellements, notamment à ceux qui se font en ce moment.

Voilà un dispositif qui avait naturellement la vertu de la cohérence et de l'équilibre. Le ministre a d'ailleurs appelé le groupe socialiste à s'en tenir à cette position équilibrée.

Maintenant je vois que le groupe socialiste veut le beurre et l'argent du beurre, si j'ose m'exprimer ainsi, c'est-à-dire pendant cinq ans un système de références généralisé auquel se superposerait une couche de pouvoir réglementaire pour les zones sensibles : cela permettra naturellement demain - je suppose que tel est le but de la manœuvre - aux députés socialistes d'aller, en grande cérémonie, boulevard Saint-Germain, pour dire sous les fenêtres du ministre : « Il faut nous bloquer les loyers, monsieur le ministre ! A Paris, ce n'est pas possible ! » Le Gouvernement, bien embêté, sera alors obligé soit d'opposer un refus à ses amis socialistes, soit de prendre un décret dont j'ai dit quels effets pervers il aurait pour la suite.

M. le président. Il faut conclure, monsieur Toubon.

M. Jacques Toubon. Notre position, en vertu de nos positions de base, que j'ai rappelées, consiste à soutenir, dans le conflit actuel du groupe socialiste et du Gouvernement, l'équilibre du Gouvernement contre l'incohérence du groupe

socialiste ! (Applaudissements sur les bancs des groupes du Rassemblement pour la République, Union pour la démocratie française et de l'Union du centre.)

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

M. Bernard Carton, rapporteur pour avis. Tout tourne autour de la question de savoir si les loyers sont ou non une marchandise comme une autre et si un plafonnement doit leur être appliqué par décret.

M. Laffineur est persuadé que c'est le cas. Pour lui, l'article 17 est sans objet, c'est pourquoi il en propose la suppression. Aux termes de l'exposé sommaire de son amendement, n° 78, « l'ordonnance du 1^{er} décembre 1986 s'applique déjà aux loyers et permet déjà au Gouvernement d'exercer cette prérogative pour un secteur d'activité particulier et sur une aire géographique limitée ».

Lui qui invoque la cohérence, il devrait essayer de la faire prévaloir dans ses propos et dans le fond des amendements qu'il présente ! (Applaudissements sur les bancs du groupe socialiste.)

M. le président. M. Laffineur a présenté un amendement, n° 78, ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 17. »

La parole est à M. Marc Laffineur. (Rires sur les bancs du groupe socialiste.)

Plusieurs députés du groupe socialiste. L'amendement est déjà défendu !

M. Marc Laffineur. Cet amendement fait partie d'un ensemble et je rejoindrai donc la position du Gouvernement sur l'amendement n° 165, qui régleme sur l'ensemble du territoire pendant cinq ans les loyers des logements vacants par référence aux loyers des logements du voisinage. Je crois donc que cet article doit être supprimé, d'autant qu'il aurait un effet psychologique qui me paraît tout à fait désastreux.

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

M. François Colcombet, rapporteur. La commission était opposée à l'amendement de M. Laffineur.

Je ne sais pas s'il est utile que je rappelle dans quelles conditions l'ordonnance de M. Balladur avait été prise. En tout cas, l'ordonnance de 1945 ne s'appliquait certainement pas aux loyers, et on ne sait pas, en fait, si l'ordonnance de M. Balladur s'y appliquait ou non. Les termes en sont larges et peut-être pourrait-on le soutenir. En tout cas, on s'aperçoit que le mécanisme qui est proposé aujourd'hui spécifiquement pour les loyers était déjà pratiquement organisé dans le texte de l'ordonnance.

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

M. le ministre délégué chargé du logement. Monsieur le président, mesdames, messieurs, vous conviendrez que le Gouvernement a déjà exprimé son point de vue sur l'article 17. Il a indiqué les raisons pour lesquelles il ne lui semblait pas souhaitable d'introduire cette disposition qu'il n'entend pas utiliser, compte tenu du fait que vont être enfin mises en application un certain nombre de dispositions de protection que vous avez votées depuis le début du débat et que nous ne souhaitons pas avoir une vision pessimiste sur leur efficacité. Nous attendons leur plein effet avant de juger de l'attitude qu'il conviendra d'adopter.

Je ne veux donc pas tricher avec le Parlement et lui donner le sentiment qu'il suffit que ce vote intervienne pour que cette disposition puisse être prise par décret. Nous nous retrouverions avec le maintien de ce texte dans cette situation, qu'un intervenant tout à l'heure indiquait, de mesures suspendues au-dessus des têtes des intéressés. Ce n'est pas très souhaitable, même si la position du Gouvernement, qualifiée tout à l'heure de souple, est plutôt, en cette matière, tout à fait déterminée.

Le Gouvernement, je le répète, n'écartait pas la solution du recours au décret mais c'était pour alléger le dispositif d'un certain nombre de dispositions permanentes et donc, pour avoir une action plus fine, mieux adaptée à la diversité des situations, il eût fallu, pour que cette voie soit positive, qu'il existât un certain consensus autour de cette approche, que le Parlement convienne que c'était la voie la moins contrai-

gnante, la plus adaptée, la moins générale, la moins brutale. Il n'en a pas été ainsi. Toute la discussion générale m'a incité à admettre qu'il valait mieux en rester à des dispositions législatives.

Le Gouvernement, décidé à être ouvert sur un texte d'origine parlementaire, l'a été, mais il souhaite, faisant cette concession, ce rapprochement : ayant donc participé au renforcement des dispositions de l'article 16, il souhaite, dis-je, que le Parlement tienne compte du fait que lui-même entend dans un premier temps aller jusqu'au bout de l'application et de l'analyse des conséquences de l'ensemble des dispositions protectrices votées. Il ne souhaite pas qu'a priori un constat d'échec soit dressé avant que ces dispositions ne soient appliquées.

Enfin, il ne voudrait pas non plus soutenir l'idée que dans une situation qui appelle une mobilisation d'autant de partenaires, qui en appelle à la responsabilité d'autant de participants, d'intervenants dans la politique du logement, on puisse, par la voie administrative, trouver une solution miracle qui dispenserait de tous ces efforts.

Les services me disent qu'en 1988 une certaine dotation en P.L.A. a été prévue pour la capitale, pour Paris, et que l'exercice s'est terminé alors que, sur cette dotation, 54 p. 100 seulement avaient été utilisés.

Il est clair qu'il faut utiliser ces dotations, faute de quoi elles ne sont plus justifiées. Il faut donc faire une offre. Il ne faut pas que la solution soit à sens unique. L'Etat ne peut pas à Paris se substituer à toute volonté locale et puis demander à cette volonté locale de se mobiliser sur tout le reste du territoire. Il faut incontestablement arriver à un ensemble de mesures par la voie contractuelle, et j'ai bien retenu dans le plaidoyer de l'un d'entre vous l'indication du souhait que l'Etat regarde de son côté ce qui pourrait être de sa compétence tant dans le domaine de la libération de certains éléments fonciers qu'en matière de révision du S.D.A.U. Le message sera bien évidemment transmis à M. Delebarre, compétent sur ce dernier point.

Voilà, mesdames, messieurs, ce qu'il en est sur cette affaire. Le Gouvernement veut avoir confiance dans les dispositions que vous lui avez proposées et qu'il a acceptées. Il veut les tester très concrètement sur le terrain avec une durée suffisante pour pouvoir se former un jugement. Il ne veut pas prendre le risque de créer des éléments de déstabilisation que d'aucuns utiliseraient pour justifier une raréfaction de l'offre. Il souhaite que cette position très déterminée qu'il vous exprime avec franchise puisse être entendue, et son souhait serait donc que ce texte n'existât pas plutôt qu'il existât sans suite.

M. le président. La parole est à M. Pierre Méhaignerie.

M. Pierre Méhaignerie. Je me félicite de cette position de sagesse du Gouvernement qui, à terme, protégera le locataire. Il a probablement bien senti le risque qu'au moment où l'Etat est contraint de se désengager pour des raisons financières, il se produise un désinvestissement locatif. Nous entrerions alors dans le cycle pénurie-marché noir.

C'est la raison pour laquelle j'estime qu'il s'agit d'une mesure de sagesse qui va dans le sens de la sécurité du locataire, à condition d'être accompagnée des décisions qui ont été rappelées sur ces bancs, à savoir l'accroissement des réserves foncières disponibles dans la région parisienne. Il faut une volonté politique et un plus grand volontarisme.

Ces décisions doivent s'accompagner de mesures d'aménagement du territoire, car, aujourd'hui, 80 p. 100 d'entre elles vont dans le sens de la concentration urbaine. Or nous ne pouvons pas courir le risque de voir, dans les dix prochaines années, des villes asphyxiées par leur développement et des campagnes sans vie.

Ce risque existe. A cet égard, on a parlé de plan de délocalisation. Monsieur le ministre chargé du logement, transmettez à votre collègue l'information que beaucoup de plans de localisation sont bloqués. Puis-je parler du service des phares et balises, par exemple, qui serait mieux à Brest qu'à Paris ? On pourrait multiplier les exemples d'accompagnement d'une politique du logement qui, à terme, servira plus le locataire qu'une mesure de réglementation qui conduirait à réduire le nombre des logements et à accroître les difficultés des locataires.

Merci pour cette sagesse !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 78.
(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 87, ainsi libellé :

« Après les mots : "peut fixer", rédiger ainsi la fin de l'article 17 :

« Le taux maximum d'évolution ou le montant maximum d'augmentation des loyers des contrats renouvelés définis au c de l'article 16. Dans ce cas le décret s'impose à tout contrat arrivant à échéance postérieurement à son entrée en vigueur.

« Ce décret peut également, dans les mêmes conditions, fixer le taux maximum d'évolution ou le montant maximum d'augmentation des loyers des logements faisant l'objet d'une nouvelle location. Il peut aussi prévoir que le loyer des logements faisant l'objet d'une nouvelle location est fixé par référence au loyer habituellement constaté dans le voisinage pour des logements comparables. Le locataire dispose, dans ces cas, sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat, d'un délai de deux mois pour contester le montant du loyer auprès de la commission départementale de conciliation. A défaut d'accord constaté par la commission, le juge, saisi par l'une ou l'autre des parties, fixe le loyer.

« Ce décret précise sa durée de validité qui ne peut excéder un an et peut avoir des adaptations particulières, notamment en cas de travaux réalisés par les bailleurs ou de loyers manifestement sous-évalués.

« Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas au loyer des logements neufs, des logements faisant l'objet d'une première location, des logements vacants ayant fait l'objet depuis moins de six mois de travaux de remise à neuf d'un montant au moins égal à une année de loyer antérieur, ou ayant fait l'objet de travaux de mise aux normes conformément au décret pris en application de l'article 25 de la présente loi. »

Cet amendement a été retiré.

Je suis saisi de deux amendements, nos 117 et 118, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 117, présenté par M. Hyst et les membres du groupe de l'Union du centre, M. Tiberi et les membres du groupe du Rassemblement pour la République, M. Laffineur et les membres du groupe Union pour la démocratie française, est ainsi libellé :

« Après les mots : "commission nationale de concertation", rédiger ainsi la fin du premier alinéa de l'article 17 : "peut faire application aux logements vacants des dispositions du paragraphe II de l'article 15 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986". »

L'amendement n° 118, présenté par M. Hyst et les membres du groupe de l'Union du centre, M. Tiberi et les membres du groupe du Rassemblement pour la République, M. Laffineur et les membres du groupe Union pour la démocratie française, est ainsi libellé :

« Après les mots : "la commission nationale de concertation", rédiger ainsi la fin du premier alinéa de l'article 17 : "peut faire application aux logements vacants des dispositions de l'article 16". »

La parole est à M. Jean-Jacques Hyst, pour soutenir l'amendement n° 117.

M. Jean-Jacques Hyst. Monsieur le président, nous avons exprimé notre désaccord sur cet article 17. Néanmoins, je parlerai de l'amendement n° 118, puisque l'amendement n° 117 se réfère à un texte de la loi Méhaignerie qui a été transformé.

M. le président. L'amendement n° 117 est donc retiré.

M. Jean-Jacques Hyst. En effet, monsieur le président. Nous souhaitons au moins que, s'il est fait un jour application de cette arme - mais tel ne semble pas être le souhait du Gouvernement - ou si, en définitive, cet article disparaît, nous souhaitons, dis-je, que l'augmentation des loyers ne puisse être fixée de manière autoritaire. Cependant, dans le cas où l'on ferait application du décret, il convient de se référer à l'article 16, et on devrait même ajouter l'article 18, puisque l'article 16 renvoie à l'article 18. Cela me paraît au moins une amélioration tout à fait sensible au texte proposé.

Je note d'ailleurs, monsieur le président, que par rapport à la proposition initiale qui visait tous les logements, la proposition de la commission est en retrait, puisqu'elle ne vise que les logements visés au 16 b. ce qui démontre les excès de la proposition initiale.

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

M. François Colcombet, rapporteur. Cet amendement n'avait pas été soutenu dans ces termes en commission, laquelle n'a donc pas émis d'avis. A titre personnel, je suis contre.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Le Gouvernement ne considère pas qu'il ait à se prononcer sur le contenu d'un article dont il ne juge pas la présence opportune.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 118.
(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. MM. Gouhier, Duroméa, Mme Jacquaint, MM. Le Meur, Brard, Piema, Hermier, Goldberg et les membres du groupe communiste et apparenté ont présenté un amendement, n° 54, ainsi rédigé :

« Après le mot : "particuliers", supprimer la fin du deuxième alinéa de l'article 17. »

La parole est à M. Jean Tardito.

M. Jean Tardito. L'amendement tombe, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 54 n'a plus d'objet.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 17.

Je suis saisi par le groupe du Rassemblement pour la République d'une demande de scrutin public.

Le scrutin est annoncé dans le Palais.

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

Le scrutin est ouvert.

(Il est procédé au scrutin.)

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

Le scrutin est clos.

Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	574
Nombre de suffrages exprimés	574
Majorité absolue	288

Pour l'adoption	305
Contre	269

L'Assemblée nationale a adopté.

M. Pierre Méhaignerie. Nous n'étions pas assez nombreux pour soutenir le Gouvernement !

M. Jean Tardito. Si c'était toujours comme ça ! (Rires.)

Article 18

M. le président. « Art. 18. - Pour l'application de l'article 16, les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situé dans la même zone géographique. Un décret en Conseil d'Etat définit les éléments permettant de déterminer ce qu'est un logement comparable.

« Le nombre minimal des références à fournir par le bailleur est de trois. Toutefois, il est de six dans les zones géographiques où existe un observatoire des loyers agréé en application de l'article 15.

« Les références notifiées par le bailleur doivent comporter, au moins pour les deux tiers, des références de locations pour lesquelles il n'y a pas eu de changement de locataire depuis trois ans. »

M. Hiest et les membres du groupe de l'Union du centre, M. Tiberi et les membres du groupe du Rassemblement pour la République, M. Laffineur et les membres du groupe Union pour la démocratie française, ont présenté un amendement, n° 119, ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 18. »

La parole est à M. Jean-Jacques Hiest.

M. Jean-Jacques Hiest. L'amendement est défendu.

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

M. François Colcombet, rapporteur. La commission a repoussé cet amendement.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Le Gouvernement le rejette aussi !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 119.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Berthol a présenté un amendement, n° 134, ainsi rédigé :

« Compléter l'article 18 par l'alinéa suivant :

« Si l'observatoire des loyers territorialement compétent n'est pas en mesure de communiquer au propriétaire les références exigées par la loi ou s'il n'existe pas d'observatoire, il peut être substitué à ces références une évaluation effectuée par un expert agréé par la cour d'appel »

La parole est à M. André Berthol.

M. André Berthol. L'expérience de l'application de la loi Méhaignerie montre que les bailleurs qui ne louent qu'un seul logement ont souvent les pires difficultés à fournir les références exigées par la loi. Aussi convient-il de leur offrir une solution de secours. Il faut noter qu'il arrive d'ailleurs fréquemment que des juges d'instance, dans des jugements avant dire droit, utilisent cette solution.

L'obligation faite au bailleur de produire des références à l'appui de sa demande de réévaluation de loyer implique que le bailleur trouve ces références auprès d'une source incontestée. L'observatoire des loyers a été créé à cette fin. Mais, s'il n'existe pas d'observatoire des loyers ou si celui-ci ne peut, au cas d'espèce, remplir sa mission, le bailleur s'expose à ne pouvoir satisfaire aux exigences légales pour les raisons qui ne lui sont pas imputables.

Il paraît donc normal de lui offrir une procédure de substitution. Sous l'empire de la loi originelle du 23 décembre 1986, j'ai relevé un jugement, en date du 30 juin 1988, du tribunal d'instance du VIII^e arrondissement donnant à un expert une mission d'évaluation en raison de l'insuffisance des éléments de comparaison présentés de part et d'autre. Commentant cette décision qu'il approuve, le professeur Aubert indique lui-même que l'exigence de références expresses rendra moins souvent nécessaires de telles mesures d'expertise. *A contrario*, elles le resteront quand les références seront insuffisantes.

Dans la même ligne de pensée, je propose, pour ma part, de prévoir le recours à l'expert agréé sans même attendre que la procédure en arrive au stade contentieux, dès lors que la carence ou l'insuffisance de l'observatoire des loyers dûment constatée ne permet pas la pleine application de la loi.

Lorsque j'ai présenté cet amendement en commission, monsieur le rapporteur, vous avez eu l'obligeance de m'indiquer que vous demandiez à réfléchir. J'ai souhaité apporter quelques éléments complémentaires à votre réflexion et j'attends maintenant votre verdict.

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

M. François Colcombet, rapporteur. La commission a repoussé cet amendement et, personnellement, je suis de l'avis de la commission. (Sourires.)

M. Michel Sapin, président de la commission. Ça tombe bien !

M. François Colcombet, rapporteur. En effet, le propriétaire peut utiliser tous les moyens qu'il veut pour trouver les références. Il peut s'adresser éventuellement à un expert ou à toute autre personne, à ses frais, mais je ne crois pas nécessaire de recommander spécialement ce moyen dans la loi.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Je pourrais dire, comme le rapporteur : c'est aussi mon avis et je le partage ! (Sourires.) Le Gouvernement n'estime pas souhaitable de multiplier les recours à l'expertise partout où il n'existe pas d'observatoire des loyers. L'expert intervient, le cas échéant, à la demande du tribunal d'instance, si la conciliation n'a pu être réalisée par la commission départementale. Mais très souvent, l'accord se dégage sans qu'il soit nécessaire d'aller jusque-là. Systématiser ce recours ne nous semble pas opportun en l'état actuel des choses.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 134.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix l'article n° 18.

(L'article 18 est adopté.)

Article 19

M. le président. « Art. 19. - Il est créé auprès du représentant de l'Etat dans chaque département une Commission départementale de conciliation composée de représentants d'organisations de bailleurs et d'organisations de locataires en nombre égal, dont la compétence porte sur les litiges résultant de l'application des dispositions des articles 16, 30 et 31. La Commission rend un avis dans le délai de deux mois à compter de sa saisine et s'efforce de concilier les parties.

« Un décret fixe la composition, le mode de désignation et les règles de fonctionnement de la Commission départementale de conciliation. »

Je suis saisi de deux amendements identiques, n°s 17 et 120.

L'amendement n° 17 est présenté par MM. Gouhier, Duroméa, Mme Jacquaint, MM. Le Meur, Brard, Piema, Hermier, Goldberg et les membres du groupe communiste et apparenté ; l'amendement n° 120 est présenté par M. Hiest et les membres du groupe de l'Union du centre, M. Tiberi et les membres du groupe du Rassemblement pour la République et M. Laffineur et les membres du groupe Union pour la démocratie française.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Supprimer l'article 19. »

La parole est à M. Gilbert Millet, pour soutenir l'amendement n° 17.

M. Gilbert Millet. Nous proposons de supprimer l'article 19 pour le réintroduire dans le titre supplémentaire que nous avons prévu. Je demande donc la réserve de cet article jusqu'à ce stade de la discussion.

M. le président. La parole est à M. Jean Tiberi, pour soutenir l'amendement n° 120.

M. Jean Tiberi. Il est défendu.

M. le président. La commission accepte-t-elle la réserve ?

M. François Colcombet, rapporteur. Je ne crois pas que ce soit opportun.

En fait, il y a trois façons de construire cette loi. La commission propose sa formule, qui est celle à laquelle on se tient. La droite avait proposé la sienne, qui était d'intégrer ces articles dans la loi Méhaignerie. Le parti communiste en propose une autre, qui consiste à introduire un titre supplémentaire.

L'Assemblée a examiné et repoussé l'hypothèse de la droite. Je propose qu'elle examine tout de suite celle du parti communiste et se prononce à son égard.

En tout cas, la commission a rejeté les amendements n°s 17 et 120.

M. le président. La parole est à M. Gilbert Millet.

M. Gilbert Millet. Si la réserve n'est pas acceptée, je retire mon amendement.

M. le président. La commission étant hostile à la réserve, l'amendement n° 17 est retiré.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 120 ?

M. le ministre délégué, chargé du logement. Défavorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 120.
(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Hiest et les membres du groupe de l'Union du centre, M. Tiberi et les membres du groupe du Rassemblement pour la République, M. Laffineur et les membres du groupe Union pour la démocratie française ont présenté un amendement, n° 155, ainsi rédigé :

« Avant le premier alinéa de l'article 19, insérer l'alinéa suivant :

« Il est inséré, après l'article 15 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, un article 15 *ter* ainsi rédigé : »

La parole est à M. Jean Tiberi.

M. Jean Tiberi. Cet amendement est également défendu.

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

M. François Colcombet, rapporteur. La commission l'a repoussé.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Défavorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 155.
(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, n° 140 et 3, pouvant être soumis à une discussion commune. L'amendement n° 140, présenté par MM. Malandain, Oehler, Vaillant, Guyard, Autexier, Le Guen, Anciant, Delattre, Bassinet, Dray et les membres du groupe socialiste, est ainsi rédigé :

« A la fin de la première phrase du premier alinéa de l'article 19, substituer aux mots : " des articles 16, 30 et 31 ", les mots : " de l'article 16 de la présente loi et des articles 30 et 31 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée ". »

L'amendement n° 3, présenté par M. Carton, rapporteur pour avis, est ainsi rédigé :

« Dans la première phrase du premier alinéa de l'article 19, après la référence : " 16. ", insérer la référence : " 22. " ».

La parole est à M. Jean Oehler, pour soutenir l'amendement n° 140.

M. Jean Oehler. Cet amendement a pour objet de permettre que la nouvelle législation résultant de la proposition de loi se substitue à celle résultant de la loi du 23 décembre 1986, au lieu de la modifier dans le cadre de la même loi.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour défendre l'amendement n° 3.

M. Bernard Carton, rapporteur pour avis. La commission des lois a retiré des compétences de la commission départementale de conciliation les litiges relatifs à l'approbation de l'article 22. Je me permets, à titre personnel, de regretter cette décision. En soumettant aux commissions de conciliation les litiges concernant les charges locatives, on introduisait en effet une innovation dans le droit du logement. Les charges locatives font l'objet de nombreuses contestations. Pour l'instant, elles sont toujours du ressort du juge. L'occasion nous était donnée de faire prévaloir la notion de conciliation dans ces conflits.

De plus, en délibérant sur les problèmes de charges locatives, les commissions auraient pu dégager de nouvelles orientations et s'affirmer ainsi comme un élément moteur de la passation d'accords collectifs sur cette matière, accords qui auraient été soumis aux commissions départementales des rapports locaux.

Encore une fois, je regrette cette décision et je maintiens l'amendement de la commission de la production et des échanges, qui tend à rétablir la référence à l'article 22.

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

M. Francis Colcombet, rapporteur. La commission a accepté l'amendement n° 140 et repoussé l'amendement n° 3.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Il est conforme à celui de la commission des lois. La responsabilité d'intervention dans le domaine des charges locatives est évidemment très différente de celle qui concerne les loyers. C'est un problème de temps et de moyens. La commission de conciliation aurait à contrôler des justificatifs de charges et il lui faudrait traiter des dossiers supplémentaires pour lesquels elle n'est pas armée. C'est hors de son champ de compétence. Le Gouvernement n'est pas favorable à cette extension.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 140.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'amendement n° 3 tombe.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 19, modifié par l'amendement n° 140.

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

Article 20

M. le président. « Art. 20. - Le bailleur est tenu de remettre au locataire qui en fait la demande une quittance gratuitement. Dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel, le bailleur est tenu de délivrer un reçu.

« La quittance porte le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer, le droit de bail et les charges. »

Je suis saisi de deux amendements identiques, n° 79 et 121.

L'amendement n° 79 est présenté par M. Laffineur ; l'amendement n° 121 est présenté par M. Hiest et les membres du groupe de l'Union du centre, M. Tiberi et les membres du groupe du Rassemblement pour la République, M. Laffineur et les membres du groupe Union pour la démocratie française.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Supprimer l'article 20. »

La parole est à M. Jean-Jacques Hiest, pour soutenir ces deux amendements.

M. Jean-Jacques Hiest. Ils sont défendus.

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

M. François Colcombet, rapporteur. Elle les a repoussés.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Rejet également.

M. le président. Je mets aux voix par un seul vote les amendements n° 79 et 121.

(Ces amendements ne sont pas adoptés.)

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

Je mets aux voix l'article 20.

(L'article 20 est adopté.)

Article 21

M. le président. « Art. 21. - Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, il ne peut être supérieur à deux mois de loyer en principal.

« Un dépôt de garantie ne peut être prévu lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois ; toutefois, si le locataire demande le bénéfice du paiement mensuel du loyer, par application de l'article 7, le bailleur peut exiger un dépôt de garantie.

« Il est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clés par le locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

« Le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du locataire. Il ne doit faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé.

« A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire, après arrêté des comptes, produit intérêt au taux légal au profit du locataire. »

M. Hiest et les membres du groupe de l'Union du centre, M. Tiberi et les membres du groupe du Rassemblement pour la République, M. Laffineur et les membres du groupe Union pour la démocratie française ont présenté un amendement, n° 122, ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 21. »

La parole est à M. Jean-Jacques Hiest.

M. Jean-Jacques Hiest. L'amendement n° 122 est défendu.

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

M. François Colcombet, rapporteur. Contre !

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Contre également !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 122.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix l'article 21.

(L'article 21 est adopté.)

Article 22

M. le président. « Art. 22. - Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification en contrepartie :

« 1° des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;

« 2° des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ;

« 3° du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

« La liste de ces charges est fixée par décret (à Conseil d'Etat.

« Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation, et par le budget prévisionnel.

« Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires. »

M. Hiest et les membres du groupe de l'Union du centre, M. Tiberi et les membres du groupe du Rassemblement pour la République, M. Laffineur et les membres du groupe Union pour la démocratie française ont présenté un amendement, n° 123, ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 22. »

La parole est à M. Jean-Jacques Hiest.

M. Jean-Jacques Hiest. Défendu !

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

M. François Colcombet, rapporteur. Contre !

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Contre !

