

N° 73

SÉNAT

1^{re} SESSION ORDINAIRE DE 1964-1965

Annexe au procès-verbal de la séance du 14 décembre 1964.

AVIS

PRÉSENTÉ

au nom de la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale (1), **sur le projet de loi de finances rectificative pour 1964, ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE,**

Par M. André FOSSET,

Sénateur.

(1) *Cette commission est composée de :* MM. Raymond Bonnefous, *président* ; Pierre de La Gontrie, Marcel Prélot, Marcel Champeix, *vice-présidents* ; Gabriel Montpied, Etienne Rabouin, Georges Boulanger, *secrétaires* ; Abel-Durand, Paul Baratgin, Robert Bouvard, Robert Bruyneel, Robert Chevalier, Louis Courroy, Etienne Dailly, Jacques Delalande, Emile Dubois, Pierre Fastinger, André Fosset, Jean Geoffroy, Gustave Héon, Emile Hugues, Léon Jozeau-Marigné, Edouard Le Bellegou, Pierre Marcilhacy, Pierre-René Mathey, Marcel Moile, Louis Namy, Jean Nayrou, Guy Petit, Louis Talamoni, Fernand Verdeille, Robert Vignon, Joseph Voyant, Paul Wach, Modeste Zussy.

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (2^e législ.) : 1190, 1205, 1209, 1211 et in-8° 286.

Sénat : 68 et 72 (1964-1965).

Mesdames, Messieurs,

Saisie pour avis des articles 6 à 9 du projet de loi de finances rectificative, articles tendant à modifier la loi du 1^{er} septembre 1948 sur les loyers d'habitation, votre Commission a tout d'abord constaté que ces dispositions, n'ayant aucun lien avec les ressources et charges de l'Etat et ne concernant que des rapports de droit privé entre bailleurs et preneurs, n'avaient aucunement leur place dans une telle loi et auraient, s'ils avaient été d'initiative parlementaire, été frappés de l'irrecevabilité prévue à l'article 42 de l'ordonnance portant loi organique relative aux lois de finances.

Ces articles ayant fait l'objet d'un examen et d'un vote à l'Assemblée Nationale, votre Commission a toutefois estimé qu'il n'était pas possible de les rejeter, pour cette seule raison de procédure, sans les avoir examinés au fond.

L'article 6 complète le dernier alinéa de l'article premier de la loi du 1^{er} septembre 1948, qui précise que « des décrets pris sur le rapport du Ministre de la Construction détermineront les communes dans lesquelles la présente législation cessera d'être appliquée ou pourra être rendue applicable », par deux alinéas nouveaux ainsi conçus :

« Ils détermineront également les types de locaux auxquels la même législation cessera d'être appliquée ou pourra être rendue applicable dans les conditions prévues par lesdits décrets.

« Ces types de locaux ne pourront être d'une catégorie inférieure à la catégorie 3 A prévue par l'annexe I du décret n° 48-1881 du 10 décembre 1948. Toutefois, l'application de cette disposition aux logements de catégorie 3 A ne pourra intervenir qu'après avis favorable du Conseil municipal des communes intéressées. »

Aux dispositions actuelles, qui permettent de rendre inapplicable la loi du 1^{er} septembre 1948 dans certaines localités, seraient donc adjointes des dispositions permettant de rendre cette loi inapplicable à certaines catégories de logement, jusqu'à la catégorie 3 A inclusivement.

Votre Commission a manifesté beaucoup d'inquiétude devant ces textes dont, malgré l'apparence rassurante de certaines déclarations officielles, rien ne permet d'affirmer que — sauf en ce qui concerne la catégorie 3 A pour laquelle la libération est subordonnée à un avis des conseils municipaux intéressés — ils ne permettront pas au Gouvernement de placer en dehors du champ d'application de la loi tous les locaux d'une catégorie déterminée, quelle que soit la commune où ils se trouvent. C'est d'ailleurs ce qui résulte sans équivoque des déclarations de M. le Ministre des Finances (*Journal officiel*, débats Assemblée Nationale, 1^{re} séance du 8 décembre 1964, p. 5876) : « Le Gouvernement estime qu'il faut couvrir les catégories 1, 2 et 3 A, sans d'ailleurs, bien entendu, aller jusqu'à décider immédiatement cette mise en liberté, mais de façon à pouvoir le faire le jour où la situation du marché immobilier le rendra opportun ».

Il n'est pas nécessaire de souligner l'importance d'une telle mesure qui, si elle était prise, priverait du bénéfice non seulement de la taxation des loyers mais encore du maintien dans les lieux les occupants de 3.600.000 logements, dont 1.600.000 en première ou deuxième catégorie.

