

# JOURNAL OFFICIEL

DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## DÉBATS PARLEMENTAIRES

### SÉNAT

COMPTE RENDU INTÉGRAL DES SÉANCES

Abonnements à l'Édition des DEBATS DU SENAT : FRANCE ET OUTRE-MER : 16 F ; ETRANGER : 24 F

(Compte chèque postal : 9063-13, Paris.)

PRIÈRE DE JOINDRE LA DERNIÈRE BANDE  
aux renouvellements et réclamations

DIRECTION, REDACTION ET ADMINISTRATION  
26, RUE DESAIX, PARIS 15<sup>e</sup>

POUR LES CHANGEMENTS D'ADRESSE  
AJOUTER 0,20 F

2<sup>e</sup> SESSION ORDINAIRE DE 1963-1964

COMPTE RENDU INTEGRAL — 5<sup>e</sup> SEANCE

Séance du Mardi 21 Avril 1964.

#### SOMMAIRE

1. — Procès-verbal (p. 161).
2. — Vœux de rétablissement à M. le Président de la République (p. 162).  
MM. le président, \*Jean de Broglie, secrétaire d'Etat auprès du Premier ministre.
3. — Dépôt de projets de loi (p. 162).
4. — Questions orales (p. 162).  
*Droits des conseils généraux en matière budgétaire :*  
Question de M. Georges Rougeron. — MM. Jean de Broglie, secrétaire d'Etat auprès du Premier ministre ; Georges Rougeron.  
*Dates des consultations électorales :*  
Question de M. Marcel Audy. — MM. le secrétaire d'Etat, Marcel Audy.  
*Prestations sociales dans les départements d'outre-mer :*  
Question de M. Lucien Bernier. — MM. le secrétaire d'Etat, Lucien Bernier.  
*Autoroute Paris—Lille et grands itinéraires de la région :*  
Question de M. Pierre Garet. — MM. le secrétaire d'Etat, Pierre Garet.
5. — Problème social du logement. — Discussion de questions orales avec débat (p. 166).  
Discussion générale : M. Louis Talamoni.  
Présidence de M. Amédée Bouquerel.

- MM. Maurice Coutrot, André Méric, Jean de Broglie, secrétaire d'Etat auprès du Premier ministre.  
Présidence de M. Gaston Monnerville.  
MM. Bernard Chochoy, Georges Portmann, Jean Bardol, André Méric, Georges Guille, le président, Léon Jozeau-Marigné.
6. — Financement de la construction. Grands ensembles. — Discussion commune de deux questions orales avec débat (p. 180).  
Discussion générale : MM. Joseph Voyant, Edouard Bonnefous, Jean de Broglie, secrétaire d'Etat auprès du Premier ministre ; Maurice Coutrot.
  7. — Dépôt d'une proposition de loi constitutionnelle (p. 188).
  8. — Règlement de l'ordre du jour (p. 188).

#### PRESIDENCE DE M. GASTON MONNERVILLE

La séance est ouverte à quinze heures quinze minutes.

M. le président. La séance est ouverte.

— 1 —

#### PROCES-VERBAL

M. le président. Le procès-verbal de la séance du 16 avril 1964 a été distribué.

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

Le procès-verbal est adopté.

— 2 —

### VŒUX DE RETABLISSEMENT A M. LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE

**M. le président.** Mes chers collègues, je tiens à exprimer — bien qu'aucune communication officielle ne soit parvenue au Parlement — et au nom du Sénat, toujours fidèle à ses traditions de courtoisie et de respect de la hiérarchie républicaine, les vœux que nous formulons pour le rétablissement de la santé du Président de la République française. (*Applaudissements.*)

**M. Jean de Broglie, secrétaire d'Etat auprès du Premier ministre.** Je demande la parole.

**M. le président.** La parole est à M. le secrétaire d'Etat.

**M. Jean de Broglie, secrétaire d'Etat auprès du Premier ministre.** Mesdames, messieurs, le Gouvernement, très sensible aux souhaits qui viennent d'être formulés ici au nom du Sénat, veut à cette occasion s'associer par ses vœux ardents à l'émotion du pays et au grand espoir nourri par la nation d'un prompt rétablissement de la santé du général de Gaulle.

— 3 —

### DEPOTS DE PROJETS DE LOI

**M. le président.** J'ai reçu, transmis par M. le Premier ministre, un projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, relatif à la vaccination antipoliomyélitique obligatoire et à la répression des infractions à certaines dispositions du code de la santé publique.

Le projet de loi sera imprimé sous le n° 149, distribué, et, s'il n'y a pas d'opposition, renvoyé à la commission des affaires sociales. (*Assentiment.*)

J'ai reçu de M. le ministre des armées un projet de loi modifiant la loi du 9 avril 1935 fixant le statut du personnel des cadres actifs de l'armée de l'air et portant suppression de corps et cadre d'officiers.

Le projet de loi sera imprimé sous le n° 150, distribué, et, s'il n'y a pas d'opposition, renvoyé à la commission des affaires étrangères, de la défense et des forces armées. (*Assentiment.*)

J'ai reçu de M. le ministre du travail un projet de loi étendant aux contrôleurs du travail et de la main-d'œuvre les dispositions des articles 178 et 179 du livre II du code du travail.

Le projet de loi sera imprimé sous le n° 151, distribué, et, s'il n'y a pas d'opposition, renvoyé à la commission des affaires sociales. (*Assentiment.*)

— 4 —

### QUESTIONS ORALES

#### DROITS DES CONSEILS GÉNÉRAUX EN MATIÈRE BUDGÉTAIRE

**M. le président.** L'ordre du jour appelle les réponses des ministres aux questions orales sans débat.

**M. le président.** M. Georges Rougeron demande à M. le ministre de l'intérieur les raisons qui l'ont conduit à prescrire, par instruction du 25 juillet 1963, des dispositions restrictives du droit des conseils généraux en matière de délibération budgétaire, par l'introduction de la formule de l'article juridique unique et l'autorisation donnée aux préfets d'effectuer des mouvements à l'intérieur des chapitres de la section de fonctionnement sans devoir en référer à la commission départementale. (N° 553. — 20 mars 1964.)

La parole est à M. le secrétaire d'Etat auprès du Premier ministre.

**M. Jean de Broglie, secrétaire d'Etat après du Premier ministre.** Mesdames, messieurs les sénateurs, aux termes de l'article 23 du décret du 12 juillet 1893, qui a été modifié par le décret du 18 décembre 1959, le budget du département est présenté par chapitres et par articles, conformément à une nomenclature qui a été établie par une décision conjointe du ministre de l'intérieur et du ministre des finances qui fixe également la liste des comptes à ouvrir dans la comptabilité du comptable départemental.

Et aux termes de l'article 85 de ce décret du 12 juillet 1893, les crédits affectés par le budget à chaque article de dépense, ne peuvent être appliqués à d'autres dépenses.

S'il appartient au conseil général de voter le budget départemental, ce vote doit s'effectuer conformément à une nomenclature budgétaire établie par les pouvoirs publics et il est certain que les pouvoirs de l'assemblée locale délibérante seront plus ou moins grands selon que la nomenclature juridique sera plus ou moins développée.

Il n'a pas été dans l'intention du ministre des finances et des affaires économiques, ni du ministre de l'intérieur, de porter atteinte aux droits des conseils généraux en matière de délibération budgétaire.

En effet, la nouvelle définition du crédit budgétaire départemental a été faite sous l'empire des considérations suivantes :

Premièrement, l'élaboration des plans d'investissement et de gestion économique nécessite la mise à la disposition des organismes qui ont vocation à les préparer des éléments d'information financiers, clairs, rationnels et comparables. C'est dans cet esprit que se poursuit en France la normalisation des comptabilités publiques et privées. Pour l'application du plan comptable aux collectivités locales, des solutions identiques ont, dans la mesure du possible, été retenues pour les départements et les communes. Deuxièmement, pour la section d'investissement, ces crédits budgétaires sont constitués par la ligne d'inscription analysant une nature de dépense pour un programme déterminé, par exemple achat de terrain pour construction d'un dispensaire. Troisièmement, pour la section de fonctionnement, une distinction est faite entre les crédits de gratifications et les crédits de fournitures ou de prestations de services. Pour les subventions accordées, le crédit est constitué primitivement par une masse globale pour chacun des chapitres de la section et ultérieurement par la répartition par partie prenante de chacun de ces crédits d'ensemble. Les pouvoirs du conseil général ou de la commission départementale restent au fond inchangés en cette matière.

Pour les autres crédits de fonctionnement, un seul crédit a été défini pour chacun des chapitres de la section. Il peut paraître que les pouvoirs de l'assemblée départementale se trouvent restreints, mais un examen attentif des opérations que ces crédits doivent décrire prouve qu'il n'en est rien comme le montrent les exemples suivants.

Un seul crédit pour le service de la dette est suffisant. Il est donc inutile de prévoir comme dans l'ancienne nomenclature autant de crédits que d'emprunts contractés, puisqu'il s'agit de dépenses obligatoires et préalablement connues. Un seul crédit pour la gestion du personnel est également suffisant. Le conseil général continue à fixer les effectifs et il s'agit seulement de constater le coût des décisions antérieures. Un seul crédit pour chaque groupe d'aide sociale est également suffisant, puisque le fait générateur de la dépense résulte des décisions des commissions d'admission. Les crédits uniques par chapitres ne suppriment pas les pouvoirs des conseils généraux lorsque des délibérations spéciales sont prévues.

L'attention des conseils généraux doit se porter non sur une dilution des faits élémentaires, mais sur les œuvres et les actions qu'ils décident d'entreprendre. Les décisions budgétaires postérieures au stade du budget primitif ne doivent pas être alourdies par des votes portant sur des virements de crédits pour des natures de dépenses différentes relatives à ces mêmes œuvres, mais porter essentiellement sur l'ajustement des reports, les modifications ou les extensions de programme, voire l'actualisation des coûts.

Le préfet reste l'exécutif du département. C'est dans l'esprit des décisions de l'assemblée délibérante qu'il doit conduire son action et pour certains engagements de dépenses, il devra d'ailleurs le faire en plein accord avec la commission départementale conformément aux dispositions de la loi du 10 août 1871 et du décret du 12 juillet 1893.

**M. Georges Rougeron.** Je demande la parole.

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

**M. Georges Rougeron.** Monsieur le ministre, vous me permettrez de vous confier que votre explication ne m'est pas apparue très convaincante. Non point parce que l'opposition, par une sorte de vice irrémédiable, se refuse obstinément à être convaincue par les explications du Gouvernement, mais beaucoup plus simplement parce que l'attitude du pouvoir dans cette affaire n'est vraiment pas défendable. Elle appelle d'ailleurs des observations de deux ordres, sur la méthode et sur le fond.

En ce qui concerne la première, il me souvient que, voici un an, M. le ministre de l'intérieur, sensible à l'accueil courtois des présidents des conseils généraux de France lors de leurs journées d'études de Paris, exprimait son désir d'une collaboration loyale et confiante. Trois mois plus tard et sans avoir, à ma connaissance, pris l'avis des représentants de l'assemblée des présidents des conseils généraux de France que préside notre respecté collègue M. Abel-Durand, il adressait aux préfets une instruction portant réellement atteinte au droit de délibération budgétaire des assemblées départementales.

Ensuite, lors du congrès des présidents, tenu à Lyon en septembre, les représentants de son cabinet ne faisaient aucune allusion à ce texte, dont la plupart des élus départementaux eurent connaissance seulement lors de la communication du projet budgétaire 1964. Si donc, le Gouvernement se plaint parfois que ses intentions sont soupçonnées, il faut bien convenir — et ce cas d'espèce en apporte une démonstration — que ses actes légitiment également parfois la suspicion.

Voyons maintenant, si vous le voulez bien, monsieur le ministre, la question de fond. Ce qui a de l'importance, ce n'est pas la définition technique de la contexture du budget, c'est la méthode d'examen et de délibération qu'innove la circulaire ministérielle à propos de laquelle nous controversons en ce moment même. En effet, celle-ci n'est pas le rappel de dispositions antérieures, elle n'est même pas une mesure de clarification. Je découvre par exemple dans le rapport présenté par le préfet d'un département à son conseil général cette précision : « C'est ainsi que si le vote du conseil général reste acquis article par article, pour la section d'investissement, il sera opéré chapitre par chapitre pour la section de fonctionnement. Pour les chapitres de cette section, la répartition par article comptable ne comporte plus qu'une valeur d'information à votre attention. La circulaire ministérielle prévoit la possibilité pour le préfet de modifier la répartition des crédits entre les articles d'un même chapitre, à l'exception toutefois des articles concernant les subventions, allocations, secours de toute nature, etc. ».

**M. Bernard Chochoy.** Très bien !

**M. Georges Rougeron.** Si l'instruction est effectivement et littéralement appliquée, l'on introduit dans les assemblées départementales la très détestable pratique du vote bloqué que le « système » a imposé au Parlement. De cette façon, les conseillers généraux ne peuvent plus délibérer de la section de fonctionnement dans le détail des articles. Ils ne peuvent rien ajouter, rien retrancher au projet élaboré par le préfet. Il ne leur reste ou bien que de l'avaliser en bloc par le vote de l'article juridique unique dans chaque chapitre, ou bien de le rejeter en bloc en repoussant l'article juridique unique. Si, dans ce cas, le préfet maintient son projet et si les conseillers généraux demeurent sur leurs positions, il se trouve ouvert un conflit dont je serais heureux qu'on m'expliquât de quelle manière il peut se résoudre.

**M. Bernard Chochoy.** Très bien !

**M. Georges Rougeron.** De plus, le texte donne au préfet le droit d'effectuer des mouvements de crédits à l'intérieur des chapitres de la section de fonctionnement du budget voté, sans obligatoirement en référer au conseil général, ni à la commission départementale, contrairement à ce qui était la pratique courante sous l'empire de la législation de 1871.

Il est bien évident que le préfet ne convoquait pas le conseil général chaque fois qu'il apparaissait opportun d'effectuer un virement qui généralement était d'importance mineure, mais il ne le faisait pas sans que la décision en ait été prise par la commission départementale. Dans le cadre de l'instruction nouvelle, le préfet n'a plus l'obligation de solliciter l'avis et l'accord de la commission départementale pour effectuer un mouvement de crédit. Et là encore, nous nous trouvons en présence d'une difficulté potentielle, si les représentants du département, pour des raisons de principe, rejettent — lorsqu'il aura été fait usage de cette faculté à leur insu — le compte administratif présenté par le préfet. Là encore, un risque de conflit se trouve ouvert qui a, bien entendu, une solution dans le cadre de la légalité, mais qui, sur le plan psychologique et pour la bonne marche des affaires départementales, présente incontestablement des inconvénients.

Ainsi, monsieur le ministre, apparaît-il bien que l'instruction ne risque d'avoir d'autres effets que d'être préjudiciable à la bonne marche des affaires départementales. (*Applaudissements à gauche et au centre gauche.*)

Alors, pourquoi a-t-elle été prise ? Si elle n'innove rien, il était inutile de la prendre. Si elle innove quelque chose, c'est précisément dans un sens dommageable. La méthode normale et habituelle d'examen et de vote du budget départemental a-t-elle souvent donné lieu à des difficultés sérieuses ? A-t-elle été souvent une cause d'embarras dans l'administration des départements ? A ma connaissance, aucun fait d'une telle nature ne s'est produit dans aucun département car les conseillers généraux, quelles que soient leurs origines, quelles que soient leurs opinions, ont pour souci essentiel de gérer au mieux les collectivités qui leur font confiance et non d'entraver eux-mêmes leur propre mission.

Alors, mesdames, messieurs, c'est sans doute ailleurs qu'il faut rechercher l'inspiration et la source. Le pouvoir s'est accoutumé, monsieur le ministre, dans sa phraséologie, de se présenter sous un aspect de modernisme et de novation qui rejette avec mépris et opprobre les « partis de jadis ».

Cela pourrait apparaître presque « grand », si ce n'est guère généreux ! L'ennui est que ce n'est point non plus justifié. Car enfin, votre patrimoine n'est en réalité rien d'autre que l'héritage des vieilles idées d'un vieux parti de la France de jadis ! Vous avez déjà fait vos expériences — et quand je dis vous, je dis le système — dans le passé. Vous êtes venus une première fois au pouvoir par le coup d'Etat du 18 brumaire ; vous y êtes retournés au coup d'Etat du 2 décembre ; vous avez tenté d'y revenir avec le boulangisme et avec le 6 février. Vous y êtes revenus avec le coup d'Etat du 13 mai. Vous êtes simplement, sous une forme actualisée, le bonapartisme dans tous ses aspects, (*Applaudissements à l'extrême gauche, à gauche et sur certains bancs à droite.*) l'homme providentiel, le pouvoir personnel, la pseudo-démocratie, une teinte de nationalisme.

Et c'est la philosophie de votre système qui le conduit à n'avoir besoin que d'assemblées sans pouvoir et sans crédit, uniquement pour une figuration représentative, quand la réalité de la décision et du pouvoir est ailleurs.

C'est pourquoi, dans le même temps, vous donnez l'impression de vous intéresser aux conseils généraux en les appelant à des consultations d'ordre économique où il ne se décidera rien, tandis que vous tentez de leur retirer la délibération et la décision pour ce qui touche à leur raison d'être.

Parallèlement à cela, vos amis font dans certains départements une étrange propagande. Je ne citerai, monsieur le ministre, pour votre édification et pour celle du Sénat — et très rapidement — qu'un exemple : il s'agit de la circulaire d'un candidat U. N. R. — U. D. T. aux récentes élections cantonales. Ecoutez ceci : « Bien sûr, le département — il s'agit de celui de l'Allier — n'a, de par sa politique, favorisé aucunement ce développement puisqu'il figure géographiquement comme un département « noir ». Egalement, le département de l'Allier n'a bénéficié que médiocrement des largesses ministérielles... »

**M. Antoine Courrière.** Il y en a d'autres !

**M. Georges Rougeron.** ... puisque administré par des élus départementaux hostiles, réunis en conseil général. Chacun sait que notre département est administré par un conseil général à majorité socialiste, responsable de nos précédentes décadences et que la V<sup>e</sup> République tient à faire basculer cette majorité afin d'assurer à nos cantons l'expansion qui leur est due et, de ce fait, donner à nos jeunes les moyens nécessaires, etc... ». Cela se termine sur cette affirmation : « Pour cela, que faut-il ? Plus de « politicaillerie », mais des attaches auprès de certains ministères. » (*Rires.*)

Ainsi donc, voilà comment se poursuit depuis bientôt six années la grande entreprise de mystification nationale entamée le 13 mai : user les corps élus en amenuisant leur fonctionnement, discréditer leur action en faisant appel aux intérêts insatisfaits, accréditer l'idée que vos notables choisissent — car vous ne pouvez non plus vous passer de notables — seraient plus efficaces que ceux émanant du suffrage universel, réaliser ainsi la mise en condition qui des citoyens conduit à faire des administrés pour mieux préparer des sujets !

Mais, monsieur le ministre, nombreux aussi sont les citoyens de ce pays à croire, sans passion mais avec une certitude réfléchie, que tout cela ne durera pas toujours. (*Applaudissements à l'extrême gauche, à gauche et sur certains bancs au centre et à droite.*)

#### DATES DES CONSULTATIONS ÉLECTORALES

**M. le président.** M. Marcel Audy appelle l'attention de M. le ministre de l'intérieur sur les inconvénients multiples et certains qui découlent, pour les populations rurales, notamment en montagne, du choix d'un jour d'hiver pour une élection.

Il tire argument des commentaires de l'ensemble des observateurs et de M. le ministre de l'intérieur lui-même sur les élections des 8 et 15 mars pour lui demander :

1° S'il ne lui paraîtrait pas opportun de n'organiser des élections qu'à des époques où le mauvais temps ne risquerait pas de favoriser l'abstentionnisme ;

2° En outre, quelles mesures le Gouvernement pourrait prendre, ou envisagerait de prendre, pour planifier en quelque sorte les dates des scrutins ;

3° Si, notamment pour remédier à la dispersion des consultations, actuellement fixées par des textes législatifs ou réglementaires datant d'époques diverses et sans aucune coordination, le Gouvernement ne pourrait pas étudier et proposer une loi aux termes de laquelle les scrutins auraient lieu, en règle ordinaire, un jour fixe de l'année (le deuxième mardi de mai par exemple), qui serait connu à l'avance de tous, reviendrait régulièrement chaque année et permettrait aux électeurs, dont un nombre appréciable ne votent pas au lieu de leur domicile, de se prononcer à la fois pour les élections aux diverses assemblées politiques, consulaires, professionnelles, sociales, etc. (N° 554. — 26 mars 1964.)

La parole est à M. le secrétaire d'Etat auprès du Premier ministre.

**M. Jean de Broglie, secrétaire d'Etat auprès du Premier ministre.** Messieurs les sénateurs, depuis l'intervention des lois des 19 novembre et 30 décembre 1963, l'élection des députés à l'Assemblée nationale, l'élection des conseillers généraux et l'élection des conseillers municipaux doivent normalement avoir lieu au mois de mars.

Le choix de cette période a été dicté par le souci d'éviter qu'une consultation politique ne se déroule, soit pendant les vacances d'été, soit pendant une session parlementaire afin de permettre précisément aux électeurs et aux députés de prendre part plus commodément à la campagne électorale et au scrutin.

Certes, le mois de mars peut être considéré dans quelques régions comme une époque de l'année au climat rigoureux ; encore faut-il observer que le mauvais temps ne constitue pas obligatoirement un facteur d'abstentionnisme déterminant : c'est ainsi que le pourcentage d'abstentions le plus faible constaté au cours des vingt dernières années se situe au cœur de l'hiver, un 2 janvier, avec un abstentionnisme de 17 p. 100.

Par ailleurs, la fixation de la date de toutes les élections à un même jour de semaine déterminé à l'avance, deuxième mardi de mai par exemple, ne paraît pas souhaitable.

En effet, des difficultés nouvelles surgiraient alors : si la journée du scrutin n'était pas chômée, il serait à craindre que les électeurs, contraints d'abandonner leur travail pour se rendre aux urnes, refusent de perdre une fraction non négligeable de leur salaire, notamment dans les grandes agglomérations où le lieu de l'emploi est bien souvent éloigné de celui du vote ; si la journée du scrutin, au contraire, était chômée et payée, le problème délicat de la prise en charge des journées chômées resterait à résoudre, sans que l'on puisse être assuré d'une participation accrue des électeurs au scrutin ; dans les campagnes, de nombreux cultivateurs hésiteraient à interrompre leurs travaux en semaine, augmentant ainsi le pourcentage des abstentions.

L'on peut donc considérer que le résultat des mesures suggérées par l'honorable sénateur ne serait pas nécessairement positif pour l'ensemble du territoire. Au demeurant, la lutte contre l'abstention est moins affaire d'autorité que de persuasion et de civisme et tout palliatif doit rechercher son efficacité ailleurs, semble-t-il, que dans sa seule forme obligatoire.

**M. Marcel Audy.** Je demande la parole.

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

**M. Marcel Audy.** Monsieur le ministre, vous remarquerez que, dans ma question, je n'avais pas demandé un caractère obligatoire pour l'élection. Si vous me répondez qu'en pays de montagne ou en région rurale l'abstentionnisme n'a pas été plus important que dans les villes, je dirai que je le sais bien. C'est sans doute, monsieur le ministre, qu'en pays de montagne, c'est-à-dire en pays particulièrement pauvre, nous attachons une particulière importance aux consultations électorales qui nous sont proposées.

Si j'ai tenu à attirer l'attention du Gouvernement sur le pourcentage des abstentions qui se sont produites au moment des élections cantonales, c'est parce que ce pourcentage a même

surpris votre ministre de l'intérieur. Il faudra bien qu'un jour ou l'autre le Gouvernement et le Parlement se posent des questions sur ce grave problème des abstentions à l'occasion des élections en France. C'est uniquement l'objet de la question. (Applaudissements.)

#### PRESTATIONS SOCIALES DANS LES DÉPARTEMENTS D'OUTRE-MER

**M. le président.** M. Lucien Bernier rappelle à M. le ministre d'Etat chargé des départements d'outre-mer que « pour mettre en œuvre les décisions prises par les conseils restreints des 9 janvier et 24 mai 1963 », il a eu l'occasion de faire convoquer en session extraordinaire les conseils généraux pour leur soumettre un certain nombre de textes en insistant tout particulièrement sur l'urgence qui s'attachait à leur publication ;

Que cependant, à un de ces textes repris par la commission des affaires sociales du Sénat sous forme d'un article additionnel dans la loi de finances rectificative pour 1963, qui concernait l'attribution du congé de naissance, la situation de l'enfant à charge, le maintien des allocations familiales à diverses catégories sociales (titulaires de certaines pensions d'invalidité et de vieillesse, bénéficiaires de l'allocation aux vieux travailleurs salariés, chefs de famille effectuant leur service militaire légal, marins titulaires d'une pension servie pour accident professionnel, veuves de marins disparus en mer), M. le secrétaire d'Etat au budget a opposé l'article 40 de la Constitution, sous le motif que le Gouvernement n'avait jamais donné son accord à de telles mesures.