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

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. MM. Hermier, Duroméa, Mme Jacquaint, MM. Le Meur, Brard, Pierna, Gouhier, Goldberg et les membres du groupe communiste et apparenté ont présenté un amendement, n° 19 corrigé, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le troisième alinéa (2°) de l'article 22 :

« Des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose

louée qui ne sont pas la conséquence d'une erreur de conception ou d'un vice de réalisation à l'exclusion des frais d'entretien des parties communes et de rejets des déchets quand ceux-ci étaient intégrés dans le coût du loyer avant le décret n° 87-713 du 26 août 1987. »

La parole est à M. Gilbert Millet.

M. Gilbert Millet. Monsieur le président, notre amendement introduit deux dispositions supplémentaires.

D'une part, il vise à exclure de l'entretien ou des réparations les dépenses qui découleraient de défauts de construction, d'erreurs ou de vices de réalisation, ce qui paraît normal.

D'autre part, il résout une injustice. Actuellement, les locataires paient en fait deux fois le même service : une fois dans la facture des charges et une autre dans leur loyer. En effet, antérieurement au décret du 26 août 1987, certaines charges étaient intégrées dans le loyer. Or le montant de celui-ci n'a pas été modifié par la suite. Il s'agit de prendre en compte cette double imputation.

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

M. François Colcombet, rapporteur. La commission a repoussé cet amendement.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Défavorable également. Le Gouvernement aurait volontiers admis le premier ajout proposé, à savoir l'exclusion des dépenses qui sont la conséquence d'une erreur de conception. En revanche, le second, qui vise à exclure les charges relatives au personnel d'entretien, ne lui semble pas opportun.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 19 corrigé.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. MM. Gouhier, Duroméa, Mme Jacquaint, MM. Le Meur, Brard, Pierna, Hermier, Goldberg et les membres du groupe communiste et apparenté ont présenté un amendement, n° 18, ainsi rédigé :

« Dans le quatrième alinéa (3°) de l'article 22, remplacer le mot : " impositions ", par les mots : " taxes locatives ". »

La parole est à M. Jean Tardito.

M. Jean Tardito. Cet amendement de précision reprend les termes de la loi Quilliot.

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

M. François Colcombet, rapporteur. La commission a repoussé l'amendement n° 18. Le texte de la proposition de loi fait référence à « des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement ». Il ne s'agit donc pas de toutes les impositions. Le décret du 26 août 1987 vise le droit au bail, la redevance d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe de balayage. C'est tout et c'est précis !

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Conforme à celui de la commission.

M. Jean Tardito. Je retire notre amendement, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 18 est retiré.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 22.

(L'article 22 est adopté.)

Suspension et reprise de la séance

M. le président. La séance est suspendue.

(La séance, suspendue le mercredi 24 mai 1989 à deux heures, est reprise à deux heures dix.)

M. le président. La séance est reprise.

Article 23

M. le président. « Art. 23. - Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges dûment justifiées aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

« Le juge, statuant en la forme des référés, saisi par le locataire à peine de forclusion avant l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, peut accorder des délais de paiement dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 1244 du code civil.

« Pendant le cours des délais ainsi accordés, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus ; ces délais et les modalités de paiement accordés ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.

« Si le locataire se libère dans le délai et selon les modalités fixés par le juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué ; dans le cas contraire, elle reprend son plein effet.

« Le commandement de payer reproduit à peine de nullité les dispositions des alinéas précédents. »

M. Hyst et les membres du groupe de l'Union du centre, M. Tiberi et les membres du groupe du Rassemblement pour la République, M. Laffineur et les membres du groupe Union pour la démocratie française ont présenté un amendement, n° 124, ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 23. »

La parole est à M. Jean-Jacques Hyst.

M. Jean-Jacques Hyst. Cet amendement est défendu.

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

M. François Colcombet, rapporteur. Défavorable !

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Également défavorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 124.
(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques, nos 20 et 160.

L'amendement n° 20 est présenté par MM. Gouhier, Duroméa, Mme Jacquaint, MM. Le Meur, Brard, Pierna, Hermier, Goldberg et les membres du groupe communiste et apparenté ; l'amendement n° 160 est présenté par M. Belorgey.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Dans le deuxième alinéa de l'article 23, supprimer les mots : "à peine de forclusion". »

La parole est à M. Gilbert Millet, pour soutenir l'amendement n° 20.

M. Gilbert Millet. Par cet amendement, nous voulons enlever une limite imposée au pouvoir des juges et dont les praticiens nous disent qu'elle pose problème. En effet, la mise en œuvre des clauses résolutoires se heurte souvent à des difficultés qui obligent les juges à chercher à les contourner en prolongeant la procédure ou en ayant recours à des artifices juridiques divers. Dans la mesure où la justice est saisie, ne vaudrait-il pas mieux lui laisser plus de responsabilité pour imaginer les solutions possibles ?

L'existence de ces clauses, en agissant comme un couperet, ne favorise pas non plus la responsabilisation du débiteur. Celui-ci se sachant de toute manière condamné aura le plus souvent tendance à refuser tout règlement aussi longtemps qu'il pourra faire traîner.

Faute d'obtenir la suppression des clauses résolutoires, au moins pourrions-nous accroître le pouvoir des juges en enlevant la forclusion.

M. le président. L'amendement n° 160 de M. Belorgey n'est pas défendu.

Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 20 ?

M. François Colcombet, rapporteur. La commission a accepté les deux amendements.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Tout à fait conforme !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 20.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix l'article 23, modifié par l'amendement n° 20.

(L'article 23, ainsi modifié, est adopté.)

Article 24

M. le président. « Art. 24. - I. - Les chapitres I^{er} à IV du titre I^{er} de la loi n° 86-1290 modifiée du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété des logements sociaux et le développement de l'offre foncière sont abrogés et remplacés par les chapitres I^{er} à III, tels qu'ils résultent de la présente loi.

« II. - Jusqu'à leur terme, les contrats de location en cours à la date de la publication de la présente loi demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables. Toutefois, les dispositions des articles 14, 16, 17 et 18 s'appliquent à ces contrats dès la publication de la présente loi.

« Les contrats conclus postérieurement au 24 décembre 1986 et pour lesquels le propriétaire a délivré congé avant la date d'entrée en vigueur du présent article sont prorogés de six mois. Le propriétaire peut délivrer un nouveau congé dans les formes et conditions prévues à l'article 14 de la présente loi. »

M. Hyst et les membres du groupe de l'Union du centre, M. Tiberi et les membres du groupe du rassemblement pour la République, M. Laffineur et les membres du groupe Union pour la démocratie française ont présenté un amendement, n° 156, ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 24. »

La parole est à M. Jean-Jacques Hyst.

M. Jean-Jacques Hyst. C'est une conséquence des amendements précédents.

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

M. François Colcombet, rapporteur. Contre !

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Également contre !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 156.
(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Hyst et les membres du groupe de l'Union du centre, M. Tiberi et les membres du groupe du Rassemblement pour la République, M. Laffineur et les membres du groupe Union pour la démocratie française ont présenté un amendement, n° 125, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le paragraphe I de l'article 24 :

« I. - Le chapitre IV de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est abrogé. »

La parole est à M. Jean-Jacques Hyst.

M. Jean-Jacques Hyst. Même chose !

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

M. François Colcombet, rapporteur. Même avis que pour le précédent !

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Même avis !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 125.
(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Laffineur a présenté un amendement, n° 80, ainsi rédigé :

« Au début du paragraphe I de l'article 24, après les mots : "I^{er} à IV", insérer les mots : "à l'exception des articles 2 à 8 du chapitre I^{er}, 11 et 12 du chapitre II et 20 du chapitre IV". »

La parole est à M. Marc Laffineur.

M. Marc Laffineur. Cet amendement n'est pas défendu car il tombe.

M. le président. L'amendement n° 80 n'a plus d'objet.

MM. Malandain, Oehler, Vaillant, Guyard, Autexier, Le Guen, Anciant, Delattre, Bassinet, Dray et les membres du groupe socialiste ont présenté un amendement, n° 41, ainsi rédigé :

« Après les mots : " sont abrogés ", supprimer la fin du paragraphe I de l'article 24. »

La parole est à M. Guy Malandain.

M. Guy Malandain. L'amendement est défendu.

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

M. François Colcombet, rapporteur. Cet amendement a été accepté par la commission.

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

M. le ministre délégué, chargé du budget. Le Gouvernement l'accepte également.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 141.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 88 corrigé, ainsi rédigé :

« Dans la deuxième phrase du premier alinéa du paragraphe II de l'article 24, après les mots : " des articles ", insérer la référence : " 9 ". »

La parole est à M. le ministre.

M. le ministre délégué, chargé du logement. Il s'agit d'un amendement de coordination.

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

M. François Colcombet, rapporteur. La commission a émis un avis favorable à cet amendement qui applique la nouvelle durée du contrat de location aux contrats en cours.

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

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'amendement n° 126 de M. Jean-Jacques Hyst tombe.

M. Berthol a présenté un amendement, n° 135, ainsi rédigé :

« Supprimer le deuxième alinéa du paragraphe II de l'article 24. »

La parole est à M. André Berthol.

M. André Berthol. Nous proposons cette suppression pour une question de principe. En effet, la rétroactivité de ce texte remet en question la sécurité juridique que l'on peut attendre normalement d'une loi. La rétroactivité d'une loi, même si, exception faite des lois pénales, elle est admise par le Conseil constitutionnel, est toujours discutable, et si la disposition que nous examinons aura un effet pratique limité, elle appartient à la catégorie des textes à haute valeur symbolique. Par là même, elle risque d'avoir des effets pernicieux.

Les bailleurs qui ont accepté certaines obligations en signant des contrats conformes à la loi Méhaignerie voient ces obligations alourdies. Par ailleurs cette disposition crée un phénomène d'instabilité juridique qui risque de les décourager, car l'investissement immobilier est un investissement à long terme et si la législation change tous les deux ans, les propriétaires ne peuvent plus gérer ces investissements.

Telles sont les différentes raisons qui m'amènent à demander la suppression du deuxième alinéa du paragraphe II de l'article 24.

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

M. François Colcombet, rapporteur. La commission est favorable à l'application immédiate de la loi en cours ; elle a donc repoussé l'amendement.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Conforme !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 135.
(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 89, ainsi libellé :

« Après le mot : " congé ", rédiger ainsi la fin du deuxième alinéa du paragraphe II de l'article 24 :

« ou formulé une proposition de renouvellement en application de l'article 9 abrogé de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, avant la date d'entrée en vigueur du présent article, sont prorogés de six mois et le congé ou la proposition sont nuls et sans effet. Le propriétaire peut délivrer un nouveau congé dans les formes et conditions prévues à l'article 14 de la présente loi ou formuler une proposition de nouveau loyer conformément à l'article 16 c de la présente loi. »

La parole est à M. le ministre.

M. le ministre délégué, chargé du logement. C'est un amendement de précision qui propose une rédaction plus complète du texte.

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

M. François Colcombet, rapporteur. La commission a accepté cet amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 89.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Berthol a présenté un amendement, n° 136, ainsi rédigé :

« Compléter le deuxième alinéa du paragraphe II de l'article 24 par la phrase suivante : " Ces dispositions ne s'appliquent pas aux contrats conclus dans le cadre de l'article 10 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière ". »

La parole est à M. André Berthol.

M. André Berthol. Il s'agit d'un amendement de repli.

L'article 10 de la loi Méhaignerie permettait aux bailleurs, personnes physiques, de conclure des contrats pour une durée inférieure à trois ans lorsque, par nécessité familiale ou professionnelle, ils devaient reprendre le logement avant ce terme.

Il nous paraît utile de préciser que la prorogation du bail de six mois ne leur est pas applicable, sinon cette disposition serait de nature à décourager les personnes qui quittent leur lieu de résidence pour des raisons professionnelles, séjour à l'étranger par exemple, de louer leur logement.

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

M. François Colcombet, rapporteur. Cet amendement est inutile puisque l'article 10 de la nouvelle loi que nous avons voté tout à l'heure reprend les dispositions de l'article 10 de la loi de 1986 en permettant la conclusion de baux d'une durée inférieure à trois ans pour des raisons liées à la situation personnelle du bailleur.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Je partage celui de la commission.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 136.
(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 167 rectifié, ainsi rédigé :

« Compléter l'article 24 par le paragraphe suivant :

« III. - Pour les contrats arrivant à échéance après le 22 mai 1989, pour lesquels le propriétaire a formulé, avant la promulgation de la présente loi, une proposition de nouveau loyer en application de l'article 21 de la loi du 23 décembre 1986, le locataire dispose d'un délai d'un mois à compter de ladite promulgation pour demander au bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, de formuler à nouveau une proposition de loyer ; dans ce cas, le bailleur peut présenter, dans un délai d'un mois à compter de la demande du locataire et dans les mêmes formes, une nouvelle proposition, faute de quoi le contrat initial est reconduit, à compter de sa date normale d'échéance, pour la durée prévue à l'article 9. »

« Les dispositions de l'article 16 c sont applicables à ladite proposition, sous les réserves suivantes : le délai de préavis qui est fixé pour la formulation de la proposition n'est pas applicable ; la commission départementale de conciliation peut être saisie deux mois après la proposition du bailleur ; le juge doit être saisi au plus tard deux mois après la saisine de la commission ; le nouveau loyer, fixé à la suite de cette seconde proposition, prend effet à la date normale d'échéance du contrat. Jusqu'à la fixation de ce loyer, il n'est pas porté atteinte à la validité du loyer éventuellement fixé en application de l'article 21. »

La parole est à M. le ministre.

M. le ministre délégué, chargé du logement. Le Gouvernement a été amené à prendre en compte le problème qui lui a été exposé à plusieurs reprises par divers membres du Parlement, notamment par M. Le Guen puis par M. Malandain lorsqu'une première rédaction de cette proposition a suscité diverses interrogations auxquelles j'ai dû répondre au cours de cette soirée. M. Malandain a eu l'occasion d'exposer très clairement et à deux reprises ce qu'il en était.

Des baux vont venir à échéance dans les prochains jours qui n'ont pas bénéficié des dispositions mises en œuvre en janvier et février par M. Faure parce que les propositions des bailleurs ont été adressées aux intéressés avant la mise en œuvre de ces décrets. Par cet amendement, nous souhaitons permettre aux locataires, aux titulaires de ces baux qui estiment que ces dispositions du nouveau texte sont de nature à améliorer les propositions qui leur ont été présentées, de bénéficier d'un droit automatique à avenant.

Au point où nous en sommes, nous pensons que la rédaction proposée, même si nous convenons qu'elle reste un peu longue et que nous n'excluons pas qu'elle puisse être encore améliorée, lève bien toute ambiguïté sur le fait qu'il ne s'agit pas d'une disposition de blocage déguisé. Elle tend simplement à éviter une pénalisation pour les titulaires de baux qui se trouveraient pénalisés par le concours des dates auxquelles j'ai fait référence.

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

M. François Colcombet, rapporteur. La commission n'a pas examiné cet amendement qui a été déposé postérieurement à sa dernière réunion. A titre personnel, j'y suis très favorable.

M. le président. La parole est à M. Jean-Jacques Hyest.

M. Jean-Jacques Hyest. J'étais contre l'amendement n° 88 initial qui était très mal rédigé. Compte tenu des explications apportées tant par M. Malandain que par M. le ministre, je constate que l'amendement rédigé permettra d'appliquer aux baux à renouveler, ou qui sont sur le point de l'être, les dispositions de la loi nouvelle.

Je tiens toutefois à souligner qu'il a été rappelé à plusieurs reprises au cours du débat qu'il fallait une loi simple, lisible et compréhensible par tous. Or cet amendement, qui vise une situation certes particulière, est un monument de complexité. Il faut s'y prendre à deux fois, même quand on est un excellent juriste comme notre rapporteur - il a indiqué tout à l'heure qu'il comprenait tout - pour le comprendre. Il faudra que les personnes qui sont dans cette situation fassent beaucoup d'efforts pour saisir l'application qui peut en être faite.

M. le président. La parole est à M. Jean Tardito.

M. Jean Tardito. Le texte du Gouvernement rend plus difficile pour les locataires le maintien de leur contrat durant la période transitoire pendant laquelle la présente proposition de loi ne s'appliquera pas. Alors que le texte de la commission proroge automatiquement les contrats visés par les dispositions de cet alinéa, il faudra, dans la version du Gouvernement, que le locataire demande à disposer d'un délai et engage une action de recours pour bénéficier des dispositions de la loi dont nous discutons. D'ailleurs, sur les bancs de la droite, on a bien compris l'intérêt de cet amendement puisque nous avons entendu parler d'avancée.

Néanmoins, les dispositions que vous nous proposez, monsieur le ministre, offrent aux locataires des moyens de se défendre. Ils ont déjà fait preuve de responsabilité et d'initiative pour exprimer leur volonté, notamment cet après-midi puisqu'ils ont encore manifesté leur désir de voir modifier le texte en vigueur. Avec eux, nous sommes persuadés que nous

pourrons mettre en échec les propriétaires qui tenteraient d'user du droit de mise en congé ouvert par la loi Méhaignerie.

Nous espérons donc que le recul du Gouvernement, sous la pression de la droite, sera vain. Les communistes feront tout ce qui dépend d'eux pour que la lutte compense la mansuétude dont vous faites preuve à l'égard des propriétaires.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 167 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?... Je mets aux voix l'article 24, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 24, ainsi modifié, est adopté.)

Après l'article 24

M. le président. M. Laffineur a présenté un amendement, n° 81, ainsi rédigé :

« Après l'article 24, insérer l'article suivant :

« Les dispositions des articles 14 et 16 de la présente loi ne sont applicables que dans les communes faisant partie d'une agglomération de plus de 1 000 000 d'habitants et ce jusqu'au 31 décembre 1995. Dans les autres communes, les dispositions des chapitres I^{er} à III du titre I^{er} de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 demeurent applicables dans leur rédaction antérieure à la présente loi. »

La parole est à M. Marc Laffineur.

M. Marc Laffineur. J'interviens pour le principe, monsieur le président, car nous avons déjà largement débattu de ce problème. Nous étions prêts, M. le ministre le sait bien, à descendre ce seuil d'un million d'habitants à 500 000 ou à 300 000. Je crois que personne ne l'a voulu dans cette assemblée. Je le regrette, mais je maintiens cet amendement.

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

M. François Colcombet, rapporteur. La commission a repoussé cet amendement.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Le Gouvernement n'y est pas favorable non plus.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 81.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 55 est réservé jusqu'après l'examen de l'amendement n° 50.

MM. Gouhier, Duroméa, Mme Jacquaint, MM. Le Meur, Brard, Pierna, Hermier, Goldberg et les membres du groupe communiste et apparenté ont présenté un amendement, n° 34, ainsi rédigé :

« Après l'article 24, insérer l'article suivant :

« Art. 24 bis. - Des accords collectifs de location portant sur un ou plusieurs des objets mentionnés à l'article 24 *undecies* peuvent être conclus entre un ou plusieurs bailleurs et une ou plusieurs associations mentionnées à l'article 24 *ter*, soit pour un bâtiment d'habitation comportant au moins six logements locatifs, soit pour tout ou partie du patrimoine immobilier d'un bailleur personne morale.

« Un accord conclu pour un bâtiment d'habitation lie chaque bailleur et l'ensemble des locataires dès lors que les associations signataires groupent les sept douzièmes de ces derniers ou que les sept douzièmes de ces derniers ont adhéré par écrit à l'accord. Les clauses de cet accord s'appliquent également au nouveau locataire.

« Un accord conclu pour tout ou partie du patrimoine immobilier lie le bailleur et l'ensemble de ses locataires dès lors qu'il a été conclu par les sept douzièmes des associations en nombre au moins égal à deux et que ces associations sont représentatives au sens du quatrième alinéa de l'article 24 *ter* au niveau de tout ou partie du patrimoine ou bien dès lors qu'il a été conclu par une association regroupant 20 p. 100 des locataires concernés par l'accord.

« Préalablement à la signature de tels accords, les bailleurs et les locataires, lorsqu'ils sont membres d'une association, sont tenus de s'informer réciproquement de l'exis-

tence éventuelle d'accords portant sur le même objet et conclus au plan départemental ou national. Dès leur signature, le bailleur adresse aux locataires copie desdits accords.

« Dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, les clauses du règlement de copropriété l'emportent sur toutes stipulations des accords collectifs qui leur sont contraires. »

La parole est à M. Gilbert Millet.

M. Gilbert Millet. Si vous le permettez, monsieur le président, je défendrai l'ensemble des amendements que nous avons présentés après l'article 24. A cette heure-ci cela me paraît sage.

M. le président. En effet, MM. Gouhier, Duroméa, Mme Jacquaint, MM. Le Meur, Brard, Pierna, Hermier, Goldberg et les membres du groupe communiste et apparenté, ont également présenté les amendements n^{os} 35 à 50.

L'amendement n^o 35 est ainsi rédigé :

« Après l'article 24, insérer l'article suivant :

« Art. 24 *ter*. - Les bailleurs et les gestionnaires sont tenus de reconnaître comme interlocuteurs :

« - les associations déclarées regroupant des locataires du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments et affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale des rapports locatifs ;

« - les associations déclarées ayant pour objet exclusif la représentation des locataires d'un même bâtiment ou ensemble de bâtiments lorsque le nombre des adhérents de chacune d'entre elles représente au moins 10 p. 100 des locataires du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments sans que le nombre de ces locataires puisse être inférieur à trois ;

« - les associations déclarées regroupant des locataires de tout ou partie du patrimoine immobilier d'un même bailleur, lorsque le nombre des adhérents de chacune d'entre elles représente au moins 10 p. 100 des locataires de tout ou partie de ce patrimoine immobilier, sans que le nombre de ces locataires puisse être inférieur à trois.

« - Dans le cas où aucune association ne répond aux conditions prévues par les alinéas 2 à 4, le bailleur peut, à la demande des locataires, procéder à des élections au suffrage universel direct pour la désignation de représentants des locataires. La durée de leur mandat est fixée à un an. »

L'amendement n^o 36 est ainsi rédigé :

« Après l'article 24, insérer l'article suivant :

« Art. 24 *quater*. - Tout congé notifié à un représentant statutaire d'association de locataires visée à l'article 24 *ter* ou à l'article 24 *septies* 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 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 la commission départementale jusqu'à la notification aux parties de l'avis de ladite commission ou l'expiration du délai de deux mois. »

L'amendement n^o 37 est ainsi rédigé :

« Après l'article 24, insérer l'article suivant :

« Art. 24 *quinquies*. - 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, une formation de conciliation, composée de bailleurs et de locataires en nombre égal, est compétente pour l'application des articles 10, 14, 17, 22 et 24 *quater*.

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

L'amendement n^o 38 est ainsi rédigé :

« Après l'article 24, insérer l'article suivant :

« Art. 24 *sexies*. - Une commission nationale des rapports locatifs est instituée auprès du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

« Elle a pour mission générale de promouvoir 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. »

L'amendement n^o 39 est ainsi rédigé :

« Après l'article 24, insérer l'article suivant :

« Art. 24 *septies*. - La représentativité au niveau national et départemental des organisations de bailleurs et des organisations de gestionnaires est appréciée d'après les critères suivants :

« - nombre de leurs adhérents et nombre des logements détenus ou gérés par leurs adhérents ;

« - montant global des cotisations ;

« - indépendance, expérience et activité de l'association dans le domaine du logement.

« La représentativité des organisations de locataires est appréciée d'après les critères suivants :

« - nombre et répartition géographique de leurs adhérents ;

« - montant global des cotisations ;

« - indépendance, expérience et activité de l'association dans le domaine du logement. »

L'amendement n^o 40 est ainsi rédigé :

« Après l'article 24, insérer l'article suivant :

« Art. 24 *octies*. - Des accords collectifs de location sont négociés, dans le cadre d'un ou plusieurs secteurs locatifs, au sein de la commission nationale des rapports locatifs ou de chaque commission départementale des rapports locatifs, et conclus, pour un même secteur locatif, entre une ou plusieurs organisations de bailleurs et de locataires, représentées à la commission nationale, ou entre une ou plusieurs organisations départementales de bailleurs et de locataires, représentées à la commission départementale.

« Les accords ainsi conclus s'imposent aux organisations signataires et aux adhérents de ces organisations.

« Les secteurs locatifs sont les suivants :

« - logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, ainsi que ceux appartenant aux collectivités locales et gérés par lesdits organismes ;

« - logements appartenant aux sociétés d'économie mixte et aux sociétés immobilières à participation majoritaire de la caisse des dépôts et consignations, logements appartenant à l'Etat, aux collectivités locales ainsi qu'aux établissements publics autres que ceux mentionnés à l'alinéa ci-dessous et logements appartenant à des bailleurs personnes morales à vocation sociale définis par décret en Conseil d'Etat ;

« - logements appartenant aux entreprises d'assurances, aux sociétés immobilières créées en application de l'ordonnance n^o 58-876 du 24 septembre 1958 relative aux sociétés immobilières conventionnées, aux sociétés immobilières d'investissement créées en application de la loi n^o 63-254 du 15 mars 1963 portant réforme de l'enregistrement, du timbre et de la fiscalité immobilière, aux établissements bancaires et de crédit et aux filiales de ces organismes autres que celles mentionnées aux deux alinéas ci-dessus ;

« - logements appartenant aux autres catégories de bailleurs. »

L'amendement n^o 41 est ainsi rédigé :

« Après l'article 24, insérer l'article suivant :

« Art. 24 *nonies*. - Sont soumis aux obligations qui résultent de l'accord prévu à l'article 24 *octies* de la présente loi ceux qui deviennent membres d'une association signataire de l'accord ou qui y a adhéré. »

L'amendement n° 42 est ainsi rédigé :

« Après l'article 24, insérer l'article suivant :

« Art. 24 *decies*. - L'accord liant un bailleur et ses locataires, lorsqu'il a été conclu et rendu obligatoire en application des articles 24 *bis* et 24 *undecies*, est maintenu en vigueur en cas de changement de bailleur même si le nouveau bailleur n'est pas signataire de l'accord ou membre d'une association signataire.

« L'accord conclu en application de l'article 24 *bis* doit être annexé à l'acte de cession. »

L'amendement n° 43 est ainsi rédigé :

« Après l'article 24, insérer l'article suivant :

« Art. 24 *undecies*. - Les accords collectifs de location ont pour objet d'améliorer les rapports entre bailleurs et locataires, tout en respectant l'équilibre économique et juridique du contrat de location. Les accords collectifs de location ne peuvent déroger aux dispositions du titre II de la présente loi.

« Ils peuvent porter notamment sur 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, les actions d'animation culturelle et sociale, l'élaboration de clauses types. L'établissement éventuel d'un règlement intérieur fait l'objet d'un accord conclu dans les conditions prévues à l'article 24 *bis*.

« Dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, les clauses du règlement de copropriété l'emportent sur toutes stipulations des accords collectifs de location qui leur sont contraires. »

L'amendement n° 44 est ainsi rédigé :

« Après l'article 24, insérer l'article suivant :

« Art. 24 *duodecies*. - I. - Les clauses d'un accord mentionné à l'article 24 *bis*, deuxième alinéa, ou d'un accord rendu obligatoire en application de l'article 24 *undecies* s'appliquent en dépit des clauses contraires d'un accord non étendu

« II. - Les clauses d'un accord mentionné à l'article 24 *bis*, deuxième alinéa, s'appliquent en dépit des clauses contraires d'un accord rendu obligatoire en application de l'article 24 *undecies*.

