

CONSEIL DE LA RÉPUBLIQUE

SESSION ORDINAIRE DE 1957-1958

Annexe au procès-verbal de la séance du 3 octobre 1957.

PROPOSITION DE LOI

*Tendant à créer un Conseil supérieur du Logement
et de l'Habitation.*

PRÉSENTÉE

Par M. RADIUS

Sénateur

(Renvoyée à la Commission de la reconstruction et des dommages de guerre.)

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Le 13 mai 1955, sous le n° 10743, M. Coudray, alors Président de la Commission de la reconstruction et du logement de l'Assemblée Nationale, avec MM. Catoire, Halbout, Siefridt et Blain, députés, avaient déposé une proposition de loi tendant à créer un Conseil supérieur du Logement et de l'Habitation.

Voici quels étaient les termes de leur exposé des motifs :

L'organisation professionnelle, associant producteurs et usagers, se développe progressivement dans tous les secteurs-clés de l'économie nationale. C'est ainsi que pour débattre de l'ensemble des problèmes que pose l'activité de chaque grande

profession, a souvent été institué un organisme à compétence variable, placé généralement auprès du Ministère correspondant, pour être auprès de lui le représentant et le conseiller des principaux groupements intéressés ainsi que pour assurer entre eux un courant d'informations et de liaisons extrêmement utile.

Dans ce but, ont été ainsi créés : le Conseil Supérieur de l'Agriculture, le Conseil National du Crédit, le Conseil National des Assurances, le Conseil Supérieur des Transports, le Conseil Supérieur de la Pêche, le Conseil Supérieur du Commerce, etc.

Tout le monde s'accorde pour reconnaître que l'habitat constitue, dans notre pays, à la fois un problème urgent à résoudre et un facteur déterminant de la prospérité économique et du progrès social? Pour résoudre la crise douloureuse et si profonde dont souffre une grande partie de notre population, il est indispensable de faire appel à toutes les bonnes volontés. Plus que dans tout autre domaine — car il n'est pas d'exemple où notre retard soit si grand et où nos besoins à satisfaire si étendus — il semble nécessaire de coordonner les activités actuellement dispersées et de promouvoir, en collaboration avec toutes les forces vives du pays, une véritable politique nationale de l'habitat et de l'équipement immobilier de notre pays.

Pour cette raison essentielle, la création d'un Conseil Supérieur du Logement et de l'Habitation paraît s'imposer. Composé des représentants des principaux organismes intéressés, il aurait à donner son avis sur tout ce qui se rapporte aux problèmes du logement.

Jusqu'alors et depuis la Libération, existe le Conseil Supérieur des Habitations à Loyer Modéré reconstitué par le décret du 18 juin 1952. Plus récemment, par décret en date du 30 septembre 1953, a été institué un Conseil Supérieur Technique de la Construction et de l'Habitation.

Nous ne mettons nullement en cause l'utilité de ces Conseils, nous estimons au contraire que leur compétence devrait être fusionnée et singulièrement élargie de façon à embrasser l'ensemble des activités intéressant l'habitat et la construction. Cette proposition apparaît d'autant plus fondée que la distinction entre secteur privé et secteur semi-public ou public, entre prêts spéciaux du Crédit Foncier et prêts des Habitations à Loyer Modéré devient de plus en plus fictive et que, d'autre part, si importants soient-ils, les aspects techniques de la construction sont étroitement liés à l'organisation administrative et financière des prêts et des programmes.

De plus, les réglementations diverses qui régissent la construction, l'entretien et la réparation du patrimoine existant, les rapports entre bailleurs et locataires, sont encore des plus complexes et il s'avère urgent de procéder à une codification et à une coordination des multiples systèmes institués, notamment depuis quelques années, en faveur de l'habitat. C'est une tâche de longue haleine pour la réussite de laquelle il n'est pas sans intérêt de requérir le maximum de concours d'autorités compétentes.

Le Conseil Economique qui, à plusieurs reprises, a délibéré sur le problème du logement, a reconnu l'utilité d'une telle institution puisque le 30 juin 1953, il a voté un avis préconisant, entre autres mesures, la création d'un Conseil Supérieur du Logement et de l'Habitation, chargé de coordonner l'action des divers organismes spécialisés et de donner son avis sur les textes en matière de logement.

