

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

7^e Législature

DEUXIEME SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1981-1982

(3^e SEANCE)

COMpte RENDU INTEGRAL

3^e Séance du Mardi 12 Janvier 1982.

SOMMAIRE

PRÉSIDENCE DE MME MARIE JACQ

1. — Droits et obligations des locataires et des bailleurs. — Suite.
de la discussion d'un projet de loi (p. 35).

Discussion générale (suite) :

MM. Micaux,
Alain Richard,
Krieg,
Baylet,
Worms,
Louis Lareng,
Malgras,
Grussenmeyer,
Oehler.

Clôture de la discussion générale.

MM. Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement ; Robert Galley.

Passage à la discussion des articles.

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

2. — Retrait d'une proposition de loi (p. 46).

3. — Dépôt d'un projet de loi (p. 46).

4. — Dépôt d'un rapport (p. 47).

5. — Ordre du jour (p. 47).

PRÉSIDENCE DE Mme MARIE JACQ,

vice-présidente.

La séance est ouverte à vingt-deux heures.

Mme la présidente. La séance est ouverte.

— 1 —

DROITS ET OBLIGATIONS DES LOCATAIRES
ET DES BAILLEURS

Suite de la discussion d'un projet de loi.

Mme la présidente. L'ordre du jour appelle la suite de la discussion du projet de loi relatif aux droits et obligations des locataires et des bailleurs (n^o 483, 684).

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

La parole est à M. Micaux.

M. Pierre Micaux. Monsieur le ministre de l'urbanisme et du logement, mes chers collègues, certes, tout n'est pas parfait actuellement dans les rapports entre les propriétaires et les locataires. Vous avez donc raison de chercher à y porter remède et de tenter de les normaliser. Certains articles de votre projet méritent en effet d'être pris en considération.

Mais en réalité, votre démarche vise à mon sens un autre objectif. Ainsi que l'exprime l'exposé des motifs de ce projet, il s'agit pour vous de rompre avec le libéralisme et de lui substituer votre politique collectiviste. (*Murmures sur les bancs des socialistes et des communistes.*)

Alors pour quelle raison ne le dites-vous pas, en particulier aux propriétaires !

Nous, nous venons à cette tribune pour le leur faire savoir, ainsi qu'aux locataires qui sont partisans du droit de propriété, car il en existe beaucoup. Nombreux sont ceux qui considèrent que la location n'est qu'une étape vers la propriété de leur pavillon.

Votre loi étant promulguée, demain, il deviendra impossible de savoir le terme du contrat qui lie le propriétaire et son locataire. Vous instaurez un véritable droit au maintien dans les lieux, sauf si le locataire souhaite se libérer au moment de son choix. Contrat à sens unique, une seule signature compte. Il appartient, en effet, au propriétaire de motiver de façon légitime et sérieuse. Ce « flou artistique » sera source certaine de procédures, de plaidoiries et — pourquoi pas ? — de frais, alors que le locataire pourra donner congé à tout moment pour des raisons claires, évidentes et précises.

Mais avez-vous pensé qu'un propriétaire peut être, lui aussi, un chômeur en puissance. Lui aussi, il risque de connaître un jour ou l'autre des problèmes financiers. Peu importe, il est propriétaire, tant pis pour lui ! (*Protestations sur les bancs des socialistes et des communistes.*)

Avez-vous pensé qu'il pourrait avoir besoin du logement loué et de le transformer en local professionnel pour remédier à sa situation de chômeur ?

Au titre des sanctions, il est pour le moins bizarre de n'en avoir imaginé qu'à l'encontre du propriétaire. Dans votre esprit, le locataire a priori ne pourra pas commettre d'erreurs ou de fautes. C'est tellement évident que nulle allusion n'y est faite. Mais, comme d'habitude, l'idéologie doit passer, au mépris simplistes des besoins de subsistance des propriétaires, car il arrive que le locataire connaisse une situation nettement plus aisée que son propriétaire, qui compte sur sa rente qu'il a fabriquée tout au long de sa vie active.

M. Parfait Jans. Vous faites un amalgame entre les petits propriétaires et les sociétés immobilières !

M. Pierre Micau. A ce régime, vous quittez les sentiers du social pour vous enfermer dans un carcan théorique. C'est à ce titre que vous allez imposer la cogestion. Mais au moins dites que les associations, que les confédérations agréées par le parti socialiste et le parti communiste commanderont la politique du logement et imposeront inévitablement un climat conflictuel aux propriétaires. Dites aussi que vous voulez installer vos responsables de quartier ! (Protestations sur les bancs des socialistes et des communistes.) Mais vous n'osez pas ou, plutôt, vous ne le voulez pas. Comme à l'habitude, vous pratiquez la politique de la carotte et du bâton. Aujourd'hui, vous voudriez attraper les mouches avec du vinaigre, c'est-à-dire qu'en mettant en place un système coercitif à sens unique, vous voudriez conserver la confiance et assurer un niveau convenable d'activité dans le secteur du bâtiment.

Après avoir bloqué récemment et temporairement certains loyers, vous proposez des accords de modération. L'avenir nous dira l'euphémisme avec lequel vous avez joué. Ce seront en réalité des décisions de limitation, non vers l'optimum souhaitable, mais vers le minimum. Faute de rentabilité et de liberté, l'économie s'en trouvera encore plus touchée, le chômage en subira les effets néfastes, mais chacun sait très bien — trop bien — que vous n'avez aucune leçon à tirer des expériences étrangères, pourtant riches d'enseignements.

M. Parfait Jans. Il y en a une à tirer, celle de votre ancienne majorité !

M. Pierre Micau. A mon sens, ce projet, qui se voulait tourné vers le progrès, est rétrograde, il est même générateur de recul, il est illogique eu égard à votre tentative qui voudrait assurer la relance.

M. Gérard Gouzes. Quel pessimisme !

M. Pierre Micau. Mais que vous importe ? Vous aurez à nouveau touché des portefeuilles ; ça fait bien ! En outre, nous faisons confiance à vos *mass media* pour présenter votre marchandise ! (Protestations sur les bancs des socialistes et des communistes.)

Vous aurez aussi touché des libertés sous couvert de lutte contre la spéculation, alibi trop facile car, après la nationalisation de grands secteurs industriels et bancaires, nous allons entrer progressivement dans la période de nationalisation déguisée du logement. (Exclamations et rires sur les bancs des socialistes et des communistes.)

M. Gérard Gouzes. Tout en nuances !

M. Pierre Micau. Les vérités ne sont pas bonnes à entendre. Vous donnez la priorité au collectif sur l'individuel pour parvenir à votre fin idéologique, à savoir collectiviser et, inversement, décourager l'accession à la propriété, contre le souhait d'une grande partie des Français. Mais vous n'avez pas le courage de le dire. C'est pourquoi, moi, je le dénonce ! (Applaudissements sur les bancs de l'union pour la démocratie française et du rassemblement pour la République.)

Mme la présidente. La parole est à M. Alain Richard.

M. Alain Richard. Monsieur le ministre, mes chers collègues, je rappelle après certains de mes collègues que le groupe socialiste accueille avec intérêt et satisfaction le dépôt de ce projet de loi. Il faut reconnaître, en constatant ce à quoi nous avons consacré nos journées et nos soirées de travail parlementaire depuis six mois, qu'il s'agit du premier grand projet de loi dont la fonction est d'apporter un changement immédiat dans la vie quotidienne des Français. Les réformes structurelles ont été examinées auparavant et nous avons eu pour tâche d'expliquer leur utilité pour l'avenir, mais ce texte, comme l'a prouvé son accueil par le public, intéresse directement la vie pratique de chacun.

Je regrette, sans avoir de solution toute faite à vous proposer, les effets de notre calendrier de travail. C'est, en effet, à la fin des vacances d'été que vous avez présenté publiquement votre projet, et les impératifs de l'ordre du jour parlementaire l'empêcheront de devenir une loi probablement avant trois mois encore, ce qui n'est pas sans soulever des incertitudes et sans susciter quelques mouvements dont nous nous serions bien passés.

Face à certaines objections qui ont été avancées, je réaffirme en tout cas la nécessité d'une telle loi. Leurs auteurs considéraient, semble-t-il, qu'il ne fallait pas légiférer en la matière. Je crois que c'est une erreur logique profonde de même qu'est fallacieux le mythe des prétendus « abus isolés » qui disparaîtraient seuls sans que jamais aucune intervention

légale ne se manifeste. En ce qui concerne les contrats, l'équilibre des positions économiques sur des données importantes, il n'y a pas de possibilité en dehors de la loi pour éviter les clauses léonines, les abus de droit. Par conséquent, cette loi se révèle nécessaire pour lutter contre des insécurités vécues par les Français, des déséquilibres économiques et des abus. Ce n'est pas parce que les cas d'usure sont nombreux dans le système bancaire qu'il y a une loi sur l'usure, mais parce que le rôle de la loi est de marquer la limite de ce qui est licite.

Cette loi est, d'une part, un texte de responsabilité civique et, d'autre part, de stabilité économique. C'est un texte de responsabilité civique puisqu'il facilite une prise de conscience de l'enjeu social du logement, qu'il prépare une concertation beaucoup plus étendue et qu'il prévoit des mécanismes équitables de règlement des conflits.

S'agissant de l'information, nous allons connaître, quand ce texte sera appliqué, une possibilité pour les deux parties au contrat, le locataire et le propriétaire, d'avoir une base de référence, un texte écrit en français clair dans lequel figurent un certain nombre de mentions obligatoires ; cela assure que l'ambiguïté, l'incertitude disparaîtront progressivement des relations entre locataires et propriétaires.

L'obligation de dresser l'état des lieux diminuera également les risques de contentieux.

M. Guy Malandain, rapporteur pour avis de la commission de la production et des échanges. Très bien !

M. Alain Richard. Le contrôle des charges, l'obligation de la quittance, apportent encore des balises qui permettent à chacune des parties de savoir où elle en est et de choisir clairement, tant au moment de la conclusion d'un bail qu'au moment de son expiration, la voie dans laquelle elle s'engage.

En second lieu, il s'agit d'un texte de responsabilité à cause de la reconnaissance du rôle des associations, qu'il prévoit. Nous allons sortir de la période d'apprentissage marquée par un certain nombre de tentatives de négociation, par des reconnaissances parfois soupçonneuses du rôle des associations et par la conclusion d'accords en quelque sorte « en blanc » puisqu'ils n'avaient pas de valeur légale.

Certes, cette reconnaissance du rôle direct des associations qui contribueront à l'avenir à faire le droit en matière de rapports locatifs, à fixer les obligations non seulement à leurs mandants, mais à des tiers, est assortie de conditions qui sont celles de la responsabilité.

Les accords engagent concrètement. Ils devront par conséquent reposer sur un équilibre contractuel : chacune des parties à la négociation devra reconnaître l'authenticité des préoccupations de l'autre, en particulier les réalités économiques que nous ne pourrions pas contourner.

Par ailleurs, les associations seront soumises dans les faits, et le projet de loi ne fait que le traduire, à une véritable vérification de représentativité au contact de la base : à la fois à travers les clauses de majorité qui seront, comme cela est normal, requises pour que s'applique à la totalité des locataires un accord conclu par une association — nous proposerons d'ailleurs un adoucissement de cette clause de majorité de manière que les accords puissent tout de même jouer assez souvent — et d'autre part, à travers le mécanisme que j'appellerai du « quorum d'immeuble », qui donne droit à une association de participer à la vie collective de l'immeuble et d'ouvrir des négociations avec le propriétaire dès lors qu'elle peut se prévaloir d'un pourcentage d'adhérents — 10 p. 100 — sur l'ensemble des locataires de l'immeuble.

L'adoption de ce texte permettrait aux associations de constater le franchissement d'une étape dans la vie du secteur du logement puisque la nouvelle loi leur permettrait d'être des partenaires à part entière, au même titre que les pouvoirs publics et les puissances économiques qui financent le secteur du logement, dans la transformation de ce secteur.

Enfin, des conflits continueront à exister. Il faudrait, tout en préservant le rôle de la justice, éviter le formalisme et le glissement par rapport à l'esprit de ce projet de loi, qui pourrait résulter simplement des habitudes de droit civil qui sont celles des tribunaux. Je crois donc à l'apport important que peuvent représenter les commissions départementales qu'instaure la loi et qui constitueront à mon sens — vous me direz, monsieur le ministre, si je me trompe — une véritable instance de conciliation préalable en cas de désaccord entre locataires et propriétaires. Un peu à l'écart de la solution de litige de pur droit, elle permettrait de rapprocher les points de vue et probablement de faire évoluer la pratique des baux et des rapports locatifs, avant même que les tribunaux n'aient fixé une jurisprudence qui

pourrait parfois être rigide. Je ferai d'ailleurs une observation incidente à certains représentants d'associations ou de divers groupes qui se sont exprimés publiquement à propos de l'apport législatif que l'Assemblée a déjà pu réaliser à partir du projet de loi. Le rôle de la commission des lois de cette Assemblée a été parfois mis en évidence; le sujet étant d'importance, les différents parlementaires qui s'y sont exprimés — et je parle là au nom de ceux du groupe socialiste — l'ont fait en concertation avec l'ensemble de leurs collègues et bien sûr, les positions qui ont été prises en commission engageaient clairement chaque groupe, en tout cas le mien.

M. Jean-Marie Bockel, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République. Très juste!

M. Alain Richard. Les amendements, dans la mesure où ils ont été examinés dans l'une ou l'autre commission, nous en prenons bien entendu, politiquement, la pleine responsabilité.

En second lieu, ce texte est un texte de progrès sur le plan économique, car il assure une véritable stabilité de rapports qui étaient devenus aujourd'hui chaotiques.

Il faut d'abord revenir au caractère particulier de l'investissement immobilier. Cet investissement va vers une longue durée de rentabilité et par conséquent, son efficacité économique se calcule sur une période longue. De toute manière, et l'observation de ce secteur depuis la Libération le manifeste bien, à travers les législations successives, on a toujours été relativement près d'un mécanisme d'indexation de fait en matière de loyers, qu'il ait été prévu par les textes, qu'il ait simplement résulté du rapport de forces qui s'établit entre les intérêts économiques, ou que — situation intermédiaire — il résulte d'accords plus ou moins négociés ou de périodes de blocage venant interrompre les périodes de flambée.