« III. - Les clauses d'un accord conclu au niveau départemental en application de l'article 24, *octies* s'appliquent en dépit des clauses contraires d'un accord conclu au niveau national en application du même article.

« IV. - Si un accord à durée déterminée est signé dans les conditions des articles 24 *octies* et 24 *undecies*, postérieurement à un accord signé conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 24 *bis*, et que ces deux accords portent sur le même objet, chacune des parties signataires de l'accord élaboré conformément au deuxième alinéa de l'article 24 *bis* peut le dénoncer dans un délai de trois mois après la publication du décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 24 *undecies*. »

L'amendement n° 45 est ainsi rédigé :

« Après l'article 24, insérer l'article suivant :

« Art. 24 *tredecies*. - Les accords collectifs tels que définis aux articles 24 *bis* et 24 *octies* peuvent prévoir que tout ou partie de leurs clauses s'appliquent aux contrats de location en cours. »

L'amendement n° 46 est ainsi rédigé :

« Après l'article 24, insérer l'article suivant :

« Art. 24 *quatuordecies*. - Les accords conclus au sein de la commission nationale des rapports locatifs, en application de l'article 24 *octies*, font l'objet de la publication d'un avis au *Journal officiel* de la République française. A l'issue d'un délai d'un mois après cette publication, et sauf opposition de la majorité des organisations représentatives des bailleurs d'un secteur, ou de la majorité des organisations représentatives des locataires, ils peuvent être rendus obligatoires, par décret en Conseil d'Etat, pour tous logements du secteur locatif concerné.

« Le décret mentionné au premier alinéa peut, après avis motivé de la commission nationale des rapports locatifs et sans modifier l'équilibre de l'accord, en distraire certaines clauses. »

L'amendement n° 47 est ainsi rédigé :

« Après l'article 24, insérer l'article suivant :

« Art. 24 *quindecies*. - Le décret prévu à l'article 24 *undecies* cesse d'avoir effet lorsque l'accord a cessé d'être en vigueur entre les parties par suite de sa dénonciation ou de son non-renouvellement.

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

L'amendement n° 48 est ainsi rédigé :

« Après l'article 24, insérer l'article suivant :

« Art. 24 *sedecies*. - Les organisations représentatives des gestionnaires peuvent participer à l'élaboration des accords collectifs de location conclus entre bailleurs et locataires, adhérer à ces accords et en assurer l'exécution dans la limite de leur mandat. »

L'amendement n° 49 est ainsi rédigé :

« Après l'article 24, insérer l'article suivant :

« Art. 24 *septemdecies*. - 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. »

L'amendement n° 50 est ainsi rédigé :

« Après l'article 24, insérer l'article suivant :

« Le chapitre VII de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée est abrogé. »

Monsieur Gilbert Millet, vous avez la parole pour défendre ces amendements.

M. Gilbert Millet. Par ces amendements, nous proposons de créer un chapitre additionnel reprenant les dispositions de la loi du 22 juin 1982 relatives à l'organisation des rapports collectifs de location. Nous estimons que la reprise de ce titre serait la meilleure façon de créer des rapports équilibrés - il en a beaucoup été question aujourd'hui - entre les bailleurs et les locataires.

Les textes que nous avons repris comportent, en effet, de nombreuses dispositions qui constituent, pour les locataires et leurs associations, des points d'appui importants pour leur action collective. Ainsi, les bailleurs sont tenus de reconnaître les associations, les représentants élus de ces dernières sont protégés, des instances de concertation sont créées, l'application des accords est favorisée.

La commission des lois puis le Gouvernement nous ont proposé des dispositions nouvelles par rapport au texte initial de la proposition de loi, dispositions qui, pour une part, vont dans le sens que nous recherchions avec le dépôt de nos amendements. Nous regrettons que les mesures sur lesquelles l'Assemblée est appelée à se prononcer n'aillent pas dans le détail aussi loin que la loi de 1982. C'est pourquoi nous avons déposé cette série d'amendements.

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

M. François Colcombat, rapporteur. La commission a repoussé ces amendements, qui, comme cela vient d'être indiqué, reprennent les articles correspondants de la loi Quilicot.

L'objet de la présente proposition de loi n'a pas exactement ce but. Elle prévoit un dispositif souple qui tient compte de l'expérience passée. Nous accepterons cependant des amendements du Gouvernement allant plus loin que la proposition de loi sur les procédures de concertation, qui seront loin d'être oubliées dans le dispositif de la proposition.

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

M. le ministre délégué chargé du logement. M. Millet vient de défendre dix-huit amendements d'une manière concise dont nous lui savons gré à cette heure. Ils tendent à reprendre l'ensemble des dispositions de la loi du 22 juin 1982 touchant à l'organisation des rapports collectifs de location.

Par la bouche de M. Millet, le groupe communiste a indiqué qu'il considérait que ces dispositions sont indispensables pour créer une base législative à des rapports équilibrés entre bailleurs et locataires. Le Gouvernement partage certaines des préoccupations exprimées à travers ces amendements. Ainsi que j'ai eu l'occasion de le dire lundi soir, dans ma première intervention, le Gouvernement est entièrement ouvert à l'idée de mettre en place des instances qui permettent d'instaurer un réel dialogue qui puisse déboucher sur des décisions de droit par la voie contractuelle ou par la voie réglementaire.

Faut-il, pour autant, reprendre la totalité des dispositions de la loi de juin 1982 ? Je ne le pense pas et c'est pour cette raison qu'il paraît préférable de compléter les compétences d'instances existantes et d'en améliorer la représentativité et le fonctionnement. C'est dans cet esprit que le Gouvernement a déposé à l'article 30 des amendements qu'il estime importants.

Le premier tend à créer, au sein des C.D.H., des commissions spécialisées sur les loyers. J'ai noté que MM. les rapporteurs étaient d'accord sur une telle perspective.

Le deuxième amendement vise à permettre, dans la commission nationale de concertation, renouée dans son fonctionnement, dans sa représentativité et dans ses attributions, de négocier des accords sur des sujets aussi divers que les charges ou les grilles de vétusté.

Ces deux propositions me paraissent de nature à créer les conditions de nouveaux rapports contractuels entre bailleurs et locataires et je souhaite que l'Assemblée les retienne.

Le Gouvernement, estimant qu'il prend ainsi en compte les préoccupations exprimées par le groupe communiste et par M. Millet, serait heureux que, compte tenu de ces explications, les auteurs de ces dix-huit amendements veuillent bien considérer que les deux amendements du Gouvernement que je viens d'annoncer les satisfont.

M. le président. La parole est à M. Gilbert Millet.

M. Gilbert Millet. J'entends bien, mais je souhaite quand même que l'on procède au vote sur ces amendements qui me paraissent très clairs et importants.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 34. (L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 35. (L'amendement n'est pas adopté.)

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 38. (L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 39. (L'amendement n'est pas adopté.)

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 41. (L'amendement n'est pas adopté.)

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

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

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 46. (L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 47. (L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 48. (L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 49. (L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 50. (L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. En conséquence, l'amendement n° 55 de M. Gouhier, tendant à insérer un nouvel intitulé après l'article 24 et qui avait été précédemment réservé, tombe.

Avant l'article 25

M. le président. Je donne lecture de l'intitulé du titre II avant l'article 25 :

« TITRE II

« DISPOSITIONS DIVERSES »

MM. Pierna, Duroméa, Mme Jacquaint, MM. Le Meur, Brard, Gouhier, Hermier, Goldberg et les membres du groupe communiste et apparenté ont présenté un amendement, n° 24, ainsi rédigé :

« Avant l'article 25, insérer l'article suivant :

« Le taux de 0,65 p. 100 figurant dans le premier alinéa de l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par le taux de 0,90 p. 100.

« Cette disposition s'applique pour la première fois aux investissements qui doivent être réalisés à partir du 1^{er} juillet 1989 à raison des salaires payés en 1988.

« Ce taux est majoré de 0,5 p. 100 chaque année sans pouvoir dépasser 2 p. 100. »

La parole est à M. Jean Tardito.

M. Jean Tardito. Il s'agit, par cet amendement, d'améliorer le financement patronal de l'habitat et, en rétablissant le taux du « fameux » 1 p. 100, de l'augmenter de 0,9 p. 100, au lieu de 0,67 p. 100, et de prévoir une hausse à plus ou moins long terme jusqu'à 2 p. 100.

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

M. François Colcomhat, rapporteur. La commission a repoussé cet amendement qui concerne l'augmentation de la participation des employeurs à l'effort de construction.

D'après ce qui a été indiqué à la commission, depuis plusieurs années, ce taux diminue mais on note une augmentation corrélatrice de la participation des employeurs au financement de l'allocation de logement social qui profite aux salariés, ce qui revient à maintenir globalement la participation des employeurs au financement du logement.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Il est conforme à celui de la commission et j'observe que les dispositions fiscales ne sont généralement pas acceptées dans des textes dont ce n'est pas l'objet.

Au-delà du maintien sensible de l'effort des entreprises, compte tenu de la croissance de leur contribution au F.N.A.L., le Gouvernement restera attentif à ce que les moyens de cette contribution restent au minimum constants en tenant compte de ce que produit le taux que vous visez, mais aussi les remboursements des prêts consentis sur ce 1 p. 100, qui sont, vous le savez, croissants et qui font que même l'abaissement du taux constaté ces dernières années n'a pas diminué les capacités du 1 p. 100.

M. Jean Tardito. Qu'est-ce qu'on aurait pu faire s'il était resté constant !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 24. (L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. MM. Pierna, Duroméa, Mme Jacquaint, MM. Le Meur, Brard, Gouhier, Hermier, Goldberg et les membres du groupe communiste et apparenté ont présenté un amendement, n° 27, ainsi rédigé :

« Avant l'article 25, insérer l'article suivant :

« L'article 36 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est abrogé. »

La parole est à M. Gilbert Millet.

M. Gilbert Millet. Il s'agit de supprimer la généralisation du sur-loyer ou supplément de loyer. L'article 36 de la loi Méhaignerie introduit la possibilité pour les organismes d'H.L.M. de demander aux locataires un supplément de loyer en sus du loyer principal et des charges locatives. Cet amendement a pour objet de supprimer ces dispositions.

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

M. François Colcombet, rapporteur. La commission a pensé qu'il n'était pas opportun et peut-être même injuste qu'un locataire habitant dans une H.L.M. et qui voit ses revenus augmenter tout en conservant le bénéfice de son logement ne paie pas un loyer majoré. Cette augmentation contribuera d'ailleurs à l'équilibre général de l'organisme.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Le Gouvernement ne méconnaît pas l'existence de cas de sur-loyers dont le bien-fondé est très discutable, notamment quand il affecte des personnes âgées dont le revenu n'est pas particulièrement confortable. Il y a sans doute au niveau des modalités, au niveau des déterminations de ces obligations de sur-loyer bien des dispositions à revoir.

L'amendement qui vous est proposé vise à supprimer purement et simplement tout principe de sur-loyer. Le Gouvernement estime qu'une telle mesure est prématurée. Il est prêt à prendre un engagement. Il ne veut pas que ce sur-loyer puisse devenir un loyer *bis*. C'est pour cette raison qu'il a demandé aux services de la direction de la construction de mener une enquête générale sur ce problème, d'en étudier en détail le contenu. Le Gouvernement prendra les mesures appropriées ou vous les proposera si elles doivent être de portée législative, dès lors qu'il aura la conviction qu'elles s'avèrent nécessaires, mais il ne souhaite pas, dans une certaine précipitation, anticiper sur l'enquête qu'il a demandé et ne veut pas, sous le bon prétexte de supprimer telle ou telle injustice, prendre le risque d'en créer d'autres.

M. le président. Monsieur Millet, maintenez-vous votre amendement ?

M. Gilbert Millet. Nous maintenons notre amendement de façon que le Gouvernement maintienne ses bonnes dispositions.

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

M. Guy Malandain. Il faut rappeler que l'on paie un sur-loyer lorsque les ressources dépassent le plafond qui ouvre droit à l'accès au logement H.L.M.

Quel est l'intérêt du surloyer ? Permettre une différenciation sociale à l'intérieur des ensembles H.L.M. et éviter à des personnes dont le revenu a augmenté - c'est bien pour elles - de déménager de façon systématique parce qu'elles ont dépassé le plafond.

La disposition de la loi de 1986 qui pose problème est celle qui soumet la délibération du conseil d'administration de la société fixant le montant du loyer au contrôle du préfet. J'ai bien entendu M. le ministre et je lui demande de rappeler aux préfets qu'ils ont pouvoir d'intervention sur les délibérations des conseils d'administration alors que trop souvent - et je le comprends vu la masse de travail - on se borne à apposer un tampon même en cas d'exagération. Une circulaire adressée aux préfets à cette fin pourrait, en attendant l'étude, éviter des débordements par rapport à un système qui, en lui-même, n'est pas bon.

M. le président. La parole est à M. Jean-Jacques Hyest.

M. Jean-Jacques Hyest. Je trouve paradoxal que le parti communiste présente un amendement tendant à supprimer les surloyers alors que tout le monde sait bien que certaines personnes occupent des H.L.M. mais ont des ressources qui dépassent le plafond et ouvrant droit ! Dans certaines villes, c'est particulièrement choquant. Il vaudrait mieux que ces loyers soient reversés à ceux qui devraient être dans ces logements.

On ne peut pas être contre le principe du surloyer, même s'il y a des difficultés d'application - M. Malandain en a cité un certain nombre. Cela va à l'encontre de ce que prétend défendre en permanence le parti communiste, ou bien alors il défend certains privilèges !

M. Jean Tardito. Ils n'ont pas besoin de nous pour être défendus !

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

M. Jean Tiberi. Je partage les arguments qui viennent d'être développés. Je suis moi-même très surpris qu'on puisse défendre une telle position. J'ai bien compris que le ministre voulait vérifier qu'il n'y a pas d'erreurs, ce qui est bien

naturel, mais dans l'ensemble les organismes - je porte témoignage pour l'O.P.A.C. de Paris - appliquent totalement la loi sous le contrôle du préfet. Les augmentations sont d'ailleurs modestes et légitimes dans la mesure où la situation de famille des personnes qui remplissaient les conditions à leur entrée dans les lieux a changé. C'est une bonne chose et il est de bonne justice, à l'égard des autres locataires d'un organisme d'H.L.M. et des demandeurs d'emploi, que ceux dont les revenus ont augmenté paient.

Il est surprenant que le parti communiste, dont nous connaissons un peu la position mais qu'il n'a jamais explicitée, refuse une participation modeste, sauf peut-être pour les personnes âgées dont les revenus ne sont pas abondants, mais je suis persuadé, monsieur le ministre, que, sur ce point, l'enquête qu'à juste titre vous avez diligentée vous apportera les apaisements nécessaires. Mais, sur le principe, je ne pouvais pas imaginer qu'officiellement le parti communiste puisse défendre une telle position.

M. Jean Tardito. Dans le domaine des privilèges, c'est l'hôpital qui se moque de la charité !

M. Jean Tiberi. Vous ne répondez pas à la question !

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

M. Bernard Carton, rapporteur pour avis. Pour l'essentiel, M. Malandain a résumé mon intervention.

J'ajoute que nous attendons beaucoup des dispositions de la loi, qui prévoient que, dans le cadre des commissions départementales des rapports locatifs, des accords pourront être conclus entre organisations de bailleurs et organisations de locataires à propos des surloyers. La négociation est toujours préférable à la réglementation.

M. Jean Tiberi. C'est un bon argument pour le décret.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 27.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. MM. Brard, Duroméa, Mme Jacquaint, MM. Le Meur, Gouhier, Pierna, Hermier, Goldberg et les membres du groupe communiste et apparenté ont présenté un amendement, n° 28, ainsi rédigé :

« Avant l'article 25, insérer l'article suivant :

« L'article 37 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est abrogé. »

La parole est à M. Jean Tardito.

M. Jean Tardito. Il s'agit de soumettre les organismes d'habitations à loyer modéré aux mêmes dispositions que les propriétaires privés pour le loyer des logements faisant l'objet d'une nouvelle location.

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

M. François Colcombet, rapporteur. La commission a repoussé cet amendement, considérant que l'article 37 de la loi de 1986 introduit une plus grande souplesse pour la fixation des loyers des logements appartenant aux organismes d'H.L.M. faisant l'objet d'une nouvelle location, tout en maintenant des loyers maximaux et des loyers plafonds.

La commission pense qu'il convient de maintenir cette disposition.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Il est conforme à celui de la commission, mais plus nuancé.

En effet, difficulté est synonyme de trop grande rigidité dans les mécanismes de gestion des parcs locatifs publics.

Nous connaissons tous des familles dont l'effectif s'est hélas ! réduit : les enfants ont quitté le domicile familial, un des parents est resté veuf. Nous connaissons tous des personnes âgées qui ne souhaitent plus rester seules dans un grand logement, type F.4 ou F.5, mais qui appréhendent de changer d'immeuble et de trouver, dans un F.2 qui répondrait à leurs besoins, un loyer plus élevé. Cette situation est particulièrement significative de la rigidité avec laquelle nous en sommes venus à laisser gérer le parc social public. De tels exemples nous invitent à réfléchir à certains correctifs qui, notamment en ce qui concerne l'application de cette disposition, ne seraient pas perçus de la même manière s'ils s'inscrivaient dans un contexte différent, plus équitable, plus souple que, pour ma part, j'appelle de mes vœux.

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

M. le président. MM. Le Meur, Duroméa, Mme Jacquain, MM. Gouhier, Brard, Pierna, Hermier, Goldberg et les membres du groupe communiste et apparenté ont présenté un amendement, n° 26, ainsi rédigé :

« Avant l'article 25, insérer l'article suivant :

« L'article 45 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est abrogé. »

La parole est à M. Gilbert Millét.

M. Gilbert Millét. Il s'agit d'éviter le déflonnement des loyers des logements financés par le Crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique. L'article 45 de la loi Méhaignerie, en effet, a supprimé, pour les logements ayant bénéficié de primes ou de prêts du Crédit foncier de France ou de la Caisse centrale de coopération économique, le système de plafonnement qui découlait de clauses figurant au contrat. Nous proposons d'en revenir au système initial.

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

M. François Colcombet, rapporteur. La commission a repoussé cet amendement.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Le Gouvernement ne méconnaît pas la réalité des difficultés créées par les dispositions de l'article 45 de la loi du 23 décembre 1986. Il n'est pas assuré, au point où il en est de sa réflexion sur cette réalité, qu'il soit possible, dès maintenant, de procéder par abrogation pure et simple de cette disposition. S'il a l'assurance - et il a besoin de le vérifier - que les loyers-plafond ne sont pas supérieurs aux loyers des autres logements sociaux, notamment des P.L.A., il estimera qu'il y a moins d'inéquité ou moins d'injustice que l'on peut le redouter. Il souhaite donc, au cours de la discussion de ce texte, que cette question importante n'échappe pas à un approfondissement qu'il invite le Parlement à effectuer avec lui.

M. le président. La parole est à M. Jean-Marie Le Guen, contre l'amendement.

M. Jean-Marie Le Guen. Non, monsieur le président ! Je souhaite juste apporter une précision.

Je comprends tout à fait la préoccupation du Gouvernement, mais je voudrais suggérer une étude plus particulière et éventuellement recevoir certaines réponses sur des cas plus précis portant sur des logements régis par cet article 45. Nombre d'immeubles, tout particulièrement des I.G.H. - immeubles de grande hauteur - sont aujourd'hui vendus par appartement pour la réalisation de plus-values par les investisseurs institutionnels. Cela pose des problèmes sociaux bien évidents, mais aussi à mon sens, des problèmes de sécurité de ces immeubles. En effet, ils sont vendus sans qu'ait été véritablement précisée la nature des travaux qui seront à effectuer dans les mois et les années qui viennent, sans que les locataires, auxquels on propose de devenir copropriétaires dans des conditions qui ne sont pas très évidentes, soient véritablement informés des travaux à entreprendre pour l'investissement et la sécurité.

Ne serait-il donc pas opportun de disposer rapidement d'une étude précise sur ce type d'immeubles relevant de l'article 45.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 26.
(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. MM. Brard, Duroméa, Mme Jacquain, MM. Le Meur, Gouhier, Pierna, Hermier, Goldberg et les membres du groupe communiste et apparenté ont présenté un amendement, n° 22, ainsi rédigé :

« Avant l'article 25, insérer l'article suivant :

« L'article 1244 du code civil est complété par les dispositions suivantes :

« Nonobstant toute disposition contraire, le débiteur a droit, en matière de saisie immobilière, à un délai d'un an pendant lequel il peut procéder à la vente amiable de ses biens.

« Le tribunal peut décider que la vente amiable s'effectue sous son contrôle. Il peut également désigner une personne compétente pour aider et conseiller le débiteur.

« Si, au bout d'un an, une vente judiciaire s'impose, la mise à prix ne peut être inférieure à la valeur marchande du bien déterminée par référence aux biens comparables dans le même secteur. »

La parole est à M. Jean Tardito.

M. Jean Tardito. Cette disposition vise à protéger un débiteur obligé de vendre ses biens faute de pouvoir honorer ses contrats.

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

M. François Colcombet, rapporteur. La commission a repoussé cet amendement. Il lui a été indiqué que la réforme de la saisie immobilière était à l'étude à la Chancellerie. La disposition prévue par cet amendement pourra certainement être examinée lors de l'examen de ce texte. Elle pourra d'ailleurs peut-être dans ce contexte avoir une portée plus générale.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Le Gouvernement tient à dire à M. Le Guen qu'il se penchera sur le point plus particulier qu'il a souligné avant le retour du texte devant cette assemblée.

S'agissant de l'amendement n° 22, qui concerne les débiteurs en difficulté, tout en comprenant très bien les préoccupations de ses auteurs, le Gouvernement ne peut que s'y opposer. En effet, cet amendement tend à aménager la protection des débiteurs confrontés à une saisie immobilière. A cet égard, je confirme l'information donnée par le rapporteur, à savoir que le Gouvernement prépare en ce moment un projet de loi sur cette question. Il est certain que la saisie immobilière doit incontestablement être améliorée, notamment en renforçant les possibilités de ventes amiables ; il paraît cependant évident que toutes les mesures propres à réformer cette loi d'exécution ne peuvent faire l'objet que d'un texte d'ensemble.

C'est la raison pour laquelle, tout en soulignant l'intérêt de l'amendement, le Gouvernement souhaite que les auteurs veuillent bien le retirer. Dans le cas contraire, il émet un avis défavorable.

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

M. Jean Tardito. Certainement pas, monsieur le président ! Si je pouvais le conforter et le développer encore davantage, je le ferais. Après avoir entendu M. le ministre délégué dire qu'il fallait améliorer les saisies, je suis saisi de stupeur ! Je souhaite au contraire que des dispositions importantes soient prises devant le drame des saisies et des expulsions.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 22.
(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. MM. Hermier, Duroméa, Mme Jacquain, MM. Le Meur, Brard, Pierna, Gouhier, Goldberg et les membres du groupe communiste et apparenté ont présenté un amendement, n° 23, ainsi rédigé :

« Avant l'article 25, insérer l'article suivant :

« Une loi ultérieure fixera les conditions dans lesquelles le juge pourrait rejeter toute demande tendant à faire constater ou à prononcer la résiliation du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges, si le locataire de bonne foi se trouve privé de moyens d'existence. Cette loi déterminera notamment les règles d'indemnisation du bailleur, les ressources affectées à cette indemnisation et les modalités du relogement éventuel du locataire. »

La parole est à M. Jean Tardito.

M. Jean Tardito. Cette disposition vise à prévoir les modalités de prise en compte de la situation familiale par les locataires faisant l'objet d'une menace d'expulsion.

Nous revenons toujours sur le même problème : je vais avoir la même réponse ; j'émettrai la même protestation !

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

M. François Colcombet, rapporteur. La commission a repoussé cet amendement.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Même avis.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 23.
(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. MM. Duroméa, Gouhier, Mme Jacquaint, MM. Le Meur, Brard, Pierna, Hermier, Goldberg et les membres du groupe communiste et apparenté ont présenté un amendement, n° 25, ainsi rédigé :

« Avant l'article 25, insérer l'article suivant :

« Dans les communes ayant approuvé un plan local de l'habitat élaboré en concertation avec les organismes et associations concernés par la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat, la moitié au moins des logements locatifs sociaux implantés sur le territoire de la commune est, dans chaque organisme bailleur, attribuée sur proposition du maire, dans le respect des règles nationales, départementales et locales d'attribution.

« Le maire est également consulté pour l'attribution des logements locatifs relevant de la participation des entreprises à l'effort de construction. »

La parole est à M. Gilbert Millet.

M. Gilbert Millet. Cet amendement tend à renforcer l'autorité des collectivités locales en matière d'attribution des logements, ainsi que le réclament de nombreux maires. Il a pour but d'éviter la création de ghettos par certaines sociétés.

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

M. François Colcombet, rapporteur. La commission a repoussé cet amendement, non sans que certains de ses membres aient considéré qu'il pouvait avoir de l'intérêt et souhaité que M. le ministre fasse des promesses à ce sujet pour l'avenir.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Je vais donner la position du Gouvernement sur ce point. Faute de temps, je n'ai pas développé mon avis sur l'amendement précédent alors qu'il aurait mérité que je le fasse. Mais nous aurons l'occasion d'y revenir.

S'agissant de l'amendement n° 25, il n'apparaît pas raisonnable au Gouvernement de dissocier le pourcentage des attributions de logements effectuées sur proposition de la commune d'implantation de l'effort financier fourni par celle-ci, autrement dit des contreparties qu'elle aura offertes à l'occasion de la construction des programmes implantés sur son territoire.

Les collectivités locales peuvent actuellement obtenir jusqu'à 20 p. 100 de logements réservés sur un programme en contrepartie de la garantie financière des emprunts. Ce pourcentage de réservations et donc de propositions de candidatures ne constitue toutefois pas une limite pour les communes qui effectuent des apports en terrains ou en financements et qui, dans ce cas, peuvent obtenir des réservations supplémentaires négociées par elles-mêmes avec l'organisme constructeur.

La seule limite qui leur soit opposable est constituée par le quota qui aura été déterminé par le préfet pour ses propres réservations sur le programme en cause.

M. Gilbert Millet. Il faudrait le diminuer !

M. le ministre délégué, chargé du logement. Par ailleurs, il faut observer que dans les offices publics d'aménagement et de construction comme dans les offices publics d'habitations à loyer modéré, le maire de la commune où sont situés les immeubles ou son représentant participent généralement aux délibérations de la commission d'attribution des logements au sein de laquelle siègent par ailleurs deux représentants de la collectivité locale de rattachement. Le maire dispose donc très généralement de moyens non négligeables en ce qui concerne ces attributions de logements.

Quant à l'attribution des logements locatifs non sociaux relevant de la participation des employeurs à l'effort de construction, elle dépend des relations contractuelles instaurées entre l'entreprise et le comité interprofessionnel du logement à qui cette dernière verse ses cotisations.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 25.
(L'amendement n'est pas adopté.)

Article 25

M. le président. « Art. 25. - L'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi rédigé :

« Art. 25. - Les locaux vacants à compter du 23 décembre 1986 et satisfaisant aux normes minimales de confort et d'habitation fixées par décret ne sont plus soumis aux dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée. Ils sont désormais régis par les chapitres I, II et III, à l'exception des locaux à usage exclusivement professionnel qui sont régis par l'article 57 A et par les dispositions du code civil.