Depuis, et après une légère amélioration, la situation du marché du logement n'a fait qu'empirer, et depuis l'été 1957, elle revêt un aspect véritablement dramatique. Tous les esprits clairvoyants doivent convenir qu'il est absolument indispensable de nous engager enfin dans la voie d'une politique intelligente, hardie et suivie du logement.

Un décret du 21 septembre 1957, crée par application de l'article 27 de la loi-cadre, en remplacement du Comité national de l'urbanisme, un Haut conseil de l'aménagement du territoire.

Il semble indispensable aujourd'hui de traduire dans les actes l'avis voté le 30 juin 1953, par le Conseil Economique, et de créer enfin l'organisme préconisé par cette Assemblée.

Enfin, ajoutons que le fonctionnement financier du Conseil supérieur, dont nous proposons la création, pourrait être assuré, hors budget, par une redevance obligatoire dont l'importance serait fixée par le Conseil lui-même dans sa première réunion, en pourcentage sur le chiffre d'affaires des professionnels agréés ou par exemple sur le montant des prêts accordés. Toutefois, une avance remboursable de 50 millions de francs devrait être mise à la disposition du Conseil pour ses frais d'établissement et de mise en route, le remboursement s'effectuant sur ses recettes à des conditions et dans des proportions à débattre entre le Conseil et l'organisme ayant consenti cette avance (Crédit Foncier ou Caisse des Dépôts et Consignations). Ces questions devront être réglées par le règlement d'administration publique prévu au dernier article de notre proposition de loi.

Telles sont les différentes raisons pour lesquelles nous vous soumettons le texte de la proposition de loi ci-après :

PROPOSITION DE LOI

Article premier.

Il est institué, auprès de la Présidence du Conseil, un Conseil Supérieur du Logement et de l'Habitation, qui se substitue au Conseil Supérieur des Habitations à Loyer Modéré.

Art. 2.

Le Conseil Supérieur du Logement et de l'Habitation est chargé d'étudier et de présenter au Gouvernement toutes les questions ayant trait :

— aux aspects juridiques, économiques, financiers et sociaux du problème du logement ;

— au fonctionnement des sociétés de construction et des syndicats de co propriétaires ;

— à l'entretien, la conservation, la modernisation et la rénovation du patrimoine immobilier existant ;

— au fonctionnement des professions immobilières ne relevant pas des industries du bâtiment et des travaux publics ;

— à la recherche et à la diffusion des informations et de la documentation nationales et internationales concernant ces problèmes.

Art. 3.]

Le Conseil Supérieur du Logement et de l'Habitation est consulté obligatoirement sur les projets ou propositions de loi et projets de décrets, règlements ou arrêtés, concernant les questions relevant de sa compétence et notamment :

— les rapports entre bailleurs et locataires des locaux de toutes catégories ;

— la fixation des prix des loyers des immeubles à usage d'habitation ;

— les normes des logements H. L. M. et des logements économiques et familiaux, les maxima de prix de revient de ces logements, ainsi que les modalités d'octroi de prêt par les organismes chargés du financement de la construction ;

— des dispositions générales d'ordre statutaire concernant tous organismes de constructions.

Art. 4.

Le Conseil Supérieur du Logement et de l'Habitation est composé de membres titulaires désignés par leurs organismes nationaux ou leurs administrations respectifs en raison de leur compétence dans les proportions ci-après :

- 3 membres de l'Assemblée Nationale ;
- 3 membres du Conseil de la République ;
- 2 membres du Conseil Economique ;
- 3 représentants du Secrétariat d'Etat à la Reconstruction et au Logement ;
- 1 représentant du Ministère des Finances ;
- 1 représentant du Ministère des Affaires économiques ;
- 1 représentant du Ministère de la Santé publique ;
- 1 représentant de la Banque de France ;
- 1 représentant du Crédit Foncier de France ;
- 1 représentant du Sous-Comptoir des Entrepreneurs ;
- 1 représentant de l'Association des Banques ;
- 1 représentant de la Fédération des Assurances ;
- 1 représentant des sociétés de crédit immobilier ;
- 1 représentant de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- 6 représentants des propriétaires bailleurs d'immeubles d'habitation urbains (6 millions de logements) et de locaux commerciaux ;