Etant donné qu'il a affirmé le contraire, tant aux parlementaires qu'aux conseils généraux des départements d'outre-mer, il voudrait savoir s'il était bien autorisé à parler au nom du Gouvernement.

Dans l'affirmative, il lui demande de bien vouloir préciser quelles sont les dispositions qu'il envisage de prendre pour faire réparer dans les meilleurs délais le préjudice qu'il a causé aux catégories sociales susmentionnées par l'application abusive qui a été faite de l'article 40 de la Constitution. (N° 555. — 9 avril 1964.)

La parole est à M. le secrétaire d'Etat auprès du Premier ministre.

**M. Jean de Broglie, secrétaire d'Etat auprès du Premier ministre.** Mesdames, messieurs, le projet de texte dont fait état M. Bernier prévoyait en fait quatre dispositions : premièrement, l'octroi du congé de naissance, « comme en métropole », aux chefs de famille salariés à l'occasion de chaque naissance survenue à leur foyer ; deuxièmement, une nouvelle définition de l'enfant à charge donnant droit au bénéfice des allocations familiales, cette notion étant étendue à l'enfant recueilli dans la mesure où il est orphelin ou abandonné par ses parents ; troisièmement, l'octroi des allocations familiales aux marins-pêcheurs titulaires d'une pension d'accident de travail et aux veuves desdits marins ; quatrièmement, l'octroi du bénéfice des allocations familiales aux titulaires d'une pension de vieillesse de sécurité sociale et aux bénéficiaires de l'allocation aux vieux travailleurs salariés.

Le Gouvernement vient d'arrêter une décision favorable en ce qui concerne les 1°, 3° et 4° que je viens d'énoncer et les ministères intéressés préparent la rédaction définitive des textes correspondants. Par contre, en ce qui concerne la définition de l'enfant à charge ouvrant droit au bénéfice des allocations familiales, une étude plus complète du problème a été prescrite de façon que soient précisées les conditions dans lesquelles la réforme pourrait être envisagée, ainsi que ses conséquences financières.

Sur le plan de la procédure, je voudrais préciser que la position prise par l'honorable parlementaire concernant l'application faite de l'article 40 de la Constitution lors du débat sur la loi de finances rectificative pour 1963 n'est pas fondée. Tout d'abord, les conseils restreints des 9 janvier et 24 mai 1963 n'ont pas eu à connaître des mesures évoquées dans la présente question orale. En fait, le ministre d'Etat a profité de la session extraordinaire des conseils généraux à l'occasion des décisions prises les 9 janvier et 24 mai 1963 pour les saisir également du projet de texte améliorant le régime des allocations familiales.

C'est d'ailleurs un point qui a été très nettement précisé dans la lettre du ministre d'Etat aux préfets des quatre départements : dont vous avez vous-même précisément donné lecture à la tribune le 12 décembre dernier. Ce document comportait quatre points : le premier était consacré aux mesures décidées le 9 janvier et le second aux mesures décidées le 24 mai 1963 ; le

troisième avait trait à l'application de l'article 73 de la loi de finances du 23 février ; enfin, le quatrième point, nettement distinct des trois autres, concernait les dispositions relatives à l'amélioration du régime des allocations familiales.

D'autre part, la consultation des conseils généraux sur un projet de loi ou un projet de décret n'implique nullement un engagement formel du Gouvernement. Les décisions du Gouvernement n'interviennent qu'après cette consultation et, éventuellement, après celle du Conseil d'Etat ou de tout autre organisme compétent comme, en l'espèce, le comité interministériel de coordination de la sécurité sociale.

C'est donc à tort que l'honorable parlementaire croit pouvoir invoquer dans le cas qui nous préoccupe actuellement une décision gouvernementale susceptible de lier le secrétaire d'Etat au budget en ce qui concerne l'application de l'article 40 de la Constitution.

**M. Lucien Bernier.** Je demande la parole.

**M. le président.** La parole est à M. Lucien Bernier.

**M. Lucien Bernier.** Je vous remercie, monsieur le secrétaire d'Etat, de la réponse que vous venez de m'apporter au nom de M. le ministre d'Etat chargé des départements et territoires d'outre-mer.

J'avais fait état, lors de la séance du Sénat du 12 décembre dernier, de la lettre adressée aux préfets. Mais votre réponse aujourd'hui m'oblige à faire état de la lettre que le ministre avait envoyée à tous les parlementaires. Vous verrez qu'il n'y a absolument aucun doute. Dans la lettre dont je donne référence, celle du 10 juin 1963, n° 1211, il était dit :

« Monsieur le sénateur, la mise en œuvre des décisions prises dans les domaines de la sécurité sociale agricole et des allocations familiales par les conseils restreints des 9 janvier et 24 février 1963 implique l'intervention d'un certain nombre de lois et de décrets.

« En raison de l'urgence qui s'attache à la publication de ces textes, j'ai demandé aux préfets de réunir en session extraordinaire les conseils généraux des départements d'outre-mer pour qu'il soit procédé dès que possible à la consultation prévue par le décret du 26 avril 1960.

« Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint, pour votre information, un exemplaire des projets de lois et décrets ainsi soumis aux assemblées départementales... » Suit une énumération et je saute jusqu'au point qui nous occupe :

« 6° Projet de décret améliorant le régime des prestations familiales dans les départements d'outre-mer, relatif notamment : à l'octroi du congé de naissance, à la situation des orphelins et enfants abandonnés, aux marins pêcheurs bénéficiant d'une retraite. »

Vous voyez que, dans la lettre qu'il adressait aux parlementaires, le ministre d'Etat était très affirmatif. Cependant, je constate que le Gouvernement, en réalité, a opposé l'article 40 tout en reconnaissant que nos revendications étaient fondées. Cela permet évidemment de gagner du temps. Plusieurs mois vont s'écouler avant que la décision soit prise d'améliorer le sort de certaines catégories sociales dans les départements d'outre-mer.

Ce sont là de petits procédés et — je m'excuse de le dire — je suis obligé de m'élever contre de tels procédés alors qu'il y a urgence. Ce n'est pas la peine de reconnaître le caractère français des populations de ces départements pour ensuite leur apporter au compte-gouttes l'aide financière qu'elles attendent alors qu'on est si généreux, par ailleurs, des deniers de la France. (*Applaudissements.*)

#### AUTOROUTE PARIS-LILLE ET GRANDS ITINÉRAIRES DE LA RÉGION

**M. le président.** M. Pierre Garet demande à M. le ministre des travaux publics et des transports de lui préciser, compte tenu de l'état actuel d'avancement des travaux, des crédits dont il a besoin et de l'importance de ceux mis présentement à sa disposition, quand seront complètement achevés la construction et l'aménagement de l'autoroute Paris-Lille, pour être mis à la disposition des usagers.

Au moment où les véhicules en circulation sont de plus en plus nombreux et où les accidents, trop souvent dus à l'insuffisance de notre réseau routier, sont en augmentation sensible malgré les précautions prises, il lui demande également de lui dire pour quelles raisons ne sont pas entrepris, de façon

concomitante, d'indispensables travaux de remise en état et d'élargissement des routes de raccordement à cette autoroute Paris-Lille et de certains grands itinéraires, dont la disparition n'est ni souhaitable, ni souhaitée (n° 556 — 9 avril 1964).

La parole est à M. le secrétaire d'Etat auprès du Premier ministre.

**M. Jean de Broglie, secrétaire d'Etat auprès du Premier ministre.** Messieurs les sénateurs, l'autoroute du Nord de la France entre Paris et Lille doit être complètement terminée en 1967. Elle sera ouverte à la circulation, par sections, au fur et à mesure de l'achèvement des travaux. Les prévisions de mises en service sont actuellement les suivantes : le Bourget—Senlis, fin 1964 ; Senlis—Roye, fin 1965 ; Roye—Bapaume, fin 1966 ; Bapaume—Arras, 1967.

La nécessité de prévoir, parallèlement à la construction de l'autoroute, l'aménagement de routes qui s'y raccorderont, n'a pas échappé au ministère des travaux publics. C'est ainsi que les opérations suivantes ont, notamment, été inscrites à cet effet au troisième programme 1962-1965 du fonds d'investissement routier :

Dans le département de la Somme, sur la route nationale n° 334 : aménagement sur place entre Longueau et Domart-sur-la-Luce ; aménagement sur place entre Bouchoir et l'autoroute Paris—Lille et déviation de Roye. Dans le département de l'Aisne, sur la route nationale n° 44 : élargissement à l'Ouest de Saint-Quentin. Dans le département de l'Oise, sur la route nationale n° 32 : déviation de Verberie — première phase — et sur la route nationale n° 330 A : déviation d'accès à l'« échangeur » de Senlis sur le territoire de Montlévêque.

La mise en service de l'autoroute du Nord entraînera normalement un allègement sensible des difficultés de la circulation sur les axes desservant, à l'heure actuelle, les départements intéressés. Il n'en demeure pas moins que le ministère des travaux publics et des transports, dans toute la mesure où le permettront les crédits accordés, ne manquera pas de procéder à la remise en état ou à l'amélioration de ceux des itinéraires sur lesquels le volume de la circulation viendrait à dépasser les possibilités normales d'écoulement du trafic.

**M. Pierre Garet.** Je demande la parole.

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

**M. Pierre Garet.** Je vous remercie, monsieur le secrétaire d'Etat, de m'avoir apporté la réponse de M. le ministre des travaux publics et des transports à la question que je lui avais posée.

En vérité, je m'étais demandé si je n'interviendrais pas dans le débat sur le tourisme fort opportunément soulevé ici-même, il y a une semaine, par notre collègue Edouard Bonnefous.

Mais mon sujet, vous l'avez constaté, est à la fois plus vaste et plus limité puisque, d'une part, il ne concerne pas que le tourisme et, d'autre part, il a trait seulement aux possibilités de circulation au nord de Paris.

Il suffit, mes chers collègues, de regarder une carte pour constater notamment qu'à l'ouest de l'autoroute de Paris-Lille toute une région paraît délaissée : Amiens d'abord, puis Abbeville et toute la côte jusqu'à Boulogne-sur-Mer et même au-delà. Or, dans cette région, qui n'est pas seulement une région agricole, circulent constamment de nombreux véhicules auxquels s'ajoutent pendant l'été un nombre important de touristes français et aussi de voitures anglaises arrivant soit par avion du Touquet, soit par bateau à Boulogne-sur-Mer. J'ai déjà personnellement constaté qu'au moins en juillet et en août on rencontre souvent plus de voitures anglaises que de voitures françaises. Fort heureusement pour nos régions, tout le monde ne prend pas les trains auto-couchettes.

Toutes ces voitures, industrielles, commerciales et de tourisme vont se diriger vers l'autoroute dont vous nous avez dit tout à l'heure qu'elle serait ouverte jusqu'à Roye en 1965. Ces voitures n'auront à leur disposition — en dépit de quelques petits travaux qui devraient être effectués mais qui ne sont pas encore commencés, je puis l'affirmer — que des itinéraires anciens, non aménagés, parfois étroits et en mauvais état. Nous allons inévitablement vers un nombre considérable d'accidents.

Sans doute les intentions du Gouvernement sont-elles acceptables, même si elles sont imparfaites ou incomplètes, mais il n'est pas possible de se contenter d'intentions. J'espérais le début d'indispensables travaux en 1964 entre Roye, point de raccordement avec l'autoroute, Amiens, Abbeville et Boulogne-sur-Mer. Je l'espérais d'autant plus qu'on m'avait affirmé que

ces chantiers seraient ouverts et poursuivis en même temps que ceux de l'autoroute où l'on travaille de façon active. L'absence de crédits n'est pas une réponse, car je répète qu'on va vers des catastrophes.

Je demande donc au Gouvernement d'agir dès cette année : il en est encore temps.

Ai-je besoin d'ajouter qu'en tout état de cause le programme sera loin d'être complet. La route nationale n° 1 entre Beauvais et Abbeville demeurera fréquentée et elle est dangereuse. D'autres encore, la route nationale n° 16 par exemple. En accumulant les retards, au moment où la circulation automobile ne cesse de croître, nous nous préparons une tâche qui deviendra impossible. Le ministère des travaux publics, je crois pouvoir le dire notamment après votre réponse, en a sûrement parfaitement conscience. J'espère que le Gouvernement le mettra au moins en mesure de réaliser ses plans. (*Applaudissements.*)

— 5 —

## PROBLEME SOCIAL DU LOGEMENT

### Discussion de questions orales avec débat.

**M. le président.** L'ordre du jour appelle la discussion des questions orales avec débat, jointes, suivantes :

I. — M. Louis Talamoni expose à M. le Premier ministre que l'insuffisance des crédits accordés pour la construction de logements sociaux et la perspective de l'augmentation des loyers, envisagée par le Gouvernement, inquiètent les locataires et les mal-logés ;

Rapelle que, lors du congrès de la fédération nationale des organismes d'habitations à loyer modéré tenu l'an dernier à Vichy, M. le ministre de la construction, s'adressant aux congressistes, déclarait :

« Je veux vous remercier tous tant que vous êtes, présidents et administrateurs d'organismes..., pour le dévouement exemplaire dont vous faites preuve quotidiennement ».

Il lui demande quels sont les critères qui ont servi :

1° A l'élimination des administrateurs sortants auxquels rendait hommage M. le ministre de la construction ;

2° A la désignation des nouveaux administrateurs. (N° 56.)

II. — M. Maurice Coutrot appelle l'attention de M. le ministre de la construction sur l'émotion suscitée par les mesures qu'il a prises tendant à l'augmentation des loyers, sur l'insuffisance des crédits destinés à la construction de logements sociaux et sur les réglementations qui entraînent l'arrêt quasi total de la construction d'habitations permettant l'accession à la propriété.

Il lui demande de bien vouloir définir devant le Sénat sa politique de construction, de préciser les perspectives qui s'offrent désormais à ceux qui attendent un logement et d'expliquer les raisons et les buts des textes qu'il a pris pour modifier, au détriment des représentants des collectivités locales, la composition des conseils d'administration des offices d'habitations à loyer modéré. (N° 59.)

La parole est à M. Talamoni, auteur de la première question.

**M. Louis Talamoni.** Monsieur le président, monsieur le ministre, mesdames, messieurs, comme vous venez de le rappeler, monsieur le président, ma question a pour objet de connaître les critères qui ont servi à éliminer les anciens administrateurs et à nommer les nouveaux conseils d'administration des offices d'habitations à loyer modéré. Au préalable, je voudrais parler du problème du logement en général et du manque de mesures concrètes prises pour y porter remède.

Personne ici ne conteste que ce problème est un drame national lourd de conséquences. C'est cette crise qui est la cause d'un grand nombre de maladies, d'avortements, de divorces, du développement de l'alcoolisme, de la délinquance juvénile. De combien de suicides, de bonheurs détruits est-elle cause !

Nombreux sont les enfants doués pour l'étude et pouvant demain faire partie de l'élite intellectuelle de la nation à qui le logement surpeuplé, vétuste, ne donne pas de bonnes conditions de travail. Cette triste situation s'ajoute aux mauvaises conditions économiques supportées par leurs parents, tant il est vrai que dans leur grande masse les mal logés sont des travailleurs aux ressources plus que modestes. Il est nécessaire de mettre fin le plus rapidement possible à cette crise. Ce ne sont pas les jongleries de chiffres et de statistiques du Gouver-

nement qui pourront y porter remède. Ce ne sont pas non plus les décrets et arrêtés du 14 octobre 1963 fixant les nouveaux calculs pour le prix des logements H. L. M. et les plafonds de ressources pour l'obtention de l'un de ces logements. Ce n'est pas non plus le décret du 24 novembre 1961 fixant le mode d'attribution et dont l'application est entrée en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier dans le département de la Seine et, bien entendu, encore moins le décret du 19 décembre 1963 modifiant la composition des conseils d'administration des offices.

Ces mesures s'insèrent dans cette politique d'atteinte aux libertés des collectivités locales. Mais il serait erroné de n'en voir que cet aspect. Ces mesures s'inscrivent surtout dans le cadre d'un plan de liquidation des organismes d'H. L. M. qui ont, comme chacun le sait, un caractère social et, bien entendu, tout ce qui est social n'a pas le don de plaire au pouvoir des monopoles. Aussi l'inquiétude est-elle grande chez les mal logés, les locataires d'H. L. M. et tous ceux qui depuis des années se sont attachés à la construction des logements sociaux. Cette inquiétude est augmentée du fait de l'insuffisance des crédits pour la construction de tels logements et cela au profit des sociétés immobilières qui construisent des logements à grand standing, de cinq à sept millions d'anciens francs la pièce ; d'ailleurs, lorsqu'elles construisent des logements locatifs, les loyers vont de 45.000 à 70.000 anciens francs les trois pièces. Non seulement les prix sont exorbitants, mais la chronique judiciaire est souvent alimentée par les scandales des sociétés immobilières. Après ceux du C. N. L., de la société Lambert et de Béziers, le dernier en date est celui de la Demeure française, mais aucun n'a jamais atteint un organisme d'H. L. M.

L'immense besoin de la construction de logements attise les appétits des spéculateurs de la haute finance qui y voient une source de profits.

Qu'il me soit permis de rappeler les besoins en logements. Une enquête effectuée en 1960 montre que 12 à 14 millions de Français habitent dans des taudis ou dans des logements baptisés pudiquement « sans confort » ou « surpeuplés ». Ainsi, un Français sur quatre vit dans de mauvaises conditions d'habitabilité.

Cette situation s'est aggravée au cours de ces dernières années. Le pourcentage de surpeuplement est passé de 44 à 63 p. 100 dans les centres urbains de plus de 100.000 habitants. Chaque année, 60.000 à 100.000 logements sont abandonnés, en raison de leur vétusté et un demi-million de familles vivent dans des hôtels ou en meublés. Une statistique récente montre que 70 p. 100 des occupants de ces hôtels, de ces logements vétustes, sont des ouvriers ou de modestes employés. Le patrimoine immobilier est dans une situation catastrophique. En novembre 1963, M. Pierre Dumont, présentant un rapport sur la construction devant le Conseil économique, concluait qu'il fallait construire dans les vingt ans à venir 9 à 10 millions de logements, ce qui donne une moyenne de 450.000 à 500.000 par an.

Deux impératifs montrent qu'il est indispensable de construire ces 10 millions de logements : d'abord, la vétusté du patrimoine immobilier qui ne va pas cesser de s'accroître. En effet, dans les vingt ans à venir, 3 millions et demi de ces logements seront centenaires et 7 millions auront plus de 70 ans. Monsieur le secrétaire d'Etat, vous ne manquerez peut-être pas de me répondre que des logements de 70 ans et peut-être quelques centenaires peuvent encore être utilisés avec un bon entretien. Le vieillissement ne peut être considéré seulement en fonction des années, mais aussi en raison de la technique et du confort qui a évolué et qui ne manquera pas d'évoluer d'ici vingt ans. La fédération nationale du bâtiment estime, pour sa part, que 4 millions d'appartements devraient être remplacés d'ici 20 ans.

Il y a lieu de tenir compte également de ce qu'en vingt ans la population va s'accroître de huit millions d'habitants environ, ce qui, selon les experts, représente deux millions et demi de nouveaux ménages à qui il faudra donner un appartement. Ce problème des jeunes ménages est très angoissant. Un sondage effectué il y a quelques années faisait apparaître que, sur cent jeunes ménages mariés depuis moins de trois ans, vingt-trois continuaient à habiter chez leurs parents, ce qui très souvent n'arrange rien ni pour les jeunes ni pour les vieux, dix logeaient à l'hôtel et douze étaient en sous-location.

Laissons parler une fois de plus l'enquête officielle, car bientôt il y aura plus d'enquêtes pour établir des plans et des super-plans que de logements construits. Trois millions de ménages doivent changer de logement ; 36 p. 100 sont des jeunes de vingt à vingt-neuf ans ; 28 p. 100 sont âgés de trente à trente-neuf ans et, dans le département de la Seine, 95 p. 100 des jeunes ménages sont à la recherche d'un logement. A partir de 1965, il faut s'attendre à un accroissement important de la

nuptialité. En effet, il faut se souvenir qu'il y a eu un grand nombre de naissances après le retour d'un million de prisonniers en 1945, que vingt ans nous séparent de cette date et que de nombreux jeunes approchent l'âge de fonder un foyer.

Dans la conjoncture économique du département de la Seine, M. le préfet donnait quelques chiffres sur la nuptialité entre 1962 et 1963 et l'on constate pour cette période une augmentation de 1.171 mariages, chiffre qui va aller, bien entendu, en s'accroissant.

Le parti communiste et ses élus ont, à différentes reprises, insisté sur le fait qu'il était nécessaire, pour faire face à cette nouvelle vague, de construire chaque année 100.000 logements supplémentaires, chiffre qui a été repris au dernier congrès de l'union des organismes d'H. L. M. Mais ce cri d'alarme n'a eu aucun écho auprès du pouvoir.

A ces deux raisons que je viens d'invoquer, montrant la nécessité de construire à la cadence de 500.000 logements par an, il y a lieu d'ajouter l'arrivée des rapatriés d'Afrique du Nord dont la solution pour le Gouvernement a été le partage de la misère sous forme de réservation de 30 p. 100, sans pour autant envisager de crédits pour la construction supplémentaire.

Voilà, monsieur le secrétaire d'Etat, la réalité sur ce drame national du logement : la construction ne répond pas à ses besoins. Elle est en constante régression. En 1959, il a été construit 320.441 logements. Il est bon de rappeler qu'ils ont été terminés avec des crédits dégagés avant l'avènement de la V<sup>e</sup> République.

**M. Bernard Chochoy.** Très bien !

**M. Louis Talamoni.** En 1960, on tombe à 316.564, en 1961 à 316.047, en 1962 à 308.991, les H. L. M. étant compris dans ces chiffres et passant de 82.776 en 1959 à 68.332 en 1962. Ainsi, la masse des logements construits n'a cessé de diminuer depuis l'avènement de la V<sup>e</sup> République.

Vous allez peut-être me rappeler, monsieur le secrétaire d'Etat, que je n'ai pas cité les logements construits en 1963 qui montrent une progression, selon les statistiques données par le Gouvernement. Eh bien, je vais en parler aussi. Le ministre de la construction a mentionné 325.000 logements terminés au 31 décembre, dont, paraît-il, 100.000 H. L. M. Au risque d'être impertinent, monsieur le secrétaire d'Etat, je voudrais vous poser une question supplémentaire : pouvez-vous me fournir le détail de ces constructions ?

Je m'excuse d'une telle question, mais, que voulez-vous, il arrive un peu trop souvent, probablement pour les besoins de la cause, que les ministres gonflent les statistiques et jonglent avec les chiffres et ce n'est pas la dernière allocution du chef de l'Etat qui peut me faire revenir sur ce sentiment.

**M. Jacques Duclos.** D'ailleurs M. le ministre de la construction devrait être là.

**M. Louis Talamoni.** J'ai souvenir d'une allocution de M. le ministre de l'éducation nationale en date du 30 septembre 1963 sur l'équipement scolaire et les ouvertures de classes. Ses chiffres ont été contestés tant par les organisations professionnelles que par les usagers eux-mêmes et ils ont été contestés à cette tribune d'une façon irréfutable par moi-même. Pourquoi ? Parce que, le 30 septembre, M. le ministre de l'éducation nationale avait invité les Parisiens à aller visiter un établissement scolaire dans la localité que j'ai l'honneur d'administrer depuis dix-sept ans, établissement dont il prétendait qu'il était terminé, alors qu'il ne l'est pas encore aujourd'hui. (*Applaudissements et rires à l'extrême gauche et sur divers bancs à gauche.*) Aussi ne soyez nullement surpris de mon scepticisme concernant vos statistiques. Au surplus, si ces chiffres étaient en conformité avec la réalité, le Gouvernement n'aurait, dans ce cas, que rattrapé une partie du retard accumulé depuis son avènement.

En effet, si l'on avait suivi le rythme de 1959 que j'indiquais tout à l'heure, il aurait été construit à ce jour 1.602.000 logements, dont 413.000 H. L. M., alors qu'on a construit 1.586.000 logements dont 399.000 H. L. M.