La solution qu'apporte le texte est une solution équilibrée, médiane, qui représente finalement, pour les uns comme pour les autres, une assurance contre l'inflation. Pendant la durée du bail, la révision des loyers se produit au rythme de l'inflation mesurée par un indice économique officiel. Lorsqu'il y a renouvellement du bail, le Gouvernement a prévu d'inciter les propriétaires à une certaine modération et par conséquent, de faire baisser un peu l'effet de l'indice au départ du nouveau bail. Mais enfin, il ne s'agit que d'une modification relativement marginale. Quant à l'effet de plus-value sur la durée du logement, bien entendu il n'est pas touché par la présente loi, et l'on sait bien que dans les choix d'investissement qui sont effectués par de très nombreux acteurs économiques en matière immobilière la rentabilité à travers la plus-value sur investissement est bien souvent déterminante par rapport à la rentabilité sur son rendement annuel.

Je note au passage qu'il reste à régler un problème d'indice. Indéniablement, le mode de calcul de l'indice actuel retraçant en principe les coûts de la construction pose problème. Il ne permet pas d'année en année d'assurer une véritable régularité de l'évolution de toutes les valeurs économiques qui sont indexées sur lui. De toute manière on peut se demander, compte tenu des différents intérêts économiques qui sont à concilier, si l'on doit prendre comme unique référence l'indice du coût de la construction et s'il n'y a pas lieu d'élargir éventuellement les variables prises en compte. Car, dans le rôle que joue le loyer dans le budget du locataire, il me semble qu'il vaut mieux tenir compte d'une plus large variété de grandeurs économiques, c'est-à-dire de l'indice général du coût de la vie. Même en ce qui concerne le propriétaire, étant donné qu'une bonne partie de ses charges en cours de vie du bail ne sont plus des charges d'amortissement — celles-ci sont fixes et dépendent en définitive des conditions de financement de l'investissement initial — mais sont beaucoup plus des charges d'entretien qui incorporent par exemple de la main-d'œuvre ou des services et pas seulement des travaux à caractère immobilier, on pourrait estimer que d'autres choix de référence que l'indice de la construction pourraient être préférables.

En second lieu, ce projet de loi conduit à une certaine stabilité économique dans la mesure où il permet une adaptation souple à l'évolution des réalités du secteur du bâtiment. En ce qui concerne la fixation des loyers neufs, il n'est pas vrai de dire que ce texte constitue un facteur de régression et de stagnation puisque, pour chaque investissement immobilier nouveau, les loyers seront fixés librement en vertu de la valeur de marché, qui ne peut être aberrante. Au demeurant, l'existence d'un marché contraindra nécessairement le propriétaire à une certaine modération et il n'y aura pas de fixation administrative.

Dans le cadre des accords collectifs, il est prévu un mécanisme de rattrapage des loyers anormalement bas, qui permettra de

mettre fin progressivement aux anomalies héritées des législations antérieures; ces accords privilégieront les travaux en ouvrant une possibilité de sortie du plafonnement lorsqu'il y a modernisation de l'immeuble.

Enfin, le droit de deux cocontractants à la stabilité sera plus équilibré. Certes, ce droit existe déjà, et chacun sait qu'il est malaisé de faire déguerpir, comme l'on dit en vieux droit, un locataire du logement qu'il occupe, même s'il ne bénéficie pas en droit du maintien dans les lieux. Mais la situation qui résultera de la nouvelle loi sera plus claire.

Le maintien dans les lieux du locataire a un caractère familial; il est strictement conditionné à l'objectif de stabilité de la cellule familiale. A cet égard, nous avons entendu un certain nombre de critiques. Après tout, l'opposition joue son rôle, mais que n'aurions-nous pas entendu si nous n'avions pas fait figurer dans la loi ce principe du maintien dans les lieux d'une famille, dont le droit au logement est essentiel? Des protestations indignées ne se seraient-elles pas fait entendre sur les mêmes bancs?

De même, le droit de reprise qui est offert au propriétaire a sa légitimité puisqu'il permet, là encore, une réinstallation familiale au profit du propriétaire individuel qui a subi un changement de situation.

Quant au risque de discrimination entre les locataires par les propriétaires, du fait de ces dispositions protectrices, il me semble qu'il y a quelque hyprocrisie à le faire valoir maintenant. Quelles que soient les législations en vigueur, le propriétaire a toujours opéré un certain choix, et certaines catégories de locataires ont toujours été couramment éliminées, victimes de la méfiance du propriétaire. Je crois qu'aucune loi ne peut éliminer complètement ce travers du marché. Ce n'est pas un risque nouveau qui résultera de la loi; il n'a jamais cessé d'exister.

En conclusion, je répondrai à quelques-unes des critiques de nos collègues de l'opposition qui, comme c'est leur rôle, ont fait le procès de la réforme. L'un des arguments qui nous ont été présentés n'est guère convaincant, à savoir que, tout le monde étant gentil et tout le monde étant d'accord d'avance, si l'on ne légifère pas il n'y aura jamais de conflits en matière de logement. Hélas! il y en a toujours eu! Il faut donc bien un texte pour fixer les droits des uns et des autres. On peut contester le point d'équilibre qui a été fixé par ce projet de loi, mais on ne peut raisonnablement regretter qu'il y ait un droit là où jusqu'à présent il n'y en avait pas.

Quant aux prophéties de malheur, je n'y répondrai pas. Depuis le temps que nous en entendons, elles se banalisent en quelque sorte.

M. Gérard Gouzes. Très bien!

M. Alain Richard. Si nos collègues croyaient vraiment à toutes les catastrophes qu'ils annoncent pour le proche avenir, ils seraient déjà dans le maquis! Or je les vois toujours là. Il me semble donc que cette présence paisible tempère leur pessimisme. (Rires et applaudissements sur les bancs des socialistes.)

Ce texte, depuis que nous avons commencé à y travailler — et cela fait longtemps — constitue un exemple de bonne concertation, entre les différentes instances parlementaires d'abord, puisque trois commissions sont saisies, entre le Parlement et le Gouvernement et entre la majorité et l'opposition. M. Tiberi n'a-t-il pas noté cet après-midi que certains des arguments de l'opposition avaient été entendus et avaient trouvé un écho?

Il me reste à souhaiter un bon déroulement de cette discussion parlementaire, mais je crois, monsieur le ministre, que vous l'avez bien introduite en facilitant le travail de tous et en donnant l'exemple d'un esprit de concertation qui, j'en suis sûr, restera la marque de votre projet de loi. (Applaudissements sur les bancs des socialistes et sur quelques bancs des communistes.)

Mme. le présidente. La parole est à M. Krieg.

M. Pierre-Charles Krieg. Monsieur le ministre, mes chers collègues, je n'ai nullement l'intention de me livrer ce soir à une critique détaillée du texte qui nous est proposé. Je voudrais plutôt vous faire part des quelques réflexions qui me sont venues à la lecture de l'intéressant rapport qui a été déposé au nom de la commission des lois et surtout après en avoir suivi les travaux.

S'agissant des rapports entre bailleurs et locataires, on pense évidemment immédiatement à la grande loi du 1^{er} septembre 1948 et l'on se pose la question de savoir quels pourront

être, dans un avenir à court, à moyen et à long terme, les effets du projet tel que vous nous l'avez proposé ou, ce qui serait déjà mieux, tel qu'il ressort des délibérations de la commission des lois.

Le grand intérêt qu'a présenté la loi du 1^{er} septembre 1948 a été, d'une part, de mettre fin à une situation qui traînait depuis des dizaines d'années et, d'autre part, de permettre le retour au droit commun en ce qui concernait les immeubles construits après le 1^{er} juillet de l'année 1948, date à partir de laquelle les effets de la loi du 1^{er} septembre ne se faisaient plus sentir.

Je crois qu'il n'est pas inutile de se retourner un peu vers le passé, surtout lorsqu'on a à légiférer dans une matière aussi importante que celle que nous avons à connaître aujourd'hui.

Trente-trois ans après le vote de la loi de 1948 — un tiers de siècle — on s'aperçoit que le législateur de l'époque, qui a certes commis un certain nombre d'erreurs, a néanmoins fait une œuvre utile qui a incontestablement servi notre pays.

C'est grâce à lui, en effet, que l'on a pu reprendre l'entretien d'un patrimoine immobilier devenu parfois vétuste parce que les propriétaires, quels qu'ils soient d'ailleurs, ne tiraient plus un revenu suffisant de leur investissement.

C'est grâce à lui aussi, et ce point n'est pas non plus négligeable, que le retour au droit commun pour les immeubles construits par la suite a permis un développement considérable de la construction en France et en particulier de la plus intéressante, c'est-à-dire celle que ne finance pas l'Etat. Car s'il est indispensable que l'Etat finance certains types de construction, il n'en demeure pas moins qu'il ne peut pas, du moins tel que nous le concevons, tout prendre à sa charge et que l'on doit, en conséquence, inviter les particuliers ou les sociétés qui en ont la possibilité à investir dans la pierre.

C'est ce qui a été fait et c'est ce qui a permis ce prodigieux effort de construction que nous avons connu à partir des années 1953-1955 et qui s'est poursuivi pendant plus de deux décennies jusqu'à nos jours où il a subi, en raison des circonstances, quelques petites variations.

Pouvons-nous espérer, monsieur le ministre, que le projet de loi que nous examinons aura des effets analogues ou similaires ? Personnellement, je le souhaite car véritablement nous sommes là dans une affaire — je le dis sans aucune espèce de passion — où l'intérêt commun dépasse certains intérêts particuliers ou certaines idées personnelles. Je crains malheureusement, au risque de déplaire à notre collègue M. Alain Richard qui regrette tout à l'heure notre morosité, qu'il n'en soit pas ainsi et que le projet, dont nous discuterons demain puis, après une curieuse interruption, dans une dizaine de jours, ne soit de nature à briser un essor qu'il aurait fallu, au contraire, amplifier.

Je n'évoquerai pas ici, comme l'on fait certains de mes collègues et notamment M. Galley, le problème des H. L. M., mais plutôt la situation des propriétaires particuliers qui investissent leurs fonds ou qui empruntent pour construire. Pour ceux-là, il est incontestable que, suivant l'âge ou la situation de l'immeuble, la rentabilité de l'investissement immobilier ne dépasse guère 6 à 10 p. 100.

Les mesures que vous allez prendre ont pour objet de modérer les hausses de loyer. Si ces hausses étaient sensiblement égales à la dérive monétaire, après tout il ne s'agirait que d'une opération de rattrapage, mais vous voulez que ces hausses soient inférieures à la dérive monétaire. Dès lors, et je ne vois pas très bien comment on pourrait démontrer le contraire, le propriétaire immobilier verra son revenu diminuer. Pourquoi diable voulez-vous que l'on investisse pour un rapport de 3, 4 ou 5 p. 100 ?

De plus, et c'est un point dont on a pas fait état, il suffit de posséder relativement peu de biens immobiliers pour dépasser le seuil fatidique des 3 millions de francs qui vous rendent passible de l'impôt sur ce que l'on appelle les grosses fortunes. Pour ma part, je connais une personne qui touche une petite retraite de l'administration où elle a fait sa carrière, mais qui, par le jeu des héritages, possède les deux tiers d'un immeuble dans le quartier de l'Etoile. Or, cette personne se trouve dans une situation tout à fait invraisemblable. N'ayant pas d'autres revenus et son immeuble lui permettant tout juste, à quelques sous près, de procéder à un ravalement et à un entretien convenable, elle sera obligée de payer l'impôt sur les grosses fortunes. Comment fera-t-elle pour s'en acquitter ?

Vous savez également qu'un nombre non négligeable de Français, en particulier parmi les jeunes couches sociales, investissent dans l'immobilier et mettent pendant un certain temps leur logement en location en attendant de l'habiter eux-mêmes plus tard. C'est le cas notamment d'une catégorie de nos concitoyens

qui est, certes, un peu favorisée mais qui le mérite bien car elle rend des services considérables à notre pays, je veux parler des Français expatriés. Grâce aux indemnités qu'ils touchent, ils sont en effet souvent mieux à même que ceux qui travaillent en métropole de mettre certains fonds de côté. Presque tous ces Français expatriés ont investi jusqu'ici dans l'immobilier et loué pendant leur absence, dans l'attente de pouvoir utiliser ce bien pour se reloger à leur retour en métropole ou pour le vendre et acheter ailleurs. Certes, on pourra toujours reprendre pour habiter soi-même, mais cela ne sera possible qu'au prix d'un procès, et vous savez bien, monsieur le ministre, ce qu'un procès représente de temps et de frais. Au demeurant, on aura pu acheter un appartement là où l'on ne désirera peut-être plus s'installer plus tard. Les complications seront telles que la plupart de ces personnes renonceraient très vraisemblablement à investir dans de telles conditions.

Alors, que risque-t-il de se passer ? Que la construction, qui est un élément moteur indispensable de notre économie, diminue. « Quand le bâtiment va, tout va », dit-on. Ce n'est pas toujours vrai mais on peut affirmer que, quand le bâtiment ne va pas, peu de choses vont. C'est vraisemblablement la situation vers laquelle on s'achemine.

D'autre part, l'obligation du paiement annuel de l'impôt sur les grosses fortunes fera que, dans deux ans ou trois ans, un certain nombre de gens considéreront comme totalement absurde de conserver un bien immobilier qui, pratiquement, ne rapportera plus rien, sinon des ennuis et des difficultés. Vous assisterez alors à un accroissement des ventes immobilières avec tout ce qui risque d'en découler sur le plan de la diminution des valeurs ; la loi de l'offre et de la demande jouant, pratiquement plus personne n'achètera, alors que beaucoup chercheront à vendre. Quelle décision prendra alors le Gouvernement ? S'acheminera-t-il — c'est une suggestion que je ne lui ferai pas car elle est très mauvaise — vers un système du genre des S. A. F. E. R. ? Des organes à caractère public ou semi-public rachèteront-ils les biens immobiliers à vendre ? On arriverait ainsi tout doucement, et sans aucune espèce de difficulté, à cette collectivisation du patrimoine immobilier qui est incontestablement au bout de cette loi.