- 1 représentant des coopératives H. L. M. ;
- 2 représentants des copropriétaires (1 million de logements) ;
- 2 représentants des propriétaires d'immeubles ruraux bâtis (2 millions de logements) ;
- 4 représentants des propriétaires non bailleurs (4 millions de logements) ;
- 4 représentants des locataires d'habitation ;
- 2 représentants des locataires commerciaux ;
- 2 représentants de chacun des groupements professionnels nationaux suivants : Fédération du Bâtiment, Conseil Supérieur des Architectes, Confédération Nationale des Administrateurs de Biens, Conseils immobiliers, Fédération nationale des Agents immobiliers, Chambre syndicale nationale des Agents immobiliers de France, Syndicat national des Professionnels de la co propriété et de la construction, Union nationale des Allocations familiales, Fédération nationale des Bureaux d'études et techniciens en bâtiment, Ingénieurs-Conseils en bâtiment, Conseil Supérieur du Notariat, Urbanistes, Géomètres, Confédération nationale de l'Épargne, ainsi que
- 3 professionnels de l'information, de la propagande et de la presse en matière de logement.

Art. 5.

Les membres du Conseil Supérieur du Logement et de l'Habitation sont nommés par arrêtés du Président du Conseil, sur proposition des organisations nationales les plus représentatives des catégories professionnelles intéressées : la première nomination aura lieu dans un délai de 2 mois après la promulgation de la présente loi.

Art. 6.

Le Conseil Supérieur du Logement et de l'Habitation choisit dans son sein un Président, qui ne peut en aucun cas faire partie d'une administration publique ou semi-publique, et désigne parmi ses membres deux Vice-Présidents.

Le Secrétariat du Conseil Supérieur est assuré par un Secrétaire

général, choisi en dehors de l'Administration. Ce Secrétaire général peut être assisté des collaborateurs qu'il jugera nécessaires.

Le Ministre de la Reconstruction et du Logement ou un représentant de son Cabinet assiste aux réunions plénières.

Art. 7.

Le Président désigne des rapporteurs soit parmi les membres du Conseil Supérieur, soit parmi les personnes nommées en cette qualité auprès du Conseil Supérieur par arrêté ministériel.

Les rapporteurs ont voix délibérative.

Des Commissaires du Gouvernement, choisis parmi des fonctionnaires du Ministère de la Reconstruction et du Logement, peuvent également être désignés par arrêté du Ministère de la Reconstruction et du Logement. Ils ont voix consultative.

Art. 8.

Le Conseil Supérieur du Logement et de l'Habitation se réunit chaque fois qu'il est convoqué par son Président et au moins une fois par mois. L'ordre du jour des séances est fixé par le Président.

Art. 9.

Il est institué au sein du dit Conseil les Commissions suivantes :

- Commission technique ;
- Commission financière ;
- Commission d'architecture et urbanisme ;
- Commission des relations internationales ;
- Commission d'agrément ;
- Commission de presse et de propagande ;
- Commission générale.

La réunion des présidents et secrétaires généraux de ces commissions constitue le Comité permanent qui se réunit dans l'intervalle des sessions du Conseil Supérieur.

Le Comité permanent instruit les questions à soumettre au Conseil Supérieur et délibère sur celles qui lui sont soumises par le Président ou par le Ministre de la Reconstruction et du Logement, en raison de leur urgence.

Art. 10.

Le Comité permanent peut également appeler à participer avec voix consultative, à ces délibérations, toute personne dont la présence lui paraît utile pour l'étude des questions figurant à l'ordre du jour.

Chaque Commission élit dans son sein un Président et un Secrétaire. Le Secrétariat des Commissions et du Comité permanent est assuré par le Secrétaire général ou un de ses collaborateurs, par lui désigné.

Art. 11.

La comptabilité du Conseil devra être établie selon un plan comptable national. M. le Ministre des Finances désignera un contrôleur d'Etat qui aura à contrôler et à vérifier la comptabilité de cet organisme dans les mêmes conditions que celles fixées pour le contrôle de la comptabilité des établissements publics ou semi-publics.

Art. 12.

Dans les quatre mois suivant la première réunion du Conseil Supérieur du Logement et de l'Habitation, le Comité permanent soumettra au Conseil un projet de règlement pour l'application de la présente loi.

Ce règlement sera applicable après son approbation par le Président du Conseil.