Nous constatons que ces chiffres sont loin d'être ceux que le IV<sup>e</sup> plan avait prévus, à savoir 350.000 logements par an. Il y a donc diminution, en particulier d'H. L. M. La crise du logement est plus sensible dans la région parisienne sans pour autant sous-estimer celle qui affecte les autres centres urbains et la situation de l'habitat rural. L'Institut national de la statistique indiquait que dans la région parisienne il aurait fallu dans l'immédiat 500.000 logements. Mais cette pénurie apparaît en réalité beaucoup plus importante quand on sait que, pour la

Seine seulement, on compte 250.000 demandes inscrites au fichier central, chiffre avoué auquel il y a lieu d'ajouter des milliers de non inscrits qui, découragés par la longue attente, essaient de résoudre eux-mêmes leur angoissant problème, car ils n'ignorent nullement que certaines inscriptions datent de dix et douze ans.

Le département de la Seine n'échappe pas à la vétusté du patrimoine immobilier et il est, d'autre part, l'objet de travaux d'urbanisme nécessitant la démolition de milliers et de milliers de logements.

Malgré cette situation, comme pour l'ensemble du pays la construction dans le département de la Seine est en diminution. Entre 1959 et 1962, la moyenne annuelle est tombée de 54.125 à 39.445, soit une diminution de 27,10 p. 100. Quant aux constructions H. L. M., qui atteignaient 19.449 en 1959, leur nombre est tombé à 13.414 en 1962, soit une diminution de 31,20 p. 100.

Ce qui me fait douter des statistiques que l'on donne à la fin de 1963, c'est l'exemple de la Seine. Dans ce département la construction des H. L. M. est tombée en 1963 de 13.394 à 11.543. Ces chiffres, je les ai relevés dans la *Conjoncture économique du département* présentée par M. le préfet de la Seine. Leur énoncé justifie la question que j'ai posée tout à l'heure.

Les faits sont là ; malheureusement la crise s'aggrave et sa véritable raison réside, bien entendu, dans l'insuffisance des crédits. Le Gouvernement ne veut pas dégager les crédits nécessaires pour activer la solution de ce drame national ; mais il n'hésite nullement à consacrer 30 p. 100 du budget aux crédits militaires, dont la plus grande partie va à la force de frappe, qui se révèle de plus en plus ruineuse mais aussi très dangereuse.

En organisant cette pénurie du logement, en diminuant chaque année la construction sociale, le Gouvernement facilite la spéculation sur les terrains comme sur la construction.

Les sociétés immobilières peuvent acheter à des prix exorbitants des terrains libres sans aucune difficulté. Leurs profits ne se trouvent pas limités pour autant puisque, leurs constructions tombant dans le domaine du droit commun, elles ont le droit de les vendre au prix qui leur plaît et en fonction des bénéfices qu'elles veulent en tirer. C'est ainsi que celui qui cherche un logement paie les frais de la spéculation. S'il en était autrement, comment expliquerait-on que toutes les banques d'affaires ont leur société immobilière que le décret du 14 juillet 1963 a dotée d'un statut privilégié du point de vue fiscal ?

Cette situation est créée volontairement pour que se réalise la doctrine gaulliste en matière de logement et que les dépenses de la nation soient relayées par des capitaux privés, selon la propre expression de M. le ministre de la construction.

Monsieur le ministre, peut-être ferez-vous état que, pour juguler la spéculation foncière, des textes sont actuellement à l'étude et porteront, si l'on s'en réfère à la presse, sur le bail à construire consenti volontairement par le propriétaire du terrain, sur la réquisition assortie d'une association du propriétaire ?

Sans vouloir aujourd'hui analyser ces textes qui n'ont pas encore paru, qu'il me soit permis de rappeler qu'un journal que l'on ne peut taxer ni d'antigouvernemental, ni de révolutionnaire — *Le Monde* pour ne pas le nommer — écrivait au sujet de ces textes le 10 avril :

« Il est prématuré de commenter ce projet, des changements importants pourront encore être apportés lorsque le Conseil d'Etat aura émis son avis. Il semble cependant devoir aboutir à un partage des profits de la spéculation foncière plutôt qu'à la suppression de celle-ci. »

Cela me dispense de tout commentaire. Je dirai cependant que le Gouvernement facilite cette spéculation et cela par des textes. Si vous voulez vraiment vous opposer à la spéculation foncière, il faut donner aux collectivités locales le droit de préemption sur des grands terrains à bâtir. Le pouvoir gaulliste facilite la tâche des sociétés immobilières en augmentant les difficultés pour les organismes H. L. M. soumis à plus de tracasseries administratives. C'est ainsi que, pour pouvoir faire aboutir un programme de constructions H. L. M., il faut que le dossier passe devant plus de vingt commissions. Il résulte de ces formalités excessives que, malgré l'insuffisance des crédits inscrits chaque année au budget, ceux-ci ne sont même pas tous utilisés.

C'est ainsi qu'au budget de 1962, 40 milliards d'anciens francs n'ont pas été octroyés. Il est à craindre que, par suite du blocage des crédits en application de la loi dite de stabilisation, il en soit de même pour 1963 et pour 1964 ; et cela sous le fallacieux prétexte de vider les carnets des entrepreneurs.

A toutes ces mesures que je viens d'évoquer et qui s'appliquent à la liquidation des organismes d'H. L. M., s'ajoute le décret du 14 octobre 1963 qui modifie le plafond des ressources des candidats à la location d'H. L. M. Pour défendre ces textes, le Gouvernement prétend réserver les logements H. L. M. aux moins fortunés. Mais bientôt personne ne pourra devenir locataire dans les H. L. M. : celui qui gagne trop peu — parce qu'il ne pourra payer un loyer en augmentation constante, l'indexation des loyers sur le coût de la construction allant se traduire par une augmentation de 15 à 30 p. 100 — et celui qui gagne trop parce que le plafond des ressources fixées pour l'attribution d'un logement a été diminué de 20 p. 100 par le décret d'octobre 1963. Ce plafond est de deux cent quarante fois le S. M. I. G. alors qu'il était antérieurement de trois cents fois.

Des cas d'injustice flagrante peuvent résulter de l'application de ces textes, notamment pour les jeunes ménages qui, pendant un certain temps, travaillent à deux ; le total de leurs salaires dépassant le plafond, ils n'auront pas droit à un logement dans les H. L. M.

Il leur faudra attendre que la femme ait un enfant et interrompe son activité de salariée ; mais comme le besoin de logement se fait sentir dès le mariage, ces dispositions auront pour effet de les rejeter vers le secteur des loyers libres, c'est-à-dire vers les organismes constitués par des groupes financiers.

Cet abaissement des ressources est également applicable aux locataires actuels des H. L. M., pour leur faire payer un surloyer, mesure qui touche un tiers des locataires occupant des logements construits depuis le 3 septembre 1947.

Pour justifier ce surloyer, le Gouvernement n'a pas été avare de démagogie. Cela permettra, paraît-il, de constituer des ressources nouvelles qui pourront être investies dans des réserves foncières, alors qu'en réalité une telle mesure entrainera, pour les organismes d'H. L. M., un surcroît de travail de nature à alourdir le budget de gestion et à absorber la plus grande partie des ressources supplémentaires escomptées.

Pour le régime actuel, le logement n'est qu'une question de rentabilité financière des investissements. Il faut qu'à la rentabilité financière se substitue la rentabilité du capital humain qui nous est plus précieuse que les bénéfices de la Banque Rothschild ou de la Banque des Pays-Bas. Le dégagement des crédits au compte-gouttes pour les organismes d'H. L. M., les tracasseries administratives, les facilités données aux sociétés immobilières, la diminution des constructions des logements sociaux sont des mesures insuffisantes pour le pouvoir.

Pour de plus grands profits, il faut alors liquider la législation des H. L. M. Pensez donc, ces organismes réalisant à force de démarches, de persévérance, de lutte, des logements de trois pièces à 15.000 ou 17.000 anciens francs, sont de mauvais exemples pour les banques et leurs sociétés ! Ceux-ci se disent que ces organismes leur limitent l'exploitation de la crise du logement, aussi veulent-ils les supprimer. Mais, supprimer d'un coup de plume des organismes ayant un caractère social et cinquante années d'existence, cela n'est guère facile.

Le pouvoir ne peut les attaquer sur leur raison d'être. Il ne peut pas non plus, devant le mécontentement de tous ceux qui attendent un logement, justifier l'insuffisance des crédits. Il entend alors mettre cette masse en condition ; et, pour ce faire, l'arme du pouvoir a été la calomnie à l'égard de ces organismes et de leurs administrateurs. On a utilisé la radio et la télévision pour faire croire aux « mal logés » que leur longue attente était le fait du favoritisme, afin de justifier l'application du décret du 24 novembre 1961 transférant à des technocrates soumis aux ordres du pouvoir la mission d'attribution. S'il faut voir dans cette mesure, comme dans d'autres, une atteinte aux libertés, il faut y voir aussi un autre aspect. Dans la région parisienne en particulier, cela permettra de faciliter au maximum les opérations des sociétés immobilières, tant il est vrai que, dans la plupart des cas, sinon dans la totalité, ce sont des sociétés immobilières qui achètent des îlots insalubres et qui y construisent des logements à grand standing. On utilisera, par l'intermédiaire des technocrates, le peu de logements H. L. M. construits pour y loger ceux qui sont évincés de ces îlots et pour faciliter la tâche à la société immobilière. Comme on le voit, tout se fait pour faciliter au maximum la spéculation.

Toutes ces mesures prises ne donnaient pas encore satisfaction à « ceux de la banque », aux spéculateurs. Il fallait prendre d'autres dispositions. C'est ainsi qu'est intervenu le décret du

19 décembre 1963 modifiant la composition et le fonctionnement des conseils d'administration des offices, décret qui consacre la mainmise de l'Etat sur ces organismes.

Cette réforme, me direz-vous, monsieur le ministre, aurait été décidée pour donner une plus grande souplesse à ces organismes et, paraît-il, pour les dépolitiser. J'ose espérer que vous nous indiquerez tout à l'heure les critères qui ont contribué à l'élimination des anciens administrateurs. Ces anciens auxquels M. le ministre de la construction a rendu hommage à Vichy en déclarant : « Je veux vous remercier tous tant que vous êtes, présidents et administrateurs d'organismes... pour le dévouement exemplaire dont vous faites preuve quotidiennement ».

De même, je souhaite que vous nous fassiez part des critères retenus pour la désignation des nouveaux administrateurs. Invoquez-vous la compétence pour les nouveaux ?

Constatant le nombre d'administrateurs éliminés, je suis amené, pensant à la déclaration du ministre de la construction à Vichy, de songer à ce nom féminin que le *Larousse* définit ainsi : « Vice qui consiste à affecter une vertu, un sentiment que l'on n'a pas ».

Les faits qui sont intervenus depuis ce décret montrent que ce qui a guidé le choix est autre chose que la compétence.

Nous savons maintenant quel genre de compétence était recherché. Le secrétaire général de l'U. N. R. de la Seine nous l'a appris par sa circulaire confidentielle (*Rires à gauche*) adressée à certains de ses militants et ayant trait à la désignation des administrateurs.

**M. Bernard Chochoy.** Au moins, lui, il nous a dit la vérité !

**M. Louis Talamoni.** Permettez-moi de vous en lire un passage :

« Je viens donc vous demander de me faire parvenir les noms et qualités des personnes que vous aimeriez voir éventuellement désignées. Je sais que certains d'entre vous sont déjà intervenus directement auprès du préfet ».

Nous pensions que le préfet n'était peut-être pas à la disposition de tous les militants U. N. R. !

**M. Bernard Chochoy.** Et insensible aux pressions, j'imagine !

**M. Louis Talamoni.** Et insensible aux pressions.

Maintenant, les faits sont là pour démontrer qu'il est non seulement à la disposition du pouvoir central, mais encore à celle de tous les militants U. N. R.

Je poursuis : « Ils ont raison, mais je leur demande de me faire connaître les noms de ceux pour lesquels ils sont intervenus, afin que la fédération de la Seine puisse centraliser l'ensemble d'une action conjointe devant nous permettre d'aboutir à de meilleurs résultats. »

**M. Bernard Chochoy.** Vive la dépolitisation !

**M. Louis Talamoni.** En réalité, c'était la fédération de la Seine de l'U. N. R. qui allait préparer les nouveaux administrateurs !

**M. Jacques Duclos.** Eh oui !

**M. Louis Talamoni.** « J'insiste sur le fait, poursuit M. Kaspereit, qu'il ne serait pas bon d'avoir à l'esprit seulement une idée de politisation. Il est préférable que les personnes que nous proposerons, plutôt que d'être connues pour des militants très actifs de l'U. N. R.-U. D. T., soient des personnes apparemment neutres (*Rires à gauche.*), à condition que nous sachions que ce sont des fidèles sympathisants et qu'ils soient en même temps représentatifs. »

Lorsque cette circulaire a été dévoilée à l'opinion publique, l'auteur, bien embarrassé, a utilisé une fois de plus cette arme qui a tant aidé la pire réaction et fait tant de mal à la classe ouvrière : « l'anticommunisme », en déclarant : « le Gouvernement a donc décidé de dépolitiser ces organismes (*Nouveaux rires à gauche et à l'extrême gauche.*) et de retirer au parti communiste des moyens d'influence », qui s'exerceraient, selon M. Kaspereit, au détriment des usagers.

Oui, il y a des communistes dans les H. L. M. ! Comment en serait-il autrement puisqu'en France plus d'un Français sur quatre vote communiste et, dans la commune que j'administre, plus d'un électeur sur deux ? Comment pourrait-on concevoir qu'il n'y ait pas de communistes dans les H. L. M., d'autant plus que, dans leur grande majorité, les mal-logés sont des



travailleurs et que ceux-ci font confiance au parti des travailleurs ? Seulement on trouve aussi, dans les H. L. M., d'autres locataires que des communistes.

Je pourrais rappeler ce qu'a dit M. Le Gallo, conseiller général. Il tenait à la disposition de qui le désirerait des listes et nous faisons de même. Dans les logements que j'administre vivent des U. N. R., des indépendants, des radicaux, des socialistes, des communistes et des hommes qui se disent sans parti.

S'agit-il d'enlever aux communistes ce moyen d'influence ? A qui fera-t-on croire que M. Watelet, conseiller municipal indépendant de Paris, que M. Grunebaum-Ballin, l'un des fondateurs avec Henri Sellier des H. B. M. (*Applaudissements à gauche*), que M. Lenglet, secrétaire général de l'union des organismes d'H. L. M., que notre collègue Le Bellegou, que notre collègue Méric, que M. Jesel, de Strasbourg, et tous les administrateurs évincés représentant les locataires, les syndicats, les associations familiales, etc., à qui fera-t-on croire, disais-je donc, que tous ces hommes et les représentants de ces organisations étaient tous des « agents communistes » ?

Les conclusions de ce qui s'est passé depuis quelques semaines à l'occasion de la nomination des nouveaux administrateurs par les préfets et des élections des bureaux des offices ont été tirées dans le même sens par la presse unanime, à l'exclusion, bien entendu, du journal inconditionnel *La Nation*.

**M. Jacques Duclos.** Qui est d'ailleurs très peu lu !

**M. Louis Talamoni.** Je ne ferai référence qu'à un journal déjà cité plus haut, *Le Monde*, qui écrivait :

« Ces faits qui surviennent après la suppression des offices de la quasi-totalité des sièges réservés aux représentants des usagers (locataires, familles, mutualistes, syndicats), confirment que la réforme des conseils d'administration des H. L. M., le 19 décembre dernier, visait, non pas à « dépolitiser » les organismes d'H. L. M., mais à les « politiser » dans un autre sens favorable au pouvoir. »

Voilà la réalité des faits.

Comment ne pas rappeler les protestations de toutes les organisations qui participaient à ces conseils d'administration, celles de tous les démocrates, de tous les républicains ? Comment ne pas rappeler que la confédération générale des cadres, qui n'était pas partie prenante, a protesté également.

Monsieur le ministre, les faits vous mettent dans l'impossibilité d'invoquer l'argument de la compétence et de la recherche de l'efficacité pour le bon fonctionnement des organismes H. L. M.

Pour me limiter à quelques noms, je ne citerai que trois administrateurs que l'on a désignés pour l'office de Puteaux et habitant Neuilly-sur-Seine. Ils ont peut-être acquis de la compétence avec l'office d'H. L. M. de cette commune de Neuilly-sur-Seine où il n'en existe pas et dont le maire U. N. R. refuse toute construction d'H. L. M.

On sent l'opération politique, non seulement dans la désignation, mais aussi dans le soin que l'on a mis pour rechercher les hommes sans se préoccuper de leur compétence. On est allé jusqu'à calculer l'âge du président sortant pour pouvoir lui opposer, en cas de partage des voix, le bénéfice de l'âge, comme cela s'est produit notamment à Paris.

**M. Jacques Duclos.** C'est le « maziolisme » ! (*Sourires à gauche.*)

**M. Louis Talamoni.** Monsieur le ministre, en présence de tous ces faits, il vous sera difficile d'invoquer la compétence. Peut-être tenterez-vous alors de me dire que la circulaire de M. Kaspereit n'est pas l'affaire du Gouvernement ? Or non seulement dans la rédaction mais encore dans l'application on sent la main du Gouvernement. La presse n'a-t-elle pas fait état de ce que M. le ministre de l'intérieur était intervenu directement auprès des préfets pour éliminer les administrateurs ? Le journal *Nous loger* du 15 avril écrit à ce sujet : « A Strasbourg, le préfet, à la suite d'instructions reçues du ministre de l'intérieur, a éliminé M. Jesel qui présidait l'office depuis dix ans et avait largement contribué à son essor... Il semble que l'on ait reproché, à Paris, à M. Jesel d'avoir soutenu la campagne des indépendants pour le « non » au référendum d'octobre 1962 ».

La presse n'a-t-elle pas fait état de ce que M. Maziol, ministre de la construction, lui-même serait intervenu auprès du préfet du Pas-de-Calais afin que l'on mette tout en œuvre pour éliminer de la direction de l'office départemental notre collègue M. Chochoy ?

Ainsi, les auteurs du décret, non contents de s'attaquer aux libertés des collectivités locales, s'attaquent aux libertés individuelles.

Un autre aspect de ce décret, c'est qu'il crée deux sortes de citoyens. C'est ainsi qu'une collectivité ne peut désigner parmi ses représentants à l'office un locataire des H. L. M. de cet organisme. En revanche, le préfet peut le faire. Voilà donc deux citoyens vivant peut-être sur le même palier et qui n'ont pas les mêmes droits.

Il est une autre restriction de la liberté. Le conseil d'administration se trouve dans l'obligation d'élire un administrateur délégué seulement parmi ceux qui ont été désignés par le préfet. Dès sa nomination, cet administrateur est l'objet de pressions de la part des parlementaires U. N. R. C'est ainsi qu'avant même la parution de l'arrêté préfectoral nommant les administrateurs les délégués de l'office de Champigny ont été convoqués individuellement par le député U. N. R. du canton, ancien président du conseil d'administration du district de la région parisienne, pour s'entendre donner des ordres presque impératifs reprenant les consignes développées dans la circulaire Kaspereit.

Nous ne devons pas sous-estimer les atteintes portées par ce décret aux libertés des collectivités locales, aux libertés individuelles. Ces mesures ont été prises pour créer toutes les conditions de liquidation de la législation concernant les H. L. M. et toutes les constructions à caractère social.

Certains des hommes ainsi placés par le pouvoir ont refusé, une fois nommés, de jouer le rôle que l'on attendait d'eux. Seulement des pressions ne manqueront pas d'intervenir afin de les obliger ou à se soumettre ou à se démettre. Ainsi pourra-t-on, en cas de défaillance, les remplacer par des hommes plus dociles aux directives du pouvoir, des hommes qu'un ministre en fonctions a défini de la sorte lors du congrès de l'U. N. R. de 1959 en déclarant : « Au devoir de fidélité s'ajoute un devoir de soumission ».

Ainsi, comment ces hommes pourront-ils demain s'opposer à toute mesure de hausse des loyers ? Ils n'oseront nullement affronter le pouvoir, ils ne pourront pas se battre contre le pouvoir pour l'obtention de crédits pour les logements sociaux puisqu'ils sont soumis à ce dernier. Ainsi commencera la mort de ces organismes. Pour la faire avancer, le Gouvernement n'a-t-il pas lancé l'idée de la vente des appartements H. L. M. ! Parallèlement à la diminution de nouvelles constructions, on s'apprête à liquider le patrimoine immobilier. Les mal-logés, les locataires, tous les républicains sauront trouver le chemin de l'union et de l'action pour empêcher ce mauvais coup comme ils sauront réagir pour dégager un programme commun afin de remédier au problème du logement.

Pour notre part, nous, communistes, nous ne ménagerons pas nos efforts dans ce sens et d'ores et déjà, nous soumettons à la discussion un programme qui n'est certes pas à prendre ou à laisser, mais qui est une base de discussion. Ce programme comprend la construction de 500.000 logements par an dont 250.000 H. L. M., soit trois fois plus de logements sociaux qu'il en est construit actuellement.

Pour ce faire, il prévoit la création d'un fonds national H. L. M. alimenté par une dotation budgétaire de un milliard de nouveaux francs et par des prêts annuels d'un montant de trois milliards de la Caisse des dépôts et consignations. Nous proposons de porter le versement patronal de 1 p. 100 à 2 p. 100 au-dessus de cent salariés, l'Etat y étant assujéti et d'instituer un impôt exceptionnel et progressif sur les fortunes. Le prêt aux H. L. M. couvrirait la totalité du coût de la construction et serait remboursable sans intérêt en 65 ans ; à noter qu'actuellement, le prêt est d'une durée de 45 ans et qu'il ne couvre en moyenne que 65 à 75 p. 100 de l'opération, le solde restant à la charge de l'organisme étant couvert par des prêts à taux normal. Ce mode de financement permettrait de réduire de 32 p. 100 les prix des loyers actuels. Nous proposons aussi de réserver aux petits propriétaires, pour la sauvegarde du patrimoine immobilier, les crédits du fonds national de l'habitat et d'accorder une aide financière plus importante au fonds national de l'habitat rural. Les prix des loyers seraient bloqués jusqu'au retour à la parité loyers-salaires de 1949 et l'extension de l'allocation logement devrait être envisagée.

Seules de telles mesures permettront de résoudre ce drame national qu'est le logement. (*Applaudissement à l'extrême gauche.*)

(*M. Amédée Bouquerel remplace M. Gaston Monmerville au fauteuil de la présidence.*)

**PRESIDENCE DE M. AMEDEE BOUQUEREL,**  
vice-président.

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

**M. Maurice Coutrot.** Monsieur le président, monsieur le secrétaire d'Etat, mesdames, messieurs, la question posée à M. le ministre de la construction appréhende en fait l'ensemble des dispositions prises par le Gouvernement depuis le mois d'octobre 1963 en ce qui concerne les logements sociaux. Il me faudra, pour la clarté de mon exposé, séparer les modifications qui s'attachent aux habitations à loyer modéré, de celles transformant le régime des primes et des prêts qui, pratiquement, ne permettront plus maintenant d'établir des loyers concordant avec les ressources des candidats locataires qui s'adressaient jusqu'alors aux organismes construisant sans but lucratif des logements accessibles à la plus grande masse.

Pour juger du problème des loyers, il faut examiner les nouvelles réglementations relatives aux normes et aux prix plafonds s'appliquant aux H. L. M. et au régime des primes et des prêts pour les autres constructions.

Dans la première catégorie, c'est-à-dire les H. L. M., voyons d'abord si les nouveaux prix plafonds peuvent permettre aux organismes de procéder aux adjudications dans de meilleures conditions que précédemment.

Sur ce point, nous sommes convaincus que les difficultés seront au moins les mêmes que par le passé. En effet, si l'arrêté du 13 octobre 1963 fait apparaître une majoration de 15 p. 100 par rapport à celui du 24 mai 1961, celle-ci ne couvre pas l'augmentation du coût de la construction, qui, dans le même temps, dans le département de la Seine par exemple, selon l'indice pondéré départemental, se chiffre à 19 p. 100, soit 4 p. 100 supérieur à la revalorisation accordée par l'arrêté.

Dès le départ, on constate donc qu'il sera difficile de rester dans la limite des prix; mais un autre facteur vient encore s'ajouter à cette première observation: l'augmentation des normes de surfaces minimales qui est de l'ordre de 6 à 10 p. 100, sauf en ce qui concerne le type 1 bis.

Comment pallier l'insuffisante revalorisation tout en construisant des surfaces plus importantes? Comment, dans ces conditions, passer des marchés sans nuire à la qualité de la construction? Monsieur le secrétaire d'Etat, c'est la première question que je vous pose.