Votre Commission aurait à la rigueur accepté une libération des baux d'habitation, avec, pour toutes les catégories, l'accord des conseils municipaux intéressés, ainsi qu'il était prévu dans la rédaction initiale de la loi, modifiée par ordonnance en 1958.

Mais il ne lui a pas paru possible d'admettre qu'un simple décret puisse ainsi autoriser l'expulsion de centaines de milliers de familles, alors que la crise du logement est loin d'être résolue et devient même de plus en plus grave dans certaines localités, en particulier dans la région parisienne.

Il lui a d'autre part semblé surprenant qu'une telle proposition soit formulée par le Gouvernement alors que la situation des preneurs de baux ruraux a été consolidée par la loi du 30 décembre 1963, que les loyers commerciaux sont en passe d'être stabilisés par un texte qui sera sans doute voté définitivement avant la fin de la présente session, que l'article 12 bis du présent projet permet la limitation des loyers dans les logements économiques et familiaux et enfin que la majoration semestrielle prévue en janvier 1965 pour les loyers d'habitation régis par la loi du 1^{er} septembre 1948 a été ajournée en raison des impératifs du plan de stabilisation !

Cette contradiction s'expliquerait-elle par le fait que le S. M. I. G. est basé précisément sur la catégorie avant laquelle s'arrête la possibilité de libérer prix et locaux, à savoir la catégorie 3 B qui, d'ailleurs, correspond à de véritables taudis, ainsi qu'il résulte de l'annexe I du décret n° 49-382 du 17 mars 1949 : « dans la sous-catégorie B, la construction est souvent de qualité médiocre ou présente certains vices (humidité, isolations phoniques et thermiques très insuffisantes). Les dégagements intérieurs et extérieurs sont, en général, sacrifiés. Les escaliers et couloirs sont particulièrement sombres ou mal éclairés, ou, au contraire, en plein vent ».

En définitive votre Commission, tout en acceptant d'examiner ultérieurement, à l'occasion d'un projet spécialement déposé à cet effet, le problème d'un retour à la liberté pour certains locaux régis actuellement par la loi de 1948, estime qu'en l'état, n'ayant pas les moyens d'examiner d'une manière suffisamment approfondie un texte aussi lourd de conséquences, elle ne peut que vous en demander le rejet.

En ce qui concerne l'article 7, relatif à la libération des loyers dans les locaux vacants, votre Commission, là encore, est prête à procéder à un examen approfondi de la question et à adopter toute solution permettant de faire disparaître la scandaleuse pratique des « pas de porte ». Mais, n'ayant pas le temps matériel de procéder à une analyse sérieuse du problème, elle croit nécessaire, comme pour l'article 6, de déposer un amendement de rejet.

L'article 8, permettant au propriétaire d'effectuer des travaux dans des logements occupés en vue d'en améliorer le confort, n'appelle pas d'observations particulières de votre Commission, surtout dans la mesure où, du fait du rejet de l'article 6, ces travaux ne seraient pas de nature à faire sortir le logement où ils seraient effectués du champ d'application de la loi du 1^{er} septembre 1948.

Votre Commission approuve, de même, les dispositions de l'article 9, permettant à une personne de plus de soixante-cinq ans occupant un logement de quatre pièces d'en sous-louer deux afin de satisfaire aux conditions d'occupation suffisante exigées par la loi. Elle vous propose, toutefois, d'adopter un amendement de forme destiné à préciser le caractère transitoire du dernier alinéa du texte adopté par l'Assemblée Nationale.

En conclusion, votre Commission vous propose l'adoption des amendements suivants au texte qui est soumis à votre examen :

AMENDEMENTS PRESENTES PAR LA COMMISSION

Art. 6.

Amendement : Supprimer cet article.

Art. 7.

Amendement : Supprimer cet article.

Art. 9.

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

I. — Le troisième alinéa de l'article 78 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 est ainsi complété :

« Dans ces mêmes communes, le locataire principal ou l'occupant maintenu dans les lieux, vivant seul et âgé de plus de soixante-cinq ans, peut sous-louer deux pièces à la même personne ou à deux personnes différentes sous réserve que le local ne comporte pas plus de quatre pièces. »

II. — Le bénéfice de ces dispositions peut être invoqué par les locataires ou occupants maintenus dans les lieux n'ayant pas fait l'objet d'une décision judiciaire d'expulsion passée en force de chose jugée à la date de la publication de la présente loi.