Monsieur le ministre, ce projet, comme l'enfer, est pavé de bonnes intentions. Dans un certain sens, il témoigne d'une certaine bonne volonté. Nous l'avons reconnu en commission des lois, et celle-ci nous a d'ailleurs suivis sur certains points. Malheureusement, vous n'empêchez pas, envers et contre tout, que les effets en soient néfastes. (Applaudissements sur les bancs du rassemblement pour la République et de l'union pour la démocratie française.)

Mme la présidente. La parole est à M. Baylet.

M. Jean-Michel Baylet. Monsieur le ministre, mes chers collègues, le texte qui vient en discussion aujourd'hui fait « la une » des quotidiens, des journaux professionnels comme des périodiques à grand tirage et nous a valu à tous, chacun peut en témoigner, un très abondant courrier, parfois comminatoire même.

Certes, ce projet rompt avec la liberté contractuelle instituée par la loi du 3 janvier 1979 qui, personne ne le nie, avait engendré l'inflation des prix des loyers et du montant des charges.

En effet, ce qui caractérise l'écart structurel d'inflation entre notre pays et nos partenaires européens, c'est le poids de l'indice des prix du logement dans l'indice des prix.

Par ailleurs, il fallait, de manière non moins urgente, clarifier les rapports entre les bailleurs et les locataires.

Les gouvernements précédents ont certes eu conscience de ces problèmes. Au cours des deux législatures précédentes, ils avaient même procédé à certaines tentatives bien timides, restées bien sûr insuffisantes, pour juguler la crise du logement.

La modération des loyers, en particulier, restait une des grandes urgences.

C'est pourquoi, nous avons voté un premier texte au mois de décembre dernier, loi certes à caractère transitoire, dont l'unique objet est d'opposer rapidement des limites aux hausses de loyers, spécialement pour les revenus les plus modestes. Il constituait la première étape en attendant que puisse s'appliquer ce que l'opinion appelle déjà, monsieur le ministre, la loi Quilliot.

Personne ne contestera que le logement, qui de surcroît représente environ le quart des budgets familiaux, est un des éléments essentiels de la qualité de la vie. Pourtant la situation en France est telle que l'on éprouve quelque gêne à parler de « qualité de la vie ».

D'abord parce que l'offre était jusqu'à présent très inférieure à la demande au point que notre situation, détériorée par les mesures prises à la fin de la guerre de 1914 pour les raisons que vous connaissez en faveur de nos anciens combattants et lourdement aggravée par la guerre de 1940, était une des plus pitoyables en Europe.

Puis, parce que les logements, construits en toute hâte pour parer à l'urgence vers les années 1950, sont aujourd'hui non seulement inadaptés aux normes mais très souvent détériorés au point même de devoir être reconstruits.

Il est tout à fait normal que, devant cet état de fait, les locataires aient constitué des associations et que bien des associations ayant pour vocation de défendre la famille ou les consommateurs se soient intéressées, et de très près, à l'habitat.

D'ailleurs, on doit à l'équité de reconnaître que les gouvernements successifs ont tenté de prendre en charge, avec des politiques parallèles, ce problème national.

En effet, si la part du secteur aidé représentait plus de 50 p. 100 de la construction totale en 1956, pour atteindre près de 60 p. 100 en 1963, elle régresse après cette année-là au profit du secteur non aidé qui s'est épanoui, lui, entre 1960 et 1970, dans les conditions de prospérité économique que l'on sait, surtout du côté des investisseurs.

Le rôle de l'Etat, déterminant de 1950 à 1965, a décliné à partir de 1970-1975 : débudgétisation du secteur H. L. M., réforme du crédit foncier et développement du secteur privé non aidé qui a d'ailleurs abouti à divers abus que l'imbroglio de la réglementation en vigueur a bien entendu favorisés : la législation, depuis la loi de 1948, est très confuse, il faut bien le reconnaître ; de plus, la politique contractuelle, dont les résultats sont pourtant très positifs, n'a jusqu'à ce jour aucun caractère obligatoire.

La réglementation dans ce domaine, il faut le dire, est une véritable mosaïque de mesures de circonstance : ces textes, adoptés depuis dix ans, au coup par coup, nous ont conduits bien près de l'anarchie.

En conséquence, il était indispensable, et c'est ce que vous proposez, monsieur le ministre, de créer un droit du logement aussi fondamental pour le citoyen que le droit du travail.

Reste, comme vous l'avez écrit, à mettre en œuvre, et ce n'est pas le plus simple, je vous l'accorde, le « difficile équilibre » qui devra caractériser ce droit nouveau dont le premier élément repose sur la clarté de l'information. L'article 3 pose le principe d'un contrat écrit ; l'article 12 édicte l'obligation de faire établir un état des lieux à l'arrivée et au départ du locataire ; et l'article 13 précise le montant du dépôt de garantie.

De même, la stabilité du locataire, trop souvent menacée, devait, c'est évident, être protégée. C'est pourquoi, monsieur le ministre, vous avez fixé à six ans la durée du bail par l'article 4 qui, chacun le sait, a déchaîné les passions — c'est un euphémisme. La commission des lois a longuement étudié cet article et ses conséquences. La proposition d'un bail à deux vitesses a été admise. Nous pensons que ce type de bail peut être accepté par l'opinion : un bail de trois ans ferme ou un bail de six ans, avec la possibilité pour le bailleur de dénoncer tous les ans le contrat, afin de récupérer son logement pour l'occuper lui-même ou pour le faire occuper par ses ascendants ou ses descendants.

Ces dispositions, moins contraignantes que celles du texte initial, sont celles que les Français attendaient.

De même, à notre avis, la vente doit être réintroduite clairement à l'article 6 parmi les motifs sérieux et légitimes dont le bailleur pourra tirer argument pour donner congé.

En effet, si l'on tient compte du fait que les articles 7, 8 et même 17 donnent déjà des assurances sérieuses de protection au locataire, il serait néfaste d'ouvrir un droit qui pourrait devenir un droit au maintien dans les lieux — éventualité qui pénaliserait très lourdement les petits propriétaires eux-mêmes.

Les critiques à votre projet n'ont certes pas manqué et, de la part des bailleurs, elles ont porté en grande partie sur ce que ceux-ci appellent « une atteinte au droit de propriété ». C'est bien mal poser le problème, j'en conviens !

Il n'en demeure pas moins que, dans les situations délicates que nous connaissons parfois, les préfets ont des réticences certaines à faire valoir les lettres circulaires de 1970 et de 1980 leur donnant les moyens de rendre un jugement d'expulsion exécutoire. En outre, les lenteurs de la justice sont lourdes de conséquences pour les propriétaires ainsi dépossédés de leurs droits.

Bien sûr, la chose n'est pas nouvelle. Mais elle risque d'être aggravée. A moins que, comme vous l'avez vous-même suggéré,

monsieur le ministre, un juge au logement puisse faire appliquer le nouveau droit.

Le titre III, sans doute la partie la plus originale du projet, donne en quelque sorte force de loi aux cinq accords conclus depuis 1972, dans le cadre de la commission dite commission Delmon. Il reconnaît, en effet, les associations de locataires comme interlocuteurs des propriétaires et protège même leurs représentants — à l'instar de ce qui est fait en droit du travail — contre les mesures de rétorsion, par exemple le congé abusif.

D'ailleurs, sans que cette remarque soit essentielle, le texte de l'article 6 nous paraît suffisant pour protéger tout locataire, fut-il mandant d'une association, contre l'arbitraire du propriétaire.

Quoi qu'il en soit, nous ne pouvons que saluer la volonté du Gouvernement de reconnaître ainsi les associations de locataires en leur donnant pouvoir de lier juridiquement les propriétaires pour tout ce qui concerne la conclusion des accords collectifs et les divers aspects de la gestion du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments.

De plus, à partir du moment où vous prévoyez clairement, dans le titre IV, que l'évolution du loyer sera limitée par la voie contractuelle, c'est-à-dire par des accords de modération, mais que les bailleurs ne seront pas pour autant lésés, puisque les hausses de loyers ne pourront être inférieures à 80 p. 100 de la variation du coût de la construction, je crois pouvoir dire que l'une des pommes de discorde fondamentales sera écartée. Nous espérons que les sages dispositions arrêtées par l'article 4 limiteront, autant que faire se peut, les conflits.

Cependant, nous ne pouvons souscrire dans le même élan aux normes de l'article 44 du projet de loi ; à nous, radicaux de gauche, il semble juste que la rémunération des intermédiaires soit partagée équitablement entre le locataire et le bailleur, comme d'ailleurs l'idée en a été émise, et elle est, je le crois, près d'être acceptée.

Les bailleurs français ne sont pas toujours, vous le savez bien, de grands propriétaires. Beaucoup d'entre eux considéreraient donc une telle mesure comme injuste. Mais les nombreuses interviews auxquelles vous avez bien voulu répondre ont permis de mesurer, je crois, l'étendue de vos préoccupations. Car si ce texte, du fait de son importance, vous paraissait urgent, il n'est pas pour autant définitif.

Ainsi, vous avez posé le problème de l'aide au logement, en évoquant la possibilité d'une solution de synthèse entre l'aide personnalisée au logement et l'allocation de logement. Cette politique qui favorise l'aide personnalisée plutôt que l'aide à la pierre constitue-t-elle un choix définitif, monsieur le ministre ?

Enfin, dans le cadre des réformes que vous envisagez, vous avez posé la difficile question de la maîtrise des sols, dont on parle depuis si longtemps. Comment mener, en effet, une véritable politique du logement sans maîtriser le foncier puisque le coût du terrain détermine celui de la construction et, par voie de conséquence, celui de la location ?

Pour conclure, monsieur le ministre, nous vous renouvelons le soutien de notre formation, au sein de la majorité gouvernementale, dans la politique ambitieuse, saine et généreuse que vous avez entrepris de mettre en œuvre.

En ce qui concerne le projet à l'ordre du jour, nous soulignons une nouvelle fois combien nous partageons votre souci de limiter l'arbitraire lors du renouvellement du bail, celui de maîtriser, par l'article 36, l'évolution du prix des loyers en cours de bail et à l'occasion de son renouvellement : en un mot, votre juste respect des droits de chacun.

Néanmoins, nous souhaiterions que certains amendements soient adoptés. Ceux qui ont été déposés par la commission des lois ont retenu notre adhésion.

Cela dit, monsieur le ministre, avec mes collègues radicaux de gauche, je voterai votre projet. (Applaudissements sur les bancs des socialistes et des communistes.)

Mme la présidente. La parole est à M. Worms.

M. Jean-Pierre Worms. Monsieur le ministre, mes chers collègues, ne disposant que de peu de temps, je n'aborderai qu'un seul problème, très général, certes, mais que je crois essentiel et peut-être insuffisamment souligné jusqu'à présent : c'est l'ouverture par ce projet d'un nouveau champ pour les droits de l'homme, celui du droit des usagers.

C'est là je crois une véritable révolution tranquille qui s'engage dans ce domaine. Elle est bien dans le style de ce Gouvernement et bien dans le vôtre, monsieur le ministre, car votre style associe une détermination inébranlable à la sérénité de la démarche et à la mesure des propos. Cependant, deux remarques sur ce point.

La première a trait à la relation entre l'ouverture de ce nouveau champ de droits civiques et le droit de propriété. Il est caractéristique que toute conquête nouvelle des droits de l'homme semble se heurter au départ au droit de propriété. On ne mesurera jamais assez, je crois, le poids historique du concept de propriété dans la définition même des principes juridiques qui fondent nos démocraties modernes. A l'origine du « citoyen », quand on gratte un peu l'histoire de nos sociétés, on trouve presque toujours le propriétaire. De là à penser que les droits civiques sont tout entiers contenus dans le droit de propriété, il n'y a qu'un pas, que beaucoup franchissent allègrement.

Certes, il y a longtemps que l'on sait également que l'inverse n'est pas vrai non plus, que l'abolition pure et simple de la propriété n'est pas en soi le meilleur moyen d'étendre la démocratie et de renforcer les droits de l'homme, les libertés individuelles et collectives. Non. L'histoire nous a montré qu'il y a d'autres voies pour cela, et nous les croyons plus sûres. Ces autres voies, dont nous nous inspirons, nous conduisent à une double démarche : d'une part, limiter par la loi le pouvoir de la propriété — bref, un droit de propriété légalement circonscrit, certes, mais de ce fait légalement protégé. D'autre part, inscrire dans la loi d'autres principes pour fonder les droits du citoyen concurrentement à ceux de la propriété, et organiser, par la loi également, les rapports entre ces nouveaux droits et le droit de propriété.

Souvenez-vous, mes chers collègues : qu'il s'agisse du travail, de l'urbanisme, de la santé, de la protection sanitaire et sociale, du droit de la famille, de l'enfance, de la femme — que sais-je encore ? — dans tous ces domaines, on retrouve toujours cette même démarche dans la définition de nouveaux droits du citoyen. Et elle a toujours suscité les mêmes débats et les mêmes protestations indignées au nom d'une atteinte au droit de la propriété !

Dans tous les domaines que j'ai cités, il y a bien eu extension de la démocratie : qui saurait le nier ?

Un vaste champ restait en friche, celui des droits des usagers : par ce projet, qui définit un droit de l'habitant, vous commencez, monsieur le ministre, à le défricher. D'autres projets, dans d'autres domaines, viendront demain poursuivre ce travail, je l'espère, et je le sais. Mais comment s'étonner que vous retrouviez aujourd'hui, comme nous les retrouverons demain, ces vieux débats, ces vieilles protestations indignées de ceux qui croient encore et toujours, au fond d'eux-mêmes, que la liberté de l'homme et les droits du citoyen tiennent tout entier dans ceux de la propriété ?