Ces dispositions sont assorties d'un nouveau mode de financement qui a une incidence désagréable sur le prix de revient des H. L. M. Si les prix plafonds ont été revalorisés de 15 p. 100 environ, les prêts forfaitaires ne l'ont été que de 6 p. 100. Par prêts forfaitaires, il faut entendre les prêts à taux d'intérêt bonifié, c'est-à-dire au taux de 1 p. 100.

Le mécanisme du financement découlant des nouvelles dispositions pèsera lourdement sur le coût de la construction et se répercutera automatiquement sur le montant des loyers. Il ne peut en être autrement, puisque les plafonds étant relevés d'un pourcentage supérieur à celui des prêts forfaitaires, la différence qui en résulte devra être comprise dans les prêts complémentaires portant 5,25 p. 100 de taux d'intérêt. Ceux-ci, qui représentaient selon l'arrêté du 24 mai 1961 les quinze quatre-vingt-cinquièmes des prêts forfaitaires majorés du prix du chauffage et éventuellement de celui des ascenseurs, sont maintenant portés à 30 p. 100 des prêts forfaitaires, ce qui détermine, pour un logement moyen de trois pièces, une augmentation de près de 28 p. 100 de l'annuité d'amortissement, qui passe, en chiffres ronds, de 1.000 francs à 1.280 francs.

Si l'on ajoute qu'il est prévu que ces prêts complémentaires peuvent être supérieurs à 30 p. 100 en cas de difficultés telles que des fondations spéciales importantes, qu'ils comprennent également et remplacent les prêts du Trésor à 3 p. 100 autorisés pour faciliter la couverture des dépenses exceptionnelles d'acquisitions foncières et de fondations spéciales, que du fait même du prix limite restreint, des dérogations seront inévitables et que des dépassements devront être acceptés, il nous apparaît plus facilement que les prêts forfaitaires en couvriront plus qu'un pourcentage de plus en plus faible du montant des marchés et que les loyers H. L. M. atteindront des taux incompatibles avec les ressources des locataires.

Que nous voilà loin du souhait maintes fois formulé par les assises H. L. M. de revenir au taux d'intérêt bonifié de 1 p. 100 pour 90 p. 100 de la dépense et de prévoir l'allongement du crédit sur soixante-cinq ans au lieu de quarante-cinq ans, afin que ces logements sociaux soient à la portée des bourses les plus modestes.

Une autre question relative aux loyers inquiète les occupants des logements H. L. M., c'est l'application des dispositions de l'arrêté du 15 octobre 1963 bloquant les prix des loyers des H. L. M. construites après le 3 septembre 1947 et ce, jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 1964. A partir de cette date, les loyers devront obligatoirement se situer à l'intérieur d'une fourchette dont le mode de calcul est fixé par l'arrêté du 14 octobre 1963. Or pour certains logements construits depuis quinze années, il n'est pas utile d'atteindre le minimum de cette fourchette pour assurer l'amortissement des annuités d'emprunt. Les organismes H. L. M., les offices, en particulier, appliquent strictement des loyers d'équilibre; leurs finances sont saines. Pourquoi alors les obliger si cela n'est pas nécessaire à augmenter leurs loyers au détriment de l'intérêt des locataires?

Voulez-vous nous donner, monsieur le secrétaire d'Etat, les raisons d'une telle politique préjudiciable aux familles à revenus modestes? Dois-je vous rappeler que plus de 50 p. 100 des salariés gagnent moins de 600 francs par mois et que pour eux une augmentation sans nécessité de leur loyer est difficilement supportable.

L'office que j'ai l'honneur de présider devra, si obligation lui en est faite, majorer ainsi inutilement de 80 à 100 francs par an les loyers des types III. Si les administrateurs des organismes d'H. L. M. ne se sont jamais dérobés devant leurs responsabilités pour assurer l'équilibre de leurs charges financières, s'ils conçoivent qu'ils doivent appliquer des loyers qui leur permettront de faire face aux engagements qu'ils ont pris, ils ne peuvent admettre des majorations inutiles.

Il me faut encore dire un mot des surloyers. Selon M. le ministre de la construction et son collègue des finances, le produit des surloyers devrait être affecté au financement d'I. L. N. — immeubles à loyer normal — d'équipements collectifs et sociaux ainsi qu'à la constitution de réserves foncières.

A la vérité, il y a à la base de cette disposition un désir de ségrégation sociale, alors que nous pensons au contraire qu'il est indispensable de procéder à un brassage des catégories sociales dans les grands ensembles. Il n'est pas possible de faire de nos logements H. L. M. le refuge de toutes les misères et bien sûr! il nous faut garder des locataires qui entretiennent leurs locaux, les aménagent, leur donnant ainsi une plus-value et qui, par leur ponctualité dans le règlement de leurs loyers, contribuent à la bonne gestion des offices.

**M. Bernard Chochoy.** Très bien!

**M. Maurice Coutrot.** Quels moyens d'investigation aurait l'administration des offices?

A quelles injustices allons-nous nous livrer? Dois-je vous rappeler, monsieur le secrétaire d'Etat, que les avertissements délivrés par M. le directeur des contributions directes en ce qui concerne l'impôt sur les revenus des salaires sont anonymes et que les justifications demandées peuvent ne pas être exactes? Savez-vous qu'il est des métiers dont les employés travaillent au pourboire ou à la commission et que les déclarations de salaires ne reflètent pas l'exacte réalité? Savez-vous que certains chefs de famille font, en dehors de leur journée déclarée, des travaux fort rémunérateurs qui ne font l'objet d'aucune déclaration? Des familles dépasseront le plafond une année et seront en dessous les années suivantes. Il faudrait alors suivre leur évolution ou, au contraire, les restrictions de leurs ressources. Allons-nous faire de nos agents des inquisiteurs?

Et puis, quels résultats peut-on attendre d'une telle pratique? Je me suis livré à une étude sur ce que coûterait à mon office, qui gère plus de quatre mille logements, la mise en place du personnel nécessaire à ce travail et l'amortissement des équipements, mobilier, matériel, locaux. Savez-vous quel en est le résultat? Il se solde par un excédent de dépenses, même dans le cas où 20 p. 100 des locataires dépasseraient le plafond, ce qui est loin d'être le cas, vous le savez bien. Les sondages effectués par l'administration des finances elle-même en ont d'ailleurs fait la preuve. Allez-vous alors, dans ces conditions, obliger les offices à appliquer de telles dispositions?

Je veux maintenant examiner les répercussions des dispositions de la circulaire du 11 avril 1964 relative aux primes et prêts à la construction.

Disons tout de suite que le type « Logéco » a disparu du vocabulaire du ministre de la construction et que, comme pour les H. L. M., les loyers des logements primés seront tels qu'il ne peut plus être question de parler de logement social.

Dans ce domaine, le montant des prêts n'a guère changé malgré l'augmentation du coût de la construction, par rapport aux dispositions financières du 14 avril 1960. Ces prêts sont

supérieurs de 3,51 p. 100 pour le type I bis, de 2,02 p. 100 pour le type II, de 1,048 p. 100 pour le type III ; ils sont à peu près égaux pour le type IV et inférieurs pour les types V, VI et VII.

Il n'y a, par contre, qu'un seul régime en ce qui concerne ces prêts et le taux d'intérêt est uniforme pour toutes les constructions. Il est passé de 2,75 à 4,25 p. 100 et la durée d'amortissement n'a pas changé. Il n'est donc plus question de Logécos et il n'y a plus de conditions particulières pour le logement social.

Si l'on appliquait les nouvelles mesures à un programme de 526 logements mis actuellement en œuvre par la Société immobilière d'économie mixte du département de la Seine avec le bénéfice des anciennes dispositions et qui comprend tous les types de logements allant du type I bis au type VII, les charges financières seraient supérieures de 5,80 millions en trente ans et l'augmentation du loyer d'un logement moyen de trois pièces serait, dans ces conditions, de 344 francs par an.

Mais il y a plus : la prime peut être perçue jusqu'à concurrence d'un prix de revient de 130.000 anciens francs par mètre carré de surface habitable, ce qui revient à dire qu'un F 3 de 55 mètres carrés — ce qui est une surface normale puisque les F 3 sont alignés sur les H. L. M. dans le domaine des normes — pourra être primé même si son prix de revient atteint 7.150.000 anciens francs, alors que, pour une H. L. M. du même type, la limite à ne pas dépasser sera de 3.480.000 anciens francs. Là encore, cependant, il faudra trouver un financement complémentaire, recherché jusqu'alors auprès des organismes disposant de la participation du 1 p. 100 sur les salaires. Une alternative s'offre alors : ou bien ces organismes financeront la différence, qui pourra aller jusqu'à 5.190.000 anciens francs, et, bien sûr, le nombre des logements diminuera considérablement, ou bien il faudra faire appel à un autre mode de financement complémentaire en s'adressant à l'emprunt privé à un taux d'intérêt qui dépassera de loin celui des établissements prêteurs traditionnels. Ainsi les loyers dépasseront de très loin les possibilités financières des familles modestes, qui sont la clientèle ordinaire des sociétés de construction à but non lucratif. En fait, il apparaît que ces dispositions ont été prises, non pas pour multiplier le nombre des logements sociaux, mais plutôt pour permettre aux sociétés immobilières d'investissement, qui, rappelons-le, bénéficient d'un régime fiscal de faveur comportant notamment l'exonération de l'impôt sur le revenu pour la partie de leurs profits nets provenant de la location de leurs immeubles, outre les avantages successoraux qui sont attachés aux actions souscrites à l'origine, pour permettre aux sociétés immobilières d'investissement, dis-je, de construire des logements assurant la rentabilité des capitaux investis.

Nous savions, bien sûr, et nous l'avons dénoncé en son temps, que les banques se réjouissent de ces dispositions auxquelles, aujourd'hui, le pouvoir accorde un complément, sacrifiant les logements sociaux à ceux que pourront construire ces sociétés pendant que les familles ouvrières attendront toujours les logements tant souhaités qui ne leur seront plus accessibles faute de ressources suffisantes.

Quant aux loyers, ils seront fonction d'un pourcentage du coût de la construction jusqu'alors inconnu et qui doit faire l'objet d'un arrêté spécial. Gageons cependant qu'ils seront suffisants pour assurer, non pas l'équilibre, mais la rentabilité pour les sociétés à but lucratif.

Je veux présenter une autre observation à propos des primes et des prêts. Des renseignements qui m'ont été fournis, il ressort que, depuis trois mois, dans l'attente d'instructions gouvernementales, le Sous-Comptoir des entrepreneurs refuse la prise en considération de nouveaux dossiers. Un retard considérable va donc s'ensuivre et il n'est pas douteux qu'un encombrement sans précédent sera la conséquence de ce retard.

De plus, l'article 12 de la circulaire du 11 avril stipule que les travaux de construction ne pourront commencer qu'après la délivrance de l'accord de principe d'octroi de primes. Il ajoute que l'infrastructure peut être mise en œuvre. Cela retardera considérablement l'ouverture des chantiers.

Je n'en veux pour exemple que deux opérations : l'une à Fresnes de 199 logements, l'autre à Vitry-Villejuif de 80 logements. Pour la première, le permis de construire est délivré depuis le 25 novembre 1963, mais l'accord de principe pour la prime demandé le 17 juillet 1953, n'est pas encore parvenu. Pour la seconde, le permis de construire a été délivré le 13 octobre 1963, la demande d'accord de principe de prime le 20 novembre 1962 et, à ce jour, aucun accord n'a été signifié à l'organisme constructeur.

On imagine aisément ce que deviendront ces retards lorsque, les instructions étant enfin données au Sous-Comptoir des entrepreneurs, les dossiers refoulés depuis plusieurs mois afflueront massivement.

Il me faut maintenant, monsieur le secrétaire d'Etat, attirer votre attention sur les plafonds de ressources limitant l'attribution des prêts pour l'accession à la propriété. En matière de financement général, les dispositions sont les mêmes que pour la construction d'immeubles locatifs, c'est-à-dire qu'il y a une augmentation très sensible des charges financières pour le candidat à l'accession à la propriété. Mais, en plus, les plafonds de ressources prévus éliminent des cadres moyens et les cadres supérieurs dont on ne peut cependant pas dire qu'ils ont des salaires exorbitants. Les tableaux annexés à la circulaire font état de plafonds de ressources imposables ou de ressources réelles dans le cas de salariés n'ayant pas d'autres ressources que leur salaire.

Mais là, comme pour le surloyer dont il a été fait état tout à l'heure, des injustices grossières seront commises. Peut-on nous affirmer que les ressources imposables sont honnêtement déclarées dans tous les cas et qu'il n'y a jamais de fraude ? Non, n'est-ce pas ! Alors, le salarié sera pénalisé, ainsi que tous ceux dont on peut connaître les ressources exactes. En cas de travail noir, il y aura, là encore, injustice.

Puis, pourquoi considérer que, dans la région parisienne, un salaire mensuel de 3.166 francs pour quatre personnes ou de 3.607 francs lorsqu'il y a deux ou plusieurs salaires — on se demande pourquoi d'ailleurs ? — peut exclure un salarié du bénéfice des primes et prêts ? Est-il riche avec de telles ressources ? Peut-il se permettre, s'il veut accéder à la propriété de supporter la charge d'emprunts privés au taux, nous le savons bien, de 10 à 12 p. 100 ?

**M. André Méric.** Me permettez-vous de vous interrompre ?

**M. Maurice Coutrot.** Je vous en prie.

**M. le président.** La parole est à M. André Méric, avec l'autorisation de l'orateur.

**M. André Méric.** Mon cher collègue, excusez-moi de vous interrompre, mais je voudrais apporter à ce débat les propositions qui nous sont faites par un journal, que tout le monde connaît bien et qui a pour titre *La Nation*, du 16 avril 1964, relatives à l'aide apportée aux constructeurs par l'Etat. Il s'agit d'une interview du ministre de la construction ; sous le titre : « Pas de solution sans le concours du financement privé », il rappelait ceci en ce qui concerne les cadres : « Dans le cas le plus favorable, il bénéficiera d'un prêt de l'Union de crédit pour le bâtiment (neuf ans maximum, intérêt 10 p. 100) qui pourra atteindre 60 p. 100 du prix d'achat de l'appartement, d'un prêt de caisse des cadres (de 8.000 francs à 15.000 francs sur 5 ans), d'un prêt des allocations familiales (5.000 francs sur 5 ans) et de compléments hypothétiques provenant de paroisses ou de municipalités généreuses. » (*Rires à gauche.*)

**M. le ministre de la construction** a beaucoup d'imagination, je puis vous l'assurer. Je me demande comment sera accueillie cette nouvelle preuve de l'imagination du ministre par les cadres de la nation. (*Applaudissements et rires à gauche.*)

*Un sénateur à gauche.* Vivent les paroisses généreuses !

**M. Maurice Coutrot.** Je voudrais faire remarquer à mon collègue Méric qu'il est question de prêts « hypothétiques » et que l'hypothèse sera peu souvent favorable, car il est douteux que des municipalités puissent faire des avances de cette sorte.

*Un sénateur à gauche.* Et les paroisses ? (*Rires.*)

**M. Maurice Coutrot.** Je ne parle pas des paroisses, je ne les connais pas. (*Nouveaux rires.*)

En conséquence, il n'est pas possible, pour un tel salarié, de prendre des engagements aussi lourds et il devra, s'il veut se loger, se retourner sans doute vers les sociétés immobilières d'investissement auxquelles il paiera un loyer bien supérieur aux mensualités de remboursement d'une dette assortie de primes et de prêts et lui permettant d'être propriétaire de son habitation.

Est-ce là le but recherché ? On pourrait le croire. Et, s'il n'en est pas ainsi, il faut, monsieur le secrétaire d'Etat, reviser les plafonds de ressources et les relever confortablement.

J'en reviens maintenant aux résultats acquis en matière de construction sociale. Des chiffres, des statistiques en ce qui concerne la politique du pouvoir sont claironnés par les ministres et le chef d'Etat lui-même. La réalité est, hélas ! bien différente. D'une enquête à laquelle s'est livrée l'union natio-

nale des organismes d'H. L. M., tout récemment d'ailleurs, il ressort que le nombre de mises en location n'excède pas, en 1963, 75.000 H. L. M. pour toute la France.

Pour le département de la Seine, il apparaît, selon les statistiques provenant d'un document officiel « la conjoncture économique dans le département », édité par la préfecture de la Seine, qu'un retrait très net s'est manifesté en 1963 par rapport à 1962.

Quel est le nombre des logements terminés ? Je l'ai relevé, trimestre par trimestre, et j'ai des documents à votre disposition, monsieur le secrétaire d'Etat, si vous voulez contester les chiffres : 10.563 H. L. M. locatives en 1963 contre 13.394 en 1962 ; 519 H. L. M. d'accession à la propriété contre 618 en 1962 ; 16.822 logements primés en 1963 contre 17.749 en 1962 ; 4.888 logements non primés en 1963 contre 7.367 en 1962 ; au total, 32.792 logements construits en 1963 contre 39.128 en 1962, soit 16,44 p. 100 en moins.

Voilà les résultats réels d'une politique d'augmentation des prix et de diminution du crédit.

Le nombre des demandes se multiplie et celui des logements terminés diminue, mais on continue d'affirmer que, de 793 logements construits chaque jour en 1963, on passera en 1964 à 1.000 logements par jour.

A la vérité, voilà la réponse faite par M. le directeur de l'habitation du département de la Seine au sujet d'un dossier déposé en 1954 — vous m'entendez, il y a dix ans ! — et qui n'est pas encore honoré : « Cette candidature n'est pas perdue de vue mais il ne m'est pas possible, à mon grand regret, de vous fixer une date, même approximative, en ce qui concerne le relogement de monsieur X étant donné la disproportion existant entre le nombre de demandes en instance et celui, relativement restreint, des logements à attribuer. » C'est l'administration du département de la Seine qui s'exprime ainsi, c'est le directeur de l'habitation qui, au nom de M. le préfet de la Seine, fait cette réponse !

**M. André Méric.** C'est suspect !

**M. Maurice Coutrot.** Voilà la triste réalité et, dans deux ans, nous aurons à faire face, de plus, à des milliers et des milliers de demandes de jeunes ménages alors que des milliers anciens de dix années n'ont encore aucune perspective d'être rapidement honorés.

Je n'en dirai pas plus sur ce sujet et nous attendons, monsieur le secrétaire d'Etat, que vous nous définissiez la politique de construction que vous entendez mener à l'avenir, ainsi que les perspectives qui s'offrent désormais à ceux qui attendent un logement.

On a pu voir, tout au long de cet exposé, que les dernières dispositions prises n'apporteront aucune solution aux problèmes posés en ce domaine, sinon que les banques et établissements prêteurs en tireront de substantiels bénéfices au détriment des prix de revient des logements sociaux. Nul doute que, dans ces conditions, les entreprises du bâtiment s'orienteront vers les organismes qui construiront plus cher, où le profit de l'industrie du bâtiment sera plus sûr et qu'elles abandonneront le marché que pourront leur offrir les organismes d'H. L. M.

Avant de terminer, je voudrais dire quelques mots sur les réformes de structure apportées aux offices d'H. L. M. Tout, ou à peu près tout, a été dit ou écrit à ce sujet. La preuve est maintenant flagrante qu'au nom de je ne sais quelle dépolitisation on a cherché à politiser nos organismes publics. Bien sûr, vous direz, monsieur le secrétaire d'Etat, que nombreux sont les présidents d'offices qui ont gardé leur fauteuil, mais il n'en reste pas moins vrai que ce n'est pas la faute du pouvoir qui avait confié à certains agents recruteurs, députés ou conseillers généraux U. N. R., le soin de trouver des candidatures à proposer aux préfets.

La manœuvre a fait long feu : malgré les pressantes sollicitations, il fut difficile de trouver des hommes décidés à tenter l'aventure. C'est ainsi que, dans la plupart des offices, ont été désignés des représentants préfectoraux qui ne connaissent rien de rien à la construction, au fonctionnement et à la gestion des offices.

**M. Bernard Chochoy.** Très bien !

**M. Maurice Coutrot.** Et pourtant, ne devait-on pas, avec cette réforme, mettre en place des gens de qualité dont la compétence serait éclatante aux yeux de tous !

Je ne ferai pas ici l'inventaire des vengeances auxquelles on s'est livré au cours de cette opération. Des gens dévoués à la

vie des offices, des gens compétents tels que des médecins, des architectes, des ingénieurs ont été éliminés sans le moindre mot de remerciement pour les états de service passés. Des parlementaires tels que nos amis Kistler, Le Bellegou et Méric ont été évincés de postes qu'ils occupaient avec dévouement et compétence. Tous les moyens ont été bons pour parvenir à ce résultat. (*Très bien ! à gauche.*) Pour Méric n'a-t-on pas usé de la calomnie, de la diffamation, alors que les preuves existent de l'honnêteté, non seulement de notre collègue, mais encore de tous les membres de l'ancien conseil d'administration ? (*Applaudissements à l'extrême gauche et à gauche.*)

Le pouvoir a voulu donner une leçon à ceux qui, lors du dernier référendum, avaient pris position contre le chef de l'Etat et, pour ce faire, il a usé de toutes les manœuvres possibles. C'est ainsi, par exemple, que les présidences d'office deviennent le refuge des gens les plus âgés, élus à ce bénéfice. Belle réforme en vérité qui ne grandit pas ceux qui ont utilisé tous les subterfuges pour la mettre en place, mais qui ont cependant raté leur but dans la majeure partie des cas !

C'est pourquoi je voudrais, du haut de cette tribune, remercier tous les administrateurs qui ont disparu au travers de cette réforme et leur dire le prix qui était attaché à leur collaboration. (*Applaudissements à gauche.*) Leur place reste vide, ce ne sont pas les nouveaux venus qui pourront les remplacer de sitôt, tant pis pour la construction sociale. Le véritable contrôle, celui des utilisateurs, a disparu.

Que ce soient les représentants des sociétés d'H. L. M. et de crédit immobilier, ceux de la mutualité, des associations familiales, du comité départemental, des locataires, des syndicats, tous apportaient le fruit de leur expérience. Dans l'immense majorité des cas les décisions étaient prises à l'unanimité ; les attributions de logements étaient entérinées par le conseil d'administration. N'était-ce pas là l'essence même d'une gestion démocratique ?

Aujourd'hui, aux yeux de la population, ce sont de petits groupes d'hommes qui vont gérer comme ils l'entendent les intérêts de centaines de milliers de locataires ; ce seront cinq administrateurs qui attribueront presque clandestinement les quelques dizaines de logements construits chaque année par un office. Ce n'est pas bon et nous élevons une véhémement protestation contre de telles dispositions.

Ce qu'il faut bien que chacun sache, c'est que tout cet arsenal ne donnera pas un logement de plus, bien au contraire. Ce qu'il faut, c'est augmenter les crédits, diminuer les charges financières et laisser plus de liberté aux administrateurs qui bénévolement, rappelons-le, ont accepté la tâche ingrate de construire pour leurs concitoyens les logements dont ils ont tant besoin. (*Applaudissements à gauche, à l'extrême gauche et sur divers autres bancs.*)

**M. le président.** La parole est à M. le secrétaire d'Etat.

**M. Jean de Broglie, secrétaire d'Etat auprès du Premier ministre.** S'il est une question dont l'actualité est constante, puisqu'elle reflète en quelque sorte la vie économique et les conditions sociales de ce pays, c'est bien celle du logement. S'il est donc un débat qui vient dès lors à son heure, alors que le Gouvernement vient de prendre d'importantes mesures qui précisent et relancent sa politique de construction, c'est bien le débat qui nous occupe ici.

Je voudrais donc, en bonne logique et d'abord, établir et rappeler les conditions réelles qui sont celles de ce problème, c'est-à-dire : d'une part, les résultats qui ont été obtenus, d'autre part, les conditions de l'évolution de ce problème.

Ainsi qu'on l'a rappelé, je crois, 335.600 logements ont été terminés en 1963. Ce nombre est le plus élevé qui ait été atteint et il a été reconnu, approuvé, par l'union nationale des organismes d'habitations à loyer modéré, dont le président est M. Denvers.

Ce nombre, dans le passé, n'a jamais été approché que par celui de 1959, à savoir 320.000 logements, suivi d'un fléchissement à 316.000 logements en 1960 et 1961 et 309.000 logements en 1962, effectifs qui correspondent à un ralentissement connu des mises en chantier particulièrement sensible en 1957 et 1958.

On peut actuellement, sur la base des renseignements que l'administration possède, très sérieusement et très raisonnablement avancer que 365.000 logements seront achevés en 1964. Ce palier d'attente de 350.000 logements était celui qui avait été prévu par le IV<sup>e</sup> plan pour la fin de la période. Il sera donc atteint et dépassé : dès 1964 sera pratiquement atteint l'objectif fixé pour 1965.