« Si les locaux loués depuis le 23 décembre 1986 ne satisfont pas aux normes précitées, le locataire peut demander au propriétaire leur mise en conformité avec ces normes sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat de location en cours.

« A défaut d'accord entre les parties, le juge saisi détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution, qu'il peut même d'office assortir d'une astreinte. Il peut également se prononcer sur une demande de modification du loyer fixé par le bailleur.

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux locaux classés en catégorie IV. »

M. Hiest et les membres du groupe de l'Union du centre, M. Tiberi et les membres du groupe du Rassemblement pour la République, M. Laffineur et les membres du groupe Union pour la démocratie française ont présenté un amendement, n° 128, ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 25. »

La parole est à M. Jean-Jacques Hiest.

M. Jean-Jacques Hiest. Cet amendement concerne la sortie de certains logements du champ d'application de la loi de 1948. Dans la loi du 23 décembre 1986, le locataire pouvait demander la mise en conformité de son logement avec les normes pendant un délai d'un an. La proposition de loi supprime ce délai. Cela paraît parfaitement injuste.

La proposition de loi n'établit pas des rapports équilibrés entre bailleurs et locataires et je pense que la nouvelle rédaction est dangereuse. C'est pourquoi nous en proposons la suppression.

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

M. François Colcombet, rapporteur. Contre !

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Contre également.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 128.
(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Mesmin a présenté un amendement, n° 82, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le premier alinéa et le début du deuxième alinéa du texte proposé pour l'article 25 de la loi du 23 décembre 1986 :

« Les locaux vacants à compter du 23 décembre 1986 ne sont plus soumis aux dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée. Ils sont désormais régis par les chapitres I, II et III de la présente loi, à l'exception des locaux à usage exclusivement professionnel qui sont régis par l'article 57 A nouveau.

« Si les locaux ne satisfont pas aux normes minimales de confort et d'habitabilité fixées par le décret n° 87-149 du 6 mars 1987, le nouveau locataire... » (Le reste sans changement.)

Cet amendement n'est pas défendu.

MM. Gouhier, Duroméa, Mme Jacquaint, MM. Le Meur, Brard, Pierna, Hermier, Goldberg et les membres du groupe communiste et apparenté ont présenté un amendement, n° 56, ainsi rédigé :

« Dans la première phrase du premier alinéa du texte proposé pour l'article 25 de la loi du 23 décembre 1986, après le mot : " décret ", insérer les mots : " après avis de la commission nationale de concertation ". »

La parole est à M. Jean Tardito.

M. Jean Tardito. On pourrait dire que cet amendement se justifie par son texte même puisque nous proposons de ne pas faire référence au décret du 6 mars 1987.

Ce décret Méhaignerie comporte de nombreuses dispositions contestables, plus défavorables pour le locataire que le décret de 1978. Aussi, nous demandons qu'il soit, dans toute la loi en débat, fait référence à un décret à prendre en Conseil d'Etat, après avis de la commission nationale de concertation.

La commission des lois propose de faire référence à un décret prévu à l'article 25. Nous sommes d'accord à condition de compléter sa proposition par notre amendement, ce qui indiquerait clairement que nous voulons l'abrogation du décret du 6 mars 1987 et son remplacement par un nouveau texte élaboré en concertation.

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

M. François Colcombat, rapporteur. La commission a accepté cet amendement qui renforce les pouvoirs de la commission nationale de concertation.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Conforme !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 56.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Malandain a présenté un amendement, n° 161, ainsi rédigé :

« Dans la première phrase du premier alinéa du texte proposé pour l'article 25 de la loi du 23 décembre 1986, substituer au mot : " plus ", le mot : " pas ". »

La parole est à M. Guy Malandain.

M. Guy Malandain. C'est un amendement qui n'est pas seulement rédactionnel. Mais j'en profite pour dire à notre collègue M. Hiest que nous ne supprimons pas du tout le délai dont il a parlé. L'article 25 propose une réorganisation du dispositif en vigueur.

Il est exigé que les travaux de mise aux normes soient effectués pour que les locaux sortent du champ d'application de la loi de 1948. De plus, on reconnaît le droit au locataire de demander au propriétaire leur mise en conformité sans qu'un délai de forclusion d'un an puisse lui être opposé. A défaut d'accord entre les parties, il peut saisir le juge. C'est donc un renversement de la situation. Auparavant, si le logement n'était pas conforme aux normes, on pouvait demander pendant un an au juge sa mise en conformité. Désormais, s'il est vacant, on le met aux normes et on peut le louer comme un logement ordinaire.

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

M. François Colcombat, rapporteur. Favorable. Il s'agit d'indiquer qu'il n'est pas possible de revenir à la loi de 1948.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Conforme à celui de la commission !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 161.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. MM. Malandain, Oehler, Vaillant, Guyard, Autexier, Le Guen, Anciant, Delattre, Bassinet, Dray et les membres du groupe socialiste ont présenté un amendement, n° 142, ainsi rédigé :

« Dans la deuxième phrase du premier alinéa du texte proposé pour l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, substituer aux mots : " chapitres I, II et III ", les mots : " chapitres I^{er} à III du titre I^{er} de la loi n° du " . »

La parole est à M. Guy Malandain.

M. Guy Malandain. Il est défendu.

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

M. François Colcombat, rapporteur. Favorable.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. D'accord !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 142.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Hiest et les membres du groupe de l'Union du centre, M. Tiberi et les membres du groupe du Rassemblement pour la République, M. Laffineur et les membres du groupe Union pour la démocratie française ont présenté un amendement, n° 127, ainsi rédigé :

« Après le deuxième alinéa du texte proposé pour l'article 25 de la loi du 23 décembre 1986, insérer l'alinéa suivant :

« Cette demande doit être présentée dans un délai d'un an à compter de la date d'effet du contrat. »

La parole est à M. Jean-Jacques Hiest.

M. Jean-Jacques Hiest. Il est symétrique du précédent amendement que j'ai défendu.

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

M. François Colcombat, rapporteur. Avis défavorable !

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Défavorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 127.
(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. MM. Gouhier, Duroméa, Mme Jacquaint, MM. Le Meur, Brard, Pierna, Hermier, Goldberg et les membres du groupe communiste et apparenté ont présenté un amendement, n° 30 corrigé, ainsi rédigé :

« Compléter la deuxième phrase du troisième alinéa du texte proposé pour l'article 25 de la loi du 23 décembre 1986 par les mots : " ou proposé par le locataire ". »

La parole est à M. Gilbert Millet.

M. Gilbert Millet. Nous voulons que le locataire puisse également saisir le juge.

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

M. François Colcombat, rapporteur. Avis favorable !

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Le Gouvernement est également favorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 30 corrigé.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. M. Malandain a présenté un amendement, n° 162, ainsi rédigé :

« Après le troisième alinéa du texte proposé pour l'article 25 de la loi du 23 décembre 1986, insérer l'alinéa suivant :

« A défaut de mise aux normes effectuée dans les conditions précitées, le loyer des locaux soumis au présent article est fixé conformément à l'article 16 b. »

La parole est à M. Guy Malandain.

M. Guy Malandain. L'amendement est défendu.

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

M. François Colcombat, rapporteur. Avis favorable !

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Avis favorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 162.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. MM. Gouhier, Duroméa, Mme Jacquaint, MM. Le Meur, Brard, Pierna, Hermier, Goldberg et les membres du groupe communiste et apparenté ont présenté un amendement, n° 29, ainsi rédigé :

« Après le troisième alinéa du texte proposé pour l'article 25 de la loi du 23 décembre 1986, insérer l'alinéa suivant :

« Lorsque le respect des normes se révélera impossible en raison notamment de la disposition ou de l'exiguïté des locaux, ceux-ci continueront d'être régis par les dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948. »

La parole est à M. Jean Tardito.

M. Jean Tardito. Il s'agit de permettre le retour à la loi de 1948 lorsqu'il s'avère impossible de respecter les normes, sans pour autant que les locaux ne soient classés en catégorie 4.

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

M. François Colcombet, rapporteur. Avis défavorable. L'amendement qui a été voté précédemment interdit d'ailleurs cela.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Avis identique.

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

M. le président. MM. Gouhier, Duroméa, Mme Jacquaint, MM. Le Meur, Brard, Pierna, Hermier, Goldberg et les membres du groupe communiste et apparenté ont présenté un amendement, n° 31, ainsi rédigé :

« Compléter le texte proposé pour l'article 25 de la loi du 23 décembre 1986, par l'alinéa suivant :

« Les dispositions du présent article doivent figurer au contrat de location à peine de nullité dudit contrat. »

La parole est à M. Gilbert Millet.

M. Gilbert Millet. Cet amendement vise à faire connaître au locataire tous ses droits.

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

M. François Colcombet, rapporteur. La commission a émis un avis défavorable. Elle pense d'ailleurs que cette disposition assortie de sanctions peut se retourner contre les locataires.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Le Gouvernement partage le sentiment de la commission.

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

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...
Je mets aux voix l'article 25, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 25, ainsi modifié, est adopté.)

Article 26

M. le président. « Art. 26. - L'article 31 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi modifié :

« - Le sixième alinéa est abrogé.

« - La première phrase du septième alinéa est ainsi rédigée :

« En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire, l'une ou l'autre partie peut saisir la commission prévue à l'article 19 dans les trois mois qui suivent la réception de la proposition du contrat de location faite par le bailleur. »

MM. Goldberg, Duroméa, Mme Jacquaint, MM. Le Meur, Brard, Pierna, Hermier, Gouhier et les membres du groupe communiste et apparenté ont présenté un amendement, n° 32, ainsi rédigé :

« Dans le troisième alinéa de l'article 26, remplacer les mots : " la première phrase du " par le mot : " le ". »

La parole est à M. Gilbert Millet.

M. Gilbert Millet. Nous sommes satisfaits par le texte de la commission. Nous retirons donc cet amendement.

M. le président. L'amendement n° 32 est retiré.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 26.

(L'article 26 est adopté.)

Article 27

M. le président. « Art. 27. - L'article 33 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi rédigé :

« Art. 33. - A l'expiration du contrat conclu en application de l'article 31, le local est soumis aux dispositions des chapitres I, II et III et les locaux à usage exclusivement professionnel aux dispositions de l'article 57 A et aux dispositions du code civil. »

MM. Malandain, Oehler, Vaillani, Guyard, Autexier, Le Guen, Anciant, Delattre, Bassinet, Dray et les membres du groupe socialiste ont présenté un amendement, n° 143, ainsi rédigé :

« Dans le texte proposé pour l'article 33 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, substituer aux mots : " chapitres I, II et III ", les mots : " chapitres I^{er} à III du titre I^{er} de la loi n° du " »

La parole est à M. Guy Malandain.

M. Guy Malandain. L'amendement est défendu.

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

M. François Colcombet, rapporteur. La commission l'a accepté.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Favorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 143.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...
Je mets aux voix l'article 27, modifié par l'amendement n° 143.

(L'article 27, ainsi modifié, est adopté.)

Article 28

M. le président. « Art. 28. - Le dernier alinéa de l'article 34 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi rédigé :

« A l'expiration des contrats conclus en application des mêmes articles et portant sur des locaux à usage exclusivement professionnel, il est fait usage des dispositions de l'article 57 A et des dispositions du code civil. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 28.

(L'article 28 est adopté.)

Article 29

M. le président. « Art. 29. - Il est inséré dans la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 un article 41 bis, ainsi rédigé :

« Art. 41 bis. - Il est créé, auprès du représentant de l'Etat dans le département, une commission départementale des rapports locatifs. Elle est composée notamment des représentants des organisations de bailleurs, de locataires et de gestionnaires, qu'elles soient ou non affiliées à une organisation représentative au niveau national. Sa composition, le mode de désignation de ses membres, son organisation et ses règles de fonctionnement sont fixés par décret en Conseil d'Etat. »

MM. Gouhier, Duroméa, Mme Jacquaint, MM. Le Meur, Brard, Pierna, Hermier, Goldberg et les membres du groupe communiste et apparenté ont présenté un amendement, n° 33, ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 29. »

La parole est à M. Gilbert Millet.

M. Gilbert Millet. Cet amendement tombe, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 33 n'a plus d'objet.
Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 90, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi le texte proposé pour l'article 41 bis de la loi du 23 décembre 1986 :

« Il est créé au sein du conseil départemental de l'habitat prévu à l'article L. 364.1 du code de la construction

et de l'habitation, une commission spécialisée des rapports locatifs composée notamment de représentants des organisations représentatives au plan départemental de bailleurs, de locataires et de gestionnaires. »

La parole est à M. le ministre.

M. le ministre délégué, chargé du logement. Il s'agit de la proposition que j'annonçais tout à l'heure en exposant à M. Millet les raisons pour lesquelles les amendements de M. Gouhier ne nous paraissent pas devoir être retenus.

Nous proposons de créer au sein du conseil départemental de l'habitat une commission spécialisée dans les rapports locatifs. L'objectif visé serait atteint par ce biais, sans structure nouvelle.

M. Gilbert Millet. Nous sommes d'accord.

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

M. François Colcombet, rapporteur. Avis favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 90.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...
Je mets aux voix l'article 29, modifié par l'amendement n° 90.

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

Article 30

« Art. 30. - Il est inséré dans la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 un article 41 *ter* ainsi rédigé :

« Art. 41 *ter*. - Des accords collectifs de location peuvent être conclus, pour un même secteur locatif, au sein de chaque commission départementale des rapports locatifs entre une ou plusieurs organisations de bailleurs et de locataires. Les accords ainsi conclus s'imposent aux organisations signataires et aux adhérents de ces organisations.

« Les secteurs locatifs sont les suivants :

« - logements appartenant ou gérés par les organismes d'habitation à loyer modéré ;

« - logements appartenant aux sociétés d'économie mixte, aux sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations, aux collectivités publiques, aux sociétés filiales d'un organisme collecteur de la contribution des employeurs à l'effort de construction et aux filiales de ces organismes autres que celles mentionnées à l'alinéa ci-dessus ;

« - logements appartenant aux entreprises d'assurance, aux sociétés immobilières créées en application de l'ordonnance n° 58-876 du 24 septembre 1958 relative aux sociétés immobilières conventionnées, aux sociétés immobilières d'investissement créées en application de la loi n° 63-254 du 15 mars 1963 portant réforme de l'enregistrement, du timbre et de la fiscalité immobilière, aux établissements de crédit et aux filiales de ces organismes autres que celles mentionnées aux deux alinéas ci-dessus.

« Ces accords portent notamment sur les suppléments de loyers pour les organismes d'habitation à loyer modéré, la maîtrise de l'évolution des charges récupérables, la grille de vétusté, l'amélioration et l'entretien des logements et des parties communes, les locaux résidentiels à usage commun. »

MM. Gouhier, Duroméa, Mme Jacquaint, MM. Le Meur, Brard, Pierna, Hermier, Goldberg et les membres du groupe communiste et apparenté ont présenté un amendement, n° 57, ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 30. »

La parole est à M. Jean Tardito.

M. Jean Tardito. Cet amendement tombe.

M. le président. L'amendement n° 57 n'a plus d'objet.

Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 96, ainsi rédigé :

« Dans la première phrase du premier alinéa du texte proposé pour l'article 41 *ter* de la loi du 23 décembre 1986, après les mots : "au sein de", insérer les mots : "la commission nationale de concertation ou de". »

La parole est à M. le ministre.

M. le ministre délégué, chargé du logement. Il s'agit de permettre la conclusion d'accords collectifs au sein de la commission nationale de concertation en suivant en cela une tradition inaugurée par la commission Delmon dans les années soixante-dix.

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

M. François Colcombet, rapporteur. Favorable.

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

M. le président. Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 94, ainsi rédigé :

« Dans la première phrase du premier alinéa du texte proposé pour l'article 41 *ter* de la loi du 23 décembre 1986, substituer aux mots : "commission départementale des rapports locatifs", les mots : "commission spécialisée des rapports locatifs prévue à l'article 41 *bis*". »

La parole est à M. le ministre.

M. le ministre délégué, chargé du logement. Il s'agit d'un amendement de cohérence avec celui que j'ai défendu à l'article 29.

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

M. François Colcombet, rapporteur. Avis favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 94.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 95, ainsi rédigé :

« Après le cinquième alinéa du texte proposé pour l'article 41 *ter* de la loi du 23 décembre 1986, insérer l'alinéa suivant :

« - logements appartenant aux autres catégories de bailleurs. »

La parole est à M. le ministre.

M. le ministre délégué, chargé du logement. Il semble au Gouvernement que tous les bailleurs, y compris les bailleurs privés non institutionnels, doivent pouvoir conclure des accords au sein de la commission spécialisée des rapports locatifs. C'est la raison pour laquelle il propose cet additif.

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

M. François Colcombet, rapporteur. Avis favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 95.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 97, ainsi rédigé :

« Compléter le texte proposé pour l'article 41 *ter* de la loi du 23 décembre 1986 par l'alinéa suivant :

« Les accords conclus au sein de la commission nationale de concertation font l'objet de la publication d'un avis au *Journal officiel* de la République française. A l'issue d'un délai d'un mois après cette publication et sauf opposition de la majorité des organisations représentatives des bailleurs d'un secteur, ou de la majorité des organisations représentatives des locataires, ils peuvent être rendus obligatoires, par décret, pour tous les logements du secteur locatif concerné. Le décret peut, après avis motivé de la commission nationale de concertation et sans modifier l'équilibre de l'accord, en distraire certaines clauses. »

La parole est à M. le ministre.

M. le ministre délégué, chargé du logement. Nous proposons que les accords conclus au sein de la commission nationale de concertation puissent être rendus obligatoires par décret.

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

M. François Colcombet, rapporteur. A l'issue d'une longue discussion, la commission a émis un avis favorable.

M. le président. La parole est à M. Jean-Jacques Hyest, contre l'amendement.

M. Jean-Jacques Hyest. Je comprends bien la finalité de cet amendement. On peut être tout à fait favorable à la conclusion d'accords contractuels. Mais les imposer ensuite par décret dans le secteur considéré, c'est nier l'intérêt de ces relations contractuelles.

M. le rapporteur pour avis a consacré de longs développements à cette procédure, tant dans le rapport introductif que dans ses interventions. Cela semble relever de la passion ! Pour ma part, je trouve que c'est sans doute aller un peu trop loin. Il faut respecter absolument les accords contractuels. Les étendre indéfiniment, c'est supprimer la liberté de contracter.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur de la commission saisie pour avis.

M. Bernard Carton, rapporteur pour avis. Le dispositif qui est proposé par le Gouvernement s'apparente à un système déjà ancien, celui des conventions collectives.

M. Jean-Jacques Hyest. Ça n'a rien à voir !

M. Bernard Carton, rapporteur pour avis. Elles sont en effet généralisables par décret, après avis de la commission nationale, à des secteurs professionnels ou géographiques. Sur le même principe, il est bon d'instituer, pour le logement, un droit qui a déjà fait ses preuves dans le domaine des relations sociales.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 97.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. Personne ne demande plus la parole ?...
Je mets aux voix l'article 30, modifié par les amendements adoptés.

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

Article 31

M. le président. « Art. 31. - Les deux premiers alinéas de l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 sont ainsi rédigés :

« Les bailleurs de logements visés à l'article 41 *ter* peuvent conclure avec une ou plusieurs associations de locataires des accords collectifs locaux portant sur tout ou partie de leur patrimoine. Ces accords portent notamment sur les loyers, les suppléments de loyers pour les organismes d'habitation à loyer modéré, la maîtrise de l'évolution des charges récupérables, la grille de vétusté, l'amélioration et l'entretien des logements et des parties communes, les locaux résidentiels à usage commun. »

MM. Gouhier, Duroméa, Mme Jacquaint, MM. Le Meur, Brard, Pierna, Hermier, Goldberg et les membres du groupe communiste et apparenté ont présenté un amendement, n° 58, ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 31. »

La parole est à M. Jean Tardito.

M. Jean Tardito. Cet amendement tombe.

M. le président. L'amendement n° 58 n'a plus d'objet.
Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 31.

(L'article 31 est adopté.)

Article 32

M. le président. « Art. 32. - Il est créé un article 42 *bis* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ainsi rédigé :

« Art. 42 *bis*. - Des accords collectifs locaux, conclus avec une ou plusieurs associations de locataires, portant sur les mêmes objets et appliqués dans les mêmes conditions que définies à l'article 42, peuvent être conclus par les bailleurs autres que ceux qui y sont mentionnés. »

Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 91, ainsi rédigé :

« Supprimer l'article 32. »

La parole est à M. le ministre.

M. le ministre délégué, chargé du logement. Il s'agit d'un amendement de cohérence avec l'amendement n° 95 que le Gouvernement a présenté à l'article 30. Il vous avait été

proposé d'étendre à tous les bailleurs la possibilité de négocier des accords collectifs de location. L'article 32, qui a le même objet, n'a bien sûr plus son utilité.

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

M. François Colcombet, rapporteur. Même avis.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 91.
(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 32 est supprimé.

Article 33

M. le président. « Art. 33. - Il est inséré dans la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 un article 57 A ainsi rédigé :

« Art. 57 A. - Le contrat de location d'un local affecté à un usage exclusivement professionnel est conclu pour une durée au moins égale à six ans. Il est établi par écrit.

« Au terme fixé par le contrat et sous réserve des dispositions du troisième alinéa du présent article, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée.

« Chaque partie peut notifier à l'autre son intention de ne pas renouveler le contrat à l'expiration de celui-ci en respectant un délai de préavis de six mois.

« Le locataire peut, à tout moment, notifier au bailleur son intention de quitter les locaux en respectant un délai de préavis de six mois.

« Les notifications mentionnées au présent article sont effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier. »

M. Colcombet a présenté un amendement, n° 158, ainsi rédigé :

« Compléter le dernier alinéa du texte proposé pour l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 par la phrase suivante : " Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat qu'en justifiant d'un des motifs prévus au deuxième alinéa du paragraphe I de l'article 14 ". »

La parole est à M. François Colcombet.

M. François Colcombet, rapporteur. La commission a accepté cet amendement.

L'article 33 de la proposition de loi a instauré l'ébauche d'un régime juridique tendant à donner davantage de stabilité aux contrats de location conclus pour l'exercice exclusif d'une activité professionnelle libérale. La commission a complété le texte initial en prévoyant la reconduction tacite ou la possibilité laissée à l'une ou l'autre des parties de ne pas renouveler le bail.

L'amendement n° 158 apporte un nouveau complément en étendant aux locaux exclusivement professionnels l'obligation de motivation du congé par le bailleur dans les mêmes conditions que pour les locaux d'habitation principale ou à usage mixte d'habitation principale et professionnelle.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Le Gouvernement comprend parfaitement l'objectif recherché par M. Colcombet qui est de stabiliser encore davantage les baux professionnels.

L'article 57 A que le Gouvernement vient de proposer offre d'ailleurs lui-même une garantie de durée minimale de six ans. Il s'agit d'une mesure qui mérite sans doute des prolongements. Mais, sous l'égide du garde des sceaux, une réflexion de niveau interministériel à laquelle sont associés les représentants des professions concernées ainsi que la délégation aux professions libérales est sur le point d'être engagée. Cette réflexion doit conduire à l'établissement d'un certain nombre de règles concernant mieux les conditions dans lesquelles les professions libérales peuvent s'installer et se maintenir dans les locaux nécessaires à leur activité.

Compte tenu de cette perspective, le Gouvernement souhaite que l'auteur de l'amendement consente à le retirer.

M. le président. Monsieur le rapporteur, retirez-vous cet amendement ?

M. François Colcombet, rapporteur. Je le retire.

M. le président. L'amendement n° 158 est retiré.

Personne ne demande plus la parole ?...
Je mets aux voix l'article 33.
(L'article 33 est adopté.)

Article 34

M. le président. « Art. 34. - L'article 57 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est abrogé.

« Les bénéficiaires des dispositions de l'article susvisé sont réputés, à la date de publication de la présente loi, titulaires à titre personnel, pour le local en cause, d'une autorisation d'usage professionnel, à la condition d'en faire la déclaration à la préfecture du lieu du local dans un délai de trois mois à compter de la même date. »

Je suis saisi de deux amendements identiques, nos 129 et 166.

L'amendement n° 129 est présenté par M. Hyest et les membres du groupe de l'Union du centre, M. Tiberi et les membres du groupe du Rassemblement pour la République, M. Laffineur et les membres du groupe Union pour la démocratie française ; l'amendement n° 166 est présenté par M. Clément et M. Laffineur.

Ces amendements sont ainsi rédigés :

« Supprimer l'article 34. »

La parole est à M. Jean Tiberi, pour soutenir l'amendement n° 129.

M. Jean Tiberi. L'article 34, qui tend à supprimer l'article 57 de la loi Méhaignerie, crée des effets pervers qui sont redoutables pour les professions libérales et notamment pour les avocats.

Je dois avouer que je suis préoccupé et même consterné par cette proposition. Certes, nous souhaitons dans une ville comme Paris trouver un équilibre. Je croyais avoir compris que cette volonté était commune au Gouvernement et au groupe socialiste : équilibre entre les logements et un minimum de bureaux pour maintenir l'activité économique de la capitale et possibilité offerte aux professions libérales, et tout particulièrement aux avocats, de s'installer.

Or je constate qu'il n'en est rien car cette suppression n'est nullement compensée. J'avais eu l'honneur de défendre un amendement dans le passé et n'ayant aucun amour propre d'auteur, j'aurais pu comprendre que soit insérée une autre disposition. Pas du tout !

J'ai entendu dire que le groupe socialiste s'intéressait beaucoup aux professions libérales, notamment aux avocats. Or je constate qu'on va empêcher pratiquement les avocats, et notamment les jeunes, aux revenus modestes, la plupart du temps, de s'installer. Ce ne sont pas, mes chers collègues, des nantis.

Si l'on oblige ces jeunes avocats, ces jeunes représentants des professions libérales à s'insérer dans un autre système qui est celui de la compensation, qu'elle soit d'ordre financier ou qu'il s'agisse de trouver des locaux correspondants, on les met dans l'impossibilité pratique de trouver une solution, ou alors le prix en est exorbitant. C'est une situation particulièrement grave sur laquelle j'attire une nouvelle fois votre attention, monsieur le ministre du logement.

J'avais souhaité qu'un contact fût pris avec M. le garde des sceaux qui ne peut pas se désintéresser, me semble-t-il, de ce problème. J'aurais aimé qu'il ne se contente pas de faire part de sa préoccupation - j'espère qu'elle est réelle -, qu'il ne limite pas à la définition d'orientations mais qu'il formule des propositions précises.

La disparition des dispositions actuelles, à la demande du groupe socialiste et avec l'accord du Gouvernement, est particulièrement préoccupante dans l'optique de 1992-1993. Nous voyons en effet s'installer à Paris des groupes étrangers, notamment anglais, qui ont beaucoup d'argent et qui vont faire une concurrence considérable aux professions libérales françaises, en particulier aux avocats.