Ma deuxième remarque tient à la démarche même à travers laquelle s'affirme aujourd'hui un nouveau droit ou une nouvelle liberté. Au départ, il s'agit toujours de reconnaître une nouvelle fonction sociale comme vitale à la vie en société, et donc d'en garantir l'accès pour tous : hier, le travail ou la santé, par exemple ; aujourd'hui, l'habitat. C'est donc, d'abord, la reconnaissance d'un droit à l'habitat, comme il y a eu un droit au travail et un droit à la santé. Ensuite, vient la définition juridique d'un nouveau champ, une nouvelle définition des droits de chacun dans de nouveaux domaines : le droit au travail, le droit à la santé et le droit à l'habitat. Puis, vient le problème de l'organisation des rapports sociaux, des rapports collectifs autour de ces droits abstraits ; c'est le muscle sur le squelette ; c'est la chair ; c'est la vie sociale elle-même : droit des travailleurs, droit syndical, représentation des assurés sociaux dans les organismes de protection sociale et, aujourd'hui, dans ce projet, reconnaissance des droits collectifs des associations représentatives des locataires.

C'est parce que je reconnais dans votre projet les principes et la démarche qui ont toujours caractérisés les progrès de la démocratie et la liberté que je vous félicite, et vous remercie. Certes, sur tel ou tel point, votre texte méritera d'être amendé ; telle ou telle amélioration pourra lui être apportée. Dans la mesure de nos moyens, les uns et les autres, nous nous y attacherons : c'est le sens même du travail parlementaire.

Mais derrière ce travail méticuleux du législateur et de vos services, à l'arrière-plan de l'ensemble de nos débats, il y a un grand dessein que je tenais à souligner : celui de la majorité de la gauche de cette assemblée, celui du Gouvernement, du Premier ministre et du Président de la République ; ouvrir

de nouveaux espaces de liberté où puisse précisément se déployer la « nouvelle citoyenneté ». (Applaudissements sur les bancs des socialistes et des communistes.)

Mme la présidente. La parole est à M. Louis Lareng.

M. Louis Lareng. Monsieur le ministre, mes chers collègues, ce projet marquera une étape essentielle dans l'instauration de rapports nouveaux tenant mieux compte des contraintes et des besoins de notre temps.

Il était absolument nécessaire de remettre à l'heure la pendule, c'est-à-dire le droit à l'habitat, d'autant plus que le balancier de cette vieille pendule avait marqué, au cours des dernières années, des oscillations préjudiciables à un bon équilibre.

On est passé, en effet, d'un certain libéralisme favorable aux propriétaires et aux bailleurs à des contraintes parfois dures à leur égard. Si l'on ajoute toute une jurisprudence extrêmement confuse, on ne peut que se féliciter de voir ce projet de loi redonner la clarté nécessaire et l'équilibre indispensable.

Pour ma part, je me bornerai à relever le caractère nouveau des rapports collectifs qui s'établiront : sans aucun doute, ils marquent un tournant dans les rapports entre propriétaires et locataires, dans le droit fil, il faut bien le dire, de notre doctrine socialiste, qui est celle non seulement de la responsabilité de chacun, mais aussi de la consultation et de la concertation à travers les accords contractuels que nous souhaitons voir se développer à tous les niveaux.

Ainsi ce projet organise les rapports collectifs avec le concours, sans doute, des bailleurs et des locataires, mais aussi des diverses associations. C'est là un point que je me permets de souligner plus particulièrement, car il va présenter des avantages nouveaux et indiscutables.

Ces associations vont siéger à la commission nationale des rapports collectifs. Elles devront être sans aucun doute représentatives. C'est pour cela, d'ailleurs, que le texte prévoit un certain pourcentage d'adhérents : il faut qu'elles puissent exprimer vraiment la représentation de leurs membres.

Le propriétaire trouvera ainsi des interlocuteurs valables qui auront des droits nouveaux — prendre part à la gestion du bâtiment — mais qui devront prendre conscience de leurs devoirs. En bref, nous espérons assister à une vaste confrontation, absolument nécessaire pour régulariser un marché trop souvent devenu la proie de la spéculation.

Monsieur le ministre, vous avez eu raison d'institutionnaliser cette concertation, en vous inspirant d'ailleurs de la pratique de la commission Delmon. Je n'oublie d'ailleurs pas que vous avez été président de la fédération des offices d'H.L.M. : fort de votre compétence, vous avez acquis une expérience que l'on retrouve dans le texte des articles de ce projet de loi.

A cet égard on vous a intenté parfois un mauvais procès, car vous n'entendez pas brimer une catégorie au profit d'une autre. Les petits propriétaires qui ne sont pas des spéculateurs apprécieront les garanties qui leur sont données, à propos notamment de l'entretien de leur immeuble ou de leur désir éventuel de reprendre celui-ci, pour leur usage personnel ou éventuellement pour une vente licite, sous la réserve bien naturelle que le locataire ne soit pas frustré de ses droits essentiels, car il possède lui aussi la garantie d'un habitat paisible.

Vous avez ajouté — ce qui est un point essentiel de ce projet — un titre qui me paraît vraiment important : l'information préalable des locataires. Trop souvent, en effet, des locataires ne connaissent pas leurs droits ; il en va de même, d'ailleurs, des propriétaires. Je vous demande, monsieur le ministre, que le décret qui précisera les conditions d'application de cette information soit le plus explicite possible.

Je souhaiterais avant de terminer, bien que certains articles ne soient pas applicables aux logements H. L. M., que vous ayez le souci de ne pas négliger ce secteur social qui, s'il ne peut suivre les dispositions prévues pour les loyers, doit cependant être en mesure de répondre aux difficultés que connaissent les travailleurs en raison de l'augmentation des charges — notamment de chauffage — et de la conjoncture économique encore difficile.

Vous avez, je le sais, déjà pris des mesures pour que ce parc H.L.M. puisse être convenablement réhabilité sans que ces travaux aient une trop grande incidence sur les loyers, grâce à l'abandon du conventionnement.

Cependant, monsieur le ministre, ne faudra-t-il pas prendre de nouvelles mesures pour que, dans les meilleurs délais, ces logements puissent concurrencer, en qualité notamment, ceux du secteur privé, et ce grâce à des emprunts bonifiés suscep-

tibles, avec le concours des collectivités locales et régionales, d'apporter un volant appréciable de trésorerie pour faire face à ces vastes travaux de réhabilitation ?

Ma circonscription comporte un ensemble d'H.L.M. très important dont vous avez entendu parler, à Empalot notamment. Samedi dernier, avec une amicale des locataires, le conseil général, des conseillers municipaux, la C.N.L., des militants socialistes des quartiers, j'ai visité la plupart de ces immeubles. Leurs locataires attendent impatiemment des réparations urgentes, indispensables non seulement pour l'hygiène, mais encore pour la sécurité.

Les inquiétudes que suscite chez certains ce projet de loi ne sont pas fondées. Vous laisserez votre nom à un document qui fera honneur aux législateurs de notre époque.

Sans doute dans cette Assemblée et dans le pays des mouvements divers pourront se produire, mais l'Histoire, avec le temps, vous rendra justice ; c'est vraiment une loi qui jette les bases solides d'un droit nouveau de l'habitat dans un équilibre difficile que vous avez trouvé entre les aspirations légitimes des propriétaires et les droits indispensables des locataires. (Applaudissements sur les bancs des socialistes et des communistes.)

Mme la présidente. La parole est à M. Malgras.

M. Robert Malgras. Votre projet de loi, monsieur le ministre, constitue bien l'événement législatif du moment.

Il s'avère difficile, en effet, de trouver des Français qui, d'une façon ou d'une autre, ne se sentent pas concernés par notre discussion. Près de huit millions de ménages se situent dans la catégorie des locataires ; deux millions se trouvent du côté des bailleurs, des propriétaires. Ces chiffres parlent d'eux-mêmes : l'habitat est bien l'une des priorités essentielles de la nation.

Au-delà de l'aspect matériel, le logement est un champ d'action sociale privilégié ; le militant du syndicalisme familial et résidentiel que je suis souscrit pleinement à votre formulation : L'habitat est avant tout un lieu privilégié de l'apprentissage social et de l'épanouissement de la personne dans sa vie quotidienne. Cette approche qui privilégie l'homme doit être présente dans toutes nos réflexions, dans tous nos travaux concernant l'urbanisme et l'habitat essentiellement.

Mais notre débat, aujourd'hui, se limite à un cadre plus restreint. En dépit de l'importance de cette fonction d'habitat, en dépit de l'abondance de la législation et de la réglementation, subsiste une très grande confusion dans les rapports entre propriétaires et locataires. Le locataire est, en l'occurrence, dans une situation précaire et sa position se trouve bien déséquilibrée par rapport à celle du propriétaire.

Il est donc tout à fait indispensable de définir de nouvelles conditions permettant le dialogue d'égal à égal. C'est ce que nous appelons en quelque sorte le droit du logement.

Permettre aux Français, partout où ils sont, d'être citoyens à part entière, d'être capables de prendre leurs responsabilités dans leur fonction de producteur, de consommateur, de locataire ou de propriétaire, c'est, en quelque sorte, la traduction dans le domaine de l'habitat de notre conception de la nouvelle citoyenneté.

Cette loi sur le logement s'impose donc. Certains propriétaires se posent de légitimes questions. J'espère d'ailleurs que, sur un certain nombre de points, il sera possible d'amender le texte initial car il m'apparaît nécessaire de ne pas retomber dans un travers que nous dénonçons hier.

La distinction entre propriétaires doit être faite. Les conditions d'exercice de cette propriété ne sont pas identiques entre un petit propriétaire qui a placé dans l'immobilier les fruits de son travail et le gros investisseur qui, lui, n'appréhende pas les problèmes de la même façon.

Ces remarques étant posées, le projet de loi sur le droit du logement répond bien à l'attente des Français. Les locataires y trouvent les possibilités de se faire entendre, de disposer des moyens officiels de discuter d'égal à égal avec les propriétaires. La précarité des contrats de location fera place à une certaine sécurité.

Pour les propriétaires, la définition d'un cadre régissant leurs rapports avec les locataires supprimera des situations conflictuelles et quelquefois insolubles.

Instituer la concertation et humaniser les relations entre locataires et propriétaires ne peut qu'être bénéfique à tous. Cette orientation est fondamentale. Elle s'appuie d'ailleurs sur

les prémices du dialogue qui avaient été créées, après l'action des associations de consommateurs et de locataires, par les travaux de la commission Delmon. Malheureusement, il ne s'agissait à l'époque que de recommandations. Mais la reconnaissance officielle des porte-parole de chaque partie s'impose au préalable. Les militants familiaux se sont trop souvent heurtés au refus des organismes propriétaires pour ne pas se féliciter de la définition d'une amorce — il faudra aller plus loin sans doute, mais c'est déjà un pas important — de droit syndical des locataires, avec un ensemble de dispositions qui assureront l'exercice de ce droit et la protection de ceux qui prennent en charge cette fonction de délégué.

La légitimité des organisations de locataires doit trouver sa source dans l'action et l'adhésion des familles dans les ensembles immobiliers ; seuls des représentants mandatés peuvent, en effet, avoir autorité pour exprimer les revendications et les positions des locataires. C'est indispensable, et le projet de loi va dans ce sens.

En conclusion, je tiens à dire ici ma satisfaction de contribuer à mettre en place une législation instituant un droit du logement équilibré, respectueux des intérêts des uns et des autres.

Mais ce qui me semble véritablement primordial, c'est l'institutionnalisation des rapports collectifs. Le droit des locataires organisés s'affirme clairement dans cette notion.

Derrière le vacarme et les pressions continues, quotidiennes, que certains voudraient privilégier, je suis persuadé que tous ceux qui participent à cette activité économique de première importance que constitue le logement trouveront dans cette loi la réponse aux problèmes auxquels ils sont confrontés. (Applaudissements sur les bancs des socialistes et des communistes.)

Mme la présidente. La parole est à M. Grussenmeyer.

M. François Grussenmeyer. Monsieur le ministre, le projet de loi que vous présentez pourrait s'inspirer d'une louable intention : offrir aux locataires des garanties de logement normales et permettre aux bailleurs d'assumer pleinement leur tâche de gestion et d'entretien de leur patrimoine, et cela pour déboucher sur un logement de qualité, priorité essentielle, un logement de qualité étant indispensable au bien-être et à la qualité de la vie, si recherchés aujourd'hui. Personne d'ailleurs ne peut être hostile, dans le principe, à une approche nouvelle des rapports entre propriétaires et locataires. En réalité, qu'en est-il ? Quelles conséquences engendrera ce texte ?

L'accord contractuel que vous imposez aux locataires et aux propriétaires débonche décidément, une fois de plus, sur un rapport de forces. D'ailleurs, vous ne vous en cachez pas : dans le deuxième paragraphe de l'exposé des motifs du projet de loi, en effet, vous attaquez le système du laissez-faire libéral, en le qualifiant de désorganisateur et de « générateur d'abus manifestes ». D'une manière péremptoire, vous affirmez ensuite que cet « encadrement » des rapports locataires-bailleurs permettra une stabilité d'occupation et une fluidité du marché. Quelle définition donnez-vous du locataire de bonne foi...

M. Perfait Jans. Celui qui paie son loyer !

M. François Grussenmeyer. ... sur quel critère pourra juger le propriétaire ?

Que penser de la notion « d'organisation de rapports collectifs » ? A vouloir trop réglementer les rapports, vous les déséquilibrez. Les droits des locataires l'emportent incontestablement sur ceux des propriétaires, dont les devoirs seront, par contre, fortement développés. Cela sera néfaste, parce que excessif, dans un climat déjà difficile. On peut dès lors deviner sans grand mal que l'investissement immobilier en sortira très affaibli.

Selon certaines statistiques, et en particulier celles de la fédération régionale du bâtiment d'Alsace, on enregistre, ainsi que je l'ai d'ailleurs précisé lors de la discussion du projet de loi relatif à la modération des loyers, un recul très net dans le bâtiment.

La tendance va, hélas ! s'amplifier du fait de la baisse croissante du pouvoir d'achat des ménages des classes moyennes, du renchérissement vertigineux du crédit et de l'accroissement des charges fiscales. Vous aboutirez encore un peu plus à « casser » l'investissement immobilier.