Sur le papier, ces données paraissent parfaitement satisfaisantes. En fait, et chacun le sait, elles sont insuffisantes au regard de l'évolution du problème et d'une demande qui est constamment entretenue par un certain nombre de facteurs que chacun connaît : d'abord le facteur démographique, l'accroissement naturel de la population, l'accroissement de l'immigration, l'accroissement des rapatriements en provenance d'Afrique du Nord, qui font que la population française est passée de 42.770.000 habitants en 1954 à 46.242.000 en 1962, ce qui représente une augmentation de plus de 3 millions et demi d'individus.

Nous assistons en outre à un certain nombre de migrations internes qui se produisent des zones rurales vers les zones urbaines et qui intéressent par an environ 1.200.000 personnes, phénomène qui est doublé par celui de la destruction ou de l'abandon de résidences principales et de leur transformation en résidences secondaires.

Pour 2.040.000 habitations principales construites entre 1954 et 1962, 1.200.000 seulement apparaissent à la comparaison des résultats des recensements de 1954 et 1962, ce qui représente une perte de quelque 840.000 résidences principales.

En ce qui concerne d'ailleurs la demande de résidences secondaires, les chiffres montrent que de 1954 à 1962, leur nombre est passé de 450.000 à 950.000 au minimum et un sondage de l'Institut national de la statistique et des études économiques de 1961 conduit à estimer, compte tenu de toutes les réserves dont on peut assortir les calculs sur ce genre d'opération, que trois ou quatre millions de vacanciers ont passé leur congé annuel dans des résidences secondaires. Le conseil économique et social, considérant l'allongement de la durée moyenne des vacances et l'élévation des ressources familiales telles qu'elles sont prévues par le IV<sup>e</sup> et le V<sup>e</sup> plan, estime à peu près à 50.000 logements par an à partir de 1965 la demande de résidences secondaires, laquelle n'est actuellement que de l'ordre de 15.000 par an.

Ces considérations conduisent à estimer indispensable d'atteindre très rapidement un palier de 400.000 logements terminés pour aboutir à un rythme normal de 450.000 logements par an.

A ces données purement quantitatives viennent s'ajouter les conséquences d'une sorte de prise de conscience généralisée de l'importance du logement dans l'équilibre familial ; il s'ensuit des exigences accrues quant au nombre et quant à la surface des pièces du logement et quant à l'importance de l'équipement ; la préférence souvent exprimée pour les maisons individuelles répond à ce genre de préoccupation. Cette prise de position, on la décèle à partir de 1961. Elle est la conséquence de l'évolution économique et de l'élévation du niveau de vie qui commence vers cette époque.

La politique de construction est donc envisagée en fonction du double impératif d'une demande quantitativement accrue et qualitativement plus exigeante. Elle suppose donc non seulement la mise au point d'un mécanisme de financement, dont je parlerai en détail tout à l'heure en réponse à la question de M. Voyant, mais aussi d'une politique technique dont je vais parler et qui est susceptible de permettre un rythme de réalisation souhaité tout en ne perturbant pas les conditions de l'économie du bâtiment.

L'objectif que se sont fixé les pouvoirs publics est la création de conditions favorables à l'évolution des activités du bâtiment vers des formes industrielles sans toutefois envisager de se substituer aux maîtres d'ouvrages, aux architectes, aux techniciens, en assumant les responsabilités qui incombent à ces derniers. A l'initiative du ministre de la construction, a été réunie une sorte de « table ronde » groupant à la fois des maîtres d'ouvrages publics et privés, des professionnels du bâtiment et des représentants des administrations afin que puissent être confrontés leurs avis et recueillies leurs propositions. A la suite de cette « table ronde », trois commissions d'études ont été constituées, respectivement chargées d'examiner les problèmes de main-d'œuvre et structure des professions, de procédure et de coordination, de techniques et matériaux. A l'issue des travaux de ces commissions et compte tenu de leurs conclusions, a été élaborée puis diffusée l'instruction technique du ministre de la construction du 15 février dernier. Cette instruction, outre qu'elle commande une simplification des formalités administratives et un allègement des procédures préalables, définit deux orientations principales.

La première concerne l'évolution du mode d'attribution des travaux. Jusqu'à présent l'adjudication était le mode de consultation préconisé par l'administration elle-même et il apparaît à l'usage que ce choix n'est équitable que dans le cas de production d'objets très précisément définis ce qui, pour de multiples raisons, est rarement le cas dans le bâtiment.

En pratique, le mode de consultation des entreprises doit tenir compte de l'évolution de l'industrie du bâtiment et des choix préalables, notamment quant au procédé technique du maître de l'ouvrage et de l'architecte. La reconduction est souvent la procédure la mieux adaptée aux chantiers de faible importance. Pour les grands chantiers après le choix par l'architecte d'une famille de procédés, le marché de gré à gré intervenant après discussion avec les entreprises intéressées pour déterminer celle qui propose la meilleure réalisation quant à la qualité et au prix est maintenant recommandé.

La seconde orientation intéresse le développement de l'industrialisation du bâtiment. La préfabrication lourde, qui en est qu'un des aspects, applicable dans les seules hypothèses de chantiers importants ou de petits chantiers groupés, doit, en se généralisant, permettre par l'économie de main-d'œuvre, le transfert à l'atelier de nombreuses tâches, l'emploi de machines à haut rendement de transformer les conditions de travail dans les métiers du bâtiment pour les rendre comparables à celles des autres industries.

Il importe également d'étendre l'industrialisation dans le bâtiment à ce secteur de la construction, plus diffus que le précédent, qu'est le petit chantier isolé et la construction individuelle. Les dispositions de l'instruction technique tendent à atteindre ce but : premièrement par l'assujettissement, pour les projets bénéficiant d'une aide financière de l'Etat et les projets types homologués, à une discipline « dimensionnelle » dont la définition précise fera l'objet d'une norme « Afnor » en cours de parution. Ainsi sera rendue possible la construction en série d'éléments de construction de gros ou de second œuvre dans des usines spécialisées pour chacun d'eux. Il est en effet certain que l'assemblage d'éléments aussi divers exige que soient harmonisées les tolérances non seulement dans leur propre fabrication, mais dans celle de la structure porteuse ; deuxièmement, par la mise au point, pour les petits programmes d'immeubles collectifs ou de maisons individuelles, d'un nombre limité de modèles dont la répétition sera encouragée. Des concours de modèles ont déjà été lancés dans plusieurs départements. Ils ont été accueillis avec faveur, par les architectes notamment.

Outre l'effet incontestable sur le rythme de construction de toutes les mesures qui viennent d'être signalées, il convient aussi de noter leur influence, à terme mais certaine, sur les prix de revient. L'économie de prix sera réelle, entraînée par l'évolution du marché, la stabilisation qui en résultera, le meilleur rendement de la main-d'œuvre et du matériel qui en sera le fruit.

Cependant, la politique de construction n'est qu'un des aspects de la politique d'ensemble du logement. Il existe un patrimoine immobilier ancien qu'il convient également d'entretenir, de restaurer, d'équiper, afin d'exploiter au maximum les possibilités de logement qu'il comporte. Or, au lendemain de la seconde guerre mondiale, près de 25 p. 100 des logements urbains étaient antérieurs à 1860 et plus de 50 p. 100 avaient été construits avant 1900. La moyenne d'âge des logements ruraux, plus élevée encore, excédait largement le siècle.

Le contrôle des loyers instauré en France à l'occasion de la première guerre mondiale pour assurer d'abord la protection des locataires mobilisés, puis éviter la spéculation et les hausses consécutives aux fluctuations monétaires, avait maintenu le prix du logement à un niveau sans commune mesure avec le service rendu. Non seulement les détenteurs de capitaux privés n'investissaient plus dans le logement, mais la cadence annuelle de construction était passée de 173.000 logements en 1930 à 75.000 en 1935 et 50.000 en 1939. De plus, le patrimoine existant n'était pas entretenu.

Cette expérience conduit à la mise en œuvre d'une politique réaliste en matière de loyers. De plus, la disparité des régimes applicables aux logements neufs et aux logements anciens soumis à la loi du 1<sup>er</sup> octobre 1948 est en général sans fondement social. Elle se traduit par la protection souvent peu justifiée de situations acquises. Le rétablissement de l'unité du marché constitue donc l'objectif de la politique des loyers poursuivie par le Gouvernement.

Pour briser le cloisonnement actuel, une révision des valeurs locatives des immeubles anciens a été étudiée dans un souci d'harmonisation avec les conditions de rentabilité retenues pour le secteur locatif issu de la récente réforme réglementaire sur l'aide financière à la construction sociale. Les capitaux auxquels s'applique cette notion de rentabilité correspondent à la valeur normale des immeubles anciens, compte tenu de leurs qualités par rapport aux immeubles neufs de même catégorie ou aux investissements dans les améliorations d'équipement qui pourront leur être apportées.

Ainsi se préparent sur des bases financières saines les conditions d'un retour à l'unité du marché du logement dans le cadre d'un régime de libertés contractuelles.

Un important secteur social doit, par ailleurs, constituer un régulateur efficace des prix et contribuer à les fixer à un niveau raisonnable grâce au caractère désintéressé de son action.

En ce qui concerne le patrimoine immobilier ancien, la revalorisation des loyers taxés jusqu'au niveau normal d'équilibre du marché et le retour à la liberté des contrats ne peuvent toutefois être que progressifs, compte tenu de la conjoncture économique et sociale. Tout d'abord, la revalorisation progressive des loyers ne peut être réellement obtenue dans une période de hausse rapide des prix, comme le montre l'expérience des dix années qui ont suivi le vote de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948.

Par contre, les réformes de décembre 1958 ont pu apporter aux propriétaires une aide effective, grâce à la stabilité relative du niveau général des prix qui les a suivies. La réussite du plan actuel de stabilisation constitue donc la condition préalable pour continuer la remise en ordre des loyers anciens. C'est pourquoi il a paru préférable au Gouvernement de suspendre provisoirement les majorations semestrielles de loyer qui devaient jouer au 1<sup>er</sup> janvier 1964.

La revalorisation des loyers doit aussi suivre le relèvement des niveaux de vie. S'il est normal qu'une part des augmentations des revenus individuels soit consacrée au logement, il ne pourrait être accepté qu'elle dépasse un pourcentage trop élevé. Le rythme de ces revalorisations doit donc être étudié en fonction de la hausse des revenus individuels. L'extension des aides personnelles au logement, allocation-logement notamment, dont je voudrais préciser qu'elle sera très sensiblement augmentée au 1<sup>er</sup> janvier prochain pour permettre précisément aux locataires les plus modestes de faire face à certaines augmentations de loyer, pourra permettre aux catégories les moins favorisées de supporter sans gêne ces revalorisations.

La liberté des locations de logements anciens ne peut, de même, être étendue sans certaines précautions : d'une part, elle ne saurait intervenir que pour les logements anciens susceptibles d'entrer dans un marché normal du logement, suffisamment entretenus et d'un confort minimum ; d'autre part, afin d'assurer aux locataires une certaine stabilité dans les lieux, un bail d'une durée minimale doit leur être consenti. Enfin, le retour à la liberté des contrats pour les locataires entrant dans les lieux implique moins de répercussions sociales que pour les occupants actuels bénéficiaires du maintien dans les lieux et peut donc intervenir plus rapidement.

De nombreuses mesures ont été déjà prises dans le sens d'un retour à la liberté des contrats de location. En 1953, la libération des contrats pour les locations nouvelles dans les immeubles anciens avait été prévue pour le 1<sup>er</sup> janvier 1958. Par la loi du 26 décembre 1957, le Parlement avait substitué la date du 1<sup>er</sup> janvier 1959 à celle du 1<sup>er</sup> janvier 1958. L'ordonnance du 27 décembre 1958 a instauré la liberté des contrats pour les locataires entrant dans les lieux postérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 1959 dans les villes de moins de 10.000 habitants et donné au Gouvernement la possibilité d'étendre, par décret, ces dispositions à d'autres communes. Un grand nombre de décrets ont été effectivement publiés depuis cette date sur la demande des municipalités elles-mêmes.

Enfin, sur la proposition du Gouvernement, la loi du 4 août 1962 a introduit de nouvelles catégories sur le marché libre des locations immobilières : locations à usage professionnel ou mixte, immeubles reconstruits, locaux transformés à usage d'habitation. La loi du 4 août 1962 retire en outre aux dispositions de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 leur caractère d'ordre public en permettant aux locataires dans les lieux et au propriétaire d'y déroger dans de nouvelles conventions.

La politique qui vient d'être définie en matière de loyer incitera les propriétaires d'immeubles anciens à entretenir leur patrimoine. Ces seules mesures ont paru cependant insuffisantes pour répondre aux besoins. En effet, les besoins d'équipement des logements anciens sont importants : 20,60 p. 100 des résidences principales recensées en 1962 n'avaient pas l'eau à l'intérieur du logement, 59 p. 100 n'étaient même pas dotées d'un lavabo intérieur.

La politique d'incitation doit, en conséquence, être complétée par une politique d'aide financière. Ainsi, le propriétaire qui entreprend individuellement l'entretien et la modernisation de l'équipement de son immeuble loué peut prétendre, sous certaines conditions, à un prêt ou à une subvention du fonds national d'amélioration de l'habitat, à une prime, à un prêt du Crédit foncier.

Par ailleurs, une loi du 4 août 1962 a organisé une procédure de restauration et d'amélioration groupée pour les immeubles anciens. Dans le cadre de cette législation est institué un régime spécial de primes et de prêts du Crédit foncier pour la remise en état et la modernisation d'immeubles d'habitation. Ce régime doit notamment faciliter les réparations, les aménagements intérieurs et extérieurs et l'installation d'éléments de confort. Les opérations en cause intéressent non seulement les quartiers à caractère historique, pour lesquelles des études ont été lancées dans un certain nombre de villes par le ministre de la construction et le ministre des affaires culturelles, mais aussi des quartiers de moindre intérêt architectural dans lesquels il est souhaitable, selon les plans d'urbanisme, d'améliorer les conditions d'habitabilité.

Les travaux sont effectués, soit par des organismes concessionnaires des collectivités locales, soit par les propriétaires individuellement ou groupés, dans les périmètres de rénovation ou de restauration immobilière qui seront institués par arrêté du ministre de la construction, après enquête publique et avis de la commune. Des opérations de cet ordre ont été lancées dans un certain nombre de grandes villes comme Lille, Bordeaux, Nancy, Lyon, Marseille et Toulouse.

Ces quelques éléments pourront, je l'espère, rassurer M. le sénateur Talamoni, et apaiser les inquiétudes d'un certain nombre de locataires troublés par l'annonce d'une augmentation du prix de loyers et rendus anxieux par toute une campagne alarmiste sur l'avenir des constructions sociales.

Je voudrais, à cette occasion, confirmer les déclarations faites par M. le ministre de la construction dans le discours qu'il a prononcé lors du 24<sup>e</sup> congrès national des organismes d'habitations à loyers modérés. Nul ne songe à mettre en doute le dévouement, dont notamment depuis la relance du mouvement H. L. M. en 1947, font preuve quotidiennement dans l'exercice de tâches bénévoles les présidents et administrateurs des organismes d'habitations à loyers modérés.

Il est également évident que, tant que la crise du logement sera aussi grave qu'actuellement dans notre pays, l'Etat continuera de faire un effort considérable en faveur du logement social et que les organismes d'H. L. M. doivent être affermis dans leur qualité d'instrument le plus efficace de notre politique de l'habitat social. C'est en fonction de ce dernier objectif qu'a été conçue la réforme qui a fait l'objet du décret du 19 décembre 1963. Elle se propose d'assurer aux conseils d'administration des offices publics d'H. L. M. une plus grande efficacité et tend à leur accorder une plus large indépendance. (*Exclamations à gauche et à l'extrême gauche.*)

**M. Maurice Coutrot.** Vous faites nommer des administrateurs qui ne connaissent rien à la question !

**M. Jean de Broglie, secrétaire d'Etat.** Une plus grande efficacité d'abord. La réduction du nombre des administrateurs de 21 à 12, pour désagréable qu'elle soit sur le plan des personnes, entraînera sans doute un allègement des conditions de fonctionnement. Il est, en effet, bien connu que dans une assemblée trop nombreuse il est souvent difficile de concilier toutes les obligations individuelles...

**M. Jean Nayrou.** Vous n'avez jamais assisté à une réunion des offices d'H. L. M.

**M. Jean de Broglie, secrétaire d'Etat.** ... et de provoquer, dans les conditions de quorum requises pour la validité des décisions, des réunions suffisamment fréquentes pour une complète connaissance par chacun de l'ensemble des problèmes généraux de l'organisme géré.

Cependant, je voudrais ajouter que, lorsque des circonstances particulières le justifient, le nombre des membres du conseil d'administration d'un office public d'H. L. M. pourra être porté de douze à dix-huit par arrêté conjoint des ministres intéressés.

C'est également dans un souci d'allègement des tâches qu'a été interdit le cumul par une même personne de la présidence de plusieurs offices. Beaucoup de maires, contraints jusqu'ici d'arbitrer des demandes de logements, apprécieront l'institution au sein du conseil d'administration et de l'office public d'H. L. M. d'une commission d'attribution des logements, dont les membres sont désignés par le conseil d'administration, à l'exception du représentant de la caisse d'allocations familiales qui y siège de droit. D'aucuns ont voulu attribuer un caractère politique à la réforme intervenue dans le mode de gestion des offices publics d'H. L. M. Pourtant, il s'agit là d'une mesure réglementaire dont l'importance résulte de l'efficacité qui sera ainsi donnée à cette gestion.

La circulaire du 20 décembre 1963, prise en application du décret en cause, reflète bien ces préoccupations et formule des critères intéressant le choix des préfets. Que dit ce texte. « Le préfet dispose de la plus grande liberté pour procéder à la désignation de six des membres du nouveau conseil parmi les personnes particulièrement compétentes en matière d'hygiène ou de logement ou intéressées à la bonne gestion de l'office.

« Son choix sera dicté par le seul souci de réunir des personnalités participant au développement économique de la région ou dont l'activité est orientée vers des questions familiales et sociales.

« Ces personnalités devront s'intéresser aux problèmes de la construction et du logement, afin d'apporter à l'administration de l'office une participation active et efficace. Parmi les membres choisis par le préfet pourra utilement figurer un administrateur de l'Union départementale des associations familiales.

**M. Jean Nayrou.** Pas partout !

**M. Jean de Broglie, secrétaire d'Etat.** Les administrateurs de ces unions sont particulièrement qualifiés pour représenter les familles mal logées et faire connaître à l'organisme constructeur les besoins réels de ces familles. »

Telles sont les directives gouvernementales qui ont été appliquées déjà d'ailleurs dans plusieurs départements dans l'esprit souhaité par le Gouvernement et, si je puis me permettre un exemple personnel, je noterai que dans le département de l'Eure que j'ai représenté le président comme le vice-président, pourtant tous deux de tendances politiques extrêmement opposées, ont tout de même été élus à l'unanimité.

Dans ce domaine, comme pour l'ensemble des textes dont j'aurai peut-être à parler tout à l'heure, le Gouvernement s'est inspiré du même esprit — et son souci demeure — de conserver et de développer notre patrimoine immobilier.

(*M. Gaston Monnerville remplace M. Amédée Bouquerel au fauteuil de la présidence.*)

#### PRESIDENCE DE M. GASTON MONNERVILLE

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

**M. Bernard Chochoy.** Mes chers collègues, je viens d'écouter avec intérêt la réponse de M. le secrétaire d'Etat aux différentes interventions qui ont été faites à cette tribune ; j'ai été surpris de n'entendre rien de concret, rien de très précis, rien qui puisse constituer une réponse valable. A la faveur d'une brève intervention, je voudrais donc attirer l'attention de M. le secrétaire d'Etat sur deux points particuliers qui méritent, je le crois, que nous y insistions pendant quelques instants.

Il s'agit, d'une part, du relogement des rapatriés auquel il n'a pas été fait allusion depuis le début de ce débat et, d'autre part, du chiffre présenté comme indubitable des achèvements de logements de l'année 1963.

Vous avez usé à la tribune, monsieur le secrétaire d'Etat, d'un procédé que je récusé pour ma part. Vous avez utilisé la caution de M. Denvers, président de l'union des organismes d'H. L. M., pour appuyer le chiffre de 335.600 logements terminés en 1963. Laissez-moi vous dire que M. Denvers, pas plus que nous, n'a aucun moyen, par les investigations auxquelles il pourrait se livrer, ni de confirmer, ni d'infirmier un pareil chiffre.

Ce que je puis vous dire, c'est que l'enquête à laquelle s'est livrée l'union des organismes d'H. L. M., à la demande de M. Denvers, nous a appris qu'en 1963 on avait au maximum loué dans tous les départements français, dans les organismes qui construisent sous le signe du locatif, 75.000 logements. De ces chiffres, bien entendu, M. Denvers peut se porter caution. Mais je ne vois pas comment il pourrait venir à votre secours pour indiquer que le ministre de la construction a raison lorsqu'il affirme que l'on a terminé en 1963, je le répète, 335.600 logements.

Monsieur le ministre, ce qui m'amène surtout à prendre la parole — je viens de l'indiquer il y a un instant — c'est la question du relogement des rapatriés.

Les présidents d'offices publics d'H. L. M. — offices municipaux et offices départementaux — ont reçu ces derniers temps de leur préfet une lettre dont je vais me permettre de vous lire quelques passages. Comme président de l'office départemental d'H. L. M. du Pas-de-Calais j'ai reçu celle-ci :

« A la demande de M. le ministre des rapatriés, j'ai l'honneur de vous confirmer qu'aux termes de la circulaire du 5 juin 1962 relative au relogement des Français rapatriés par réserva-

tion dans les H. L. M. le préfet dispose d'un délai de deux mois à compter du début de l'occupation de l'immeuble pour l'attribution de tout logement réservé à un rapatrié. Si, à l'expiration de ce délai, le logement réservé n'a pu être loué à un rapatrié, l'organisme d'H. L. M. est libre de procéder à l'attribution du logement dans les conditions habituelles, sous réserve d'affecter ultérieurement à un rapatrié le premier logement disponible.

« En conséquence, compte tenu de la livraison au 15 mai 1964, des appartements du programme dont il s'agit devront en cas de besoin être tenus à la disposition des rapatriés jusqu'au 15 juillet 1964. Je vous serais obligé de bien vouloir m'accuser réception de la présente lettre ».

Monsieur le secrétaire d'Etat, la solution de ce cruel problème du relogement de nos compatriotes d'Algérie qui ont reflué après septembre 1962 — nous le savons et cela sans conteste — appelait la sollicitude et la solidarité de toute la population de la métropole. Je crois avoir déjà dit ici comme en d'autres lieux que si à l'époque, en 1963, comme en 1964 encore, le Gouvernement peut se targuer d'avoir pu reloger un très grand nombre de familles de nos compatriotes rapatriés d'Algérie, c'est surtout grâce à l'effort fait par les organismes d'H. L. M.

**M. Emile Durieux.** Très bien !

**M. Bernard Chochoy.** Ces organismes tant décriés à certains moments, j'affirme que s'ils n'avaient pas existé, il eût fallu les créer alors.

Mais la solution appliquée par le Gouvernement a eu, malgré tout, comme contrepartie de refouler la satisfaction des besoins également urgents de tant d'autres familles prioritaires, personne ne le contestera.

Aujourd'hui, on nous demande de bien vouloir appliquer à la lettre les termes de la circulaire de M. le ministre des rapatriés en date du 5 juin 1962. Monsieur le secrétaire d'Etat, vous savez sans doute — on l'a dit tout à l'heure — que bien des gens ignoraient exactement la vocation des organismes d'H. L. M. et que la plupart des nouveaux administrateurs dont on a doté les conseils d'administration ne savaient absolument pas ce que pouvaient être ces organismes et ce à quoi ils pouvaient servir. Vous aviez raison en l'affirmant il y a quelques instants.

Les organismes d'H. L. M. ne sont pas des bureaux de bienfaisance et chaque fois que s'exerce un contrôle du ministère de la construction, de l'inspection des finances ou de la Cour des comptes, les observations ne manquent pas de porter sur la nécessité de veiller au bon équilibre de leur gestion.

La question que je vous pose, monsieur le secrétaire d'Etat, est celle-ci : Qui couvrira les pertes de loyer qu'entraînerait l'application rigoureuse de la circulaire du 5 juin 1962 ?

Nombreux sont les administrateurs d'H. L. M. qui siègent dans cette assemblée et qui ont besoin de savoir comment ces pertes de loyers seront compensées.