Je lance un cri d'alarme, chers collègues du groupe socialiste, pour que - dans un souci d'équilibre, car il ne s'agit pas de transformer des centaines de milliers de mètres carrés, il ne s'agit pas de bureaux, mais de locaux professionnels, ce qui n'est pas du tout le même problème - vous nous permettiez de défendre nos avocats, nos professions libérales face à la concurrence étrangère, une concurrence au demeurant normale dans le cadre du marché européen. De grâce, ne leur portez pas un mauvais coup !

Encore une fois, je vous demande instamment de reconsidérer votre position.

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

M. François Colcombet, rapporteur. La commission est favorable à la suppression de l'amendement dit « amendement Tiberi », devenu l'article 57 de la loi du 23 décembre 1986.

Tout d'abord, contrairement à ce qui a été indiqué, d'autres dispositions sont proposées, et d'abord en faveur des professions libérales. En effet, malgré le retrait de mon amendement il y a un instant, le texte que la commission a adopté contient certaines dispositions protectrices pour les professions libérales.

Ensuite, nous examinerons, après l'article 34, un amendement du Gouvernement qui donne la possibilité à un avocat ou à un membre d'une profession libérale de disposer de 40 mètres carrés sans être soumis à autorisation et sans être tenu d'opérer une compensation. C'est une situation favorable aux intéressés : 40 mètres carrés, en effet, représentent une surface qui permet à un avocat de s'installer, d'avoir un bureau.

M. Jean Tiberi. A Paris également ?

M. François Colcombet, rapporteur. Le texte dit exactement : « Sur le territoire de la commune de Paris, pour les locaux d'une surface habitable supérieure à 40 mètres carrés, l'autorisation ne peut être accordée que moyennant une compensation. » C'est dire que, au-dessous de 40 mètres carrés, il n'y a pas besoin de compensation.

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

M. Jean Tiberi. Le sujet est important. Il n'est pas d'ordre politique, mais économique au sens large, et il y va également de la défense de la langue française.

Vous reconnaissez vous-mêmes dans vos discours et, j'en suis persuadé, au fond de vous-mêmes, qu'il y a un vrai problème, et vous commencez à donner un début d'exécution à votre pensée en revenant sur votre position première, en acceptant, si j'ai bien compris, une exception pour les locaux de moins de 40 mètres carrés. Mais pourquoi pas plus ? En fait, dans de nombreux cas, les locaux concernés ne sont pas adaptés à l'habitation, et je n'insisterai pas sur l'article 58 de la loi de 1986 qui dispose que lorsque l'intéressé s'en va, le local redevient automatiquement un local d'habitation.

Pourquoi, monsieur le ministre, monsieur le rapporteur, vous cabrez sur cette affaire ? Il ne s'agit pas de bureaux, il ne s'agit pas d'opérations spéculatives, et c'est notre intérêt commun que d'établir un équilibre sur le marché parisien. Franchement, je ne comprends pas votre insistance. Les membres du barreau parisien, ce n'est pas à vous que je vais l'apprendre, doivent, pour des raisons juridiques et pratiques, rester à l'intérieur de Paris. Or vous allez les mettre dans une situation impossible. La solution que vous proposez ne permettra, en effet, de répondre qu'à 1 p. 100 peut-être des demandes, alors que le système actuel donne satisfaction et que dans leur quasi-unanimité, par-delà leurs préoccupations et, comme on dit aujourd'hui, leur sensibilité politiques, les intéressés souhaitent, je vous l'assure que vous maintenez le texte en vigueur, quitte à le modifier quelque peu.

Je vous en conjure, ne maintenez pas une position qui me paraît fondamentalement mauvaise.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Le Gouvernement apportera des précisions supplémentaires à l'occasion de l'examen de son amendement n° 98, qui confirme les indications que le rapporteur vient de donner.

Monsieur Tiberi, je vous ai bien écouté, et croyez que je porte considération à votre propos. Il ne doit pas y avoir d'ambiguïté sur ce point.

Simplement, nous sommes dans un contexte, tout le monde l'a reconnu, de rarefaction, d'insuffisance de l'offre et de contraction du parc immobilier locatif.

Nous connaissons tous la tentation qui existe de transformer des locaux d'habitation - dont vous nous dites qu'ils ne sont pas habitables, mais nous demandons à voir, car c'est sans doute vrai dans certains cas, mais pas dans tous - en locaux à usage professionnel qui ouvrent des perspectives de rapport substantiel. C'est humain. Mais si la loi facilite cette transformation, elle donne un élan au mouvement !

Cela signifie-t-il, me rétorquerez-vous, que, privilégiant le logement des familles, vous vouliez contrarier les professions libérales ? Pas du tout ! Des dispositions sont d'ores et déjà prises pour augmenter la durée de leurs baux, et le garde des sceaux, pour ce qui le concerne, se met au travail.

Mais surtout, monsieur Tiberi, une ville comme Paris, comme toutes les villes de France, pourrait, me semble-t-il, faire preuve d'imagination. Permettez-moi de citer ici un exemple vécu.

Avant de devenir maire d'une ville chef-lieu d'un département, j'ai été maire d'une petite commune dont la population a décuplé en quinze ans et où j'ai été confronté au problème de l'installation non pas de membres des professions judiciaires, mais de tous les professionnels de la santé : médecins, infirmières, kinésithérapeutes, dentistes, diététiciennes et même personnes spécialisées dans la rééducation.

J'ai observé que ces jeunes professionnels s'installaient comme ils le pouvaient, par dérogation, à n'importe quel étage, dans des conditions de commodité d'accès tout à fait discutables. Ce n'était pas très satisfaisant pour les personnes âgées ou à mobilité réduite et, de plus, avait pour effet de contracter le parc locatif dont la commune pouvait disposer pour faire face aux nombreuses sollicitations dont elle était l'objet pour l'accueil de familles nouvelles.

J'ai trouvé, avec mon conseil municipal, la possibilité de créer, grâce à des financements qui ne sont pas les financements traditionnels du logement, des locaux, propriété de la commune, qui permettent à tous ces professionnels de la santé de disposer de baux de carrière et d'exercer selon les règles libérales de leur choix, avec la possibilité de garder la maîtrise de leur clientèle comme s'ils étaient dans un parc locatif privé. Ce sont des locaux beaucoup plus attractifs parce que beaucoup plus accessibles, et nous n'avons pas amputé le parc immobilier, donc le logement des familles.

On peut, je crois, chercher ailleurs des solutions de ce type. Cela passe par un certain interventionnisme. Peut-être y verriez-vous l'une des fâcheuses expressions de l'économie mixte, mais, dans le contexte où nous sommes, c'est une bonne réponse et je suis sûr que celle-ci ou d'autres peuvent être apportées au problème qui est posé.

M. Jean Tiberi. Je demande la parole, monsieur le président.

M. le président. Brièvement, alors !

M. Jean Tiberi. Je vous remercie, monsieur le président.

Je ferai deux observations.

En premier lieu, je ne veux pas vous gêner, monsieur le ministre, mais l'argument que vous venez de donner se retourne contre vous : quand on a besoin d'une certaine masse de locaux, libres ou à construire, dans une ville, qu'on la prenne sur le patrimoine existant ou sur le patrimoine à construire, de toute façon, elle ne sera pas affectée au logement.

M. le ministre délégué, chargé du logement. Il faut les financer autrement qu'avec des financements spécifiques au logement !

M. Jean Tiberi. De toute façon, cela ne créera pas de logements. C'était ma première observation.

En deuxième lieu, vous semblez méconnaître le fait que Paris est la capitale de la France et doit jouer un rôle important sur le plan européen. C'est à Paris, et ni M. Colcombet ni vous ne m'avez répondu sur ce point, que s'exercera la pression la plus forte de la part des groupes étrangers qui viennent s'installer, ce qui est un honneur pour la France et pour Paris, mais qui posent un problème financier exceptionnel.

M. le président. Je mets aux voix par un seul vote les amendements n^{os} 129 et 166.

M. Jean Tiberi. Il y a un cas de conscience !

M. Guy Malendain. On réfléchit !

M. Jean Tiberi. Très bien ! J'en prends acte !
(Ces amendements ne sont pas adoptés.)

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

Je mets aux voix l'article 34.

(L'article 34, est adopté.)

Après l'article 34

M. le président. Le Gouvernement a présenté un amendement, n^o 98, ainsi rédigé :

« Après l'article 34, insérer l'article suivant :

« I. - Le cinquième alinéa de l'article L. 631.7 du code de la construction et de l'habitation est complété par les phrases suivantes : " Cette autorisation est accordée à titre personnel et pour la surface et le local considérés. Elle cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, pour quelque raison que ce soit, à l'activité du bénéficiaire dans ce local. "

« II. - Les sixième, septième et huitième alinéas de l'article L. 631.7 précité sont abrogés.

« III. - L'article L. 631.7 est complété par les alinéas suivants :

« Sur le territoire de la commune de Paris, pour les locaux d'une surface habitable supérieure à 40 mètres carrés, l'autorisation visée au présent article ne peut être accordée que moyennant une compensation par affectation à l'habitation d'un local, faisant légalement l'objet d'un autre usage, pour une surface au moins équivalente, situé dans le même arrondissement ou dans un arrondissement limitrophe. Cette compensation n'est pas exigible lorsque les locaux sont destinés à être utilisés par une association reconnue d'utilité publique ou lorsqu'ils sont destinés à l'usage visé à l'alinéa suivant.

« Dans les communes comprises dans le champ d'application du présent article, à l'exception de Paris, l'utilisation par une même personne d'un même local d'habitation comme lieu d'exercice d'une profession, qui ne peut à aucun moment revêtir un caractère commercial, et comme résidence est soumise à une déclaration préalable auprès du représentant de l'Etat dans le département.

« IV. - Au premier alinéa de l'article L. 651.2 du code de la construction et de l'habitation, les mots " de 1 000 F à 150 000 F " sont remplacés par : " de 50 000 F à 5 000 000 F ".

« V. - Au deuxième alinéa du même article, les mots " statuant en référé ; " sont remplacés par les mots " statuant en la forme des référés ; sa décision est exécutoire par provision ".

« VI. - Au quatrième alinéa de l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation les mots : " passé ce délai " sont remplacés par : " faute d'exécution dans ce délai, le montant maximum de l'amende prévu au premier alinéa du présent article est porté au double et " . »

Sur cet amendement M. Toubon a présenté un sous-amendement, n^o 164, ainsi rédigé :

« Dans la deuxième phrase du deuxième alinéa du paragraphe III de l'amendement n^o 98, après les mots : " reconnue d'utilité publique " insérer les mots : " , à être affectés à l'exercice d'une profession non commerciale " . »

La parole est à M. le ministre, pour soutenir l'amendement n^o 98.

M. le ministre délégué, chargé du logement. Nous ne négligeons pas, monsieur Tiberi, la spécificité de Paris. Mais être une capitale peut laisser espérer que l'on ait l'ambition d'être aussi la capitale de l'imagination pour trouver des solutions nouvelles, adaptées, pas des solutions de facilité.

Le Gouvernement, par son amendement n^o 98, entend donner tout son poids à la proposition de loi qui abroge l'article 57 de la loi du 23 décembre 1986 relatif aux changements d'usage des logements, c'est-à-dire aux transformations de logements en bureaux.

L'article 57 que vous venez, mesdames, messieurs, de décider d'abroger dispensait de toute autorisation les transformations de logements effectuées par des sociétés civiles professionnelles. C'est un point sensible de l'équilibre entre l'emploi et l'habitat dans le centre de nos cités, pas seulement à Paris, mais tout particulièrement à Paris.

Le Gouvernement propose de conserver le dispositif existant dans le code de la construction et de l'habitation, qui pose comme principe l'interdiction de la transformation des logements en vue de tout autre usage, mais de maintenir cependant le principe d'une autorisation personnelle au

profit d'un bénéficiaire désigné pour la durée de l'utilisation du local par ce bénéficiaire et de prévoir à Paris, pour les locaux de plus de quarante mètres carrés, un régime de compensation à ces transformations. Cette compensation ne pourra prendre la forme que d'une reconstitution d'une surface habitable au moins équivalente à celle transformée.

Enfin, l'amendement prévoit une procédure allégée au bénéfice des professionnels libéraux qui souhaitent transformer leur logement en local mixte, c'est-à-dire exercer leur profession sur le lieu de leur domicile. Ils ne seront dorénavant soumis qu'à un régime de simple déclaration ou, à Paris, à un régime d'autorisation sans compensation.

Le système qui vous est proposé alourdit par ailleurs le barème des sanctions pour les contrevenants à ces dispositions.

Je tiens tout particulièrement à souligner que la politique à mener en ce domaine doit tendre à une meilleure connaissance et à un meilleur contrôle des pratiques qui existent afin d'arrêter l'hémorragie qui pousse les habitants hors des grandes villes et aboutit à vider certains quartiers au seul profit de bureaux.

C'est bien, en effet, d'une véritable hémorragie qu'il s'agit dans notre capitale : dans les dernières années, les autorisations délivrées ont permis, chaque année, la transformation de près de 40 000 mètres carrés de logements en bureaux. Parallèlement, on sait que les logements transformés sans autorisation, soit grâce à l'article 57 de la loi de 1986, soit irrégulièrement, sont chaque année en nombre au moins équivalent. Il est donc urgent d'enrayer ce phénomène qui affecte quelque 80 000 mètres carrés de logements chaque année.

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

M. François Colcombet, rapporteur. La commission a émis un avis favorable à cet amendement du Gouvernement. Elle souhaite toutefois poser à M. le ministre une question qui peut avoir un intérêt : la surface habitable de quarante mètres carrés visée devra-t-elle constituer une unité, par exemple un studio, ou bien pourra-t-il s'agir d'une partie de quarante mètres carrés prise dans un appartement plus grand, ce qui suppose de disposer d'un logement d'une taille suffisante pour exercer la profession d'avocat, par exemple, et éventuellement se loger à côté.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Dans l'esprit du Gouvernement, c'est un local clos de quarante mètres carrés. Ce n'est pas une fraction d'un local.

M. le président. La parole est à M. Jean Tiberi, pour soutenir le sous-amendement n° 164.

M. Jean Tiberi. Ce sous-amendement se justifie par son texte même.

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

M. François Colcombet, rapporteur. Avis défavorable !

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Avis également défavorable. Le sous-amendement vide largement de sa substance le texte que je viens de défendre devant vous.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 164.

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 98.

(L'amendement est adopté.)

Article 35

M. le président. « Art. 35. - Les articles 28, 43, 46 à 50 et 54 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 sont ainsi modifiés :

« - à la fin du premier alinéa de l'article 28, les mots : "et les articles 30 à 33 du présent titre" sont remplacés par les mots : "et les articles 30 à 33 et 57 A de la présente loi".

« - le deuxième alinéa du même article est ainsi rédigé : "Les dispositions de l'article 28 sont applicables aux locaux loués en application du présent article".

« - au début du premier alinéa de l'article 43, les mots : "Pour l'application des articles 24 et 41" sont remplacés par les mots : "Pour l'application des articles 19 et 41".

« - le début de l'article 46 est ainsi rédigé : "Les dispositions des articles 8 à 11, 14, du premier alinéa de l'article 21 et des cinq premiers alinéas de l'article 22 ne sont pas applicables..." (le reste sans changement).

« - au début de l'article 47, les mots : "Les dispositions des articles 3, 8 à 15 du premier alinéa de l'article 17, des cinq premiers alinéas de l'article 18 et des articles 19 à 23" sont remplacés par les mots : "Les dispositions des articles 3, 8 à 14, du premier alinéa de l'article 21, des cinq premiers alinéas de l'article 22 et de l'article 23".

« - dans l'article 48, les mots : "des deuxième à quatrième alinéas de l'article 15, du premier alinéa de l'article 17" sont remplacés par les mots : "du premier alinéa de l'article 21".

« - au début de l'article 49, les mots : "Les dispositions des cinq premiers alinéas de l'article 18" sont remplacés par les mots : "Les dispositions des cinq premiers alinéas de l'article 22".

« - dans l'article 50, les mots : "Les dispositions des articles 9 et 20 à 23" sont remplacés par les mots : "Les dispositions de l'article 9".

« - au début du premier alinéa de l'article 54, les mots : "Les loyers fixés en application des articles 15 et 21" sont remplacés par les mots : "Les loyers fixés en application de l'article 16 a". »

L'amendement n° 99 du Gouvernement a été retiré.

MM. Malandain, Oehler, Vaillant, Guyard, Autexier, Le Guen, Anciant, Delattre, Bassinet, Dray et les membres du groupe socialiste ont présenté un amendement, n° 144, ainsi libellé :

« Rédiger ainsi l'article 35 :

« I. - Dans tous les articles de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 qui ne sont ni abrogés ni modifiés par la présente loi :

« - les références à un ou plusieurs des articles 1^{er} à 14 sont remplacées par celles à un ou plusieurs des articles 2 à 14 de la présente loi ;

« - les références à l'article 15 sont remplacées par celles à l'article 16 de la présente loi ;

« - les références aux articles 16, 17, 18 et 19 sont respectivement remplacées par celles aux articles 20, 21, 22 et 23 de la présente loi ;

« - les références à un ou plusieurs des articles 20 à 23 sont supprimées ;

« - les références à l'article 24 sont remplacées par celles à l'article 19 de la présente loi ;

« - à la fin du premier alinéa de l'article 28, les mots : "et les articles 30 à 33 du présent titre" sont remplacés par les mots "et les articles 30 à 33 et 57 A".

« II. - Dans les six mois de la publication de la présente loi, un décret en Conseil d'Etat procédera à la publication de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 dans le texte résultant de la présente loi. Ce décret, pris après avis de la commission supérieure chargée d'étudier la codification et la simplification des textes législatifs et réglementaires, ne pourra apporter à cette loi que les modifications rendues strictement et évidemment nécessaires par l'intervention de la présente loi. »

La parole est à M. Guy Malandain.

M. Guy Malandain. L'amendement est défendu !

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

M. François Colcombet, rapporteur. Avis favorable.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Favorable également.

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 35.

Après l'article 35

M. le président. Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 92, ainsi rédigé :

« Après l'article 35, insérer l'article suivant :

« Pour la période du 13 novembre 1982 au 31 décembre 1986, les services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée prévus par l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction tirée de l'article 9-I de la loi n° 81-1161 du 30 décembre 1981 relative à la modération des loyers, n'incluent pas les dépenses du personnel chargé de l'entretien des parties communes et de l'élimination des rejets. La présente disposition, qui est interprétative, a un caractère d'ordre public. »

La parole est à M. le ministre.

M. le ministre délégué, chargé du logement. Par cet amendement, le Gouvernement veut répondre à la situation créée, au sujet des charges, par l'annulation du décret de 1982.

En effet, le Conseil d'Etat, dans un arrêt du 1^{er} juillet 1988, au motif que ce décret ne faisait pas figurer dans la liste des charges récupérables les dépenses de personnels, l'a annulé. Il a considéré que ces dépenses étaient au nombre des charges citées par la loi comme une contrepartie des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée.

L'amendement vise à préserver les intérêts des locataires qui risqueraient de se trouver exposés à des demandes de paiement de charges correspondantes pour la période concernée, ainsi qu'à préserver les intérêts de l'Etat dans le cadre d'actions en réparation.

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

M. François Colcombet, rapporteur. La commission a émis un avis favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 92. (L'amendement est adopté.)

M. le président. MM. Pierna, Gouhier, Mme Jacquaint, MM. Le Meur, Brard, Duroméa, Hermier, Goldberg et les membres du groupe communiste et apparenté ont présenté un amendement, n° 60, ainsi rédigé :

« Après l'article 35, insérer l'article suivant :

« Dans la première phrase du troisième alinéa de l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : "est transmise", sont insérés les mots : "au maire ou au président du conseil général et". »

La parole est à M. Jean Tardito.

M. Jean Tardito. Actuellement, dans le cadre de la vente du patrimoine d'une société H.L.M., la décision est transmise au préfet, qui consulte les collectivités locales. Si le préfet ne s'y oppose pas, la vente se fait. Notre amendement oblige à transmettre l'information au maire et au président du conseil général pour leur permettre de s'opposer à la vente. Il est cohérent avec l'amendement n° 61 dont nous parlerons dans quelques instants.

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

M. François Colcombet, rapporteur. La commission a émis un avis défavorable.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Le Gouvernement donne également un avis défavorable. J'ai déjà indiqué que les élus locaux étaient généralement présents, ou pouvaient se faire entendre, dans les organismes d'H.L.M.

L'amendement obligerait tout organisme vendeur à transmettre sa décision de vente non seulement au préfet qui est chargé d'en contrôler la légalité, mais également au maire ou au président du conseil général. Il s'agirait d'un alourdissement de la procédure dont le Gouvernement ne voit pas l'intérêt et auquel, *a priori*, il n'est donc pas favorable.

M. le président. La parole est à M. Jean Tardito.

M. Jean Tardito. Il y a des cas où l'information du maire et du président du conseil général peut être intéressante. Une collectivité locale qui possède, par exemple, une société d'économie mixte peut récupérer un patrimoine - j'ai connu le cas dans ma propre commune - qui peut être à son tour loué.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 60. (L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. MM. Brard, Gouhier, Mme Jacquaint, MM. Le Meur, Duroméa, Pierna, Hermier, Goldberg et les membres du groupe communiste et apparenté ont présenté un amendement, n° 61, ainsi rédigé :

« Après l'article 35, insérer l'article suivant :

« Au début de la deuxième phrase du troisième alinéa de l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : "d'opposition motivée", sont insérés les mots : "du maire, du président du conseil général ou". »

La parole est à M. Gilbert Millet.

M. Gilbert Millet. Je suppose que la réponse va être la même que pour l'amendement précédent. Nous proposons d'ajouter, à celle du préfet, la possibilité d'une opposition motivée du maire et du président du conseil général.

Je regrette que dans le cadre de cette loi, les élus locaux qui doivent, sur ces questions de logement, avoir un rôle prédominant, soient ainsi écartés sous prétexte de lourdeur de la procédure.

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

M. François Colcombet, rapporteur. Avis défavorable !

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Le Gouvernement est également défavorable à l'amendement.

La vente des logements H.L.M. peut, sous certaines conditions, définies dans la loi, être un mode d'accession sociale à la propriété non négligeable.

Le mécanisme prévu à l'article L. 443-7 du code de la construction permet au préfet d'exercer le contrôle nécessaire sur les effets d'une vente afin, notamment, qu'elle ne réduise pas de manière excessive le parc locatif en cause. Dans le cadre de ce contrôle, le préfet, je le rappelle, consulte obligatoirement la commune d'implantation, ainsi que les collectivités qui auraient apporté leurs garanties lors de la construction ou de l'acquisition des logements. C'est, dans plus de quatre-vingt-dix cas sur cent, le département.

Un mécanisme de consultation obligatoire existe. Pourquoi, dès lors, vouloir alourdir le processus de décision, puisqu'en fait on passerait d'une demande d'avis à une sorte de droit de veto du maire ou du président du conseil général ?

Tel qu'il est rédigé, l'amendement paraît aux yeux du Gouvernement créer une sorte de compétence concurrente et alternative entre les autorités locales. Le Gouvernement peut difficilement accepter cette situation qui lui semble floue et il propose que l'on en reste sur ce point au système actuel, dès lors qu'il y a consultation obligatoire des collectivités territoriales impliquées dans le parc locatif en cause et que rien ne peut se passer qu'elles puissent ignorer.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 61. (L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. MM. Brard, Duroméa, Mme Jacquaint, MM. Le Meur, Gouhier, Pierna, Hermier, Goldberg et les membres du groupe communiste et apparenté ont présenté un amendement, n° 59, ainsi rédigé :

« Après l'article 35, insérer l'article suivant :

« A la fin du paragraphe 1 de l'article 5 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, après les mots "article 27" sont insérés les mots : "aux concubins notoires et personnes à charge". »

La parole est à M. Jean Tardito.

M. Jean Tardito. Vous pouvez considérer, monsieur le président, cet amendement comme défendu.

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

M. François Colcombet, rapporteur. La commission, qui n'avait pas la possibilité de modifier l'amendement, a émis un avis défavorable en estimant qu'il était incomplet.

S'il avait précisé le délai pendant lequel le concubin notoire ou les personnes à charge avaient vécu avec la personne en question, il eût été certainement possible d'admettre cet amendement.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Avis conforme à celui de la commission !

M. Jean Tardito. Si vous voulez, monsieur le rapporteur, nous pouvons ajouter dans l'amendement la précision que vous souhaitez.

M. François Colcombet, rapporteur. Il faudrait que la période de vie commune ait duré au moins un an.

M. le président. Vous aurez le temps, en deuxième lecture, de confronter vos points de vue !

Je mets aux voix l'amendement n° 59.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. M. Mesmin a présenté un amendement, n° 83, ainsi rédigé :

« Après l'article 35, insérer l'article suivant :

« L'article 38 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement est ainsi rédigé :

« Les locataires ou occupants sont tenus, en sus du loyer principal, au remboursement sur justification des charges locatives.

« La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat.

« Dans les immeubles collectifs, si la ventilation est impossible, la répartition sera faite au prorata, soit des tantièmes figurant dans un cahier des charges, soit des tantièmes du règlement de copropriété de l'immeuble.

« Si l'immeuble n'est pourvu d'aucun de ces éléments, l'ensemble de la ventilation de ces charges se fera au prorata des surfaces réelles des locaux loués.

« Dans le cas où le chauffage, la distribution d'eau chaude, l'usage de l'ascenseur ou du monte-charge ne pourraient continuer d'être assurés, les loyers subiront une diminution sans que le propriétaire puisse être tenu de les fournir.

« Le propriétaire devra adresser à chaque locataire ou occupant, quinze jours avant d'en demander le remboursement, le compte détaillé des charges locatives ainsi que la répartition faite entre tous les locataires et occupants, à la disposition desquels seront tenues les pièces justificatives dans la quinzaine qui suit l'envoi du compte. »

La parole est à M. Marc Laffineur.

M. Marc Laffineur. L'amendement est défendu, monsieur le président.

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

M. François Colcombet, rapporteur. La commission a émis un avis défavorable.

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

M. le ministre délégué, chargé du logement. Le Gouvernement est moins défavorable à cet amendement que ne l'est la commission.

La rédaction de l'amendement semble comporter des imperfections, et des améliorations sont sûrement souhaitables.

Mais, sur le fond, la proposition qu'il contient est intéressante. Il paraît, en effet, utile, d'une part, de clarifier le mode de répartition des charges pour les logements soumis à la loi de 1948 et, d'autre part, d'unifier les régimes de récupération des charges en secteur « loi de 1948 » et en secteur libre.

C'est la raison pour laquelle, sur ce point, le Gouvernement s'en remet à la sagesse de l'Assemblée.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 83.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Vote sur l'ensemble

M. le président. Dans les explications de vote, la parole est à M. Louis Mermaz.

M. Louis Mermaz. Monsieur le président, mes chers collègues, notre assemblée, au cours de cette séance et de celle d'hier, a été unanime pour constater qu'il y avait une hausse des loyers depuis un an.

Personne n'a contesté cette évolution inquiétante, notamment à Paris et dans la région parisienne. Si bien que la proposition de loi déposée par le groupe socialiste est apparue comme correspondant à une nécessité en phase avec la situation.

Cette loi, nous l'avons voulue et - je crois que les débats ont bien indiqué cela - nous avons voulu qu'elle soit une loi d'équilibre entre les bailleurs et les locataires.