En vous attaquant à la confiance des investissements privés, ne craignez-vous pas de soustraire le logement à l'économie de marché ? Qui aura encore l'ambition, parmi les épargnants et les investisseurs de se lancer dans l'aventure de la construction-location ?

Vous avez établi un programme ambitieux : 420 000 logements par an, dont 260 000 aidés. Si vous arriviez à tenir ce pari, ce serait fort bien. Je crains néanmoins que votre loi n'encourage guère à l'investissement privé, qui aurait dû être en mesure d'offrir près de 50 000 logements locatifs par an — 15 000 grâce aux investisseurs institutionnels et 35 000 grâce aux investisseurs privés.

Qui aura encore foi en l'avenir sans garantie d'une quelconque rentabilité ni la maîtrise de son patrimoine ? Il faut se rappeler aussi que les dépenses obligatoires de gestion courante suivent le courant inflationniste qui est encore loin, hélas ! des prévisions optimistes de 10 p. 100 par an. Il en résultera encore une limitation des dépenses pour les grosses réparations et le gros entretien.

Où résidera donc, demain, la nécessaire rentabilité locative si, dans le même temps, les loyers sont négociés à la baisse par des associations de locataires « ravigotées », conscientes maintenant de leur pouvoir, face à des petits propriétaires souvent inorganisés ?

D'ailleurs, les associations de locataires reconnaissent bien que les dispositions relatives au droit au maintien dans les lieux, à la gestion des immeubles et aux travaux à réaliser leur sont particulièrement favorables.

Nous pourrions nous féliciter de tout ce qui favorise la sécurité des locataires. A cet égard non plus, le point d'équilibre n'est pas atteint. Peut-on ainsi refuser déceimment aux propriétaires le droit de vendre ? La vente n'est-elle pas un motif sérieux et légitime de non-renouvellement du contrat ?

En définitive, votre réforme est dictée par un manichéisme conflictuel : d'un côté, les locataires de bonne foi ou censés l'être, de l'autre, les propriétaires et agents immobiliers que vous voulez faire passer pour les méchants. A partir de là, vous adulez les uns et vous sanctionnez les autres, qui représentent l'initiative privée.

Pourquoi s'en étonner puisque, finalement, ce sont la doctrine et l'idéologie qui doivent primer ? On débouche sur une sorte de lutte de classes entre locataires et propriétaires qui risque de précipiter encore davantage le secteur immobilier dans le marasme. Nous en aurons la cruelle démonstration, parce que ce projet de loi va à l'encontre de ce qui est essentiel, à savoir l'indispensable confiance.

Je terminerai en citant la conclusion d'un article d'un grand quotidien de ce jour : « Le Gouvernement dit aux investisseurs de toute nature : ayez confiance. »

M. André Soury. C'est bien !

M. François Grussenmeyer. Nous lui disons : « Donnez-nous des raisons d'avoir confiance, nous ne demandons que cela ». (Applaudissements sur les bancs du rassemblement pour la République et de l'union pour la démocratie française).

Mme la présidente. La parole est à M. Oehler.

M. Jean Oehler. Madame la présidente, monsieur le ministre, mes chers collègues, qu'il me soit permis, pour commencer, d'exprimer toute ma satisfaction de voir soumettre à notre assemblée ce projet de loi relatif aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.

Militant depuis vingt ans pour la défense des droits des locataires, en particulier des locataires à revenus modestes, j'ai appelé longtemps de mes vœux une telle loi.

Ce débat nous donne l'occasion de souligner le travail inlassable et, jusqu'alors, en raison des insuffisances de la législation, trop souvent ingrat des militants des associations qui défendent les droits des locataires.

Depuis plus de vingt ans, la politique de l'urbanisme et du logement a trop souvent abouti à favoriser la spéculation des privilégiés et à parquer les défavorisés dans des cités de banlieue sans âme et sans équipement.

Il faudra de longues années pour changer le visage de nos villes, pour humaniser et rendre agréables à vivre nos cités.

Grâce au texte que nous allons adopter, de nouvelles relations entre locataires et bailleurs permettront d'améliorer l'habitat.

Pour cela, il est essentiel que, dès son article premier, le projet affirme le droit à l'habitat, ma préférence allant à la formulation qu'a adoptée la commission des lois, en raison de son caractère positif.

Le droit à l'habitat, comme le droit au travail, est indispensable. Il ne peut donc être subordonné au droit de propriété

comme dans la pratique libérale qui a prévalu jusqu'à présent et qui plaçait du même coup le locataire en position d'infériorité par rapport au bailleur.

Il n'est pas question pour nous de remettre en cause le droit de propriété, mais d'en préciser, dans le cas des rapports locatifs, les règles d'exercice et, par là-même, de le situer autrement dans l'échelle des valeurs de notre société.

A cet égard, le caractère obligatoire de la rédaction d'un contrat de location me semble fondamental. Combien de locataires étaient jusqu'à présent soumis à la volonté arbitraire de leur bailleur et placés dans une situation juridique pleine d'ambiguïté en raison de l'absence de bail ? Par cette disposition, la future loi contribuera à accroître la sécurité du locataire. Il en sera de même de l'obligation de l'établissement d'un état des lieux.

Par ailleurs, la conclusion d'accords collectifs permettra de rééquilibrer véritablement la relation individuelle entre bailleur et locataire, le bail individuel ne consacrant trop souvent qu'un rapport de forces favorable au bailleur, du fait du droit de propriété et de l'état du marché.

Les accords collectifs sont également le moyen de moraliser le jeu du marché par la modération des hausses de loyers tout en permettant la libre discussion entre organisations représentatives des bailleurs et des locataires. En fait, ce projet de loi offre une nouvelle occasion de mettre en pratique la concertation dont nous voulons faire le principe de base des relations sociales dans notre pays. Ce faisant, il consacre le fait associatif dont il reconnaît l'importance tant sur le plan de la prise de responsabilité au niveau des rapports locatifs que sur celui de la défense des droits des locataires. (Applaudissements sur les bancs des socialistes et des communistes.)

Mme la présidente. La discussion générale est close.

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

M. Roger Quilliot, ministre de l'urbanisme et du logement. Madame la présidente, mesdames, messieurs les députés, je voudrais tout d'abord remercier les rapporteurs, M. Bockel, M. Malandain et Mme Frachon, pour la qualité de leurs interventions. Mais je rends aussi hommage, à deux ou trois rares exceptions près, à la qualité des propos des orateurs que nous avons entendus cet après-midi et ce soir. Je ne saurais tous les citer et vous m'en excuserez. Je répondrai plus précisément à quelques-uns. Mais j'ai en mémoire toutes les interventions.

Je répondrai tout d'abord à quelques-unes des préoccupations de fond des rapporteurs.

L'article 17 prévoit la création par le Gouvernement d'un fonds destiné à compenser, pour les propriétaires, les pertes qui pourraient résulter d'une décision judiciaire rendue au bénéfice d'un locataire de bonne foi, privé de moyens d'existence dans des circonstances données.

La commission des lois s'est interrogée avec pertinence sur la nécessité de savoir si cet article devait figurer dans le texte de loi, dès lors qu'il n'y aurait pas d'engagement du Gouvernement en la matière. J'ai parfaitement compris son intention et je l'ai même partagée puisque j'ai fait savoir au Gouvernement que je ne me sentais pas en mesure de défendre un tel article si je n'avais pas une assurance sur ce point. Le Premier ministre m'a adressé aujourd'hui une lettre, dont je vous lis la fin : « Je vous confirme que le Gouvernement souhaite le maintien de cet article. Il convient de procéder à une nouvelle rédaction du texte, prévoyant que, dans un délai d'un an, une loi définira les conditions dans lesquelles l'Etat garantira la couverture du coût de cette action de solidarité. » Le Gouvernement s'engage donc, dans un délai d'un an, à proposer au Parlement les éléments d'un texte de loi. Bien entendu, nous en sommes tous conscients, il faudra traiter ce sujet avec précaution. Il ne s'agit pas de tomber ici dans la facilité. Nous savons que les limites de l'intervention de ce fonds devront être très clairement précisées en ce qui concerne tant les destinataires que les moyens. Je suis donc convaincu que le Gouvernement vous proposera un texte suffisamment prudent et que vous manifesterez vous-mêmes la plus grande vigilance dans son examen.

Le second point sur lequel je voudrais insister concerne l'indice du coût de la construction, qu'ont évoqué M. Alain Richard et les rapporteurs. Je précise simplement que, sans toucher au principe de la référence même à cet indice — je m'expliquerai tout à l'heure sur sa validité — il mérite à mon avis révision. Je pense, en effet, qu'il conviendrait de demander à l'Institut national de la statistique et des études économiques de procéder à une telle révision. Le déséquilibre de l'indice

constaté cette année peut fort bien s'expliquer par ce que l'on peut appeler les « déshabillages » de projets, notamment dans le secteur H.L.M. Il faudra donc le revoir. Je ne sais s'il faut aller jusqu'à un changement complet d'indice comme l'a suggéré M. Alain Richard ; pour ma part, je ne le pense pas. Mais que l'I.N.S.E.E. réexamine, si je puis dire, la validité de cet indice me paraît normal, d'autant plus que de l'avis même des spécialistes de la statistique, un indice vieux d'une quinzaine d'années a généralement atteint le terme de sa période de validité. Celui-ci est déjà ancien, il mériterait donc d'être en quelque sorte « réactivé ».

Je voudrais maintenant traiter du problème des travaux d'amélioration qu'ont évoqué Mme Martine Frachon et M. Robert Galley. Cette question est en effet assez complexe. Le projet prévoit plusieurs possibilités de prise en compte des programmes d'amélioration : les accords de modération de l'article 34 du projet de loi, qui sont le régime de « droit commun » ; les contrats entre l'Etat et le propriétaire prévus par l'article 40 ; les accords locaux conclus au niveau d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles entre bailleurs et locataires en vertu de l'article 41 — tous ces accords peuvent être conclus entre un bailleur et un locataire ou entre un bailleur et ses locataires pour les travaux d'intérêt commun ; enfin, le régime de l'article 55 qui se substitue aux dispositions actuelles de la loi de 1948 pour les logements vacants sans en modifier substantiellement la portée. La complexité même de cette énumération montre que vous aviez raison, madame le rapporteur pour avis, d'évoquer ce problème.

Tout en respectant l'esprit général du projet qui vous est présenté, ce dispositif, qu'il conviendra de préciser par une série d'amendements pour la plupart proposés par les commissions et acceptés par le Gouvernement, permettra de développer, dans l'intérêt de tous, l'amélioration de notre patrimoine immobilier dans quatre sens.

S'agissant des logements inconfortables, il faut distinguer entre ceux qui sont soumis à la loi de 1948 et ceux qui ne le sont pas.

Dans le premier cas — ceux qui sont soumis à la loi de 1948 — une souplesse nouvelle est apportée par la possibilité de conclure un contrat avec l'Etat, permettant de solvabiliser les locataires par l'aide personnalisée au logement, dans les logements vacants. Cela se fait déjà dans les centres ville notamment, mais par la procédure du conventionnement de la loi de 1977, réservée aux opérations programmées.

Dans le second cas, c'est-à-dire le secteur non soumis à la loi de 1948, l'objectif est également d'inciter les propriétaires à passer des contrats avec l'Etat. Dans le cas contraire, ils seront soumis aux accords de modération généraux qui seront certainement moins bien adaptés à des logements dégradés.

S'agissant de l'amélioration des logements déjà pourvus d'un confort élémentaire, le principe est celui selon lequel des accords locaux librement négociés par des partenaires représentatifs prévalent toujours sur les dispositions contractuelles de portée plus générale ; je reviendrai dans un instant sur ce point. Les accords prévus par l'article 41 du projet, portant sur des travaux de qualité, permettront pour le premier loyer après travaux de déroger aux accords de modération. Ce type d'accord pourra être passé dans tous les secteurs locatifs, hormis bien entendu celui des logements soumis à la loi de 1948.

Voilà, me semble-t-il, un élément de clarification apporté au dossier. Je pense que, sur ces bases, la commission sera en mesure de rapporter sur un texte cohérent et qui pourra, je l'espère, rassurer ceux des membres de cette assemblée, qui pourraient être encore inquiets sur ce point.

Je dirai maintenant un mot sur ce que j'appellerai la hiérarchie des accords contractuels.

On s'interroge parfois, compte tenu de la complexité du système — elle est inévitable et je dirai pourquoi tout à l'heure — sur la primauté entre les différents types d'accords. Je rappelle que le principe est que les parties les plus directement intéressées — cela, monsieur Galley, devrait répondre en partie au moins à vos préoccupations — c'est-à-dire le bailleur et les locataires d'un immeuble, doivent toujours être à même de comparer le contenu des deux accords qu'ils auront pu signer et de choisir celui qui convient le mieux à leur situation particulière, étant entendu que la loi donne force obligatoire aux accords pour tous les adhérents des organisations signataires et prévoit des possibilités d'extension qui les rendent obligatoires aux non-signataires. L'accord d'immeuble sera ainsi applicable à l'ensemble des locataires dès lors qu'il a été ratifié, nous avions prévu par les trois quarts des locataires, la commission propose par la moitié. Cette suggestion nous paraît

recevable. En effet, dans certains cas — M. Badet y a fait allusion — il serait assez légitime de retenir un tel quota.

En définitive, je tiens à affirmer que la philosophie de notre texte sur ce point tend à « responsabiliser » les partenaires en accordant une valeur supérieure aux accords conclus sur le plan local, c'est-à-dire au niveau le plus proche des personnes directement concernées. Cela me paraît très important. Nous aurons l'occasion d'entrer dans le détail de ces accords, mais je tenais à rappeler cet élément de principe.

Je reviendrai tout à l'heure sur la représentation des associations.

Comme je l'ai déjà indiqué, j'ai beaucoup apprécié le sérieux et la solidité des arguments avancés par les orateurs tant de la majorité que de l'opposition, à deux ou trois exceptions près.