Dans votre réponse, vous avez tout à l'heure fait état — j'allais dire fait étalage — des succès de la politique du Gouvernement en matière de construction. D'ailleurs, la vérité tombe de très haut, nous le savons, et il y a quelques jours, je crois, que c'était jeudi dernier, le Président de la République nous disait qu'en 1958 753 logements étaient terminés chaque jour et qu'en 1964 on en termine mille journalièrement.

Monsieur le secrétaire d'Etat, je suis quand même amené à douter un peu de la sincérité de vos statistiques et je vous déclare très franchement qu'il y a loin de vos affirmations à la réalité, ce que je vais essayer de démontrer par quelques exemples précis.

Il y a quelques jours — c'était le 10 avril — j'ai reçu du préfet de mon département une lettre ainsi libellée :

« Objet : programme 1964 H. L. M. locatives.

« Référence : décision ministérielle, cabinet, du 20 mars 1964.

« Une pièce jointe.

« Monsieur le président,

« J'ai l'honneur de vous faire connaître que, par lettre citée en référence, M. le ministre de la construction m'a notifié, après consultation de la commission interministérielle d'attribution des prêts, la liste, dont ci-joint copie, des opérations à réaliser par votre organisme et susceptibles d'être financées en 1964,

« Je vous serais donc obligé de vouloir bien prendre toutes les dispositions nécessaires pour constituer en temps opportun le dossier de financement et le faire parvenir à M. le ministre de la construction. »

Vous allez pouvoir vous rendre compte très rapidement, après la mise au point suivante, que nous n'avons pas beaucoup à nous inquiéter de la préparation du dossier de financement que l'office départemental du Pas-de-Calais aurait à soumettre à l'appréciation de ces services. En réalité le programme normal de cette tranche opératoire prévue pour l'office départemental du Pas-de-Calais porte sur 100 logements dont 50 ont déjà été financés au titre de l'année 1963. Il s'agit donc d'opérations en cours et ces programmes seront terminés pendant l'année 1964.

Pour les autres opérations qui portent sur quelques centaines de logements des programmes triennaux 1962-1964, 1963-1965, 1964-1966 j'ai été amené à écrire au préfet de mon département la lettre suivante :

« Je dois vous marquer mon étonnement de constater qu'en réalité la dotation consentie, hormis les cent logements de la ville d'Avion, est pratiquement nulle.

« En effet, les logements retenus sur le programme normal 1964 ne sont que la suite d'opérations en partie financées sur 1963 et actuellement en cours de construction... »

Je termine ma lettre en ces termes après lui avoir donné les explications qui lui manquaient :

« En conclusion, je suis amené à constater que la dotation consentie à l'office au titre du programme 1964 n'apporte aucune possibilité nouvelle de réalisation »

Il est tout de même assez décevant de constater qu'au titre de l'année 1964 on ne nous donne point la possibilité de réaliser d'autres programmes ; mais peut-être pourriez-vous penser que, dans le département que je représente et que je donne en exemple, les besoins en logements sont minces. Bien sûr, monsieur le secrétaire d'Etat, le département du Pas-de-Calais n'est-il, dans l'ordre d'urgence, que le troisième département après celui de la Seine ? Il comptait, en 1961, 1.300.000 habitants. Il en aura, fin 1964, 1.400.000. Nous avons encore plus de 9.000 familles qui vivent dans des constructions provisoires. Nous avons notre lot de taudis urbains et de taudis ruraux. Nous avons par ailleurs, monsieur le secrétaire d'Etat, ce privilège d'être le département le plus jeune de France de par sa population. Tout naturellement nous connaissons, plus que tout autre département, à partir de 1967 et 1968 les conséquences de la vague de nuptialité qui correspondra à la vague des naissances de 1946 et de 1947. Or, au titre des réalisations de ces dernières années, qu'avons-nous enregistré ?

Dans les années 1956, 1957 et 1958, nous terminions 8.000 logements par an. La moyenne des achevements des années 1960, 1961 et 1962 n'a plus été que de 6.000 et, en 1963, nous avons terminé un peu plus de 5.500 logements, alors qu'il nous faudrait construire environ 12.000 logements par an pour satisfaire les besoins du département.

Voilà, mes chers amis, les résultats pour un département qui compte, je viens de vous le dire, 1.400.000 habitants, dont plus de 9.000 familles vivent encore, vingt ans après la guerre, dans des constructions provisoires.

**M. Roger Carcassonne.** C'est scandaleux.

**M. Bernard Chochoy.** Vous avez raison de le dire, mon cher collègue.

J'ajouterai, pour l'édification de M. le secrétaire d'Etat, qui pourrait penser que c'est là un exemple exceptionnel, que le nombre de logements terminés en 1963, dans l'ensemble des trois départements du district parisien, Seine, Seine-et-Oise, Seine-et-Marne, ne s'élève qu'à 71.000, alors qu'il était encore de 75.000 en 1962. Mais il avait atteint 93.000 en 1959, grâce à la lancée des années 1956-1957. D'où, en quatre ans, une régression de 22.000 logements rien que pour le district parisien.

**M. Emile Durieux.** Très bien !

**M. Bernard Chochoy.** Nous sommes très loin, mes chers collègues, des 140.000 logements par an que M. Delouvrier considère lui-même comme un minimum indispensable.

Je reprendrai maintenant quelques-uns des chiffres qui ont été cités par M. le secrétaire d'Etat, en ce qui concerne les résultats des années 1962-1963. Je voudrais vous rappeler qu'on a terminé, en 1957, 275.000 logements ; en 1958, 295.000 ; en 1959, 320.000, et cela grâce aux 625.000 mises en chantier effectives des années 1956 et 1957. Ce chiffre est ensuite tombé en 1960 à 317.000 ; en 1961, à 316.000 ; en 1962, à 306.900. Il paraît que l'on est passé, en 1963, à 335.000 mises en chantier. On nous parle aussi de plus de 500.000 permis de construire qui ont été délivrés au cours de cette même année. Mais que

cela signifie-t-il, puisque nous savons bien que, simplement en matière d'attribution de la prime à la construction, alors que cette dernière conditionne, comme vous le savez tous, l'octroi du prêt du Crédit foncier, dans la plupart de nos départements, nous avons un retard qui porte sur dix-huit mois ou deux ans ?

*Plusieurs sénateurs à droite.* Deux ans !

**M. Bernard Chochoy.** Il est certain qu'avant de pouvoir éponger ce retard nous aurons le temps de recevoir des lettres de candidats constructeurs nous demandant d'intervenir pour hâter la décision provisoire de prime.

Monsieur le ministre, tout cela devait être dit et je voudrais, avant de terminer, vous lire un passage d'une excellente étude que j'ai trouvée hier dans la revue *Communauté européenne* d'avril 1964. Vous constaterez qu'on y est moins optimiste qu'au Gouvernement.

« En France, trois millions de logements ont été construits de 1950 à 1963, mais la population est passée dans le même temps de 41 à 48 millions d'habitants. Dans cette période de treize ans, le rythme de construction a été de 5,4 logements pour mille habitants, tandis que la moyenne du Marché commun s'établit à 72 pour 1.000. La France se place donc au quatrième rang dans les pays de C. E. E., derrière l'Allemagne, les Pays-Bas et la Belgique.

« Depuis 1959, on constate une stagnation dans le nombre des logements terminés autour de 320.000 et la France reste aujourd'hui, dans le Marché commun, le seul pays où se perpétue de façon aiguë la crise du logement, en particulier dans les grandes villes et à Paris. »

**M. Maurice Coutrot.** C'est la grandeur !

**M. Bernard Chochoy.** Bien sûr, monsieur le secrétaire d'Etat, vous êtes dans votre rôle. Vous ne faites que plagier le Président de la République et, à un échelon inférieur, monsieur le Premier ministre et tous ceux qui essayent de nous persuader que tout va bien. Vous vous dites — par la méthode Coué, bien sûr — nous parviendrons un jour à mettre dans la tête des Français que nous allons, depuis l'avènement de la V<sup>e</sup> République, de succès en succès. Le malheur, c'est qu'entre vos affirmations et la réalité il y a une très grande marge.

Laissez-moi vous dire, en concluant cette brève intervention, qu'une politique de la construction ne peut se puiser dans la technique et dans des textes qui prolifèrent davantage que les logements. Elle doit avoir un style social, établir les collectivités locales dans leur rôle de maître d'ouvrage coordonnateur, fournir aux constructeurs désintéressés, les organismes d'H. L. M. en particulier, les moyens d'exercer réellement une action de secteur pilote et témoin.

Mais tout cela, hélas ! c'est exactement en tous points le contraire de la politique gouvernementale actuelle et c'est pourquoi, monsieur le secrétaire d'Etat, j'ai voulu faire une mise au point à la suite de votre intervention et vous exposer les raisons pour lesquelles nous ne pouvons pas partager votre optimisme. (*Applaudissements.*)

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

**M. Georges Portmann.** Je voulais simplement confirmer les chiffres que vient de citer M. Chochoy en ce qui concerne l'attribution de la prime à la construction.

Dans ma commune, en Gironde, un certain nombre de personnes — cela s'est encore produit voilà quarante-huit heures — qui ont obtenu le permis de construire doivent encore attendre deux ans pour la percevoir. Or elles ne peuvent contracter un emprunt tant que la prime ne leur est pas attribuée.

Véritablement, il y a là quelque chose de scandaleux et c'est pourquoi je suis pleinement d'accord avec les termes employés par M. Chochoy.

**M. Maurice Coutrot.** Pendant ce temps-là, les prix montent !

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

**M. Jean Bardol.** M. Chochoy vient d'évoquer la prolifération des textes. Celle-ci est voulue, bien sûr, pour empêcher celle des logements, en particulier des logements sociaux.

La réforme du financement de la construction, qui a été prévue dans le décret du 29 décembre 1963 et explicitée par la très longue circulaire d'application en date du 11 avril, tend à porter le coup de grâce définitif au logement social dans le cadre de l'accession à la propriété. Je resterai sur ce terrain.

Cette réforme confirme la volonté du Gouvernement de confier l'essentiel de la construction aux bons soins des capitaux privés,



qui pourront prospérer plus encore avec l'aide de l'Etat. Déjà les réseaux bancaires sont prêts. Il n'y a qu'à consulter les feuilles financières. Les sociétés immobilières à but lucratif se réjouissent des avantages considérables qui leur sont accordés et se trouvent déjà à pied d'œuvre. Il est fréquent de voir aujourd'hui dans tous les journaux de grands panneaux publicitaires dans le genre de celui-ci — le nom de la société importe peu — qui propose aux gens ayant de l'argent et qui sont propriétaires d'immeubles anciens de les revendre et de remployer leur capital en achetant des appartements neufs, cela avec tous les avantages qui s'y attachent. Je vous assure qu'ils sont certainement au courant autant que M. le ministre de la construction.

Voici ces avantages : liberté des loyers, fiscalité allégée, non-maintien dans les lieux, exonération des droits de succession, exception de l'impôt foncier pendant vingt-cinq ans, très bonne rentabilité du capital investi. On doit se frotter les mains dans certains milieux. (*Rires à gauche.*)

La construction sociale, celle qui a permis par exemple dans les départements ouvriers du Nord et du Pas-de-Calais de procurer des dizaines de milliers de logements à des mal-logés, cette construction sociale qui était entreprise par et pour les gens de condition modeste soit à titre individuel, soit avec l'aide des coopératives H. L. M. ou d'autres organismes à vocation désintéressée, que devient-elle ?

Déjà, au cours des toutes dernières années, la politique gouvernementale en matière de construction rendait toujours plus difficile l'accession à la propriété à ceux qui en avaient le plus besoin, à savoir les mal logés aux faibles moyens, aux faibles revenus. En effet, la hausse du prix des terrains et du coût de la construction, qui n'a jamais été aussi importante que sous le régime gaulliste, a pratiquement fait doubler le prix de revient des logements depuis 1958. (*Très bien ! à gauche et à l'extrême gauche.*) Il suffit, mes chers collègues, de reprendre les projets type de Logéco F-3, F-4, F-5, de comparer les prix plafonds fixés en 1958 et ceux qui sont aujourd'hui réclamés par les entrepreneurs. Ils ont doublé ! Pour la seule année 1963, on enregistre une hausse de 10 p. 100.

**M. Bernard Chochoy.** Très bien !

**M. Jean Bardol.** Les gens du bâtiment parlent autrement et disent que depuis six ans on compte 1 p. 100 d'augmentation par mois. Tel est le rythme de cette augmentation.

Mais le montant des prêts accordés par le Crédit foncier est resté, à 200.000 francs près, pratiquement inchangé. De ce fait, l'apport de base, c'est-à-dire l'apport initial personnel demandé aux postulants à l'accession à la propriété n'a cessé de croître dans des proportions considérables. Comment l'ouvrier, le petit fonctionnaire du Pas-de-Calais ou du Nord ou d'autres départements, pourraient-ils épargner le million et demi ou les deux millions qui sont aujourd'hui nécessaires pour constituer cet apport alors que leurs salaires ne leur permettent même pas de vivre dans des conditions décentes ? On construit donc de moins en moins de Logécos.

Là encore, je voudrais vous poser une question précise. Vous dites que l'on a achevé cette année la construction de 335.000 logements. On vient de vous démontrer que pour un certain nombre de départements, ce n'est pas le cas. Peut-être s'agit-il d'exceptions qui confirment la règle, mais ce serait assez étonnant. On vient de nous démontrer également que ce n'est pas le cas non plus pour les H. L. M.

Une autre preuve nous en est apportée au sujet des Logécos, par l'institut national de la statistique. Le nombre de logements construits avec les prêts du Crédit foncier est tombé de 133.100 en 1962, à 116.700 en 1963. Là aussi, on constate une diminution mais la chute a porté exclusivement sur les Logécos dont le nombre a diminué de 17.100, c'est-à-dire de 15 p. 100. D'ailleurs, le montant total des prêts pour la construction des Logécos a baissé dans le même temps de 13 p. 100. Il est tombé en une année de 2.526 à 2.190 millions.

En revanche, des prêts d'un montant total plus élevé ont été accordés pour la construction de logements plus coûteux, édifiés la plupart du temps par des sociétés immobilières spéculatives que l'on connaît bien au ministère de la construction. Votre effort aggrave encore l'état de fait que vous avez provoqué. Le remboursement des prêts à long terme du Crédit foncier est ramené à 20 ans alors que dans certains cas il pouvait s'étaler sur 25, voire 30 ans. Le taux d'intérêt de ces prêts, avec la bonification d'intérêt, est porté à 5 p. 100 alors qu'il n'était que de 2,75 p. 100 pour les Logécos. De ce fait, les charges de remboursement deviennent beaucoup trop insupportables pour des salariés à qui il est réclamé plusieurs dizaines de milliers de francs par mois.

En outre, le montant des prêts consentis par le Crédit foncier reste beaucoup trop faible. Vous avez fait état tout à l'heure de l'institution d'un prêt familial complémentaire d'un montant variant pour la province de 6.000 à 10.000 francs selon les types de logements. En dehors du fait que ce prêt est loin d'être un cadeau, puisqu'il est assorti du taux d'intérêt de 5 p. 100, il n'évite pas aux accédants à la propriété un apport personnel très lourd qui élimine la grande masse des salariés.

Je vais vous citer un exemple précis, choisi parmi de nombreux autres que je tiens à votre disposition. Une coopérative vient de lancer une opération dans la région boulonnaise où le terrain est pourtant vendu à un prix relativement bas : six cents anciens francs le mètre carré. Avec les frais de viabilité, le prix de revient d'une maison ressort à 5.800.000 anciens francs et encore ne s'agit-il que d'un prix prévisionnel. L'accédant à la propriété — nous avons fait le calcul — peut prétendre à un prêt du Crédit foncier d'un montant de 2.650.000 anciens francs et d'un prêt complémentaire de 800.000 anciens francs. Dans notre département, il peut disposer en outre d'une subvention accordée par le conseil général de l'ordre de 190.000 anciens francs et d'un prêt de 480.000 anciens francs consenti par la caisse d'allocations familiales. Cela met à sa disposition un total de 4.070.000 anciens francs qui vont d'ailleurs lui imposer des charges de remboursement très lourdes, près de 40.000 anciens francs par mois, et pourtant, il est loin du compte. En effet, il lui manque encore 1.700.000 anciens francs. Dès lors, comme nombre de ses amis, il devra renoncer, dans cette région où existent ces 9.000 constructions provisoires vétustes, ces taudis, il devra renoncer, dis-je, la mort dans l'âme, à ce qui était peut-être le plus grand espoir de sa vie, celui de son épouse et de sa famille, et continuer à vivre dans sa construction provisoire ou dans sa mansarde.

Voilà donc des salariés modestes éliminés de l'accession à la propriété.

D'autre part, vos mesures restrictives quant au plafond des ressources et du prêt complémentaire familial écartent nombre de cadres moyens. Pour qui allez-vous construire ? Vous savez tout cela et c'est volontairement que vous avez pris ces dispositions rétrogrades pour mieux faire la place au capital privé et aux spéculations qui l'engendrent.

Je ne vous proposerai pas de solution parce je sais que vous ne les adopterez pas et que je n'ai pas de temps à faire perdre à mes collègues. Le pouvoir, dans ce domaine comme dans les autres, aura fait preuve de son comportement antisocial et c'est seulement dans le cadre d'une nouvelle et réelle démocratie que pourra être donnée, à la construction sociale, toute l'importance qu'elle nécessite et qu'elle mérite. (*Applaudissements à l'extrême gauche et à gauche.*)

**M. le président.** La parole est à M. Méric. (*Applaudissements à gauche.*)

**M. André Méric.** Monsieur le président, monsieur le secrétaire d'Etat, mes chers collègues, ce n'est pas sans une certaine émotion que j'aborde aujourd'hui cette tribune. Mon excellent collègue et ami M. Coutrot a en effet indiqué, au cours de son intervention, que non seulement j'avais perdu la présidence de l'office départemental H. L. M. dans des conditions sur lesquelles il y aurait beaucoup à dire, puisque l'on est allé jusqu'à l'excès de pouvoir, mais encore que j'avais été également diffamé.

Je regrette très sincèrement que M. le ministre de la construction, auteur de propos que je considère comme éminemment regrettables et auxquels s'est référé mon excellent collègue et ami ne soit pas aujourd'hui au banc du Gouvernement.

**M. Jean Nayrou.** Il a été balayé par le suffrage universel !

**M. André Méric.** Ce n'est pas à vous, mes chers collègues, qui savez apporter en toute chose la pondération et la sagesse, que j'apprendrai que la vie politique représente un combat extrêmement difficile, ingrat, mais combien grand et émouvant lorsque ceux qui l'affrontent savent n'utiliser que les sentiments qui élèvent l'individu, c'est-à-dire le courage, la recherche de la vérité, la droiture et la loyauté, quelle que soit la conception que l'on ait du régime qui convient à l'Etat. (*Applaudissements à gauche.*)

Ce combat devient bas et cruel lorsque l'adversaire — comme c'est le cas — s'efforce, animé par je ne sais quel sentiment, de porter atteinte à l'honorabilité de personnes qui se sont dévouées bénévolement à une cause particulièrement difficile, celle du logement social.

Si mon état d'âme me pousse à faire de vous les témoins de méthodes que je déplore, ce n'est pas pour satisfaire un amour-propre personnel mal placé, mais pour rendre l'hommage que

je dois à la moralité de mes collègues du conseil d'administration de l'office d'H. L. M. de Toulouse.

Mes chers collègues, le vendredi 13 mars 1964, accompagné par tous les inspecteurs de police que compte Toulouse — et vous savez qu'ils sont nombreux aujourd'hui — M. le ministre de la construction assistait au meeting organisé par la fédération des locataires, auquel j'avais été convié pour faire l'analyse et la critique des fameux décrets du 19 décembre 1963, et surtout pour répondre à un tract tendancieux à mon égard qui avait été répandu dans la ville de Toulouse par mes ennemis politiques. Le ministre répondit du bout des lèvres à mon argumentation, mais fit, si ma mémoire est fidèle, la déclaration suivante :

« L'office d'H. L. M. a payé un terrain 150 millions. La vendeuse, Mme X..., n'en a reçu que 50. Je cherche 100 millions. Sont impliqués dans cette affaire un notaire et un agent immobilier, car moi — ajoutait-il — je vous aime bien. »

Le même soir, le ministre transmettait un communiqué à l'A. F. P. dans lequel il était indiqué que le budget de l'office départemental de la Haute-Garonne était en déficit de 100 millions, et qu'il poursuivait ses efforts pour récupérer cette somme.

Or l'office d'H. L. M. départemental n'a jamais acheté un terrain d'une valeur aussi importante.

Cette deuxième déclaration jetait le trouble et la confusion. Nous avons démenti formellement ces insinuations pour le moins inacceptables car, Dieu merci, mes chers collègues, le budget de l'office départemental que je présidais aussi est équilibré et il est sain, puisqu'il a toujours été approuvé par les autorités de tutelle.

Le conseil d'administration de l'office d'H. L. M. de Toulouse, intéressé par la première déclaration du ministre, se réunissait le 17 mars et votait à l'unanimité la motion où il était indiqué notamment : « Le conseil d'administration unanime apporte le démenti le plus formel aux insinuations de M. le ministre concernant l'acquisition par l'office d'un terrain situé à Bagatelle ». Il déclarait notamment : « Le conseil tient à rappeler que le prix moyen de cette acquisition ressort approximativement à 10 francs le mètre carré, alors qu'un terrain contigu a fait l'objet d'une estimation d'expropriation fixant à 20 francs le prix du mètre carré. L'office est donc fier d'avoir fait ainsi réaliser une économie à la collectivité de l'ordre de 1.410.000 francs actuels, puisque la superficie globale était de l'ordre de 141.000 mètres carrés ».

Et plus bas : « Dès lors, le conseil d'administration s'élève avec indignation contre les insinuations mensongères de M. Maziol, ministre de la construction, pouvant porter atteinte à l'honorabilité de tous les administrateurs de l'office, lesquels n'ont jamais cessé d'œuvrer bénévolement pour la construction du logement social à Toulouse. »

« Le conseil d'administration décide de porter le texte de cette déclaration solennelle à la connaissance de M. le préfet, inspecteur général responsable de la gestion des organismes d'H. L. M. et de tous les locataires d'H. L. M. qui ont droit à toute la vérité. »

Pour compléter les explications que je vous dois et pour répondre à ces insinuations, vous me permettrez, mes chers collègues — bien que vous tous, dès mon retour après ces élections cantonales m'ayez témoigné maintes fois votre confiance et votre amitié, pour ma plus grande satisfaction morale — vous me permettrez, dis-je, de faire l'historique de ces incidents qui font que, comme Soubise, M. le ministre de la construction recherche cent millions, une lanterne à la main.

En réalité, M. le ministre de la construction, candidat aux élections cantonales de Toulouse-Sud, tentait, pour prévenir un échec électoral, d'actualiser une ancienne tractation foncière que l'office avait utilisée pour pouvoir porter atteinte à l'intégrité morale et à l'honnêteté des administrateurs de l'office de Toulouse, des membres du personnel de cet office et en particulier de ma modeste personne.

En juin 1959, j'avais l'honneur de recevoir un conseiller à la Cour des comptes venu pour contrôler la gestion de l'office. Ce dernier m'a indiqué très courtoisement que s'il y avait une anomalie quelconque, j'en serais le premier informé. Je n'ai jamais revu cette personne depuis. Mais un an plus tard, le même conseiller à la Cour réunit avant son départ le directeur, le receveur et un chef de bureau de l'office d'H. L. M. de Toulouse auxquels il marqua sa réelle satisfaction pour la bonne gestion de notre organisme.

Le 22 novembre 1960, j'interviens à cette tribune et je dénonce la spéculation sur les loyers à la construction privée

à Toulouse et l'insuffisance des crédits H. L. M. et je termine mon intervention par ces mots :

« Je sais aujourd'hui en quittant cette tribune que je ne me suis pas fait beaucoup d'amis dans certains milieux, mais peu m'importe. Ce sont les gens modestes, ce sont les humbles qui m'intéressent. Je n'ignore pas leurs souffrances. Je les ai connues et je ne saurais les oublier. » (*Applaudissements à gauche.*)

**M. Bernard Chochoy.** Très bien !

**M. André Méric.** La première conséquence de cette intervention est qu'au cours du premier trimestre 1961 se réunissent à Toulouse certains gros promoteurs de la construction privée. Par une indiscrétion, j'apprends qu'ils entendent utiliser tous les moyens pour m'écarter de la construction des H. L. M.