Elle est le résultat d'un long dialogue entre le Gouvernement et la majorité, mais aussi entre le Gouvernement et l'ensemble des groupes. Et, sur un certain nombre de points, nous avons pu conclure unanimement, par exemple sur la nécessité de pérenniser un certain nombre de dispositions existant dans la loi Méhaignerie, comme la motivation désormais obligatoire des congés, comme le maintien, la pérennisation des commissions de conciliation et des contentieux.

Il s'agit d'abord de permettre aux bailleurs d'obtenir une juste rémunération - n'oublions pas que cela est visé expressément par la loi - du bien loué, grâce à la revalorisation des loyers en fin de bail chaque fois que des locaux sont sous-évalués, et c'est justice, grâce à la prise en compte de travaux substantiels réalisés lorsqu'il y a renouvellement du bail, grâce aussi à la prise en compte de l'indice d'évolution du coût de la vie inscrit dans la loi de finances, grâce enfin à la mise en place d'un système de références.

Bien entendu, ces dispositions jouent également pour les locataires. Et, symétriquement, elles doivent leur permettre de se prémunir contre d'éventuels abus en cas de renouvellement du bail - là, on peut viser l'évolution de l'indice prévisionnel du coût de la vie - ou lors de la mise en location de lieux devenus vacants à la fin d'un bail. Ils disposent, là, d'un système de références.

Comme notre groupe le souhaitait, le Gouvernement a admis que la loi ait une portée nationale, car l'ensemble des Français doivent être traités de la même manière. Par ailleurs, nous savons que, dans certaines régions, il existe aussi une tendance à des augmentations. Aussi nous a-t-il paru convenable - et nous nous félicitons que le Gouvernement l'ait compris ainsi - que les dispositions législatives couvrent une fois pour toutes l'ensemble du territoire français.

Quant à cette période de cinq ans renouvelable, que nous avons acceptée, elle doit permettre de surveiller l'évolution des coûts des loyers. Un an avant que cette période ne s'achève, le Gouvernement s'est engagé à faire devant l'Assemblée nationale un rapport sur la situation pour savoir s'il y a lieu de renouveler le système valable pour cinq ans ou de mettre en place d'autres dispositions législatives.

L'article 24 permet l'effet rétroactif de la loi - c'était une affaire de bon sens - au bénéfice des locataires qui risquaient de subir des hausses excessives lorsque leur bail venait à échéance avant la date attendue de promulgation de la présente loi.

Comme nous n'avons pas que des sujets de satisfaction, notre groupe regrettera que le Gouvernement se soit opposé à l'article 17. En effet, nous souhaitons que le Gouvernement accepte de recevoir la possibilité de prendre un décret en Conseil d'Etat pour limiter les hausses au cas où l'ensemble du système législatif que nous sommes en train d'adopter ne permettrait pas de stopper d'éventuelles flambées de loyer. C'est un élément de sécurité supplémentaire pour la population, pour les locataires. Nous souhaitons, à cet égard, que le Gouvernement fasse évoluer sa pensée, car nous avons cru un moment qu'il était d'accord avec le groupe socialiste sur ce point.

Nous avons parfaitement conscience que cette loi est une loi de caractère préventif. Elle l'est de manière tout à fait souple, car, là aussi, dans l'inspiration de ce qui avait com-

mencé avec les législations précédentes, elle organise le dialogue, la concertation, la discussion entre bailleurs et locataires, et elle met en place des procédures de conciliation, ce qui est une bonne chose, car il vaut toujours mieux, en ces domaines, agir avec souplesse, dans le dialogue, plutôt que de manière rude ou mécanique.

Mais nous avons parfaitement conscience - et cela a transpiré tout au long du débat - que les problèmes du logement en France, qui demeurent aigus, appellent des solutions d'ensemble. Un problème foncier se pose à Paris, dans la région parisienne, dans les grandes villes de France et même dans de nombreuses villes moyennes. Le Gouvernement a la volonté d'y réfléchir, notre groupe également et certainement d'autres groupes à l'Assemblée nationale et au Sénat.

Enfin, nous attendons avec impatience et vigilance le budget de 1990, car, à la suite du rapport de M. Bloch-Lainé, nous souhaitons que le logement social soit honoré. Le Président de la République, dans sa *Lettre à tous les Français*, que, à juste titre, nous, socialistes, citons souvent, a mis l'accent sur le logement social. On comprendrait donc mal que le Gouvernement n'honorât pas cette promesse. D'ailleurs, si je dis cela c'est simplement pour exorciser des inquiétudes qui pourraient se manifester ici et là. Soyez certain, monsieur le ministre délégué, que nous vous aiderons, car vous avez les mêmes préoccupations que nous, je le sais, pour que le budget de 1990 réponde à cette nécessité.

Nous voterons la proposition la loi, dont nous sommes les auteurs. Chacun l'avait parfaitement compris. Et nous souhaitons que, après la discussion au Sénat et les procédures qui s'ensuivront, elle conserve tout son visage, son autorité et qu'elle puisse s'exercer dans sa plénitude. Ce sera l'affaire du Gouvernement et nous y apporterons une vigilance très amicale, mais une vigilance tout de même, soyez-en certain, monsieur le ministre délégué, toujours dans le souci de vous aider, car nous savons que nous sommes en phase avec vous sur ce point-là. (*Applaudissements sur les bancs du groupe socialiste.*)

M. le président. La parole est à M. Jean-Jacques Hyest.

M. Jean-Jacques Hyest. Monsieur le président, personne ne sera surpris que je ne me mêle pas aux réjouissants encensements mutuels auxquels on a assisté entre le Gouvernement et sa majorité - quoi qu'il y ait eu tout de même quelques critiques. Globalement, il y a eu certaines améliorations par rapport à la proposition initiale et le travail de la commission des lois et de son rapporteur a été utile car il a certainement amélioré le texte et supprimé certains dangers qu'il présentait.

Tout au long du débat, monsieur le ministre délégué, nous avons été constructifs. Dès le départ, nous avions dit que nous ne souhaitions pas rallumer une guerre idéologique et nous avons reconnu, tout en rappelant que la loi Méhaignerie avait parfaitement rempli ses objectifs dans 90 p. 100 des cas, qu'il existait un réel problème dans les grandes agglomérations, principalement dans l'agglomération parisienne, où l'on avait effectivement constaté des augmentations sensibles de loyers, dues essentiellement à l'insuffisance de l'offre de logements, et que, dans ces conditions, il fallait trouver des moyens immédiats et temporaires pour faire face à cette situation.

C'est pourquoi, dans un souci de consensus, nous avons accepté la pérennisation des mesures transitoires. Nous avons aussi accepté l'obligation de motiver le congé, parce que nous nous sommes aperçus que cela ne pouvait que gêner les propriétaires qui seraient tentés d'abuser. Enfin, nous souhaitons éviter des discours comme j'en ai parfois entendus - heureusement pas de la part de dirigeants responsables, mais de la part de quelques parlementaires - du genre « nous sommes pour les locataires » ou « nous sommes pour les propriétaires ». Nous, nous sommes pour l'équilibre entre les uns et les autres.

Nous avons fait des propositions afin de limiter les hausses de loyers dans les grandes agglomérations. Elles n'ont pas été retenues. D'autres ont été faites. A cet égard, la proposition de M. Malandain, même si elle ne nous satisfait pas totalement car nous avons présenté une autre proposition, a le mérite d'esquisser une solution et de témoigner d'une grande imagination.

Et puis, monsieur le ministre délégué, j'ai bien l'impression que votre majorité relative - quoique, là, elle était un peu plus que relative puisque les communistes s'y sont associés -

vous a fait, avec l'article 17, un cadeau empoisonné. On veut absolument vous faire ce cadeau. C'est rare qu'on veuille vous faire des cadeaux comme ça. (*M. le ministre délégué sourit.*) Vous savez bien, je pense, que ce cadeau est empoisonné. Ainsi que Pierre Méhaignerie l'a dit tout à l'heure, cela peut être satisfaisant pour l'esprit et permet de dire : « On aura ainsi les moyens, par un décret, de fixer autoritairement les loyers. » Mais je pense que c'est une erreur.

D'abord, ce sera très difficile à mettre en œuvre.

Ensuite, on connaît les effets psychologiques que peut avoir un texte. Or cette menace permanente que fera peser sur les investisseurs cette possibilité de recourir à la procédure du décret risque de les décourager et de les conduire à s'orienter vers d'autres formes d'investissement alors qu'il faudrait absolument favoriser l'investissement locatif.

L'article 16, en lui-même, devait permettre - d'autant qu'on devait dresser un bilan - de régler les problèmes, un peu comme les dispositions transitoires de la loi Méhaignerie, et de faire le point. C'est une erreur d'avoir surchargé ce texte.

Dans ces conditions, vous comprendrez que, dans notre souci à la fois d'assurer un « équilibre entre les bailleurs et les locataires », et surtout de veiller à ce qu'il n'y ait pas une régression du parc locatif, nous ne votions pas la proposition de loi dans son texte actuel.

M. le président. La parole est à M. Marc Laffineur.

M. Marc Laffineur. Monsieur le ministre, mes chers collègues, depuis le début de la discussion, nous avons essayé d'avoir une attitude positive.

Nous avons souligné dans la discussion générale les mérites - et je crois que tout le monde les a reconnus - de la loi Méhaignerie, qui avait permis de relancer l'investissement immobilier et donc de mettre en place sur le marché plus de logements locatifs.

Mais nous avons aussi reconnu qu'il y avait des problèmes dans les grandes agglomérations, notamment dans l'agglomération parisienne.

Nous avons dit que nous serions attentifs à trois points.

Nous étions d'accord pour une réglementation plus stricte, mais dans des zones géographiques déterminées.

Nous voulions que l'indice de revalorisation soit l'indice du coût de la construction, et non l'indice prévisionnel de la loi de finances.

Nous ne voulions pas non plus que le Gouvernement puisse bloquer les loyers par décret.

Ces trois sujets nous préoccupaient

Les réponses qui nous ont été apportées ne nous satisfont pas. Elles risquent d'avoir un effet psychologique très négatif sur le marché immobilier et par conséquent d'arriver exactement à l'inverse de ce que vous vouliez faire, puisqu'elles risquent de diminuer le nombre de constructions, donc le nombre d'appartements qui pourraient être mis en location, et ainsi de faire en sorte que les locataires soient eux-mêmes punis par cette loi.

Je crois que c'est une grosse erreur, et, pour ces raisons, le groupe Union pour la démocratie française votera contre la proposition de loi.

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

M. Jean Tiberi. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, je voudrais exprimer les regrets du groupe du R.P.R. devant la position définitive du groupe socialiste qui est, en somme, en désaccord avec le Gouvernement.

Nous avons eu le sentiment, au cours de l'examen du texte, notamment en commission des lois, qu'il y avait une possibilité d'accord. En fait, il y a eu un durcissement.

Était-il prémédité ou s'est-il fait au cours des débats ? Nous n'en savons rien.

Je l'ai dit, nous l'avons dit : tous les groupes de l'opposition souhaitaient un accord et nous pensions que le Gouvernement - et il l'a manifesté - y était favorable. Nous pensions que les socialistes l'étaient aussi.

Nous avons proposé un schéma, répondant à une philosophie équilibrée, pour les rapports entre locataires et propriétaires, entre locataires et bailleurs, et pour la protection de l'investissement locatif.

Nous proposons de faire une différence entre les zones normales et les zones à tensions, notamment les grands centres urbains comme Paris. Dans les zones normales, qui représentent 90 p. 100 des cas, nous souhaitons une application encore améliorée de la loi de 1986, dite loi Méhaignerie.

Nous souhaitons des mesures renforcées, notamment pour les prix de référence, concernant les locaux vacants. Là où il y a, en particulier à Paris, un problème.

Il y a à cela une logique de protection des locataires, notamment dans les grandes agglomérations.

Le Gouvernement ne nous a pas suivis sur ce point-là. Il a choisi un autre système, qui a aussi sa logique, laquelle rejoint en partie la nôtre, c'est-à-dire ne pas faire appel à un décret. Nous étions tout à fait hostiles au système du décret, qui est pervers, pernicieux et qui, s'il était définitivement adopté, aurait des conséquences désastreuses pour l'investissement locatif et pour les locataires.

Le Gouvernement n'y faisait pas appel non plus. Il se montrait en cela responsable car il sait quelles conséquences peuvent en résulter et combien un tel texte est porteur de risques pour la construction et pour les locataires. Mais il souhaitait une extension pour toute la France de la loi de 1986. C'était une philosophie.

Le groupe socialiste a choisi une autre solution, qui n'est pas la solution du dialogue. Il a choisi la plus mauvaise. Il a choisi la logique du Gouvernement en ajoutant le retour au système de la taxation, système pervers, pernicieux, qui a fait ses preuves dans le passé, notamment au moment de la loi Quilliot, et qui risque d'avoir des conséquences désastreuses dans tous les domaines que je viens de rappeler.

Dans un souci de consensus, d'efficacité et de défense des intérêts des locataires, nous avons tout à l'heure soutenu, le ministre du logement. Mais, monsieur le ministre, nous avons été battus par votre majorité, qui a pris, je le dis très haut, une position irresponsable, laquelle, si elle était maintenue, soit au Sénat, soit en deuxième lecture dans notre assemblée, aurait de graves conséquences pour l'investissement locatif et pour les locataires, que vous et nous entendons défendre.

Nous étions disposés soit à voter un texte qui aurait repris nos propositions, soit à nous abstenir, au moins, sur un texte qui aurait pris en considération une partie de nos propositions. Vous ne l'avez pas voulu, mesdames, messieurs de la majorité, et vous avez pris là une grande responsabilité. L'idéologie a repris le dessus et, par voie de conséquence, nous sont proposées des mesures qui ont déjà entraîné des effets pervers.

Dans ces conditions, nous sommes contraints de nous opposer à ce texte, qui est un mauvais texte, surtout pour les locataires qui habitent dans des villes comme Paris. Nous espérons seulement que le bon sens l'emportera et que le Gouvernement saura convaincre sa majorité qu'elle a commis une grave erreur. Peut-être au Sénat, monsieur le ministre, pourrez-vous user des arguments que vous avez utilisés tout à l'heure ? C'est le souhait très fervent que nous formons, car nous avons la volonté de trouver un accord, encore une fois pour un équilibre entre les locataires et les propriétaires, pour la défense des locataires, dans des centres difficiles comme Paris, et pour l'investissement locatif.

M. le président. La parole est à M. Gilbert Millet.

M. Gilbert Millet. Au terme de ce débat, le groupe communiste constate que l'esprit de la proposition de loi initiale n'a pas été modifié - le discours de M. Hiest vient de le confirmer, me semble-t-il, à beaucoup d'égards.

La loi Méhaignerie n'est pas abrogée. La politique du logement reste régie dans notre pays par deux textes qui ont pourtant prouvé leur nocivité : la loi Barre, de 1977, sur certaines formes de financement, et la loi de 1986. La mise en œuvre de ces différentes orientations s'est traduite par une grave crise dans ce secteur. Elle se manifeste par l'exclusion du droit au logement de centaines de milliers de familles et par une aggravation considérable des dépenses de logement pour des millions d'autres.

La proposition de loi qui va être adoptée ne mettra pas un terme à cette politique de gâchis et de spirale des hausses. Elle laisse en vigueur les mécanismes financiers qui plongent tant de familles dans l'angoisse et souvent le dénuement. Elle sanctifie la loi du marché et pérennise une situation favorable aux spéculateurs immobiliers et aux investisseurs privés.

Néanmoins, elle ouvre pour les locataires et leurs associations quelques moyens pour continuer de s'opposer à cette politique néfaste. Car, il faut bien le noter, les modifications à la loi Méhaignerie sont avant tout le résultat de leurs prises de position et de leur lutte pour l'abrogation de cette loi.

Je suis confiant dans leur engagement et dans leur capacité - après le premier recul qu'ils ont obtenu - d'imposer de nouvelles avancées vers davantage de justice sociale dans la politique du logement. La bataille ne s'arrête pas avec l'adoption de cette proposition de loi. D'autres luttes seront nécessaires pour mettre à la raison les Messieurs Vautour du XX^e siècle auxquels la loi laisse les mains beaucoup trop libres.

Comme il l'a fait jusqu'à présent, le groupe communiste poursuivra auprès des locataires l'action en vue de limiter les appétits des financiers, ce qui suppose l'abrogation des textes hérités de la droite et la mise au point d'une nouvelle politique du logement.

La prise en compte de certaines préoccupations auxquelles nous avons fait écho témoigne de l'efficacité des actions qui ont été menées par les locataires et leurs associations, au premier rang desquelles la C.N.L., qui a fait la preuve d'un dynamisme tout à fait particulier.

C'est dans cette voie qu'il faut poursuivre. En agissant encore plus, les locataires se feront mieux entendre. Avec eux nous allons continuer l'action pour la mise en œuvre d'une véritable politique du logement, telle que nous l'avons définie dans notre proposition de loi, dont l'examen par notre assemblée demeure plus que jamais nécessaire.

Faute de cette nouvelle orientation, que le Gouvernement et sa majorité ont refusé d'introduire dans le texte soumis à notre approbation, le groupe communiste s'abstiendra.

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

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

Le scrutin est annoncé dans le Palais.

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

Le scrutin est ouvert.

(Il est procédé au scrutin.)

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

Le scrutin est clos.

Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	575
Nombre de suffrages exprimés	547
Majorité absolue	274
Pour l'adoption	278
Contre	269

L'Assemblée nationale a adopté.

5

DÉPÔT DE PROJETS DE LOI

M. le président. J'ai reçu de M. le Premier ministre un projet de loi modifiant la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication.

Le projet de loi sera imprimé sous le numéro 701, distribué et renvoyé à la commission des affaires culturelles, familiales et sociales à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du règlement.

J'ai reçu de M. le Premier ministre un projet de loi portant amnistie.

Le projet de loi sera imprimé sous le numéro 702, distribué et renvoyé à la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du règlement.

6

DÉPÔT DE PROPOSITIONS DE LOI

M. le président. J'ai reçu de M. Francis Delattre une proposition de loi tendant à modifier l'organisation des tribunaux de commerce par l'établissement de l'échevinage.

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 694, distribuée et renvoyée à la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du règlement.

J'ai reçu de M. Jean Tardito et plusieurs de ses collègues une proposition de loi relative aux droits des Français rapatriés d'origine nord-africaine.

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 695, distribuée et renvoyée à la commission des affaires culturelles, familiales et sociales à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du règlement.

J'ai reçu de M. Louis Mermaz et plusieurs de ses collègues une proposition de loi relative à l'amnistie en Guadeloupe.

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 696, distribuée et renvoyée à la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du règlement.

J'ai reçu de M. Pierre-André Wiltzer une proposition de loi tendant à accorder aux salariés, cadres bénévoles des associations de consommateurs, des autorisations d'absence pour siéger dans diverses instances et assumer leur mission.

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 697, distribuée et renvoyée à la commission des affaires culturelles, familiales et sociales à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du règlement.

J'ai reçu de M. Louis Mermaz et plusieurs de ses collègues une proposition de loi relative à la reconnaissance de la vocation internationale de l'Association internationale des parlementaires de langue française (A.I.P.L.F.) et à ses privilèges et immunités.

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 698, distribuée et renvoyée à la commission des affaires étrangères à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du règlement.

J'ai reçu de M. Pierre-André Wiltzer et plusieurs de ses collègues une proposition de loi relative à la reconnaissance de la vocation internationale de l'Association internationale des parlementaires de langue française (A.I.P.L.F.) et à ses privilèges et immunités.

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 699, distribuée et renvoyée à la commission des affaires étrangères à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du règlement.

J'ai reçu de M. Jacques Brunhes et plusieurs de ses collègues une proposition de loi relative à la reconnaissance de la vocation internationale de l'Association internationale des parlementaires de langue française (A.I.P.L.F.) et à ses privilèges et immunités.

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 700, distribuée et renvoyée à la commission des affaires étrangères à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du règlement.

7

ORDRE DU JOUR

M. le président. Aujourd'hui, à quinze heures, première séance publique :

Questions au Gouvernement ;

Discussion, après déclaration d'urgence, du projet de loi

n° 648 modifiant le code du travail et relatif à la prévention du licenciement économique et au droit à la conversion. (Rapport n° 690 de M. Michel Coffineau, au nom de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales.)

A vingt et une heures trente, deuxième séance publique :

Suite de l'ordre du jour de la première séance.

La séance est levée.

(La séance est levée, le mercredi 24 mai 1989, à quatre heures.)

Le Directeur du service du compte rendu sténographique de l'Assemblée nationale,
CLAUDE MERCIER

ORDRE DU JOUR ÉTABLI
A LA SUITE DE LA CONFÉRENCE DES PRÉSIDENTS

(Réunion du mardi 23 mai 1989
et décision de l'Assemblée nationale du même jour)

L'ordre du jour des séances que l'Assemblée tiendra jusqu'au vendredi 2 juin 1989, inclus, a été ainsi fixé :

Mardi 23 mai 1989, le soir, à vingt et une heures trente :

Discussion des conclusions du rapport sur la proposition de loi de M. Louis Mermaz, et plusieurs de ses collègues, tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 (n°s 652-689).

Mercredi 24 mai, l'après-midi, à quinze heures, après les questions au Gouvernement, et le soir, à vingt et une heures trente :

Discussion du projet de loi modifiant le code du travail et relatif à la prévention du licenciement économique et au droit à la conversion (n°s 648-690).

Jeudi 25 mai, l'après-midi, à quinze heures :

Questions posées à M. Claude Evin, ministre de la solidarité, de la santé et de la protection sociale.

Jeudi 25 mai, l'après-midi, à seize heures, et le soir, à vingt et une heures trente, et **vendredi 26 mai**, le matin, à neuf heures trente, après les questions orales sans débat, et l'après-midi, à quinze heures :

Suite de la discussion du projet de loi modifiant le code du travail et relatif à la prévention du licenciement économique et au droit à la conversion (n°s 648-690).

Lundi 29 mai, l'après-midi, à seize heures, et le soir, à vingt et une heures trente ; **mardi 30 mai**, l'après-midi, à seize heures, et le soir, à vingt et une heures trente ; **mercredi 31 mai**, l'après-midi, à quinze heures, après les questions au Gouvernement, et le soir, à vingt et une heures trente :

Discussion du projet de loi relatif aux conditions de séjour et d'entrée des étrangers en France (n° 685).

Jeudi 1^{er} juin, l'après-midi, à quinze heures :

Questions posées à M. Henri Nallet, ministre de l'agriculture et de la forêt.

L'après-midi, à seize heures, et le soir, à vingt et une heures trente :

Suite du projet de loi relatif aux conditions de séjour et d'entrée des étrangers en France (n° 685).

Discussion, en deuxième lecture, du projet de loi relatif au code de la voirie routière (n°s 637-678).

Discussion du projet de loi, adopté par le Sénat, autorisant l'approbation d'une convention d'assistance administrative mutuelle en matière douanière entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement de la République de Finlande (n° 553).

Discussion du projet de loi, adopté par le Sénat, autorisant l'approbation d'une convention d'extradition entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement de l'Australie (n° 554).

Discussion du projet de loi, adopté par le Sénat, autorisant l'approbation d'un accord entre le Gouvernement de la République française et l'Organisation internationale du café relatif au bureau de cette organisation et à ses privilèges et immunités sur le territoire français (n°s 552-691).

Discussion du projet de loi, adopté par le Sénat, autorisant l'approbation d'un accord entre le Gouvernement de la République française et la Banque des Etats de l'Afrique centrale

relatif à l'établissement à Paris d'un bureau de la Banque des Etats de l'Afrique centrale et à ses privilèges et immunités sur le territoire français (ensemble une annexe) (n° 555).

Vendredi 2 juin, le matin, à *neuf heures trente*, après les questions orales sans débat, et l'après-midi, à *quinze heures* :

Discussion de la proposition de loi, adoptée par le Sénat, tendant à modifier l'article 17 de la loi n° 84-747 du 2 août 1984 relative aux compétences des régions de Guadeloupe, de Guyane, de Martinique et de la Réunion (n° 615).

Discussion du projet de loi relatif au congé parental et à diverses validations (n° 649).

La proposition de loi de M. Louis Mermaz relative à l'immunité parlementaire, qui avait été inscrite à l'ordre du jour complémentaire du vendredi 26 mai, est reportée au jeudi 15 juin, seize heures.

QUESTIONS ORALES SANS DÉBAT

Police (fonctionnement : Marne)

98. - 24 mai 1989. - **M. Bourg-Broc** attire l'attention de **M. le ministre de l'intérieur** sur la situation des effectifs des corps de police dans la circonscription de Châlons-sur-Marne. La circonscription de police de Châlons-sur-Marne compte plus de 71 000 habitants répartis sur les territoires de neuf communes. Or il est clair que le fonctionnement actuel des services de police pose de grosses difficultés en raison d'un manque d'effectifs évident compte tenu de la diversification des tâches qui impose une multiplication des structures : brigades de surveillance, de police générale, d'ilotage, d'accidents, de police judiciaire. Ce besoin en personnel est d'autant plus ressenti qu'à la fin de 1989, un nouvel hôtel de police sera mis en fonction et que bien évidemment une restructuration ne pourra s'effectuer qu'avec une augmentation du personnel devant les nouvelles charges à supporter. Or, pour le moment, dans des domaines aussi importants que l'accueil du public ou la garde à vue des prévenus, rien ne semble avoir été décidé, ce qui va très vite poser un nombre considérable de problèmes pour la bonne exécution de ce service public, qui ne tolère pas la désorganisation. Aussi, devant l'inquiétude, tant des fonctionnaires de police châlonnais que des habitants concernés, il souhaiterait savoir quelles vont être les mesures prises pour pallier cette nouvelle situation et si une augmentation du personnel est envisageable.

Fruits et légumes (fraises)

99. - 24 mai 1989. - **M. Poul Duvaloux** appelle l'attention de **M. le ministre de l'agriculture et de la forêt** sur les revendications des producteurs français de fraises confrontés à des importations en provenance d'Espagne qu'ils considèrent comme abusives et qui entraînent un effondrement des cours au moment où la production française pourrait se stabiliser.

Lait et produits laitiers (quotas de production Poitou-Charentes)

100. - 24 mai 1989. - **Mme Ségolène Royal** attire l'attention de **M. le ministre de l'agriculture et de la forêt** sur la situation tout à fait inéquitable de la région Poitou-Charentes à l'égard des pénalités laitières. Cette région a vu partir plus de 12 p. 100 de sa quantité de référence depuis l'instauration des quotas, et le tissu rural commence à en être dangereusement atteint. Pour y résister et pour rétablir un peu d'équité, il est nécessaire que le Poitou-Charentes récupère les quantités indûment prélevées lors de la campagne 1986-1987 (excès de gel au-delà des 2 p. 100 réglementaires), soit 25 000 tonnes. Dans l'immédiat, pour commencer le règlement de ce contentieux, elle lui demande une compensation sur les présents dépassements, soit 5 000 tonnes au total. Au moment où l'on s'inquiète de la montée d'une « France en friche », on ne peut pas rester les bras ballants devant la fuite du patrimoine laitier, donc du cheptel, car c'est la mort des petites communes qui en résulte un peu plus chaque jour. On ne peut pas, d'un côté, se mobiliser pour un meilleur aménagement de l'espace rural et, de l'autre, passer son temps à colmater les fuites : un troupeau qui disparaît ici, une école qui ferme là. Il en coûtera au total beaucoup plus cher pour résoudre les pro-

blèmes sociaux posés dans des villes et des banlieues exagérément peuplées, parce que l'espace rural n'aura pas eu les moyens de maintenir les jeunes sur place.