Je précise à l'opposition que j'ai appris de mon expérience parlementaire et de la connaissance de quelques grands écrivains qu'il faut avoir le sens de la relativité et ne pas juger a priori qu'une critique est légère ou un argument stupide. Il me semble, en effet, qu'il y a toujours à prendre dans ce qui nous est dit ici ou là et je ne suis pas de ceux qui s'enferment dans des certitudes bétonnées. Je la prie de m'excuser de cette précision. De ce point de vue, j'ai beaucoup apprécié M. Micaut qui manie les concepts avec une belle santé. Il parle de collectivisme, de cogestion avec une assurance que je ne saurais partager. Je crois qu'il faudra réserver, à l'occasion, une soirée pour nous expliquer sur ce point !

Pour ma part, je ne suis pas un homme d'absolue certitude et je comprends très bien qu'on s'interroge sur le projet de loi que nous présentons. Je ne suis pas certain qu'il soit parfait sur tous les points. Si les choses étaient si simples, il n'y aurait pas besoin de légiférer.

La loi, la politique donc, tend à répondre aux insuffisances de la vie ; elle est nécessairement imparfaite comme les hommes qui la font et en la circonstance les femmes aussi d'ailleurs. (Sourires et applaudissements sur les bancs des socialistes et des communistes.)

Si cette constatation m'incite à l'humilité, il devrait, me semble-t-il, en être de même pour certains de nos critiques. Or ce n'est pas la qualité première que j'ai retenue des propos de M. Micaut, ni de ceux de M. Mesmin et de M. Clément.

A l'entendre, M. Mesmin était le seul à ne pas découvrir de lacunes dans la situation française. L'explication tient sans doute à sa « localisation géographique ». (Sourires sur les bancs des socialistes.) Heureusement, les autres membres de cette assemblée ont la vue assez fine pour découvrir ça et là quelques abus et s'en préoccuper.

M. Mesmin a, d'ailleurs, avec un sens curieux de l'histoire, accablé les gouvernements qui pendant cinquante ans ont imposé des limitations de loyers. Sans doute a-t-il oublié qu'il y a eu deux guerres mondiales entre-temps, à moins qu'il ne taxe Poincaré, Tardieu et Paul Reynaud d'avoir été de dangereux révolutionnaires épris de collectivisme. (Sourires sur les bancs des socialistes et des communistes.)

Il m'a semblé qu'il avait aussi des références géographiques limitées : en effet, je l'ai entendu accuser la très socio-chrétienne ou démo-chrétienne Italie de se laisser emporter par les torrents du collectivisme, comme le Québec, d'ailleurs, que je ne savais pas si avancé dans ces voies. (Mêmes mouvements.) J'imagine qu'il a trouvé ses références dans les dernières revues immobilières ou bien dans un récent congrès immobilier où l'on avait jugé bon d'aller chercher une sorte de parangon de vertu immobilière aux Etats-Unis. Je dois avouer que pour avoir parcouru quelque peu ce pays je ne le considère pas comme un lieu de haut urbanisme. C'est à ma connaissance le seul pays, en dehors de ceux du tiers monde, où j'ai vu à côté de San Francisco, une ville dont on terminait la construction, qui était déjà habitée et où il n'y avait pas d'assainissement ! Eh bien ! en France, sous aucun régime, nous ne nous sommes permis ce genre d'aberrations. Je ne sais si certains d'entre vous ont visité les centres ville des Etats-Unis : j'appelle cela tout simplement des « cours des miracles ». Une amie me disait récemment que, revenant quinze ans après à New York, elle n'avait pu entrer dans certains quartiers du Bronx, qu'on fréquentait normalement à l'époque, parce que la police en interdisait l'accès à cause de l'insécurité qui y régnait.

Je ne veux pas dire pour autant que les Etats-Unis soient devenus un lieu d'abomination et de désolation ; je constate simplement que ce n'est pas un modèle d'urbanisme. Je ne pense pas que ce soit là qu'il nous faille chercher le sens de la mesure en ce domaine.

M. Clément a assuré qu'il avait lu attentivement ce texte. Mais si je compare son propos à celui, très vigilant, de la plupart de ses collègues de l'opposition, il me semble que cette lecture a été quelque peu superficielle. A l'article 17, par exemple, il a trouvé une volonté de mettre à la charge du propriétaire les conséquences des décisions du juge.

Je viens de rappeler que c'était très exactement le contraire. Par ailleurs, je tiens à dire qu'à aucun moment, je n'ai, ni dans ce projet de loi ni ailleurs, assimilé l'U.D.F. — c'est lui qui l'a prétendu — à des « possédants aux doigts crochus ». Je ne me serais jamais permis une telle comparaison. Il a cherché ce qu'il a prétendu trouver. Je n'insiste donc pas sur ce point.

Au moins n'a-t-il pas nié, lui, les abus. J'ai eu cependant envie de l'interrompre et de lui demander : « Fallait-il persévérer après avoir constaté ces abus ? »

Il a jugé les accords Delmon satisfaisants. Je me suis retenu, par égard pour cette assemblée, de me lever et de lui demander : « Pourquoi n'en avez-vous pas fait une loi ? Notre tâche aurait été terriblement facilitée. » Je l'ai dit ce matin même en rendant hommage à la commission Delmon.

Il a prétendu que ni le jeune ni le chômeur ni l'immigré ne trouveront à se loger à l'avenir. Je ne sais pas ce qu'il en est dans le département qu'il représente mais je reçois tous les lundis lors de mes permanences beaucoup de jeunes, de chômeurs, d'immigrés qui n'ont pas de logements, qui ont même parfois bien du mal à en trouver dans les H. L. M. car même, là, on manifeste certaines réticences compte tenu du niveau de leurs revenus. Il faut dire les choses comme elles sont. Et l'on prétend découvrir que jusqu'à présent ils étaient logés aisément dans le secteur privé ! Je crois que cela serait fort étonnant. L'argument n'était pas sérieux.

Enfin, après avoir épilogué sur l'appartenance politique des présidents ou supposés tels, d'associations de locataires, il a voulu montrer qu'ils représentaient un échantillon très large de la majorité actuelle. Je n'y vois aucun inconvénient. Je ne me suis pas posé la question de savoir qui présidait, par exemple, l'association des propriétaires immobiliers. (Rires sur les bancs des socialistes et des communistes.)

M. Jean Natiez. Très bien !

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Je ne m'interroge pas sur les choix politiques de M. Ramaroni pour lequel j'ai la plus haute estime. Il a pour mission de défendre ses mandants. Eh bien, de la même manière, les présidents d'associations de locataires défendent leurs mandants ; chacun le fait à sa façon, exactement comme le patronat et les syndicats le font.

On a vu alors surgir le spectre d'un quadrillage politique. J'avoue ne pas très bien comprendre. On peut certes se poser des questions mais c'est dès lors remettre en cause le phénomène associatif dans son ensemble comme on pourrait remettre en cause le mouvement syndical. Des sensibilités s'y font jour, certaines influences s'exercent mais il en est de même partout, et dans les deux camps, si je puis dire.

On a aussi parlé du juge comme seul interlocuteur. Un de nos objectifs est précisément d'instaurer des instances de conciliation car nous souhaitons que le moins de conflits possible arrive jusqu'au juge. Il en arrive déjà beaucoup aujourd'hui, comme l'a souligné Mme Missoffe, qui sont souvent fort mal résolus, nous devons en convenir.

Telles sont les remarques que je voulais formuler sur des interventions quelque peu légères. Je serai plus long sur celles dont j'ai apprécié la qualité et l'honnêteté, notamment celles de M. Tiberi, de M. Krieg et de M. Robert Galley.

Vos arguments, monsieur Tiberi, méritent que l'on s'y attache car vous n'avez pas recouru au catastrophisme systématique. Vous avez reconnu au projet de loi certains aspects positifs ou, tout au moins, certaines intentions. Vous me donnez d'ailleurs l'occasion de faire une mise au point. Ce texte ne comporte — je crois pouvoir le dire — aucune vision caricaturale du propriétaire — je vous demande de le croire, monsieur Grussenmeyer — pas plus qu'il n'a une vision évangélique du locataire. Je ne crois ni à Dieu ni au diable — cela est mon affaire — je suis peu porté à ranger telle ou telle catégorie dans des cadres très simplistes. Je ne pense pas d'ailleurs que les uns ou les autres méritent cet excès d'honneur ou cette indignité.

J'ai moi-même parlé des mauvais payeurs et des mauvais coucheurs, s'agissant de locataires contre lesquels la loi doit sévir. Je pense parfois qu'elle n'intervient pas assez rapidement ; oui, je vais jusque-là. Je n'ai pas honte de dire, qu'en tant que maire de Clermont-Ferrand et président de l'office d'H. L. M.,

je fais procéder à l'expulsion de mauvais payeurs. J'appelle « mauvais payeurs » des gens de mauvaise foi qui ne paient pas alors qu'ils ont l'argent pour le faire. Je l'ai dit devant les congrès d'H. L. M. ; je n'ai jamais été hué, je ne crois pas que cela commencera ce soir. Mais je tenais à le rappeler car c'est la vérité. Il y a donc des cas dans lesquels il faut sévir, c'est normal. Je n'ai non plus cessé de penser à la vieille dame dont vous avez parlé qui dispose parfois d'un bien de famille lui permettant de compléter une retraite très souvent médiocre. Je n'oublie pas non plus les Français expatriés dont a parlé tout à l'heure M. Krieg et qui, parfois placent effectivement leur argent avant de profiter de cette maison qu'ils ont fait construire. Nous avons d'ailleurs prévu des possibilités de reprise à titre personnel et de revente éventuelle en cas, bien sûr, de nécessité démontrée.

Il est vrai donc que les propriétaires et les locataires ne se différencient pas aussi nettement qu'on voudrait nous le démontrer à l'aide d'une certaine imagerie d'Épinal. Certaines personnes sont locataires et propriétaires à la fois et, pour autant, ils ne sont pas forcément meilleurs locataires ou meilleurs propriétaires. Nous connaissons bien, les uns et les autres, la complexité des situations. Croyez que je ne veux me faire ni bourreau ni victime, si je puis dire, même si vous avez parlé de martyrs. Dans ma jeunesse, j'ai puisé une bonne partie de ma culture politique dans un texte remarquable d'Albert Camus, paru en 1946, que je vous invite à méditer et qui s'appelle « Ni victime ni bourreau ». Il reste pour moi une référence non pas évangélique — rassurez-vous — mais simplement politique.

De même que je suis conscient que l'on ne peut maintenir la paix dans le monde sans moyens de défense — vous aussi je pense, monsieur Tiberi — de même je ne crois pas que l'on puisse dissuader sans législation ceux qui peuvent être tentés d'abuser. C'est une de nos faiblesses que la nécessité de légiférer. Toute loi est une force de dissuasion dont la présence gêne mais demeure nécessaire. C'est comme l'a dit tout à l'heure M. Alain Richard, une de ces limites que l'on est obligé de poser ici ou là.

Ce point de philosophie éclairci, je voudrais rappeler que telle association d'agents immobiliers a reconnu avoir échoué à faire passer ses recommandations dans 16 p. 100 des cas. Soyons bon prince et admettons que s'ils disent 16 p. 100 c'est sûrement 20 p. 100. Un cinquième, n'est-ce rien et cela ne vaut-il pas que l'on se prémunisse contre ces abus-là comme contre d'autres formes de délinquance, fussent-elles mineures ?

Pour répondre à une question qui m'a été posée de divers côtés, je tiens à préciser que je n'ai jamais dit — je ne sais qui m'a prêté la tunique de Nessus à ce sujet — que je voulais que l'on sorte de la loi du marché. J'ai dit que je ne savais pas ce qu'était devenue la loi du marché dans l'immobilier.

M. Michel Sapin. Très bien !

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. J'attends qu'on me l'explique.

J'en parlais à M. le maire de Paris il n'y a pas très longtemps et il convenait que dans la capitale il ne pouvait pas définir plus que moi ce qu'était la loi du marché. Est-elle en rapport avec le coût de la construction ? L'est-elle avec le coût du foncier ? Avec quoi d'autre ? Nous ne le savons plus.

C'est si vrai qu'un certain nombre d'entre vous ont constaté que nous arrivions à une situation proprement aberrante où la rentabilité des loyers est de 4 à 5 p. 100 au maximum. Et pourtant on achète — on achetait du moins avant que je ne paraisse — et on vend. Avions-nous affaire à des gens déments ? Certainement pas. En réalité, vous le savez tous, c'est au niveau de la plus-value que le rattrapage s'effectue, c'est-à-dire que chacun escompte un gain en capital. Mais ce n'est pas un marché sain au sens où on l'entend pour un marché industriel qui a trouvé à peu près son équilibre. Nous n'avons plus d'équilibre du marché. Si nous avions un marché qui soit acceptable, nous pourrions discuter de ses effets. Je ne dis pas qu'il faille sortir du marché, je dis qu'il n'y en a plus qui ait un visage cohérent. Nous sommes en plein paradoxe, je le répète. Et vous parliez, monsieur Tiberi, de la perversion de l'économie administrée. Je vois surtout aujourd'hui la perversion d'un marché en folie. La notion d'un marché quasiment dément, ce n'est pas moi qui l'aie évoquée, mais M. Maurice Schumann qui, il n'y a pas très longtemps, m'a demandé au Sénat : que pouvez-vous faire pour Paris et les grandes villes ?

Quand je lui ai répondu amicalement : « Qu'en pensez-vous ? », il m'a avoué que, comme moi, il n'en savait trop rien.

Eh bien ! je ne vous dis pas que j'ai une solution magique, que cette loi, même combinée à une réforme foncière, va régler

ce problème. Peut-être cette loi aura-t-elle des effets sur le niveau des prix de vente. C'est bien possible. Je le souhaite en un sens. Alors, le logement pourrait retrouver une rentabilité plus normale dans un certain nombre de cas, si le prix de vente des logements évolue à la baisse. Mais je ne vous promet pas que cela sera, car je n'ai aucune certitude à ce sujet.

Vous vous êtes interrogé, monsieur Tiberi, sur la fixation des loyers pour les locaux vacants. C'est un problème important. Bien entendu, nous avons accepté la liberté — vous m'avez dit que c'était très modeste — pour les constructions nouvelles. Il est vrai que cela ne concerne que 40 000 logements par an, mais nous encourageons ainsi l'investissement privé dans la construction neuve car, dans ce secteur, on pourra louer au tarif du marché, étant entendu que je ne sais pas encore ce qu'il sera.