La deuxième conséquence, c'est le retour impromptu et inattendu du même conseiller à la Cour des comptes qui, en octobre 1961, provoque une information judiciaire.

Bien que président de l'office d'H. L. M. de Toulouse, je suis laissé dans l'ignorance de cette décision dont je suis informé par la lecture du *Journal officiel* du 19 décembre 1961, édition des documents administratifs, qui publie un rapport de la Cour des comptes au Président de la République. C'est une première et bizarre coïncidence n'est-ce pas, mes chers collègues ?

Le 16 avril 1962, M. Maziol devient ministre de la construction. Au cours d'une conversation à laquelle il m'avait convié, il m'indique qu'un inspecteur de son département ministériel se rendra à l'office d'H. L. M. de Toulouse pour effectuer un contrôle afin de mettre un terme à des bruits fâcheux qui, d'après ses dires, couraient sur notre organisme. Peu après, c'est le retour offensif du même conseiller à la cour qui relance l'information judiciaire : enquêtes, interrogatoires se succèdent, le directeur de l'office d'H. L. M. doit justifier la propriété de certains biens. La plus odieuse suspicion plane sur nos modestes personnes, deuxième et bizarre coïncidence.

Enfin le 6 janvier 1964, le juge prononce une ordonnance de non-lieu. Ainsi, notre honorabilité aura été mise en cause pendant vingt-sept mois.

Ce serait ridicule si ce n'était odieux ! Mais quelle est donc « l'affaire » dont le ministre avait fait une arme électorale ? Pour quelles raisons avait-on ouvert cette information judiciaire ? Et quel en avait été le prétexte ? D'après les indications données par le *Journal officiel* du 19 décembre 1961, nous avions, paraît-il, provoqué — écoutez bien, mes chers collègues ! — la rectification du périmètre urbain pour permettre au propriétaire d'un terrain d'obtenir un prix abusif, profit et plus-value dont il ne semblait pas avoir bénéficié lui-même. Voilà la raison pour laquelle cette information judiciaire était ouverte.

Or, mes chers collègues, voici le rôle joué par l'office d'H. L. M. de Toulouse dans cette affaire particulièrement irritante. L'office s'est rendu propriétaire de l'ensemble des terrains appartenant à une vendeuse et nous avons acheté ces terrains par trois actes successifs. Ces achats ont fait l'objet d'abord d'une promesse de vente, comme le veut la loi ; ensuite, d'une décision unanime du conseil d'administration ; de la fixation du prix par les domaines ; de l'avis favorable de la commission de contrôle des opérations immobilières ; d'un arrêté de M. le préfet inspecteur général autorisant cette acquisition ; et d'un arrêté de M. le préfet déclarant d'utilité publique cette acquisition. L'acte a été passé en l'étude d'un notaire et, enfin, le paiement a été effectué par chèque barré de M. le receveur de l'office, tiré sur le Trésor au nom du notaire rédacteur de l'acte. A trois reprises différentes, ces opérations ont eu lieu.

Sur le troisième achat, il faut souligner que ce terrain, au moment de la promesse de vente, se trouvait en zone rurale selon une ligne imaginaire traversant la propriété de cette vendeuse, mais ne s'appuyant sur aucune donnée géographique. Pour permettre dès lors l'acquisition d'une telle parcelle, en présence du programme triennal qui nous était échu, et pour la construction de logements, il fallait de toute évidence que ce terrain soit classé en zone urbaine, et nous avons demandé une dérogation au maire de Toulouse. Celui-ci accepta de délivrer, quelques mois plus tard, après l'étude et l'approbation des divers organismes, un certificat d'urbanisme indiquant que l'immeuble se trouvait dans le secteur en zone discontinuée, cette formule signifiant que la rectification était en cours. En dehors de la production de cette dérogation justifiant le classement de ce terrain en zone urbaine, ce troisième achat s'était déroulé conformément à la réglementation et sans difficulté particulière. Or, sur la régularité de cette dérogation, qui avait été contestée et qui échappe à la compétence de l'office, nous ne sommes pas en effet compétents, dans un office, pour dire si un terrain doit ou non être classé.

Or, qu'a répondu M. le ministre de l'intérieur dans ce même *Journal officiel* du mois de décembre 1961, aux questions posées par la Cour des comptes? « La rectification du périmètre urbain ne semblait pas contestable. Il est, en effet, admis que certaines modifications peuvent intervenir jusqu'au jour de l'approbation du plan d'urbanisme, surtout lorsqu'il n'est pas possible de mener à son terme son instruction. La seule réserve apportée à cette possibilité vise les modifications essentielles ou comportant une aggravation des servitudes à l'égard des particuliers; dans ces deux cas elles doivent être assujetties aux mêmes règles de publicité que le plan lui-même. Le ministère de la construction, sous référence 61-28 du 16 mai 1961, a rappelé ces dispositions. »

Au surplus, ajoutait M. le ministre de l'intérieur, « même si le plan avait été approuvé, la solution intervenue eût été possible puisque le règlement d'urbanisme, en son article 51, prévoit des dérogations aux dispositions des articles 41 et 42 visant la réglementation de la construction en zone rurale, dérogations qui peuvent intervenir à la demande du maire, après avis de la commission départementale d'urbanisme. Mieux, aujourd'hui des dérogations sont accordées pour les grands ensembles. Or, les constructions réalisées sur ce terrain forment un immense ensemble de plus de 1.000 logements.

Enfin, je dois préciser, pour la vérité de cette affaire, que le montant des acquisitions de ces terrains a été payé, réglé au notaire, rédacteur de l'acte conformément aux dispositions de l'article 1<sup>er</sup> du décret n° 55-630 du 20 mai 1955 qui stipule: « Lorsque les fonds sont remis au notaire, ils sont considérés comme reçus en raison de ses fonctions dans les termes de l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 25 janvier 1934 ».

En effet, il serait ridicule comme ont voulu le laisser entendre M. le ministre de la construction et la Cour des comptes de rendre l'office responsable de l'utilisation des fonds qu'il verse à des fournisseurs, à des entrepreneurs et à plus forte raison à des notaires responsables selon la loi.

Accepteriez-vous, mes chers collègues, que l'acheteur d'un de vos biens puisse contrôler l'usage des fonds qu'il vous aurait remis? Non n'est-ce pas!

En outre, l'on nous a déclaré pour les besoins de la cause que cette venderesse s'était plainte. Nous posons la question: à qui et contre qui? A-t-elle saisi la justice? Non. Ne trouvez-vous pas qu'il serait pour le moins curieux qu'une personne qui aurait été frustrée de cent millions n'ait pas utilisé tous les moyens que la loi met à sa disposition pour les récupérer, et cela depuis 1959? Ce sont sur ces équivoques pour le moins fallacieuses que le pouvoir durant vingt-sept mois a tenté de jeter le discrédit sur ce conseil d'administration de l'office d'H. L. M. de Toulouse que j'avais l'honneur de présider — puisque contrairement à la loi je ne le préside plus, bien que le conseil d'administration ne soit pas encore installé, comme l'exige le décret du 19 décembre. On a osé nommer un administrateur délégué provisoire à ma place, contre tous les règlements actuels.

Mais avant de vous faire juges, je voudrais vous dire le montant des sommes que nous avons versées au notaire rédacteur de l'acte, en trois versements successifs s'élève à 140 millions 915.300 francs. Il a été affirmé publiquement qu'elle n'avait touché que 50 millions! J'ai ici les photocopies des attestations bancaires qui ont été délivrées au notaire et qui font la preuve du contraire et que je tiens à la disposition du Gouvernement et de vous tous, mes chers collègues.

En effet, le 28 décembre 1956, la venderesse a perçu auprès de la caisse régionale de crédit agricole mutuel de Tarn-et-Garonne, au guichet de Valence-d'Agen le chèque n° 410097 de dix millions d'anciens francs.

Le 17 juillet 1957, la Banque Guilhot a versé à la même personne 35.185.497 francs; le 21 novembre 1957, 900.000 francs et le 22 juillet 1959, 78.435.500 francs.

Ainsi, la venderesse a perçu au total, auprès des organismes de crédit que je viens de citer, la somme de 124.520.997 francs. La différence entre les sommes versées par l'office au notaire et les sommes encaissées par la venderesse s'élève à 16 millions 394.300 francs, ce qui représente les tractations intervenues entre le notaire et la venderesse dont l'office de Toulouse n'a pas à connaître et qui ne saurait mettre en cause l'honorabilité des membres du conseil d'administration.

Je le répète, pour affirmer la véracité de mes dires, je tiens à votre disposition et à celle du Gouvernement les attestations de paiement délivrées par les banques que je viens de citer.

Je vous fais juges, mes chers collègues!

J'ai toujours pensé que, pour savoir ce qu'était la souffrance, il fallait avoir souffert. Je puis bien vous affirmer aujourd'hui, je vous le dis avec beaucoup d'émotion, que le sel de la diffamation est particulièrement âpre et amer. Je vous laisse le soin d'apprécier comme il se doit un tel comportement et l'attitude d'un ministre pour le moins aveuglé...

**M. Georges Guille.** C'est une honte! Mais où est-il ce ministre?

Voulez-vous me permettre de vous interrompre?

**M. André Méric.** Je vous en prie.

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

**M. Georges Guille.** Ce que vous venez de dire est très grave. Nous sommes tous profondément émus qu'il ne se soit trouvé personne au cours de cette intervention, dans les milieux qui avoisinent le pouvoir, pour faire savoir à un ministre en exercice qu'il était mis en cause et que sa place devait être parmi nous. C'est une chose que je ne peux pas comprendre. (*Applaudissements à gauche.*)

**M. André Méric.** Je vous laisse le soin d'apprécier comme il se doit un tel comportement et, je le répète, l'attitude d'un ministre pour le moins aveuglé par un éventuel échec électoral, échec qui ne lui donnait en aucune manière le droit d'agir avec le dessein de porter atteinte à l'honneur, qui est le bien suprême de toute personne et auquel tiennent par dessus tout les membres des conseils d'administration des offices d'H. L. M. de France.

Au cours de ma vie politique déjà longue, je n'ai jamais cessé, monsieur le ministre, de lutter pour le bon, pour le vrai, pour l'honnête. Je fais mon devoir, je crois ce que je dis et je fais ce que je crois. Je recherche les raisons pour lesquelles on nous veut tant de mal. Peut-être parce que la bonté est l'expression de la volonté des hommes libres que nous voulons rester! Peut-être aussi est-on trop châtié parfois de vouloir faire mal et de faire pitié! (*Applaudissements prolongés à gauche.* — *Applaudissements au centre gauche et sur divers bancs à droite.*)

**M. Edgar Tailhades.** Et la réponse?

**M. le président.** Sans me mêler au débat, j'ai le devoir de dire que le jour où M. Méric, en sa qualité de président d'un office d'H. L. M., a été mis en cause, avec les membres de son conseil d'administration, d'une manière qu'il a estimée profondément diffamatoire, il m'a immédiatement téléphoné. Il a tenu à dire au président du Sénat, qui était à Paris, qu'en aucune hypothèse il ne voulait que ses collègues du Sénat pussent penser une seconde qu'il fût un malhonnête homme. En votre nom, je lui ai donné l'assurance de notre estime. (*Applaudissements à gauche, au centre gauche et sur de nombreux bancs à droite.*)

**M. Edgar Tailhades.** Et le Gouvernement, qu'est-ce qu'il en pense? C'est un scandale!

**M. le président.** La parole est à M. Jozeau-Marigné.

**M. Léon Jozeau-Marigné.** Monsieur le président, monsieur le secrétaire d'Etat, mes chers collègues, je ne pensais pas au début de ce débat devoir intervenir, mais ce n'est pas sans une certaine émotion que j'ai assisté au déroulement de cette séance et je dois vous apporter, monsieur le secrétaire d'Etat, quelques précisions de la part, notamment, de tous les administrateurs locaux.

En effet, dans l'exposé que vous avez lu à cette tribune, dans la leçon, en quelque sorte, sur ce que l'on a appelé la politique du logement du Gouvernement, je vous assure que je n'ai pas trouvé ce que j'attendais!

**M. Maurice Coutrot.** Hélas!

**M. Léon Jozeau-Marigné.** Non! Et je n'ai pas eu l'impression qu'il y ait lieu de se réjouir et de se donner un satisfecit. Dans cette assemblée, nous ne pouvons laisser achever un tel débat sans marquer l'émotion de tous les conseils généraux, de toutes les municipalités qui, peut-être plus que quiconque, sont l'écho des doléances des familles. (*Très bien! à gauche et au centre gauche.*)

Si nous ne mettions pas l'accent sur ce problème, monsieur le ministre, après avoir entendu votre texte ou le texte établi par les services du ministère (*Sourires.*), on pourrait croire que tout est parfait et que nous avons tort!

Or, monsieur le ministre, je croyais que vous utiliseriez un autre argument que nous aurions peut-être davantage compris, celui de l'absence de crédits. Nous l'avons vu au cours des précédentes années : si, tous ensemble, Gouvernement et Parlement, nous essayions d'obtenir les meilleurs résultats possibles, nous étions limités dans notre action par une absence de crédits.

Or, il a été traité d'une politique du Gouvernement en deux parties : premièrement, les constructions nouvelles et les logements sociaux ; deuxièmement, la mise en état des bâtiments anciens.

Je traiterai rapidement de l'une et de l'autre.

En ce qui concerne les nouveaux logements — je n'ai pas, moi non plus, la possibilité d'établir des statistiques et je suis plein d'admiration pour l'assurance de ceux qui peuvent avancer de telles affirmations (*Très bien ! à gauche.*) — je ne constate aucune amélioration. Cependant, vous le savez, monsieur le ministre, dans votre région, comme dans la nôtre, dans le Nord ou le Pas-de-Calais, au cours des décennies précédentes, nous devions faire face à la reconstruction en plus de la construction...

*Un sénateur à gauche.* Très bien !

**M. Léon Jozeau-Marigné.** ... et, bien que la reconstruction soit terminée — vous le savez — le problème reste urgent et terrible.

Nous essayons, vis-à-vis de nos administrés, d'appliquer la réglementation avec le plus de souplesse possible, de construire des logements locatifs avec les offices d'H. L. M. et de permettre l'accession à la propriété. Qu'en est-il actuellement ?

En ce qui concerne l'accession à la propriété, je vous affirme que l'état de fait ne peut pas laisser espérer un résultat heureux et ne peut apporter que le désespoir.

Tout à l'heure, mon cher collègue Portmann, vous avez rappelé la situation de ces personnes qui ont acheté un terrain, reçu un permis de construire, fait un premier apport et qui reçoivent la circulaire bien connue de vos services, celle que l'on envoie ces jours-ci par paquets en nos mairies et qui stipule : Ne commencez pas vos constructions, ne faites pas vos travaux, car, si vous commencez avant d'avoir la prime, vous ne pourrez bénéficier de celle-ci.

En fait, quelle est la conséquence ? L'augmentation du coût des constructions décourage les gens de condition modeste, qui ne touchent aucune prime et dont le plan financier ne peut se réaliser.

En ce qui concerne les logements à usage locatif, je crois pouvoir vous dire que les offices d'H. L. M. ont toujours fait tout leur devoir ; ils l'ont fait avec passion et dévouement.

**M. Bernard Chochoy.** Et avec désintéressement !

**M. Léon Jozeau-Marigné.** Ils ont fait des plans, des projets, des concours et ils se sont trouvés — je ne veux jeter la pierre à personne, ni à vos fonctionnaires locaux de la construction, ni aux fonctionnaires sur le plan national, qui ont fait toujours l'impossible — en présence de difficultés d'application de textes, de circulaires et n'ont pu que constater que les normes n'étaient pas remplies, que les crédits n'existaient pas et, de ce fait, ils n'ont pas pu ouvrir les concours. Quoi qu'il en soit, quels sont nos soucis dans les mairies ? Comme le rappelait tout à l'heure M. le ministre Chochoy, nous avons dû faire face au logement des réfugiés d'Algérie et vous n'oubliez pas, monsieur le secrétaire d'Etat, qu'un certain pourcentage de logements devaient sur ordre ministériel — et cela avec raison — leur être réservés. Nous avons rencontré une autre difficulté. Nous avons été obligés de construire de nouvelles écoles et aucun crédit ne nous a été accordé pour les logements d'instituteurs. Si chaque rentrée scolaire a été assurée, nous avons dû réserver dans les constructions municipales des logements aux fonctionnaires de l'éducation nationale.

Ainsi, dans les petites cités rurales, où les ouvriers ne peuvent demeurer à la terre par suite de la situation que vous connaissez bien et sont obligés d'aller travailler en usine au chef-lieu d'arrondissement, des logements n'ont pu leur être attribués et ils sont contraints de parcourir quelquefois 25 à 30 kilomètres à bicyclette ou à vélomoteur pour regagner ce qui était autrefois leur ferme.

**M. Maurice Coutrot.** Très bien !

**M. Léon Jozeau-Marigné.** Telle est la situation dans laquelle nous nous trouvons.

Je ne veux pas dramatiser, ni accuser personne. Mais je ne peux pas laisser dire, dans cette assemblée qui représente avant tout les collectivités locales, que les maires qui sont les premiers à sentir la difficulté, sont satisfaits de la situation. Non ! Votre difficulté est toute autre. C'est une absence de crédits, du moins je veux le penser.

Mais il faut le dire, il faut voir les difficultés en face et mon désir, aujourd'hui, c'est de vous dire que nous sentons ces difficultés. Nous voudrions pouvoir dire au ministre, s'il était là — et vous lui rapporterez cette pensée — que l'émotion du Sénat est grande, que ce ne sont pas les conditions actuelles qui permettront d'améliorer la situation et que le ministère des finances doit se pencher sur le problème pour accorder les crédits qui sont absolument indispensables.

Permettez-moi de vous dire un dernier mot sur le problème des logements anciens. Je voudrais attirer l'attention sur un point : on a parlé de l'aide accordée aux propriétaires. Si des propriétaires ont le désir de rendre leur logement habitable, on leur indique : « Vous pourrez obtenir une subvention du fonds national de l'habitat ». Mais certaines conditions constituent une gageure et vous en serez choqué vous-même, monsieur le ministre. Si un propriétaire obtient une légère subvention pour améliorer un immeuble, il est tenu pendant vingt ans de payer une taxe au fonds national de l'habitat qui, parfois, lui coûte 5, 6 ou 7 fois plus que la subvention reçue. Quand j'ai demandé au ministère des finances et au ministère de la construction si cette taxe ne pouvait pas être limitée à la subvention touchée, on m'a répondu depuis des mois que la question était à l'étude. Je voudrais que cette étude prit fin.

Je suis sûr que vous comprenez, comme nous tous, la nécessité de faire quelque chose d'utile, mais — et ce sera ma conclusion — je voudrais que vous preniez conscience que cette cette assemblée ne pourra pas être satisfaite par un exposé d'ordre général, très technique, très bien construit, mais qui, en fait, nous laisse très loin de la solution pratique et humaine que nous espérons et que nous voulons. (*Applaudissements à gauche, au centre gauche et à droite.*)

**M. le président.** Il n'y a plus d'orateurs inscrits dans la discussion des deux questions orales jointes de M. Louis Talamoni et de M. Maurice Coutrot.

En application de l'article 83 du règlement, le débat est clos.

— 6 —

## FINANCEMENT DE LA CONSTRUCTION GRANDS ENSEMBLES

### Discussion commune de deux questions orales avec débat.

**M. le président.** L'ordre du jour appelle la discussion de la question orale avec débat suivante :

M. Joseph Voyant demande à M. le Premier ministre de bien vouloir exposer devant le Sénat la politique du Gouvernement tendant à assurer le financement nécessaire à la mise en chantier des nombreux projets de construction de logements bénéficiant d'un permis de construire, afin d'éviter dans l'avenir la grave pénurie actuelle de logements, concernant plus particulièrement les habitations à loyer modéré et les logements primés à dix francs et à six francs, destinés à satisfaire les nombreuses demandes de familles de condition modeste.

Il lui demande, en outre, à quelle date sera publié le texte réglementaire prévu à l'article 2 de la loi n° 60-580 du 21 juin 1960, tant attendu par les organisations professionnelles d'agents immobiliers et de constructeurs d'immeubles, généralisant les garanties financières à la clientèle immobilière et à celle des souscripteurs d'appartements qu'elles se sont imposées et évitant des scandales tel celui du Comptoir national du logement (n° 19).

La parole est à M. Voyant.

**M. Joseph Voyant.** Monsieur le président, monsieur le secrétaire d'Etat, mes chers collègues, après ces longs et quelquefois pénibles débats sur les problèmes des habitations à loyer modéré et sur la politique des loyers, je vais aborder une question non moins importante que les précédentes, celle du financement de la construction. Après tout ce qui a été dit, et fort bien dit, sur le financement des habitations à loyer modéré et des logements par les prêts spéciaux du Crédit foncier, vous ne vous étonnez pas, mes chers collègues, que je limite mon propos plus particulièrement à l'étude du financement privé de la construction, question très technique et par conséquent très aride, ce dont je m'excuse auprès de vous.

Si le logement est le problème numéro un en France, le problème numéro un de la construction c'est son financement et un financement que permette à chacun d'avoir un toit décent selon ses ressources.

En était-il ainsi en mai 1963 lorsque j'ai posé cette question orale ? En est-il ainsi le 21 avril 1964, au moment où elle vient en discussion devant notre assemblée ? On peut constater que trop nombreux sont les projets de construction qui ont obtenu un permis de construire et qui attendent toujours leur financement, surtout, parmi ces projets, ceux qui sont financés par des prêts spéciaux du Crédit foncier. Il s'ensuit que le financement des logements prévus par le plan a été difficilement atteint et aujourd'hui plus qu'il y a un an ce financement est insuffisant. Nous prenons un retard inquiétant par rapport aux besoins dont l'effet se fera sentir dans deux ans, au moment où les jeunes gens des classes pléthoriques rentreront du service militaire. Ils nous demanderont alors des logements pour installer leur foyer, logements que nous risquons d'être incapables de leur donner si nous ne recherchons pas d'autres méthodes de financement des logements. Alors, la pression de la demande de logements sur l'offre, déjà très forte aujourd'hui, sera considérable et si l'on peut, mes chers collègues, discuter de la valeur des statistiques qui ont été émises, cette pression de la demande est un fait indiscutable qui démontre que le manque de logements est grave en France. Dans de telles conditions, il nous sera difficile, dans quelques années, de juguler la spéculation.

Devant cette pénurie chronique de crédits, les constructeurs, désireux de fournir des logements aux familles de condition modeste, recherchent des moyens de financement autres que ceux qui leur ont été offerts jusqu'à maintenant, c'est-à-dire en dehors des financements provenant du budget de l'Etat ou des prêts du Crédit foncier garantis par l'Etat. Ces moyens de financement, ils ne peuvent les trouver qu'auprès des organismes bancaires détenteurs de crédits privés.

Or, depuis un an, le Gouvernement, invoquant des raisons de stabilité monétaire et de lutte contre l'inflation, tend, lui aussi, à substituer progressivement les crédits privés aux crédits publics, ou, ce qui revient au même, limite le volume des crédits publics alors que le nombre de logements à construire chaque année ne cesse d'augmenter.

Certes, ce retour à une politique classique et normale de la construction du secteur privé n'est pas condamnable, elle peut être souhaitable. Pendant longtemps, la construction en France a été financée presque exclusivement par les primes et les prêts spéciaux du Crédit foncier auxquels s'ajoutent les crédits « H. L. M. ». Ils ont constitué ce que nous distinguerons sous le terme « crédits publics » pour la commodité du langage, malgré leurs différentes caractéristiques, les uns provenant du budget de l'Etat, les autres étant des prêts du Crédit foncier garantis par l'Etat. Ces crédits publics constituaient essentiellement une « aide à la pierre ».

Vint ensuite l'aide personnalisée sous la forme de l'allocation logement. A noter que les décrets du 29 décembre 1963 et leur récente circulaire d'application du 11 avril 1964 tendent à personnaliser le régime des primes donnant droit ou non aux prêts spéciaux du Crédit foncier. Ces derniers ont le très grand avantage d'assurer, par leur taux réduit et par la bonification d'intérêt que leur apporte la prime, ainsi que par leur amortissement à long terme, une annuité à la portée des personnes de conditions modestes. C'est pourquoi ils sont recherchés ; de plus ces prêts principaux donnent droit à l'obtention de prêts complémentaires personnels qui réduisent les apports personnels des acquéreurs d'environ 15 à 20 p. 100 du coût réel de construction.

Ces prêts spéciaux sont aujourd'hui insuffisants. Force est bien de rechercher d'autres moyens financiers. Où les trouver si ce n'est dans le secteur privé. Mais les prêts privés actuels imposent à leurs bénéficiaires des annuités très élevées et de plus l'apport personnel est deux fois supérieur à celui du financement par prêts spéciaux du Crédit foncier, puisque ces prêts principaux privés ne donnent pas droit au prêt complémentaire.