D.O.M.-T.O.M. (Martinique : pauvreté)

101. - 24 mai 1989. - Dans le cadre du décret du 20 janvier 1989, portant application aux départements d'outre-mer de la loi instaurant le revenu minimum d'insertion, l'Etat s'était engagé à verser une participation financière destinée à compenser la différence entre le montant du R.M.I. servi dans les D.O.M. et le montant du R.M.I. métropolitain. **M. Maurice Louis-Joseph-Dogué** souhaiterait que **M. le ministre des départements et territoires d'outre-mer** lui précise si cette participation a été effectivement versée au département de la Martinique, et si oui, selon quelles modalités, et pour quelle affectation. Dans le cas contraire, il lui demande de bien vouloir lui dire quand l'Etat compte tenir ses engagements.

Enseignement maternel et primaire (réglementation des études)

102. - 24 mai 1989. - **M. Georges Benedetti** appelle l'attention de **M. le ministre d'Etat, ministre de l'éducation nationale, de la jeunesse et des sports**, sur l'expérimentation de l'apprentissage des langues vivantes à l'école primaire qui doit débiter dès la prochaine rentrée scolaire. La circulaire parue au *Bulletin officiel de l'éducation nationale* le 6 mars dernier fait référence, pour l'enseignement de ces langues, à d'éventuels « intervenants extérieurs ». Il lui demande de bien vouloir lui indiquer qui, dans le cas d'un recours à des « intervenants extérieurs », financera ces personnes : les collectivités locales (et dans ce cas il y aurait transfert de charges) ou l'Etat ?

Anciens combattants et victimes de guerre (malgré nous)

103. - 24 mai 1989. - **M. Emile Kooch** appelle l'attention de **M. le secrétaire d'Etat chargé des anciens combattants et des victimes de guerre** sur la situation des incorporés de force alsaciens et mosellans détenus dans les camps sous contrôle soviétique. En effet, le décret n° 73-74 du 18 janvier 1973, complété par les décrets n° 77-1088 du 20 septembre 1977 et n° 81-315 du 6 avril 1981, ne concerne que le camp de Tambov et ses camps annexes. Les études médico-légales ont montré que le sort subi par ces prisonniers était identique dans tous ces camps ou lieux de détention. C'est pourquoi il souhaite que la proposition de loi adoptée par le Sénat le 25 mai 1987 et visant à la reconnaissance morale de la nation à l'égard des anciens détenus du camp de Rawa-Ruska soit également étendue dans un esprit de justice à tous les bénéficiaires de la loi de 1983 et notamment à l'ensemble des prisonniers de guerre du camp de Tambov.

Voirie (routes)

104. - 24 mai 1989. - **M. Yves Coussain** attire l'attention de **M. le ministre de l'équipement, du logement, des transports et de la mer** sur le problème crucial du désenclavement du bassin aurillacois. En effet, selon un rapport établi en 1988 par le conseil économique et social, Aurillac est la ville préfecture la plus enclavée de France. Cette situation vient d'être aggravée par l'arrêt de la ligne aérienne Paris-Aurillac : des recherches de solutions sont en cours mais une solution définitive et valable ne pourra être trouvée qu'avec la mise en œuvre d'une solidarité nationale réelle. Par ailleurs, le contrat de plan Etat-Auvergne ne remédie pas à l'horizon 1993 à l'état déplorable de la R.N. 122, principal axe routier du département reliant Aurillac à la future A 75 à l'Est et à Toulouse au Sud-Ouest. Il lui demande si le Gouvernement envisage de faire un effort significatif pour mettre fin à cette situation qui étouffe le bassin économique d'Aurillac.

Handicapés (politique et réglementation)

105. - 24 mai 1989. - **M. Georges Hage** attire l'attention de **Mme le secrétaire d'Etat auprès du ministre de la solidarité, de la santé et de la protection sociale, chargé de la famille**, sur la langue française des signes. Il convient de reconnaître officiellement ce langage spécifique destiné aux personnes sourdes. Ce dernier constitue, en effet, un moyen privilégié pour favoriser l'épanouissement et la for-

mation des enfants sourds. Il représente aussi un outil de communication et de culture précieux pour les adultes sourds et malentendants. Le droit au développement harmonieux des personnes sourdes, leur droit à l'information, à l'expression, leur liberté exigent qu'ils puissent avoir recours à cette langue. Il lui demande s'il entend favoriser cette reconnaissance qui

suppose que des moyens soient mis en œuvre, à cet effet, que l'éducation nationale fournisse un enseignement en langue des signes, qu'un corps d'interprètes d'Etat soit créé et mis à la disposition des personnes sourdes pour toutes les démarches essentielles à leur existence.

ANNEXES AU PROCÈS-VERBAL

de la 2^e séance

du mardi 23 mai 1989

SCRUTIN (N° 98)

sur l'amendement n° 16 corrigé de M. Pierre Goldberg à l'article 16 de la proposition de loi tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 (suppression de la notion de sous-évaluation en cas de renouvellement du contrat).

Nombre de votants 558
 Nombre de suffrages exprimés 558
 Majorité absolue 280

Pour l'adoption 27
 Contre 531

L'Assemblée nationale n'a pas adopté.

ANALYSE DU SCRUTIN

Groupe socialiste (271) :

Contre : 270.

Non-votant : 1. - M. Jean-Pierre Fourré.

Groupe R.P.R. (132) :

Pour : 1. - M. Michel Barnier.

Contre : 123.

Non-votants : 7. - MM. Jean-Charles Cavallé, Jacques Godfrain, Alain Jonemann, Jean-François Mancel, Jacques Masdeu-Arus, Jean-Claude Mignon et Mme Suzanne Sauvalgo.

Excusé : 1. - M. Jacques Chaban-Delmas.

Groupe U.D.F. (90) :

Contre : 89.

Non-votant : 1. - M. Pierre Merli.

Groupe U.D.C. (41) :

Contre : 41.

Groupe communiste (26) :

Pour : 25.

Non-votant : 1. - M. Jean-Claude Lefort.

Non-inscrits (16) :

Pour : 1. - M. Elie Hoarau.

Contre : 8. - MM. Léon Bertrand, Serge Franchis, Mme Yann Plat, MM. Alexis Pota, Jean Royer, Maurice Sergheraert, Christian Spiller et André Thien Ah Koon.

Non-votants : 7. - MM. Michel Carletet, Alexandre Léontieff, Jean-Pierre Luppi, Claude Miqueu, Bernard Tapie, Emile Vermaudon et Aloyse Warhouver.

Ont voté pour

<p>MM. Gustave Ansart François Asséni Michel Barnier Marcelin Berthelot</p>	<p>Alain Bocquet Jean-Pierre Brard Jacques Brunes André Daromès</p>	<p>Jean-Claude Gayssot Pierre Goldberg Roger Goubier Georges Hage</p>
---	--	--

Guy Hermier
 Elie Hoarau
 Mme Muguette
 Jacquinot
 André Lajoinie
 Daniel Le Meur

MM.

Maurice
 Adevah-Pauf
 Jean-Marie Alaize
 Mme Michèle
 Alliot-Marie
 Edmond Alphandéry
 Mme Jacqueline
 Alquier
 Jean Anciant
 René André
 Robert Anselin
 Henri d'Attilio
 Philippe Auberger
 Emmanuel Aubert
 François d'Aubert
 Gautier Audinot
 Jean Auroux
 Jean-Yves Autexier
 Jean-Marc Ayrault
 Pierre Bachelet
 Mme Roselyne
 Bachelot
 Jean-Paul Bachy
 Jean-Pierre Baemler
 Jean-Pierre Balduyck
 Patrick Balkany
 Edouard Balladur
 Jean-Pierre Balligand
 Gérard Bapi
 Régis Barilla
 Claude Barate
 Bernard Bardin
 Alain Barrau
 Raymond Barre
 Jacques Barrot
 Claude Bartolone
 Mme Michèle Barzach
 Philippe Bassinet
 Christian Bataille
 Jean-Claude Bateux
 Umberto Battist
 Dominique Baudis
 Jacques Baumel
 Henri Bayard
 François Bayrou
 Jean Beaufrès
 René Beaumont
 Guy Bêche
 Jacques Becq
 Jean Béguault
 Roland Beix
 André Bellon
 Jean-Michel Belorgey
 Serge Beltrame
 Georges Benedetti
 Pierre de Benouville
 Jean-Pierre Bequet
 Michel Bérégovoy
 Christian Bergelin
 Pierre Bernard
 Michel Berson

Paul Lombard
 Georges Marchais
 Gilbert Millet
 Robert Montdargent
 Ernest Moutoussamy
 Louis Pierra

Ont voté contre

André Berthol
 Léon Bertrand
 Jean Besson
 André Billardon
 Bernard Bioulac
 Claude Birraux
 Jacques Blanc
 Jean-Claude Blin
 Roland Blum
 Jean-Marie Bockel
 Jean-Claude Bois
 Gilbert Bonnemaison
 Alain Bonnet
 Augustin Bonrepaux
 André Borel
 Franck Borotra
 Bernard Bossoo
 Mme Huguette
 Bouchardeau
 Jean-Michel
 Boucheron
 (Charente)
 Jean-Michel
 Boucheron
 (Ile-et-Vilaine)
 Jean-Claude Boulard
 Jean-Pierre Bouquet
 Bruno Bourg-Bror
 Pierre Bourguignon
 Jean Bousquet
 Mme Christine Boutin
 Loïc Bouvard
 Jacques Boyon
 Jean-Pierre Braine
 Pierre Brana
 Jean-Guy Branger
 Mme Frédérique
 Bredin
 Maurice Briand
 Jean Brinne
 Jean Brocard
 Albert Brochard
 Louis de Broissia
 Alain Brune
 Christian Cabal
 Mme Denise Cacheux
 Jean-Paul Callowd
 Alain Calmat
 Jean-Marie Cambacérés
 Jean-Christophe
 Cambadélis
 Jacques Combolive
 André Capet
 Jean-Marie Caro
 Roland Carraz
 Bernard Carton
 Elie Castor
 Mme Nicole Catala
 Laurent Cathala
 Bernard Cauvin
 Robert Cazalet
 René Cazeaux

Jacques Rimbault
 Jean Tardito
 Fabien Thiémi
 Théo Vial-Massat.

Richard Cazenave
 Aimé Césaire
 Jean-Yves Chamard
 Guy Chaufrault
 Jean-Paul Chanteguet
 Jean Charbonnel
 Hervé de Charette
 Jean-Paul Charrié
 Bernard Charles
 Serge Charles
 Jean-Marie Bockel
 Marcel Charmant
 Jean Charroppin
 Michel Charzat
 Gérard Chasseguet
 Guy-Michel Chauveau
 Georges Chavanes
 Daniel Chevallier
 Jacques Chirac
 Paul Chollet
 Didier Chouat
 Pascal Clément
 André Clerf
 Michel Coffineau
 Michel Cointat
 François Colcombet
 Daniel Colin
 Georges Colin
 Louis Colombani
 Georges Colombier
 René Couanau
 Alain Cousin
 Yves Coussain
 Jean-Michel Couve
 René Couveinhes
 Jean-Yves Cozan
 Michel Crépeau
 Henri Cuq
 Jean-Marie Daillet
 Olivier Dassault
 Mme Martine
 Daugreilh
 Mme Martine David
 Bernard Debré
 Jean-Louis Debré
 Jean-Pierre
 Defontaine
 Arthur Dehaene
 Marcel Dehoux
 Jean-François
 Delahais
 Jean-Pierre Delalande
 André Delattre
 Francis Delattre
 André Delehedde
 Jacques Delby
 Jean-Marie Demange
 Jean-François Deniau
 Xavier Deniau
 Albert Denvers
 Léonce Deprez
 Bernard Desrosier
 Jean Desautels

Freddy Deschaux-Beaume
Jean-Claude Dessein
Michel Destot
Alain Devaquet
Patrick Devédjian
Paul Dhaille
Claude Dhianin
Mme Marie-Madeleine Dieulangard
Willy Diméglio
Michel Dinet
Marc Dolé
Eric Doligé
Yves Dollo
Jacques Dominati
René Dosièr
Maurice Douset
Raymond Douyère
Julien Dray
René Drouin
Guy Drut
Jean-Michel Dubernard
Claude Ducert
Pierre Ducout
Xavier Dugoin
Jean-Louis Dumont
Dominique Dupilet
Adrien Durand
Georges Durand
Yves Durand
Bruno Durieux
Jean-Paul Durieux
André Durr
Paul Duvaléix
Mme Janine Ecochard
Charles Ehrmann
Henri Emmouelli
Pierre Estère
Christian Estrosi
Laurent Fabius
Albert Facon
Jean Falala
Hubert Falco
Jacques Farran
Jean-Michel Ferrand
Charles Fère
François Fillon
Jacques Fleury
Jacques Floch
Pierre Forgues
Raymond Forni
Alain Fort
Jean-Pierre Foucher
Michel François
Serge Franchis
Georges Frèche
Edouard Frédéric-Dupont
Yves Fréville
Michel Fromet
Jean-Paul Fuchs
Claude Gaillard
Claude Gais
Claude Galametz
Bertrand Gallet
Robert Galley
Dominique Gambier
Gilbert Gantier
Pierre Garnaudia
René Garrec
Marcel Garrouste
Henri de Gastines
Kamilo Gata
Jean-Yves Gateaud
Jean Gatel
Claude Gatignol
Jean-Claude Gaudin
Jean de Gaulle
Francis Geng
Germain Gegezwin
Claude Germon
Edmond Gerrer
Jean Giovannelli
Michel Giraud
Valéry Giscard d'Estaing

Jean-Louis Goasduff
François-Michel Gouanol
Georges Gorse
Daniel Goulet
Joseph Gourmelon
Hubert Gouze
Gérard Gouzes
Léo Grézar
Gérard Grignon
Hubert Grimault
Alain Griotteray
François Grussemeier
Ambroise Guellec
Olivier Guichard
Lucien Guichon
Jean Guigné
Jacques Guyard
Jean-Yves Haby
François d'Harcourt
Charles Hernu
Edmond Hervé
Pierre Hiard
François Hollande
Pierre-Rémy Hossain
Mme Elisabeth Hubert
Roland Hugoet
Xavier Huanit
Jacques Huyghues des Etages
Jean-Jacques Hyest
Michel Inciampè
Mme Bernadette Isaac-Sibille
Gérard Istace
Mme Marie Jacq
Denis Jacquat
Michel Jacquemin
Frédéric Jalton
Henry Jean-Baptiste
Jean-Jacques Jegou
Jean-Pierre Joseph
Noël Joséphe
Charles Josselin
Alain Journet
Didier Julia
Alain Juppé
Gabriel Kaspereit
Aimé Kergueris
Christian Kert
Jean Kiffer
Emile Koehl
Jean-Pierre Kucheida
André Labarrère
Claude Lahbé
Jean Laborde
Jean-Philippe Lachenand
Jean Lacombe
Marc Laffineur
Jacques Laffeur
Pierre Lagorce
Jean-François Lamarque
Alain Lamassoure
Jérôme Lambert
Michel Lambert
Edouard Landrain
Jean-Pierre Lapaire
Claude Laréal
Dominique Lariffa
Jean Laurain
Jacques Lavédrine
Gilbert Le Bris
Mme Marie-France Lecuir
Jean-Yves Le Déaut
Jean-Yves Le Drian
Jean-Marie Leduc
Robert Le Foll
Bernard Lefranc
Jean Le Garrec
Philippe Legras
Auguste Legros
Jean-Marie Le Guen
André Lejeune

Georges Lemoine
Guy Leagagne
Gérard Léonard
François Léotard
Arnaud Lépécq
Pierre Lequiller
Roger Léron
Roger Lestas
Alain Le Vern
Mme Marie-Noëlle Lienemann
Maurice Ligot
Jacques Limonzy
Jean de Liptowski
Claude Lise
Robert Loidi
François Loncle
Gérard Longuet
Guy Lordinot
Jeanny Lorgeoux
Maurice Louis-Joseph-Dogué
Alain Madelin
Bernard Madrelle
Jacques Mabéas
Guy Malandain
Martin Malvy
Thierry Mandat
Raymond Marcellin
Philippe Marchand
Claude-Gérard Marcos
Mme Gilberte Maria-Moskoritz
Roger Mas
René Massat
Marius Masse
Jean-Louis Massoa
François Massot
Gilbert Mathieu
Didier Mathus
Pierre Mauger
Joseph-Henri Manjoulan du Gasset
Pierre Mauroy
Alain Mayoud
Pierre Mazeaud
Pierre Méhaignerie
Alain Mermaz
Georges Mesmin
Philippe Mestre
Pierre Métais
Charles Metzinger
Louis Mexandeu
Michel Meylan
Pierre Micaut
Mme Lucette Michaux-Cherry
Henri Michel
Jean-Pierre Michel
Didier Mignaud
Mme Hélène Mignon
Charles Millon
Charles Miossec
Gilbert Mitterrand
Marcel Mocœur
Guy Monjalon
Gabriel Montchamont
Mme Christiane Mora
Mme Louise Mureau
Alain Moyne-Bressand
Bernard Nayral
Maurice Nenou-Pvataho
Alain Néri
Jean-Marc Nesme
Michel Noir
Roland Nungesser
Jean-Paul Nouzi
Jean Oehler
Patrick Ollier
Michel d'Ornano
Pierre Ortet
Charles Paccou
Arthur Paecht
Mme Françoise de Panafieu
Robert Pandraud

Mme Christiane Papon
Mme Monique Papon
Pierre Pasquini
François Patriat
Michel Pelchat
Jean-Pierre Pénicaut
Dominique Perben
Régis Perbet
Jean-Pierre de Peretti della Rocca
Michel Péricard
Francisque Perrut
Alain Peyrefitte
Jean-Claude Peyronnet
Michel Pezet
Jean-Pierre Philibert
Mme Yann Piat
Christian Pierret
Yves Pillet
Etienne Pinte
Charles Pistre
Jean-Paul Planchou
Bernard Poignant
Ladislav Poniatowski
Bernard Pons
Alexis Pota
Robert Poujade
Maurice Pourchon
Jean-Luc Prael
Jean Proriol
Jean Provenx
Jean-Jack Queyranne
Eric Raoult
Guy Ravier
Pierre Raynal
Alfred Recours
Daniel Reiser
Jean-Luc Reitzer
Marc Reymann
Alain Richard
Lucien Richard
Jean Rigal

Jean Rigaud
Gaston Rimareix
Roger Rinchet
Gilles de Robien
Jean-Paul de Rocca Serra
François Rochebloine
Alain Rodet
Jacques Roger-Machart
André Rossi
José Rossi
André Rossinot
Mme Yvette Roudy
René Rouquet
Mme Ségolène Royal
Jean Royer
Antoine Safenacht
Francis Saint-Ellier
Michel Sainte-Marie
Rudy Salles
Philippe Sasmarco
Jean-Pierre Santa Cruz
André Santini
Jacques Santrot
Michel Sapin
Nicolas Sarkozy
Gérard Samade
Robert Savy
Bernard Schreiner (Bas-Rhin)
Bernard Schreiner (Yvelines)
Roger-Gérard Schwartzberg
Robert Schwiat
Philippe Séguin
Jean Seillinger
Maurice Sergheraert
Henri Sicre
Christian Spiller
Bernard Stasi

Dominique Strauss-Kahn
Mme Marie-Joséphine Sablet
Michel Sachod
Jean-Pierre Saeur
Pierre Tabanou
Martial Taugourdeau
Yves Tavernier
Paul-Louis Tenaillon
Michel Terrot
Jean-Michel Teste
André Thien Ab Koon
Jean-Claude Thomas
Jean Tiberi
Jacques Toubon
Georges Tranchant
Pierre-Yvon Trémel
Jean Ueberschlag
Edmond Vacant
Léon Vachet
Daniel Vaillant
Jean Valleix
Philippe Vasseur
Michel Vanzelle
Joseph Vidal
Yves Vidal
Alain Vidalies
Gérard Vignoble
Philippe de Villiers
Jean-Paul Virapoullé
Alain Vivien
Robert-André Vivien
Michel Voisin
Roland Vuillaume
Marcel Wachaux
Jean-Jacques Weber
Pierre-André Wiltzer
Jean-Pierre Worms
Adrien Zeller
Emile Zuccarelli

N'ont pas pris part au vote

MM. Michel Cartelet Jean-Charles Cavallé Jean-Pierre Fourré Jacques Godfrain Alain Jonemann Jean-Claude Lefort	Alexandre Léontieff Jean-Pierre Lappi Jean-François Mancel Jacques Masdeu-Arus Pierre Merli Jean-Claude Mignou	Claude Miquen Mme Suzanne Savaigo Bernard Tapie Emile Vernaudou Aloyse Warbouver.
--	---	---

Excusé ou absent par congé

(En application de l'article 162, alinéas 2 et 3, du règlement)

M. Jacques Chaban-Delmas.

Mises au point au sujet du présent scrutin

M. Jean-Claude Lefort, porté comme « n'ayant pas pris part au vote », a fait savoir qu'il avait voulu voter « pour ».

M. Michel Barnier, porté comme ayant voté « pour », ainsi que MM. Jean-Charles Cavallé, Jean-Pierre Fourré, Jacques Godfrain, Alain Jonemann, Jean-François Mancel, Jacques Masdeu-Arus, Pierre Merli, Jean-Claude Mignou et Mme Suzanne Savaigo, portés comme « n'ayant pas pris part au vote », ont fait savoir qu'ils avaient voulu voter « contre ».

SCRUTIN (N° 99)

sur l'article 17 de la proposition de loi tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 (encadrement des loyers par décret en Conseil d'Etat dans les zones où existe une situation anormale du marché locatif).

Nombre de votants	574
Nombre de suffrages exprimés	574
Majorité absolue	288
Pour l'adoption	305
Contre	269

L'Assemblée nationale a adopté.

ANALYSE DU SCRUTIN

Groupe socialiste (271) :

Pour : 271.

Groupe R.P.R. (132) :

Contre : 130.

Non-votant : 1. - M. Michel Péricard.

Excusé : 1. - M. Jacques Chaban-Delmas.

Groupe U.D.F. (90) :

Contre : 90.

Groupe U.D.C. (41) :

Contre : 41.

Groupe communiste (26) :

Pour : 26.

Non-inscrits (16) :

Pour : 8. - MM. Michel Carlelet, Elie Hoarau, Alexandre Léontieff, Jean-Pierre Luppi, Claude Miquieu, Bernard Tapie, Emile Vernaudon et Aloyse Warbouver.

Contre : 8. - MM. Léon Bertrand, Serge Franchis, Mme Yann Piat, MM. Alexis Pota, Jean Royer, Maurice Sergheraert, Christian Spiller et André Thien Ah Koon.

Ont voté pour

MM.

Maurice
Aérah-Peuf
Jean-Marie Alaize
Mme Jacqueline
Alquier
Jean Anciant
Gustave Assart
Robert Asselin
François Asensi
Henri d'Attilio
Jean Aurox
Jean-Yves Autexier
Jean-Marc Ayrault
Jean-Paul Bachy
Jean-Pierre Bazumier
Jean-Pierre Baldyck
Jean-Pierre Balligand
Gérard Bapt
Régis Barilla
Bernard Bardin
Alain Barran
Claude Bartolone
Philippe Bassinet
Christian Battallie
Jean-Claude Bateau
Umberto Battist
Jean Beauvils
Guy Bèche
Jacques Becq
Roland Beix
André Bellec
Jean-Michel Belorgey
Serge Beltrame
Georges Benedetti
Jean-Pierre Bequet
Michel Bérégovoy
Pierre Bernard
Michel Berson
Marcelin Berthelot
André Billardon
Bernard Bioulac
Jean-Claude Blin
Jean-Marie Bockel
Alain Bocquet
Jean-Claude Bois
Gilbert Boenmaison
Alain Bonnet
Augustin Bourepaux
André Borel
Mme Huguette
Bouchardeau

Jean-Michel
Boucheron
(Charente)
Jean-Michel
Boucheros
(Ille-et-Vilaine)
Jean-Claude Boulard
Jean-Pierre Bouquet
Pierre Bourguignon
Jean-Pierre Braine
Pierre Brans
Jean-Pierre Brand
Mme Frédérique
Bredin
Maurice Briand
Alain Brune
Jacques Brunhes
Mme Denise Cacheux
Jean-Paul Calloud
Alain Calmat
Jean-Marie Cambacérés
Jean-Christophe
Cambadellis
Jacques Cambolive
André Capet
Roland Carraz
Michel Carlelet
Bernard Carton
Elie Castor
Laurent Cathala
Bernard Cauvin
René Cazeaux
Aimé Césaire
Guy Chaufrault
Jean-Paul Chanteguet
Bernard Charles
Marcel Charmant
Michel Charzat
Guy-Michel Chauveau
Daniel Chevallier
Didier Choat
André Clerf
Michel Coffineau
François Colcombet
Georges Colin
Michel Crépeau
Mme Martine David
Jean-Pierre
Defontaine
Marcel Deboux

Jean-François
Delahais
André Delattre
André Delebedde
Jacques Delhy
Albert Deviers
Bernard Derosier
Freddy
Deschaux-Bennue
Jean-Claude Dessenin
Michel Destot
Paul Dhaille
Mme Marie-Madeleine
Dieulangard
Michel Dinot
Marc Dolez
Yves Dollo
René Dosière
Raymond Douyère
Julien Dray
René Drouin
Claude Ducert
Pierre Duront
Jean-Louis Dumont
Dominique Dupilet
Yves Durand
Jean-Paul Durieux
André Duronès
Paul Duvalois
Mme Janine Ecochard
Henri Emmanuelli
Pierre Estève
Laurent Fabius
Albert Facon
Jacques Fleury
Jacques Floch
Pierre Forges
Raymond Forni
Alain Fort
Jean-Pierre Fourné
Michel François
Georges Frêche
Michel Fromet
Claude Gaits
Claude Galametz
Bertrand Gallet
Dominique Gambier
Pierre Gardendia
Marcel Garroeste
Kamilo Gaia

Jean-Yves Gateaud
Jean Gatel
Jean-Claude Gayssot
Claude Germon
Jean Giovannelli
Pierre Goldberg
Roger Gouhiz
Joseph Gurmélon
Hubert Guuze
Gerard Geuzes
Léo Grézar
Jean Guigné
Jacques Guyard
Georges Hage
Guy Hermier
Charles Herno
Edmond Hervé
Pierre Hiard
Elie Hoarau
François Hollande
Roland Hugues
Jacques Huygbues
des Etages
Gérard Istace
Mme Marie Jacq
Mme Muguette
Jacquairt
Frédéric Jalton
Jean-Pierre Joseph
Noël Joseph
Charles Jossefin
Alain Journet
Jean-Pierre Kuchaida
André Labarrière
Jean Laborde
Jean Lacombe
Pierre Lagorce
André Lajoie
Jean-François
Lamarque
Jérôme Lambert
Michel Lambert
Jean-Pierre Lapaire
Claude Lareal
Dominique Larifla
Jean Laurain
Jacques Lavédrine
Gilbert Le Bris
Mme Marie-France
Lecuir
Jean-Yves Le Déant
Jean-Yves Le Drian
Jean-Marie Leduc
Robert Le Foll
Jean-Claude Lefort
Bernard Lefranc
Jean Le Garrec
Jean-Marie Le Gac
André Lejeune
Daniel Le Meur

MM.