Pour les logements déjà construits, vacants depuis plus de deux ans, des amendements ont été envisagés. Leur objet est d'inciter les bailleurs à remettre sur le marché ces logements. S'agissant de ceux qui n'ont pas fait l'objet d'une location, c'est-à-dire qui ont été occupés par leur propriétaire au cours des deux dernières années, c'est la même situation. Pour les logements sortant de la loi de 1948 dans les conditions prévues actuellement, nous aurons les mêmes possibilités. Certes, le pourcentage des logements concernés passera ainsi de 1 à 2 p. 100 au maximum, alors que vous souhaiteriez qu'il atteigne 7 à 8 p. 100 du total des logements, c'est-à-dire tous ceux qui sont libérés chaque année par leurs locataires.

Je me suis interrogé : fallait-il aller jusque-là ? J'aurais pu en accepter, si je puis dire, l'augure, si je ne craignais que ce ne soit à la fois trop et trop peu. Trop peu, car la pression serait très forte sur ce secteur, un peu comme pour une bouteille qu'on renverse et de laquelle le liquide s'échappe alors à gros bouillons. Et nous risquerions une poussée, un dérapage, qui irait au-delà de la prise en compte normale de l'équilibre du marché. Ce serait trop, probablement, en raison : abus considérables qui pourraient en résulter. C'est pourquoi, aujourd'hui, je ne crois pas qu'une telle solution soit saine, tout en comprenant, je le répète, et votre interrogation et l'argumentation que vous présentez.

Vous avez critiqué aussi, monsieur Tiberi, ainsi que d'autres de vos collègues, la délégation de pouvoirs excessifs au Gouvernement en matière de loyers. Il faut savoir que les loyers ont évolué, au cours des dix dernières années, à hauteur de 90 p. 100 de la variation de l'indice de la construction. C'est pourquoi j'ai dit tout à l'heure qu'« il fallait examiner l'indice avec prudence ». Je ne suis pas certain qu'on ne sera pas amené ensuite à regretter d'avoir changé de référence. Il faut regarder la réalité avec précaution. Le Gouvernement, c'est vrai, s'est accordé des pouvoirs, mais il se les est accordés en dernier ressort. Je veux dire qu'il a engagé les partenaires à une discussion. Si celle-ci n'aboutit pas, il peut intervenir. Il n'est même pas absolument obligatoire qu'il le fasse. Il s'est imposé un plancher contre la tentation qui pourrait être la sienne de la facilité. Les 80 p. 100, c'est un garde-fou. Aucun gouvernement, jusqu'à présent, ne s'était imposé à lui-même. Autrement dit, nous avons conscience de ce que peuvent être les faiblesses humaines. Nous sommes tous tentés par la facilité, à un moment ou à un autre. Qu'un gouvernement le reconnaisse, c'est déjà la preuve d'une belle modestie et d'une certaine honnêteté.

S'il y a des dérapages — et j'ai évoqué à ce sujet les propos tenus par Mme Missoffe — il est bien normal que le Gouvernement intervienne. Vous craignez qu'il n'intervienne constamment. J'espère que ce ne sera pas le cas. Notre dispositif est tel que normalement, après un certain temps, il ne devrait plus intervenir du tout, la négociation devant l'emporter. Pendant un premier temps, je vous l'accorde on aura vraisemblablement tendance, de part et d'autre, à bloquer un peu la mécanique. Il faut donc nous attendre, c'est vrai, au début, à une intervention gouvernementale. Mais, je le répète, c'est un pis-aller et j'espère que, peu à peu, nous pourrions revenir à une formule authentiquement contractuelle.

Vous avez aussi évoqué le champ trop étendu des accords locatifs. Ce champ est potentiellement large, puisque les accords résulteront en quelque sorte d'une création quotidienne des partenaires. Cependant, la loi réglera un grand nombre de questions qui ne seront donc pas du ressort des accords. Il ne sera pas possible de revenir sur cette clarification par des accords différents et la stabilité des rapports locatifs en sera relativement assurée.

Enfin, si l'accord est souhaitable, il n'est jamais obligatoire.

Il est donc probable qu'en un premier temps des accords seront conclus dans des immeubles où les relations entre bail-

leurs et locataires sont déjà actives. Ils ne s'étendront éventuellement à une large part du patrimoine immobilier que de manière progressive, de même que l'élaboration des accords Delmon s'est étalée sur presque une décennie. Même si elle prend un caractère légal, la démarche doit rester pragmatique et progressive.

J'ai déjà répondu à certaines observations de M. Galley. Je ne reviendrai donc pas sur la dégradation du patrimoine qui rend nécessaires certains travaux.

M. Galley m'a posé la question suivante : « Alors que vous voulez harmoniser les rapports, n'allez-vous pas instaurer un champ de bataille perpétuel ? » J'ai noté la formule au passage.

Il est vrai que, dès l'instant où l'on met en présence des partenaires, il peut arriver que, à l'instar des boxeurs, ils commencent par taper aimablement et finissent par taper durement. Telle est, si je puis dire, la règle, non pas du jeu — ce n'est pas un jeu, en la circonstance — mais des rapports humains.

Seulement, je ne suis pas aussi pessimiste que vous, monsieur Galley. Je ne crois pas qu'on aboutisse automatiquement à une bataille perpétuelle. D'ailleurs, de la bataille, on peut en arriver à la diplomatie. Nous connaissons cela ; après tout, toutes les guerres finissent par « dégénérer » en diplomatie, Dieu merci ! Il y a déjà — pas partout — des rapports conflictuels...

M. Robert Galley. Monsieur le ministre, me permettez-vous de vous interrompre ?

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Mais bien sûr, monsieur le député !

Mme la présidente. La parole est à M. Galley, avec l'autorisation de M. le ministre.

M. Robert Galley. Monsieur le ministre, vous venez d'évoquer, en des termes très sportifs, la possibilité de conflits. Mais je vous pose la question que j'avais déjà soulevée lors de la discussion du budget : est-ce bien le moment ?

Vous avez souligné, avec la grande honnêteté que nous connaissons, que votre souci constant est de défendre l'emploi, de favoriser la relance dans le secteur du bâtiment, d'encourager l'investissement privé, qu'il s'agisse d'investisseurs institutionnels ou d'investisseurs occasionnels. Est-ce conciliable avec le durcissement des conflits que vous venez, en fait, d'annoncer ? Comment pouvez-vous prétendre que vous allez encourager l'investissement dans l'immobilier alors que les propriétaires, peut-être pendant une longue période, seront « ballottés » comme les boxeurs auxquels vous faisiez allusion.

Voilà la grande question que je voulais vous poser. Je serai heureux d'entendre votre réponse.

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Je vous remercie de votre intervention ; il est toujours bon de dialoguer, car on se comprend mieux. Mais, comme je vous le disais il y a un instant, je crois que vous êtes plus pessimiste que moi-même. Je me placerais plutôt dans la logique de quelqu'un que vous connaissez bien — je crois d'ailleurs qu'il fut l'un de vos collaborateurs — je veux parler de M. Barrot. Dans le chapitre XII intitulé « Habiter ensemble » de son ouvrage *Les pierres de l'avenir* que j'ai relu ces jours-ci avec le plus grand intérêt, M. Barrot écrit qu'« on ne fera pas l'économie d'un cadre de négociation » — c'est cela que nous voulons instaurer — « car il est aussi indispensable dans le domaine du logement que dans les relations du travail où le rôle de l'inspecteur départemental du travail et de l'emploi consiste précisément à faciliter la négociation entre les partenaires sociaux ». Après avoir dit qu'il fallait une négociation « organisée, articulée et sanctionnée » — ces trois qualificatifs étant soulignés dans le texte — il ajoute : « Pour permettre à la négociation de se généraliser, sans doute faudra-t-il que le législateur intervienne. Il devra le faire sans verser dans un juridisme tâillon. Pourquoi ne s'inspirerait-il pas de la loi de 1950 qui a fixé les conditions de la négociation collective en droit du travail ? » En 1950, sur bien des points, on s'imaginait aussi que le renforcement du droit du travail allait entraîner l'aggravation des conflits... Pour ma part, je suis convaincu que c'est le contraire.

Voilà la réponse que je voulais vous faire. C'est un acte de foi, me direz-vous.

M. Robert Galley. En M. Jacques Barrot. (Sourires.)

M. le ministre de l'urbanisme et du logement. Exactement ! (Sourires.)

Enfin, en ce qui concerne les charges, vous m'avez demandé, monsieur Galley, s'il ne faudrait pas aller plus loin ? Je ne vous dis pas non. La formule « décide et paye » que vous avez utilisée me paraît en effet très pertinente. Il est vrai que le jour où l'on décide et paye, on est pleinement responsabilisé. Il faudra du temps pour y parvenir, dans ce domaine comme dans bien d'autres.

Je voudrais maintenant me tourner vers quelques autres orateurs en essayant d'être rapide.

Mme Horvath, dans une intervention qu'elle a voulue très détaillée et qui était d'ailleurs très positive, m'a posé le problème très important du loyer scientifique.

Sur ce point, ma réponse sera empreinte de modestie. De même que je ne sais pas trop ce qu'est le marché, je ne sais pas réellement ce qu'est un loyer scientifique. Où placer la science en la matière ? Je ne me sens pas suffisamment savant pour le déterminer. Ne voyez pas la moindre ironie dans mon propos. Quand je vais au restaurant — c'est ce que je dis toujours — j'aime bien savoir exactement ce que je vais payer avant d'entrer, y compris le pourboire. Cela m'arrange. Au fond, j'aimerais que l'on puisse déterminer de manière aussi précise que possible les loyers en fonction du type de logements et du secteur géographique. Mais je n'ai pas trouvé le moyen de parvenir à ce résultat.

Je reconnais que l'augmentation en pourcentage est discutable. Je n'ignore pas que l'application du taux de 10 p. 100 peut se traduire par une augmentation de 600 francs ou par une augmentation de 300 francs selon le loyer de départ. Il est vrai aussi que les notions de sous-évaluation et de surévaluation sont très approximatives. Il n'y a sous-évaluation que par rapport à une moyenne, à un moment donné, dans un cadre donné, dans un type de logement donné.

Si nous parvenions à définir ensemble des formules plus précises, personnellement, j'en serais tout à fait servi. Cela pourrait éclairer les lanternes des uns et des autres, des locataires comme des propriétaires. Mais pour l'instant, je ne me sens pas en mesure de le faire.

M. Parfait Jans a évoqué de très nombreux points. Il s'est attardé sur le problème des charges des H.L.M. et il partage, à cet égard, les préoccupations de M. Badel. Nous sommes presque en marge du champ d'application de la future loi.

L'année dernière, devant le congrès des H.L.M. quand j'en étais encore le président, j'ai posé la question suivante : faut-il encourager les locataires qui ont des revenus suffisants — je ne parle pas de ceux qui connaissent des difficultés sérieuses et pour lesquels des dispositifs d'aide sont prévus — à considérer qu'ils doivent faire des économies sur leur loyer plutôt que sur l'essence, sur le train ou sur les loisirs ? C'est un problème de fond que je ne veux pas escamoter. Vous m'avez répondu, monsieur Jans, que le logement est absolument nécessaire à l'épanouissement d'un individu et de sa famille, et donc que l'Etat doit accomplir des efforts dans ce domaine. Il le fait au travers des organismes d'H.L.M. Mais faut-il qu'il aille jusqu'à assister, en plus de ceux qui ont un besoin absolu de recevoir une aide, ceux qui ont tendance à penser qu'après tout il vaut mieux faire des économies sur le fuel que sur l'essence, qui n'iront pas discuter avec le pompiste, mais qui argumenteront volontiers avec le président de leur société d'H.L.M. ?

Nous avons les uns et les autres nos petits problèmes de conscience. Il n'est pas facile de dire ces choses ; il n'est même pas facile de se les dire à soi-même. Mais cela mérite qu'on y réfléchisse.

Vous avez posé aussi le problème du financement du logement aidé. Nous sommes là encore un peu en marge du débat, mais je rappelle qu'une commission se met en place afin de traiter de ce problème. M. Baylet l'a d'ailleurs évoquée en quelques mots.

Cela dit, je suis bien d'accord avec vous, toujours en marge de notre débat, sur la nécessité de démocratiser les organes de gestion des H.L.M., sur le fait que les attributions de logements préfectorales peuvent être revues dans le cadre de conventions ou des contrats de réhabilitation.

Il est vrai aussi qu'il faudrait que les représentants des locataires puissent mieux jouer leur rôle. C'est le problème de l'ensemble des associations, et cela devrait intervenir dans le cadre de la réflexion sur les associations en général.

Telles sont, mesdames et messieurs les députés, les réflexions que je voulais faire. Nous aurons l'occasion d'entrer dès demain, si j'ose dire, dans le vif des articles et des amendements, et ils sont fort nombreux. Nous aurons donc le plaisir d'être longtemps ensemble, je m'en excuse par avance. (Sourires).

Je suis convaincu que le débat restera marqué par la courtoisie et la qualité qui l'ont caractérisé aujourd'hui. M. Micaux, tout à l'heure, parlait d'idéologie, mais M. Gouzes lui a fort bien répondu. Notre seule idéologie, en la circonstance, est le souci de la justice sociale et de l'équilibre. Nous n'en avons pas d'autre. Notre démarche n'est pas guidée par un souci d'idéologie. Nous n'entendons pas du tout imposer un système politique. Nous avons simplement le souci — que nous pouvons tous partager — de réaliser le meilleur équilibre possible pour la famille dont la solidarité est liée — je crois que tout le monde en conviendra — à la qualité du logement.

Certes, il y a des problèmes de rentabilité qu'on ne peut pas évacuer. Si on le faisait, on commettrait un péché d'angélisme qui se paierait un jour ou l'autre. Mais, pour autant, nous ne pouvons pas évacuer le problème de la solidarité. Je suis le premier à reconnaître que tout équilibre — ceux qui font de la bicyclette et même ceux qui marchent le savent — est fait de déséquilibres surmontés. Regardez des photographies d'un homme ou d'une femme qui courent : incontestablement, ils sont en déséquilibre. Quand nous marchons, j'allais dire quand nous vivons, nous sommes en déséquilibre.