Mme Michèle
Alliot-Marie
Edmond Alphandéry
René Audé
Philippe Auberger
Emmanuel Aubert
François d'Aubert
Gautier Audinot
Pierre Bachelet
Mme Roselyne
Bachelot
Patrick Balkany
Edouard Balladur
Claude Barate
Michel Barnier
Raymond Barre
Jacques Barrot
Mme Michèle Barzach
Dominique Baudis
Jacques Baumel
Henri Bayard
François Bayrou
René Beaumont
Jean Bégaud
Pierre de Beauville
Christian Bergé
André Berthol

Georges Lemoine
Guy Lengagne
Alexandre Léontieff
Roger Léron
Alain Le Vern
Mme Marie-Noëlle
Lienemann
Claude Lise
Robert Loidi
Paul Lombard
François Loncle
Guy Lordinot
Jeanny Lorgeoux
Maunce
Louis-Joseph-Dogae
Jean-Pierre Luppi
Bernard Madrelle
Jacques Mathias
Guy Malandain
Martin Malvy
Thierry Mandon
Georges Marchais
Philippe Marchand
Mme Gilberte
Marie-Moskovitz
Roger Mas
René Massat
Manus Masse
François Massot
Didier Mathus
Pierre Mauroy
Louis Mermaz
Pierre Métais
Charles Metzinger
Louis Mexandeu
Henri Michel
Jean-Pierre Michel
Didier Migaud
Mme Helène Mignon
Gilbert Millet
Claude Miquieu
Gilbert Mitterrand
Marcel Mocour
Guy Monjalon
Gabriel Mostcharmont
Robert Moutargent
Mme Christiane Mora
Ernest Moutoussamy
Bernard Nayral
Alain Néri
Jean-Paul Nunzi
Jean Oehler
Pierre Ortel
François Patriat
Jean-Pierre Pénicaut
Jean-Claude Peyronnet
Michel Pezet
Louis Piera
Christian Pierret
Yves Piller

Ont voté contre

Leon Bertrand
Jean Besson
Claude Birraux
Jacques Blanc
Roland Blum
Frank Borotra
Bernard Bosson
Bruno Bourg-Broc
Jean Bousquet
Mme Christine Boutin
Loïc Bouvard
Jacques Boyon
Jean-Guy Branger
Jean Briane
Jean Brocard
Albert Brocard
Louis de Broissin
Christian Cabal
Jean-Marie Caro
Mme Nicole Catala
Jean-Charles Cavaille
Robert Cazalet
Richard Cazeaux
Jean-Yves Chamard
Jean Charbonnel
Hervé de Charette
Jean-Paul Charité

Charles Pistre
Jean-Paul Planchou
Bernard Poinant
Maurice Pourchon
Jean Provenç
Jean-Jack Queyranne
Guy Ravier
Alfred Recours
Daniel Reiner
Alain Richard
Jean Rigal
Gaston Rimareix
Jacques Rimbault
Roger Rinchea
Alain Rodet
Jacques
Roger-Machart
Mme Yvette Roudy
René Rouquet
Mme Ségolène Royal
Michel Sainte-Marie
Philippe Sanmarco
Jean-Pierre Santa Cruz
Jacques Saanrot
Michel Sapin
Gérard Saumade
Robert Savy
Bernard Schreiner
(Yvelines)
Roger-Gérard
Schwartzberg
Robert Schwint
Henri Sière
Dominique
Strauss-Kahn
Mme Marie-Joséphine
Sublet
Michel Suchod
Jean-Pierre Sœur
Pierre Tabanou
Bernard Tapie
Jean Tardito
Yves Tavernier
Jean-Michel Testu
Fabien Thiemé
Pierre-Yvon Trémel
Edmond Vacant
Daniel Vaillant
Michel Vauzelle
Emile Vernaudon
Théo Vial-Massat
Joseph Vidal
Yves Vidal
Alain Vidalies
Alain Vivien
Marcel Wachoux
Aloyse Warbouver
Jean-Pierre Worms
Emile Zuccarelli.

Jean-Marie Demange
Jean-François Deniau
Xavier Desnau
Léonce Deprez
Jean Desantis
Alain Devaquet
Patrick Devedjian
Claude Dhinain
Willy Diméglio
Eric Dolige
Jacques Domiri
Maurice Dousset
Guy Druet
Jean-Michel
Dubernard
Xavier Dugoin
Adrien Duraud
Georges Duraud
Bruno Durieux
André Durr
Charles Ehrmann
Christina Estrosi
Jean Fulala
Hubert Falco
Jacques Farrau
Jean-Michel Ferrand
Charles Fèvre
François Fillou
Jean-Pierre Foucher
Serge Franchis
Edouard
Frédéric Dupont
Yves Freville
Jean-Paul Fuchs
Claude Gaillard
Robert Galley
Gilbert Gantier
René Garrec
Henri de Gastines
Claude Gatignol
Jean-Claude Gaudio
Jean de Gaulle
Francis Geng
Germain Geagenwin
Edmond Gerrer
Michel Girard
Valéry
Giscard d'Estaing
Jean-Louis Gossdorf
Jacques Godfrain
François-Michel
Gonnat
Georges Gorse
Daniel Goulet
Gérard Grignon
Hubert Grimault
Alain Grotteray
François
Grussenmeyer
Ambroise Guellac
Olivier Guichard
Lucien Guichon
Jean-Yves Haby
François d'Harcourt
Pierre-Rémy Houssin
Mme Elisabeth Hubert
Xavier Huanault
Jean-Jacques Hyst
Michel Inchauspé

Mme Bernadette
Isaac-Sibille
Denis Jacquet
Michel Jacquemin
Henry Jean-Baptiste
Jean-Jacques Jegou
Alain Jonemann
Didier Julia
Alain Juppé
Gabriel Kasperet
Aimé Kerqueris
Christian Kert
Jean Kiffer
Emite Kuehl
Claude Labbé
Jean-Philippe
Lachenaud
Marc Laffleur
Jacques Laffleur
Alain Lamassoure
Edouard Landrain
Philippe Legras
Auguste Legros
Gérard Léopard
François Léotard
Arnaud Lepercq
Pierre Lequiller
Roger Lestas
Maurice Ligot
Jacques Limouzy
Jean de Lipkowski
Gérard Longuet
Alain Madelin
Jean-François Mancel
Raymond Marcellin
Claude-Gérard Marcus
Jacques Masdeu-Arus
Jean-Louis Masson
Gilbert Mathieu
Pierre Mauger
Joseph-Henri
Maujouan de Gasset
Alain Mayoud
Pierre Mazraud
Pierre Méhaignerie
Pierre Merli
Georges Mesmin
Philippe Mestre
Michel Meylan
Pierre Micoux
Mme Lucette
Michaux-Chery
Jean Claude Mignon
Charles Millon
Charles Miossec
Mme Louise Moreau
Alain Moyne-Bressand
Maurice
Nénon-Pratabo
Jean-Marc Nesme
Michel Noir
Roland Nuqesser
Patrick Ollier
Michel d'Ornano
Charles Pacrou
Arthur Paecht
Mme Françoise
de Panafieu
Robert Pandraud

Mme Christiane Papon
Mme Monique Papon
Pierre Pasquini
Michel Pelchat
Dominique Perben
Régis Perbet
Jean-Pierre de Peretti
della Rocca
Francisque Perrut
Alain Peyrefitte
Jean-Pierre Philibert
Mme Yann Piat
Etienne Piute
Ladislav Poniatowski
Bernard Pons
Alexis Pota
Robert Poujade
Jean-Luc Prael
Jean Proriot
Eric Raoult
Pierre Raynal
Jean-Luc Reitzer
Marc Reymann
Lucien Richard
Jean Rigaud
Gilles de Robien
Jean-Paul
de Rocca Serra
François Rochebloine
André Rossi
Jose Rossi
André Rossinot
Jean Royer
Antoine Rufenacht
Francis Saint-Ellier
Rudy Salles
André Santini
Nicolas Sarkozy
Mme Suzanne
Saurvaigo
Bernard Schreiner
(Bas-Rhin)
Philippe Séguin
Jean Seiltlinger
Maurice Sergheraert
Christian Spiller
Bernard Stasi
Mariala Tangourdeau
Paul-Louis Texaillon
Michel Terrat
André Thien Ah Koon
Jean-Claude Thomas
Jean Tiberi
Jacques Toubon
Georges Tranchant
Jean Ueberschlag
Léon Vachet
Jean Valleix
Philippe Vasseur
Gérard Vignoble
Philippe de Villiers
Jean-Paul Virapoutie
Robert-André Vivien
Michel Voisina
Roland Vuillaume
Jean-Jacques Weber
Pierre-André Willizer
Adrien Zeller.

SCRUTIN (N° 100)

sur l'ensemble de la proposition de loi tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Nombre de votants	575
Nombre de suffrages exprimés	547
Majorité absolue	274
Pour l'adoption	278
Contre	269

L'Assemblée nationale a adopté.

ANALYSE DU SCRUTIN

Groupe socialiste (271) :

Pour : 271.

Groupe R.P.R. (132) :

Contre : 130.

Abstention volontaire : 1. - M. Michel Barnier.

Excusé : 1. - M. Jacques Chaban-Delmas.

Groupe U.D.F. (50) :

Contre : 90.

Groupe U.D.C. (41) :

Contre : 41.

Groupe communiste (26) :

Abstentions volontaires : 26.

Non-inscrits (16) :

Pour : 7. - MM. Michel Carlelet, Alexandre Léontieff, Jean-Pierre Lappi, Claude Miquen, Bernard Tapie, Emile Vermandon et Aloyse Warhouver.

Contre : 8. - MM. Léon Bertrand, Serge Franchis, Mme Yann Piat, MM. Alexis Pota, Jean Royer, Maurice Sergheraert, Christian Spiller et André Thien Ah Koon.

Abstention volontaire : 1. - M. Elie Hoarau.

Ont voté pour

MM.

Maurice
Adevah-Pari
Jean-Marie Alaize
Mme Jacqueline
Alquier
Jean Anciant
Robert Anselin
Henn d'Attilio
Jean Auroas
Jean-Yves Autexier
Jean-Marc Ayrault
Jean-Paul Bachy
Jean-Pierre Baumier
Jean-Pierre Baldeyck
Jean-Pierre Balligand
Gérard Bapt
Régis Barilla
Bernard Bardin
Alain Barras
Claude Bartolone
Philippe Basinnet
Christian Bataille
Jean-Claude Bateau
Umberto Battist
Jean Beauflis
Guy Bêche
Jacques Becq
Roland Beix
André Bellon
Jean-Michel Belorgey
Serge Beltraeme
Georges Benedetti
Jean-Pierre Benquet
Michel Bérégovoy
Pierre Bernard
Michel Berson

André Billardon
Bernard Bioulac
Jean-Claude Blin
Jean-Marie Bockel
Jean-Claude Bois
Gilbert Bonemaissen
Alain Bonnet
Augustin Bonrepoux
André Borel
Mme Huguette
Bouchardau
Jean-Michel
Boucheron
(Charente)
Jean-Michel
Boucheron
(Ille-et-Vilaine)
Jean-Claude Boulard
Jean-Pierre Bouquet
Pierre Bourguignon
Jean-Pierre Braine
Pierre Brusa
Mme Frédérique
Bredin
Maurice Briand
Alain Brune
Mme Denise Cacheux
Jean-Paul Caloud
Alain Calmat
Jean-Marie Cambaccris
Jean-Christophe
Cambadelis
Jacques Cambolive
André Capet
Roland Carraz
Michel Carlelet
Bernard Carton

Elie Castor
Laurent Cathala
Bernard Caevin
René Cazeneuve
Aimé Césaire
Guy Chanfrault
Jean-Paul Chanteguet
Bernard Charles
Marcel Charmanat
Michel Charzat
Guy-Michel Chauveau
Daniel Chevallier
Didier Chouat
André Clerf
Michel Coffineau
François Colcombet
Georges Colin
Michel Crépeau
Mme Martine David
Jean-Pierre
Defontaine
Marcel Deboux
Jean-François
Delahais
André Delattre
André Delebedde
Jacques Delly
Albert Denvers
Bernard Derosier
Freddy
Deschaux-Benneue
Jean-Claude Desseis
Michel Destot
Paul Dhalle
Mme Marie-Madelaine
Dieulagard
Michel Dinet

N'a pas pris part au vote

M. Michel Péricard.

Excusé ou absent par congé

(En application de l'article 162, alinéas 2 et 3, du règlement)

M. Jacques Chaban-Delmas.

Mises au point au sujet du présent scrutin

M. Michel Péricard, porté comme « n'ayant pas pris part au vote », a fait savoir qu'il avait voulu voter « contre ».

M. François d'Harcourt, porté comme ayant voté « contre », a fait savoir qu'il avait voulu « s'abstenir volontairement ».

Marc Dolez
Yves Dollo
René Dusière
Raymond Douyère
Julien Dray
René Drouin
Claude Ducert
Pierre Ducout
Jean-Louis Dumont
Dominique Dupilet
Yves Durand
Jean-Paul Durieux
Paul Duvalaix
Mme Janine Ecochard
Henri Emmanuel
Pierre Esteve
Laurent Fabius
Albert Facou
Jacques Fleury
Jacques Floch
Pierre Forques
Raymond Forni
Alain Fort
Jean-Pierre Fourré
Michel François
Georges Frêche
Michel Fromet
Claude Gaits
Claude Galametz
Bertrand Gallet
Dominique Gambier
Pierre Garnaud
Marcel Garrouste
Kamil Gata
Jean-Yves Gataud
Jean Gatel
Claude Germon
Jean Giovannelli
Joseph Gourmelon
Hubert Gouze
Gérard Gouzes
Léo Gréard
Jean Guigné
Jacques Guyard
Charles Heron
Edmond Hervé
Pierre Hiard
François Hollande
Roland Hugnet
Jacques Huyghe
des Etages
Gérard Istace
Mme Marie Jacq
Frédéric Jaitin
Jean-Pierre Joseph
Noël Joseph
Charles Jouelin
Alain Journet
Jean-Pierre Kucheida
André Laborrière
Jean Laborde
Jean Lacombe
Pierre Lagorce
Jean-François
Lamarque

Jérôme Lambert
Michel Lambert
Jean-Pierre Lapaire
Claude Laréal
Dominique Larifla
Jean Laurain
Jacques Lavédrine
Gilbert Le Bris
Mme Marie-France
Lecair
Jean-Yves Le Déaut
Jean-Yves Le Drian
Jean-Marie Leduc
Robert Le Foll
Bernard Lefranc
Jean Le Garrec
Jean-Marie Le Guen
André Lejeune
Georges Lemoine
Guy Lengagne
Alexandre Léontieff
Roger Léron
Alain Le Vern
Mme Marie-Noëlle
Lienemann
Claude Lise
Robert Loidi
François Loncle
Guy Lordinot
Janny Lorgeoux
Maurice
Louis-Joseph-Dugué
Jean-Pierre Lappi
Bernard Madrelle
Jacques Mahéas
Guy Malandain
Marin Malvy
Thierry Mandon
Philippe Marchand
Mme Gilberte
Marie-Moskovitz
Roger Mas
René Massat
Marius Masse
François Massot
Didier Mathus
Pierre Mauroy
Louis Merzax
Pierre Métais
Charles Metzinger
Louis Mexandrea
Henri Michel
Jean-Pierre Michel
Didier Migon
Mme Hélène Migon
Claude Miquen
Gilbert Mitterrand
Marcel Mécuar
Guy Mouton
Gabriel Moutcharmont
Mme Christiane Mora
Bernard Nayral
Alain Néri
Jean-Paul Neuzi
Jean Oehler

Ont voté contre

MM.
Mme Michèle
Alliot-Marie
Edmond Alphandéry
René André
Philippe Auberger
Emmanuel Aubert
François d'Aubert
Gautier Andréot
Pierre Bachelot
Mme Roselyne
Bachelot
Patrick Balkany
Edouard Balladur
Claude Borate
Raymond Barre
Jacques Barrot
Mme Michèle Barzach
Dominique Baudis
Jacques Baumel
Henri Bayard
François Bayrou
René Beaumont

Jean Béguin
Pierre de Benoville
Christian Bergella
André Berthel
Léon Bertrand
Jean Besnoz
Claude Birraux
Jacques Blanc
Roland Blum
Franck Borotra
Bernard Bonna
Bruno Bourg-Broc
Jean Bouquet
Mme Christine Boutin
Loïc Bouvard
Jacques Boyen
Jean-Guy Branger
Jean Brinne
Jean Brocard
Albert Brocard
Louis de Broglie
Christian Cabal

Pierre Ortet
François Patriat
Jean-Pierre Pénicaut
Jean-Claude Peyroanet
Michel Pezet
Christian Pierret
Yves Pillet
Charles Pistre
Jean-Paul Planchou
Bernard Poignant
Maurice Pourchon
Jean Provenç
Jean-Jack Queyranç
Guy Ravler
Alfred Recours
Daniel Reimer
Alain Richard
Jean Riga
Gaston Rimareix
Roger Ritzhet
Alain Rodet
Jacques
Roger-Machart
Mme Yvette Roody
René Rouquet
Mme Ségolène Royal
Michel Sainte-Marie
Philippe Sanmarco
Jean-Pierre Santa Cruz
Jacques Santrot
Michel Sapin
Gérard Sternade
Robert Savy
Bernard Schreiner
(Yvelines)
Roger-Gérard
Schwartzberg
Robert Schwinz
Henri Sicre
Dominique
Strauss-Kahn
Mme Marie-Joséphine
Sublet
Michel Suchod
Jean-Pierre Sueur
Pierre Tabouret
Bernard Tapie
Yves Tavernier
Jean-Michel Tertu
Pierre-Yvon Trénel
Edmond Vaccat
Daniel Vaillant
Michel Vaizelle
Emile Veranden
Joseph Vidal
Yves Vidal
Alain Vidalies
Alain Vivien
Marcel Wachoux
Aloyste Warhouer
Jean-Pierre Worms
Emile Zaccarelli.

Jean-Marie Caro
Mme Nicole Cataia
Jean-Charles Cavallé
Robert Cazatet
Richard Cazeneuve
Jean-Yves Chamard
Jean Charbonnel
Hervé de Charette
Jean-Paul Charé
Serge Charles
Jean Charroppin
Gérard Chasseguet
Georges Charvats
Jacques Chirac
Paul Chollat
Pascal Clément
Michel Colantoni
Daniel Colin
Louis Colombani
Georges Colombier
René Cozanna
Alain Couste

Yves Coussain
Jean-Michel Couve
René Couveinhes
Jean-Yves Cozan
Henri Coq
Jean-Marie Daillet
Olivier Dassault
Mme Martine
Daugreilh
Bernard Debré
Jean-Louis Debré
Arthur Dehaene
Jean-Pierre Delalande
Francis Delattre
Jean-Marie Demange
Jean-François Deniau
Xavier Desion
Léonce Deprez
Jean Desaulis
Alain Devaquet
Patrick Devedjian
Claude Dhianin
Willy Diméglio
Eric Dolige
Jacques Dominati
Maurice Dousset
Guy Druy
Jean-Michel
Dubernard
Xavier Dugois
Adrien Ducrand
Georges Durand
Bruno Durieux
André Durr
Charles Ehrmann
Christian Estrosi
Jean Falala
Hubert Fako
Jacques Farran
Jean-Michel Ferrand
Charles Fèvre
François Fillon
Jean-Pierre Foucher
Serge Franchis
Edouard
Frédéric-Dupont
Yves Fréville
Jean-Paul Fuchs
Claude Gaillard
Robert Galley
Gilbert Gantier
René Garrec
Henri de Gastines
Claude Gaignat
Jean-Claude Gaudin
Jean de Gaulle
Francis Geng
Germain Gengonva
Edmond Gerzer
Michel Giraud
Valéry
Giscard d'Estaing
Jean-Louis Gossuff
Jacques Godfrain
François-Michel
Gonod
Georges Gorse
Daniel Goulet
Gérard Grignon
Hubert Grimaud
Alain Griotteray
François
Grussenmeyer
Ambroise Guéllé

MM.

Gustave Assart
François Asensi
Michel Barnier
Marcelin Berthelot
Alain Bocquet
Jean-Pierre Brard
Jacques Brunes
André Duronin
Jean-Claude Gaysset
Pierre Goldberg

Olivier Guichard
Lucien Guichon
Jean-Yves Haby
François d'Harcourt
Pierre-Rémy Houssia
Mme Elisabeth Hubert
Xavier Humeau
Jean-Jacques Huest
Michel Inchauspe
Mme Bernadette
Isaac-Sibille
Denis Jacquat
Michel Jacquemia
Henry Jean-Baptiste
Jean-Jacques Jegou
Jean-Joseph
Didier Julia
Alain Juppé
Gabriel Kasperet
Aimé Kergueris
Christian Kert
Jean Kiffer
Emile Koefel
Claude Labbé
Jean-Philippe
Lachenaud
Marc Laffineur
Jacques Lafleur
Alain Lamassoure
Edouard Landrain
Philippe Legras
Auguste Legros
Gérard Léonard
François Léotard
Arnald Lepercq
Pierre Lequiller
Roger Lestas
Maurice Ligt
Jacques Limouzy
Jean de Lipkowski
Gérard Longuet
Alain Madelin
Jean-François Mancel
Raymond Marcellin
Claude-Gérard Marcus
Jacques Masden-Arros
Jean-Louis Massou
Gilbert Mathieu
Pierre Manger
Joseph-Henri
Moujoun du Gasset
Alain Mayoux
Pierre Mazeaud
Pierre Méhaignerie
Pierre Merli
Georges Mesnau
Philippe Mestre
Michel Meylan
Pierre Miccaux
Mme Lucette
Michaux-Chevry
Jean-Claude Mignon
Charles Milles
Charles Miossec
Mme Louise Moreau
Alain Moyac-Bressand
Maurice
Nénon-Pwatabo
Jean-Marc Nesme
Michel Noir
Roland Nougesser
Patrick Ollier
Michel d'Ornano
Charles Paccou

Se sont abstenus volontairement

Roger Gouhier
Georges Hage
Guy Hermier
Elie Hoarau
Mme Muguette
Jacquinet
André Lajoie
Jean-Claude Lefort
Daniel Le Mear
Paul Lombard

Arthur Paecht
Mme Françoise
de Panafieu
Robert Pasdraud
Mme Christiane Papon
Mme Monique Papon
Pierre Pasquini
Michel Pelchat
Dominique Perben
Régis Perbet
Jean-Pierre de Peretti
della Rocca
Michel Péricard
Francisque Perrut
Alain Peyrefitte
Jean-Pierre Philibert
Mme Yann Piat
Etienne Piate
Ladislas Pointowski
Bernard Pons
Alexis Pota
Robert Posaide
Jean-Luc Prael
Jean Prioull
Eric Raoult
Pierre Raynal
Jean-Luc Reitzer
Marc Reysmann
Lucien Richard
Jean Rigaud
Gilles de Robien
Jean-Pau
de Rocca Serra
François Rochebloine
André Rossi
José Rossi
André Rossinot
Jean Royer
Antoine Rufenacht
Francis Saint-Elhier
Rudy Salles
André Santini
Nicolas Sarkisny
Mme Suzanne
Sauvigo
Bernard Schreiner
(Bas-Rhin)
Philippe Séguin
Jean Seillinger
Maurice Sergheraert
Christian Spiller
Bernard Stasi
Marial Taugourdeau
Paul-Louis Teauillon
Michel Terrot
André Thieu Ah Koon
Jean-Claude Thomas
Jean Tiberi
Jacques Touba
Georges Tranchant
Jean Ueberschlag
Léon Vachet
Jean Valleix
Philippe Vasseur
Gérard Vignoble
Philippe de Villiers
Jean-Paul Virapoulé
Robert-André Vivien
Michel Voisin
Roland Vuillaume
Jean-Jacques Weber
Pierre-André Wiltzer
Adrien Zeller.

Georges Marchais
Gilbert Millet
Robert Montdargent
Ernest Montoussamy
Louis Pierra
Jacques Rimbault
Jean Tardito
Fabien Thiéme
Théo Vial-Massat.

Excusé ou absent par congé
(En application de l'article 162, alinéas 2 et 3, du règlement)

M. Jacques Chaban-Delmas.

Mises au point au sujet du présent scrutin

M. François d'Harcourt, porté comme ayant voté « contre », a fait savoir qu'il avait voulu voter « pour ».

M. Michel Barnier, porté comme « s'étant abstenu volontairement », a fait savoir qu'il avait voulu voter « contre ».

ABONNEMENTS

EDITIONS		FRANCE et outre-mer	ETRANGER	Les DEBATS de L'ASSEMBLEE NATIONALE font l'objet de deux éditions distinctes : - 03 : compte rendu intégral des séances ; - 33 : questions écrites et réponses des ministres. Les DEBATS du SENAT font l'objet de deux éditions distinctes : - 05 : compte rendu intégral des séances ; - 35 : questions écrites et réponses des ministres. Les DOCUMENTS de L'ASSEMBLEE NATIONALE font l'objet de deux éditions distinctes : - 07 : projets et propositions de lois, rapports et avis des commissions. - 27 : projets de lois de finances. Les DOCUMENTS DU SENAT comprennent les projets et propositions de lois, rapports et avis des commissions.
Codes	Titres	Francs	Francs	
DEBATS DE L'ASSEMBLEE NATIONALE :				
03	Compte rendu..... 1 an	108	852	
33	Questions 1 an	108	554	
83	Table compte rendu.....	52	86	
93	Table questions.....	52	95	
DEBATS DU SENAT :				
05	Compte rendu..... 1 an	99	535	
35	Questions 1 an	99	348	
85	Table compte rendu.....	52	81	
95	Table questions.....	32	52	
DOCUMENTS DE L'ASSEMBLEE NATIONALE :				
07	Série ordinaire..... 1 an	670	1 572	DIRECTION, REDACTION ET ADMINISTRATION 28, rue Deseix, 75727 PARIS CEDEX 15 Téléphone ABONNEMENTS : (1) 40-58-77-77 STANDARD GENERAL : (1) 40-58-75-00 TELEX : 201178 F DIRJO-PARIS
27	Série budgétaire..... 1 an	203	304	
DOCUMENTS DU SENAT :				
09	Un an.....	670	1 536	

En cas de changement d'adresse, joindre une bande d'envoi à votre demande.

Tout paiement à la commande facilitera son exécution

Pour expédition par voie aérienne, outre-mer et à l'étranger, paiement d'un supplément modulé selon la zone de destination.

Prix du numéro : 3 F

(Fascicule de un ou plusieurs cahiers pour chaque journée de débats; celle-ci pouvant comporter une ou plusieurs séances.)