Il y a contradiction chez ceux de nos contradicteurs qui reconnaissent les abus et refusent les remèdes. Nous espérons que les remèdes que nous proposons, que nous avançons modestement, parviendront à guérir un certain nombre de maux, d'abus. Comme l'a fort bien dit M. Worms, nous défrichons — le mot est tout à fait pertinent. Nous essayons de combattre les abus pied à pied, lentement. Nous tentons d'introduire de la clarté, d'amener au dialogue, à l'esprit de responsabilité, d'offrir des perspectives de sécurité aux uns et aux autres, et je le dis tranquillement. Ici, certains brandiront une fois de plus des menaces d'apocalypse. Les Français n'y crient guère dans les temps que nous vivons. Nous ne créerons pas la panique pour autant, pas plus dans le domaine du logement que dans les autres.

D'autres, beaucoup plus sérieux, s'interrogent, nous interrogent. C'est leur droit, c'est leur devoir, et nous acceptons le débat. Nous acceptons les améliorations quand elles nous paraîtront conformes à l'esprit de la loi. Nous les acceptons ici, comme nous les acceptons demain devant la Haute assemblée.

Le rôle fondamental du Parlement, celui de légiférer, le Gouvernement l'accepte. Mieux : il le sollicite. Il vous demande votre collaboration à tous. Je sais que le débat se poursuivra dans les jours qui viennent dans la franchise, mais aussi dans un climat de sérénité profonde, qui caractérise en définitive les vraies démocraties.

Au bout du compte, vous le savez bien, nous mettrons au jour une loi imparfaite, comme tout ce qui est humain, mais qui représentera, j'en suis convaincu, un immense progrès pour les hommes et pour les femmes de ce pays. (Applaudissements sur les bancs des socialistes et des communistes.)

Mme la présidente. Aucune motion de renvoi en commission n'étant présentée, le passage à la discussion des articles du projet de loi dans le texte du Gouvernement est de droit.

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

La suite de la discussion est renvoyée à la prochaine séance.

— 2 —

RETRAIT D'UNE PROPOSITION DE LOI

Mme la présidente. J'ai reçu une lettre par laquelle M. Maurice Pourchon déclare retirer sa proposition de loi, n° 643, portant réforme de l'organisation régionale du tourisme, déposée le 17 décembre 1981.

Acte est donné de ce retrait.

— 3 —

DEPOT D'UN PROJET DE LOI

Mme la présidente. J'ai reçu de M. le Premier ministre un projet de loi portant modification de certaines dispositions du titre 1^{er} du livre V du code du travail relatives aux conseils de prud'hommes.

Le projet de loi sera imprimé sous le numéro 686, distribué et renvoyé, à la demande du Gouvernement, à une commission spéciale.

— 4 —

DEPOT D'UN RAPPORT

Mme la présidente. J'ai reçu de M. Michel Suchod un rapport fait au nom de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République sur le projet de loi autorisant le Gouvernement, par application de l'article 38 de la Constitution, à promouvoir les réformes nécessitées par la situation en Nouvelle-Calédonie (n° 687).

Le rapport sera imprimé sous le numéro 689 et distribué.

— 5 —

ORDRE DU JOUR

Mme la présidente. Aujourd'hui, à quinze heures, première séance publique :

Suite de la discussion du projet de loi n° 483 relatif aux droits et obligations des locataires et des bailleurs (rapport n° 684 de M. Jean-Marie Bockel, au nom de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République).

A vingt et une heures trente, deuxième séance publique :

Suite de l'ordre du jour de la première séance.

La séance est levée.

(La séance est levée, le mercredi 13 janvier 1982, à zéro heure dix.)

Le Directeur du service du compte rendu sténographique de l'Assemblée nationale,

LOUIS JEAN.

Errata.

I. — Au compte rendu intégral de la deuxième séance du 18 décembre 1981.

NATIONALISATION

Page 5175, 2^e colonne, 2^e alinéa, article 5, 1^{er} et 2^e ligne :

Rétablir ainsi ces deux lignes :

« Ces obligations portent jouissance au 1^{er} janvier 1982. Elles produisent un intérêt semestriel payable à terme échu et, pour... »

II. — Au compte rendu intégral de la deuxième séance du 18 décembre 1981.

DROITS, LIBERTÉS ET RESPONSABILITÉS DES COMMUNES, DES DÉPARTEMENTS, DES RÉGIONS ET DES TERRITOIRES D'OUTRE-MER

Page 5183, 2^e colonne, article 14, 2^e alinéa du 1, 8^e ligne :

Au lieu de : « ... L. 313-1... »,

Lire : « ... L. 314-1... ».

III. — Au compte rendu intégral de la séance du 23 décembre 1981.

TROISIÈME LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 1981

Page 5425, 1^{re} colonne, article 10, 2^e alinéa, 2^e et 3^e ligne :

Au lieu de : « ... jusqu'au jour effectif des cotisations », Lire : « ... jusqu'au jour du paiement effectif des cotisations. »

Ordre du jour établi par la conférence des présidents.

(Réunion du mardi 12 janvier 1982.)

L'ordre du jour des séances que tiendra l'assemblée au cours de la session extraordinaire se trouve ainsi établi :

Mardi 12 janvier 1982, matin (11 h), après-midi (16 h) et soir (22 h), et mercredi 13 janvier 1982, après-midi (15 h) et soir (21 h 30) :

Discussion du projet de loi relatif aux droits et obligations des locataires et des bailleurs (n° 483, 684).

Jeudi 14 janvier 1982, après-midi (15 h) et soir (21 h 30) :

Discussion du projet de loi autorisant le Gouvernement, par application de l'article 38 de la Constitution, à promouvoir les réformes nécessitées par la situation en Nouvelle-Calédonie (n° 687, 689).

Vendredi 15 janvier 1982, matin (9 h 30), et éventuellement après-midi (15 h), et soir (21 h 30) :

Éventuellement, suite de la discussion du projet de loi autorisant le Gouvernement, par application de l'article 38 de la Constitution, à promouvoir les réformes nécessitées par la situation en Nouvelle-Calédonie (n° 687, 689).

Discussion du projet de loi relatif à l'élection des membres du conseil général de Saint-Pierre-et-Miquelon.

Lundi 18 janvier 1982, matin (9 h 30) :

Éventuellement, discussion, sur rapport de la commission mixte paritaire, du projet de loi relatif aux droits, libertés et responsabilités des communes, des départements et des régions.

Discussion du projet de loi portant statut particulier de la Corse (n° 688).

Lundi 18 janvier 1982, après-midi (15 h) et soir (21 h 30) ;

Mardi 19 janvier 1982, matin (9 h 30), après-midi (16 h) et soir (21 h 30), et mercredi 20 janvier 1982, matin (9 h 30), après-midi (15 h) et soir (21 h 30) :

Suite de la discussion du projet de loi portant statut particulier de la Corse (n° 688).

Jeudi 21 janvier 1982, après-midi (15 h) et soir (21 h 30) :

Éventuellement, suite de l'ordre du jour du mercredi 20 janvier 1982 ;

Éventuellement, discussion, en nouvelle lecture, du projet de loi relatif aux droits, libertés et responsabilités des communes, des départements et des régions.

Vendredi 22 janvier 1982, matin (9 h 30), après-midi (15 h) et soir (21 h 30) :

Suite de la discussion du projet de loi relatif aux droits et obligations des locataires et des bailleurs (n° 483, 684).

Éventuellement discussions, soit sur rapport de la commission mixte paritaire, soit en nouvelle lecture :

Du projet de loi autorisant le Gouvernement, par application de l'article 38 de la Constitution, à promouvoir les réformes nécessitées par la situation en Nouvelle-Calédonie ;

Du projet de loi relatif à l'élection des membres du conseil général de Saint-Pierre-et-Miquelon.

Lundi 25 janvier 1982, mardi 26 janvier 1982, mercredi 27 janvier 1982, jeudi 28 janvier 1982 et vendredi 29 janvier 1982 :

Suite de la discussion du projet de loi relatif aux droits et obligations des locataires et des bailleurs (n° 483, 684).

Discussion du projet de loi portant modification de certaines dispositions du titre premier du livre cinquième du code du travail relatives au conseil des prud'hommes (n° 686).

Éventuellement lecture définitive :

Du projet de loi relatif aux droits, libertés et responsabilités des communes, des départements et des régions ;

Du projet de loi autorisant le Gouvernement, par application de l'article 38 de la Constitution, à promouvoir les réformes nécessitées par la situation en Nouvelle-Calédonie.

Du projet de loi relatif à l'élection des membres du conseil général de Saint-Pierre-et-Miquelon.

Samedi 30 janvier 1982, et éventuellement dimanche 31 janvier 1982 :

Éventuellement discussion, sur rapport de la commission mixte paritaire et lectures ultérieures, du projet de loi portant statut particulier de la Corse.

Navettes diverses.

Constitution d'une commission spéciale.

PROJET DE LOI PORTANT MODIFICATION DE CERTAINES DISPOSITIONS DU TITRE I^{er} DU LIVRE V DU CODE DU TRAVAIL RELATIVES AUX CONSEILS DE PRUD'HOMMES (N° 686)

Le Gouvernement ayant demandé la constitution d'une commission spéciale, pour l'examen de ce texte, cette constitution est de droit, en application de l'article 30, alinéa 2, du règlement.

I. — Candidatures présentées par les groupes.

Aux termes de l'article 34 (alinéa 2) du règlement, MM. les présidents des groupes voudront bien faire connaître à la présidence (service des commissions, bureau n° 6503), avant le mardi 12 janvier 1982, à dix-huit heures, les noms des candidats qu'ils proposent, étant entendu qu'il ne pourra y avoir parmi eux plus de quinze membres appartenant à une même commission permanente.

La nomination prendra effet, en application de l'article 34 (alinéa 3) du règlement, dès la publication des noms au *Journal officiel*.

II. — Candidatures des députés n'appartenant à aucun groupe.

En application de l'article 33 (§ 2) du règlement « les commissions spéciales peuvent s'adjoindre au plus deux membres choisis parmi les députés n'appartenant à aucun groupe ».

En application de l'article 4 de l'instruction générale du bureau, MM. les députés n'appartenant à aucun groupe voudront bien faire parvenir leurs candidatures à la présidence (service des commissions, bureau n° 6503), avant le mardi 12 janvier 1982, à dix-huit heures.

Ces candidatures seront soumises à la procédure prévue à l'article 4 (§ 2°, 4 à 10) de l'instruction générale du bureau.

Nomination de rapporteurs.

COMMISSION DES LOIS CONSTITUTIONNELLES, DE LA LEGISLATION ET DE L'ADMINISTRATION GÉNÉRALE DE LA RÉPUBLIQUE

M. Michel Suchod a été nommé rapporteur du projet de loi autorisant le Gouvernement, par application de l'article 38 de la Constitution, à promouvoir les réformes nécessitées par la situation en Nouvelle-Calédonie (n° 687).

M. Gilbert Bonnemaïson a été nommé rapporteur du projet de loi portant statut particulier de la Corse (n° 688).

Commission spéciale chargée d'examiner le projet de loi portant modification de certaines dispositions du titre I^{er} du livre cinquième du code du travail relatives aux conseils de prud'hommes (n° 686).

CANDIDATURES PROPOSÉES PAR LES PRÉSIDENTS DE GROUPES

MM. Béche (Guy).	M. Krieg (Pierre-Charles).
Bladt (Paul).	M ^{mes} Lecuir (Marie-France).
Bonnet (Alain).	MM. Madelin (Alain).
Brocard (Jean).	Masson (Jean-Louis).
M ^{mes} Cacheux (Denise).	Metzinger (Charles).
MM. Coffineau (Michel).	Michel (Jean-Pierre).
Combasteil (Jean).	Ochler (Jean).
Douyère (Raymond).	M ^{mes} Osselin (Jacqueline).
Durieux (Jean-Paul).	M. Poignant (Bernard).
Evin (Claude).	M ^{mes} Provost (Eliane).
Foyer (Jean).	MM. Renard (Roland).
Fuchs (Jean-Paul).	Sapin (Michel).
Gengenwin (Germain).	Schiffler (Nicolas).
Gissingier (Antoine).	Séguin (Philippe).
Gouzes (Gérard).	Tranchant (Georges).
Jourdan (Emile).	

Candidatures de députés n'appartenant à aucun groupe, soumises à la procédure prévue par l'article 4, paragraphe 2°, 4 à 10, de l'instruction générale.

MM. Sergheraert (Maurice).
Zeller (Adrien).

Candidatures affichées le mardi 12 janvier 1982 à 19 heures, publiées au *Journal officiel* (Lois et décrets) du mercredi 13 janvier 1982.

La nomination prend effet dès la publication au *Journal officiel*.

**Le présent numéro comporte le compte rendu intégral
des trois séances du mardi 12 janvier 1982.**

1^{re} séance : page 1 ; 2^e séance : page 13 ; 3^e séance : page 35.

ABONNEMENTS

EDITIONS		FRANCE et Outre-mer.	ÉTRANGER	DIRECTION, REDACTION ET ADMINISTRATION 26, rue Desaix, 75727 Paris CEDEX 19 Téléphone } Renseignements : 575-62-31 Administration : 578-61-39 TELEX 201176 F DIRJO - PARIS
Codes.	Titres.	Francs.	Francs.	
	Assemblée nationale :			
	Débats :			
03	Compte rendu.....	72	300	
33	Questions	72	300	
07	Documents	390	720	
	Sénat :			
05	Débats	84	204	
09	Documents	390	696	

N'effectuer aucun règlement avant d'avoir reçu une facture. — En cas de changement d'adresse, joindre une bande d'envoi à votre demande.

Pour expédition par voie aérienne, outre-mer et à l'étranger, paiement d'un supplément modulé selon la zone de destination.

Prix du numéro : 1,50 F (Fascicule de un ou plusieurs cahiers pour chaque journée de débats ; celle-ci pouvant comporter une ou plusieurs séances.)