Autrement dit ce financement tel qu'il fonctionne actuellement n'est valable que pour les logements de haut et moyen « standing » ; il ne peut être affecté au financement des logements destinés à des bourses moyennes. Il est trop onéreux. Si l'on veut substituer progressivement aux prêts d'Etat des prêts privés, il faut que ces prêts privés présentent les mêmes caractéristiques que les prêts d'Etat pour les personnes de condition modeste qui les utiliseront pour se loger.

Par quels moyens atteindre ce but ? D'abord en renforçant l'aide personnalisée par l'augmentation de l'allocation logement qui compensera l'augmentation des annuités des prêts privés sur les prêts d'Etat et se substituera progressivement aux

primes comme bonifications d'intérêt. Ensuite en complétant les prêts principaux par des prêts complémentaires amortissables sur cinq ans et qui seraient consentis par exemple par le Sous-Comptoir, le Crédit foncier, les caisses d'allocations familiales — et même par le produit d'une partie du « 1 p. 100 », sinon sa totalité, qui pourrait être affectée à ces prêts complémentaires. Ainsi, l'apport personnel serait d'un montant approximativement égal à celui du financement par les prêts spéciaux du Crédit foncier avec prêts complémentaires.

Ce système de financement serait l'inverse de l'actuel en ce sens que le financement privé, qui est complémentaire du financement principal public, deviendrait financement principal ; le prêt de l'Etat, actuellement principal, deviendrait complémentaire.

Cette harmonisation du financement privé au financement public ne suffit pas, mes chers collègues. Il reste à inciter les capitaux privés à s'investir dans le marché immobilier, si peu rentable pendant des années. Pour obtenir ce résultat, il faut appliquer des règles bien connues, qui sont à la fois d'ordre psychologique et d'ordre technique. Il faut leur redonner confiance dans ce marché, leur assurer une rentabilité normale et leur donner l'assurance, garantie non par des promesses mais par des engagements, que l'Etat ne viendra pas fausser le marché immobilier par des interventions malheureuses dans le domaine du financement de la construction et surtout de la politique des loyers. Car, ne l'oublions pas, c'est l'Etat qui depuis 1914, par sa politique désordonnée de blocage des loyers, ses interventions inopportunes et trop souvent démagogiques dans le domaine immobilier, a faussé le marché et nous a conduits à la situation actuelle.

Le grave désordre du marché immobilier ne permet pas à l'Etat de se dégager de ses obligations envers un secteur important de l'économie qu'il a totalement désorganisé. Les interventions récentes du Gouvernement sont-elles orientées vers une politique donnant toute garantie aux épargnants pour qu'ils soient certains que la propriété immobilière, sous quelque forme que ce soit, ne les conduira pas à la misère et à la ruine comme leurs aînés entre les deux guerres ? Il ne le semble pas car c'est au moment où le Gouvernement cherche à attirer les capitaux privés vers les opérations de construction qu'augmente la fiscalité immobilière, laquelle, avant d'appliquer le régime de droit commun fiscal à ces opérations, institue pendant une courte période un régime à taux réduit de l'impôt sur le revenu des personnes physiques et de l'impôt sur les sociétés.

Voici une première contradiction lourde de conséquences sur la confiance des épargnants — je dis bien « confiance des épargnants » et non des spéculateurs contre lesquels le Gouvernement a pris dernièrement des mesures efficaces — de ces épargnants nombreux qui placeraient volontiers leur argent sur des prêts hypothécaires si ces derniers n'étaient pas soumis à un régime trop compliqué qu'il serait urgent de simplifier, d'alléger, de rendre moins onéreux, si on le veut efficace.

Vouloir en même temps demander au Parlement des mesures législatives, appliquer des dispositions réglementaires qui augmentent le coût de la construction, limiter les crédits d'Etat qui assurent une rentabilité raisonnable des opérations de construction, sans les compléter par des crédits privés ayant les mêmes caractéristiques, augmenter la fiscalité immobilière, c'est décourager l'épargne à s'investir dans la construction d'immeubles.

Or il est essentiel actuellement de construire 500.000 logements par an — et non 350.000 — si l'on veut obtenir une normalisation du marché immobilier en France dans un avenir pas trop éloigné. Pour construire ces logements, il faut mettre au point les techniques de financement. Tout le reste n'est que littérature et phraséologie.

L'Etat peut jouer un rôle considérable dans cette affaire. Il est le maître du crédit, y compris du crédit privé qu'il contrôle. Il peut restreindre ou augmenter le volume des crédits privés. Enfin, il peut étudier et nous proposer des solutions originales dans le genre de celles que j'ai esquissées au cours de cette intervention. Mais si l'Etat est incapable d'assurer et de favoriser ce financement, que l'on cesse de nous rabattre les oreilles en déclarant : « logement, problème numéro un en France ».

Vous comprendrez pourquoi, monsieur le secrétaire d'Etat, tous ceux qui s'intéressent au grave problème de la construction du logement en France, et particulièrement les membres de cette assemblée qui vous l'ont montré par les précédentes interventions, ont hâte de connaître la politique de financement de la construction du Gouvernement.

J'ai osé dire que M. le Premier ministre se préoccupe de cette question. Je m'en réjouis. Il est en effet anormal que

tout progresse dans ce pays, sauf les logements. A cette situation exceptionnelle, il faut des solutions audacieuses. Les sénateurs seraient heureux de savoir si elles sont à l'étude et, éventuellement, ils seraient heureux d'y participer, afin d'en hâter l'application.

J'aborde maintenant, mes chers collègues, la deuxième partie de la question orale. Elle concerne le décret d'application de la loi du 21 juin 1960. Un bref historique sur l'origine et les dispositions de cette loi sont nécessaires pour situer le débat.

L'ordonnance du 16 décembre 1958, portant réglementation des agences de transactions immobilières, avait interdit, en particulier, aux agents immobiliers de percevoir des fonds de leur clientèle à l'occasion des opérations de vente ou d'achat d'appartements ou de logements à usage principal d'habitation, d'échange, de location, de sous-location en nu et en meublé. Ce texte a apporté une gêne considérable à l'exercice de la profession d'agent immobilier pour laquelle il est indispensable de pouvoir percevoir à titre d'acomptes, arrhes ou débits des sommes destinées à arrêter les opérations. Cette manière de procéder n'est d'ailleurs pas spéciale à cette profession. Elle existe d'une manière générale en matière commerciale. Il est toutefois évident que certaines garanties devaient être données à la clientèle. En outre, l'ordonnance susvisée laissait en dehors de son champ d'application une grande partie des opérations, en particulier celle concernant les fonds de commerce.

A la suite des suggestions présentées par les organisations professionnelles, le Gouvernement a bien voulu accepter de reconsidérer la question et un projet de loi a été déposé devant le Parlement. Ce projet de loi est devenu la loi du 21 juin 1960 qui reprenait l'interdiction édictée par l'ordonnance du 16 décembre 1958, en l'étendant par ailleurs aux ventes de fonds de commerce; mais, reprenant en cela l'idée des organisations professionnelles, elle a prévu que seraient exceptés de cette interdiction les professionnels présentant certaines garanties déterminées par un texte réglementaire à intervenir.

Au mois de mai 1961, le ministère de la justice a soumis pour avis aux syndicats un projet de décret. Ce projet, n'étant pas compatible avec l'exercice normal de la profession, a fait l'objet de remarques importantes de la part des organisations professionnelles.

Ces remarques étant particulièrement fondées, le Gouvernement a accepté de revoir ce texte et un nouveau projet a été élaboré et soumis pour avis aux syndicats au mois d'août 1963. Les remarques nécessaires, portant d'ailleurs sur des points de détail, ont été formulées auprès du ministère de la justice. Toutefois, ce projet avait été également soumis à l'ensemble des ministères intéressés. Au ministère des finances et des affaires économiques, deux directions se trouvaient compétentes, à savoir la direction du Trésor et la direction des assurances. Or, la direction des assurances a conservé ce texte de janvier à mars 1964, ce qui fait qu'un retard considérable a encore été apporté à la sortie du décret.

Je pense qu'il conviendrait de hâter la parution de ce texte, pour plusieurs raisons. La première et la plus importante concerne le public, car il est évident que les scandales intervenus en matière immobilière imposent de manière impérative des garanties sérieuses. La seconde concerne l'exercice même de la profession car le décret du 16 décembre 1958 demeurant seul en vigueur apporte une gêne considérable aux éléments sérieux de la profession, sans pour autant empêcher les éléments douteux de tromper la clientèle.

Il est anormal qu'un texte ayant pour but de garantir le public attende pendant quatre ans son application. Je vous demande donc instamment, monsieur le secrétaire d'Etat, de faire en sorte que le décret paraisse très rapidement de manière que son application effective puisse intervenir au 1<sup>er</sup> janvier 1965 car le projet de texte comporte un délai de six mois pour ladite application.

Je profite de cette occasion pour appeler l'attention du Gouvernement sur la nécessité qu'il y aurait de réglementer la profession d'agent immobilier car il est impensable que l'on exige des qualifications techniques pour certaines professions telles que les coiffeurs par exemple (*Très bien! à gauche.*), alors qu'il n'en est nullement exigé pour la profession d'agent immobilier dont l'exercice engage souvent l'avenir des familles et qui manie des sommes considérables.

Sur un plan général, les scandales immobiliers — considérablement grossis par une publicité tapageuse — ont démontré la nécessité d'une organisation des professions immobilières. Cette organisation se heurte à des conceptions différentes entre les ministères intéressés, qui gênent sa mise en place.

Par crainte du corporatisme, que personne ne veut restaurer, pour certains l'organisation de la profession est envisagée uni-

quement dans une optique répressive et se limite à faire voter par le Parlement des textes pénaux. Les textes pénaux n'ont jamais supprimé les escrocs. Ils les punissent, mais ne les empêchent pas de nuire. Pour d'autres, soucieux avant tout de sauvegarder les épargnants, l'organisation professionnelle consiste, non pas à donner des pouvoirs aux syndicats, mais d'abord à exiger la qualification professionnelle, à rendre obligatoire, par les organismes de garantie, l'exercice d'un contrôle de ces professionnels: les conseiller, dépister en temps voulu les mauvaises affaires et, si nécessaire, les renflouer avant qu'il ne soit trop tard. Cette conception, tout en éliminant les brebis galeuses d'une profession, sauvegarde les intérêts de la clientèle. Elle évite les scandales en les rendant impossibles. Elle est donc à prendre en considération. Le décret d'application de la loi du 21 juin 1960 devrait être l'amorce d'une telle organisation professionnelle. C'est pourquoi sa parution rapide est importante. (*Applaudissements sur divers bancs à gauche, au centre et à droite.*)

**M. le président.** Je n'ai pas d'orateur inscrit dans la discussion de cette question.

**M. Jean de Broglie, secrétaire d'Etat auprès du Premier ministre.** Je demande la parole.

**M. le président.** La parole est à M. le secrétaire d'Etat.

**M. Jean de Broglie, secrétaire d'Etat.** Je crois qu'il y aurait lieu de lier l'intervention de M. Edouard Bonnefous à celle de M. Voyant.

**M. le président.** La question de M. Joseph Voyant porte sur le financement des projets de construction de logements, celle de M. Edouard Bonnefous sur la construction des grands ensembles.

**M. Edouard Bonnefous.** Je crois préférable que M. le secrétaire d'Etat réponde aux deux questions à la fois.

**M. le président.** Dans ces conditions, l'ordre du jour appelle la discussion de la question orale avec débat suivante:

M. Edouard Bonnefous demande à M. le ministre de la construction si, en raison des accidents successifs qui se produisent dans les grands ensembles et du développement du banditisme dans la région parisienne, il ne lui apparaîtrait pas nécessaire de renoncer à ces constructions aussi longtemps que les équipements collectifs et les services publics (police, pompiers, écoles, maisons de jeunes, terrains de sports notamment) n'auront pas pu être réalisés préalablement à de telles constructions; et de favoriser, au contraire, comme cela se fait à l'étranger, les programmes d'habitations individuelles ou de logements à l'échelle humaine. (N° 46.)

La parole est à M. Edouard Bonnefous.

**M. Edouard Bonnefous.** Mes chers collègues, la question orale que j'avais déposée est ancienne puisqu'elle date d'octobre 1963. Elle était intervenue à la suite d'un regrettable et redoutable incident qui s'était produit à Sarcelles — l'explosion d'une canalisation de chauffage — et qui aurait été banal d'ailleurs, mais qui, étant donné l'énorme concentration humaine qui se trouve là, aurait pu avoir des conséquences extrêmement graves. C'est donc au delà de ce problème particulier que je voudrais me placer ici et évoquer un problème plus général parce que, d'abord, une telle situation peut se reproduire et qu'ensuite, même sans aller jusque-là, sans invoquer des dangers aussi violents, il reste que l'équipement des grands ensembles, notamment dans la région parisienne, est inachevé, qu'il est incomplet et qu'il se révèle, la plupart du temps, mal conçu.

On avait, il y a longtemps déjà, au moment où l'on commençait à envisager la construction de très grands ensembles, fait une enquête, publiée en 1946. Elle prouvait que les Français peu favorables à de telles constructions souhaitaient des maisons individuelles. On avait répondu à l'époque: « tant pis, il faut construire ces très grands ensembles car c'est la seule façon de donner le confort à bon marché, la seule façon d'amortir les équipements modernes, la seule façon de créer des espaces verts, des centres commerciaux, des terrains de sports, des parkings et des maisons de jeunes ».

On nous a donc imposé une solution médiocre de logement afin de pouvoir réaliser ces services communs. On a construit des logements. Nous attendons encore leurs équipements. Les promoteurs ont dit: c'est à l'Etat ou à la municipalité d'y pourvoir! Ni l'Etat ni les municipalités n'ont trouvé les crédits nécessaires pour les installer et, cependant, bien souvent, les municipalités se sont vu imposer des projets contre leur volonté.

Pourquoi alors, me direz-vous, a-t-on construit ces grands ensembles? D'abord, parce qu'il fallait construire vite, à bon

marché. Or, vingt ans après la guerre, nous constatons, et cela a été dit à plusieurs reprises cet après-midi, que la crise du logement est très loin d'être résolue. On les a construits, aussi, il faut bien le dire, parce qu'ils correspondaient aux idées d'une certaine équipe technocratique et architecturale qui a une certaine conception de la cité future.

Entreprise largement facilitée par l'Etat, qui n'a cessé d'imposer ses vues, dans ce domaine, même à ceux qui n'en étaient pas partisans. A tous ceux qui se présentaient pour obtenir des permis de construction on disait : faites ce que je vous dis ; sinon, je vous refuse le permis de construire.

Aussi retrouve-t-on généralement les mêmes promoteurs, les mêmes architectes auxquels furent confiées les mêmes commandes ou d'autres commandes et hélas ! on voit se répéter les mêmes erreurs. Sur les plans, sur les maquettes, tout est merveilleux : de larges pelouses, des squares, des rues larges bordées de trottoirs, des parking nombreux, des centres commerciaux agréables et achalandés, mille commodités pour les familles. On prévoit même souvent un dispensaire, un centre administratif, des bibliothèques, mais sur le terrain que voit-on ? Longtemps, très longtemps après la fin des travaux, des rues et des trottoirs bourbeux qui n'ont jamais été finis, des pelouses qui sont des terrains vagues, des arbustes massacrés, des parkings en nombre insuffisant, des centres commerciaux embryonnaires, des téléphones publics inexistantes ou en tout cas insuffisants. En vérité, tout ce qui avait été annoncé n'est généralement pas réalisé. D'ailleurs, c'est M. Sudreau lui-même, alors qu'il était ministre de la construction, qui a qualifié de tels ensembles, en les appelant des « clapiers perfectionnés ».

Sans doute tout est normalisé, mesuré au centimètre, tous les besoins théoriques sont catalogués, mais c'est un fait : très rapidement les nouveaux habitants se sentent des exilés. Les enquêtes le prouvent, la réaction humaine est généralement défavorable.

Nous avons construit en cinq ou six ans des agglomérations qui mettaient autrefois cinq ou six siècles à s'édifier. Cela aurait mérité, reconnaissez-le, des précautions. Il ne fallait pas songer à loger les familles, il fallait songer aussi à les faire vivre ensemble. Ayant rasé les bois, comblé les vallons, aplani le terrain, comment s'étonner que de tels ensembles où s'accumulent les blocs de béton soient sans âme, sans histoire, sans charme et sans beauté ? On aurait pu faire des villes, on s'est contenté, par manque d'imagination créatrice, de rechercher la grande série, la répétition monotone.

Quels sont donc nos griefs ? C'est d'abord celui de l'implantation désordonnée. Au lieu de construire selon un plan préconçu, on l'a fait en tenant compte essentiellement du prix des terrains. La plupart de ces ensembles ne se trouvent donc pas placés dans les endroits les plus facilement accessibles. Vous imaginez les conséquences que cela comporte pour ceux qui les habitent. Ce sont, en fait, et essentiellement des dortoirs. Ensuite, c'est le temps perdu dans les trajets. Ah ! ce grief, que de fois l'entendons-nous, nous qui représentons la région parisienne ! Ces deux ou trois heures par jour que nos concitoyens sont obligés de passer dans les transports, bien heureux encore quand ces transports les ramènent près de leur domicile. Le rythme de leur vie quotidienne s'en trouve bouleversé.

L'an dernier, l'académie des sciences morales et politiques, consciente de la gravité de ce problème, a constitué une commission spéciale pour étudier le problème. M. Jacques Rueff en a dégagé les conclusions dans un rapport remarquable qui a d'ailleurs fait une profonde impression. Je vous en lirai simplement cet extrait : « Il manque dans la plupart des grands ensembles des équipements collectifs qu'une expérience millénaire a fait naître dans les collectivités urbaines. Il est indispensable que l'occupation des grands ensembles soit subordonnée à l'établissement préalable des infrastructures : voirie, moyens de transport, télécommunications, sans lesquelles leur population se sentirait isolée et frustrée des conditions de la vie moderne. La sécurité des habitants doit être assurée par la création de services de police adéquats en qualité et en quantité. En effet, ces services manquent la plupart du temps. Enfin, nous signalons l'importance qu'ont prises dans les villes et villages les magistratures municipales. Il nous paraît indispensable que soient établis dans les groupements nouveaux, si artificiels qu'ils puissent paraître, des organes propres à répondre *mutatis mutandis* aux mêmes besoins ».

On a beaucoup parlé des maladies des grands ensembles. Sans doute ne faut-il pas pousser le tableau trop au noir. Cependant, des études nombreuses ont été faites et le docteur Hazemann a révélé que de telles agglomérations surpeuplées favorisent la fréquence de certains désordres nerveux et mentaux. Dès 1959, on estimait que 50 p. 100 de ces grands « collectifs » étaient surpeuplés. Le bruit, oh ! le bruit — bruit de la rue, bruit intérieur, bruit provenant d'une mauvaise insonorisation,

faisant bénéficier chacun, hélas ! de la radio de quatre ou cinq de ses voisins — c'est un défaut classique des grands ensembles, et celui qui est le plus reproché par ceux qui les habitent aux constructeurs : on n'est jamais chez soi. Bernard Champigneulle a écrit : « Pour un couple, pour une famille, c'est une des plus graves incommodités physiques et morales qui soient que d'entendre tout ce qui se passe chez les voisins et d'en être entendu ».

Un autre grief, la finition insuffisante. Finition qui laisse à désirer, fenêtres qui ferment mal, évacuations engorgées, chauffage collectif irrégulier, tout cela fait aussi l'objet de protestations répétées. Exiguïté des appartements, impossibilité de s'isoler, surpeuplement, absence de lieux de rencontre et de promenades, absence de cinémas et de théâtres, de terrains de jeu et de sport, tout cela crée la névrose simple et aussi la délinquance juvénile.

Le président Chazal, ancien juge au tribunal des enfants, voit à la délinquance juvénile trois causes essentielles : le surpeuplement des logements, source de promiscuité fâcheuse et de conflits sociaux, la concentration excessive des populations juvéniles. Dans certains immeubles de la région parisienne la proportion des jeunes de moins de quatorze ans atteint plus de 50 p. 100 du total.

Ce danger de l'agglutination est d'autant plus marqué que les mineurs sont davantage soustraits à l'influence familiale, en raison de l'exiguïté du logement, qui les pousse dehors, ou de l'absence des deux parents que leurs activités professionnelles retiennent éloignés du logis familial.

Quant au vide social, c'est encore au juge Chazal que nous empruntons cette constatation :

« Le jeune, dans les grands ensembles, ressent la solitude dans la collectivité. Il est frustré de la sécurité morale qu'il trouverait dans le cadre familial. Son affectivité est ébranlée.

« Les conditions exceptionnelles de la population de certains grands ensembles résultent en premier lieu du « remplissage accéléré ».

On voit, enfin — et cela est fréquent dans un pays comme le nôtre — des gens qui habitent des grands ensembles de quatorze ou de quinze étages qui vont travailler à Paris, en particulier dans les 14<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements, dans des bureaux installés parfois dans de petits pavillons ou de petits immeubles ne dépassant pas deux ou trois étages, ce qui, reconnaissons-le, est tout de même aberrant.

C'est la revue *Bâtir*, publiée par la fédération du bâtiment, qui écrit :

« On s'obstine à construire des immeubles collectifs dans les campagnes et dans les petites villes ». On voit même des tours s'élever brusquement en pleine campagne. Rappelez-vous la tour Perret à Amiens, monument d'une architecture inadaptée.

Cette conception est-elle très originale ? Je ne le pense pas, en dépit de ce qu'affirment les promoteurs de telles idées.

Les Américains nous ont précédés dans ce domaine depuis de longues années, c'est exact. Mais l'Amérique est encore l'un des pays qui est en tête de la construction des maisons individuelles. Par ailleurs, les Américains ont réservé leurs gratte-ciel ou leurs ensembles aux administrations et aux bureaux, presque toujours dans les centres des villes, mais non à la périphérie. Les Russes eux-mêmes se sont gardés de cette ivresse du gigantisme. Pourquoi d'ailleurs aucun de ceux, architectes ou urbanistes, qui se sont fait les défenseurs passionnés des grands immeubles collectifs n'ont-ils pas choisi pour eux-mêmes ce type de logement ? Pourquoi choisissent-ils de préférence de vieux quartiers, des villas ou des hôtels particuliers ? Comment se fait-il que cet architecte constructeur, qui eut avec la justice récemment des démêlés retentissants, ait choisi comme résidence l'un des plus vieux hôtels dans l'un des plus vieux quartiers de Paris ?

Écoutons les doléances des habitants des grands ensembles. Elles sont édifiantes. Récemment les habitants de Sarcelles ont réclamé une sorte de « démocratisation » de l'entreprise qui règle leur vie, leur travail, leurs loisirs. Ils ont même demandé formellement que la Caisse des dépôts applique dans la gestion des ensembles qu'elle contrôle les théories que M. Bloch-Lainé a développées dans son livre.

En ce qui concerne d'autres ensembles, qui n'ont pas été réalisés avec la participation de l'Etat mais par l'intervention de particuliers, ce sont immédiatement des associations de défense qui se créent et qui veulent intenter des actions judiciaires contre les malfaçons, qui mettent en cause les sociétés concessionnaires en déclarant qu'elles n'ont pas fait ce qu'elles devaient. « Nous ne voulons pas dépendre pour tout et pour rien de cette « société providence »... Nous voulons être associés à

la gestion de notre ville » disent certains locataires. On cite souvent à l'appui des grands ensembles et pour les justifier l'exemple des *New towns* anglais. Mais les *New towns* sont de vraies villes où tout a été conçu pour le bonheur des habitants et où ceux-ci semblent y être heureux puisqu'ils bénéficient de tous les avantages : centre animé, nombreux magasins, hôpitaux, églises, terrains de sport et petites entreprises industrielles situées à la périphérie. C'est tout le contraire de nos grands ensembles où les habitants ne peuvent pas participer à une vie commune, sauf lorsqu'il s'agit de revendiquer contre les promoteurs. Il faut doter effectivement les grands ensembles des équipements collectifs et de l'infrastructure qui leur sont indispensables et qui étaient prévus au départ. Il faut donc donner aux municipalités les crédits nécessaires pour les travaux de voirie et d'adduction qui ne sont pas achevés. Il faut étudier avec la S. N. C. F. et la R. A. T. P. les possibilités d'améliorer la desserte en créant de nouvelles gares, en augmentant le nombre des trains, en modifiant les circuits d'autobus.

Je ne voudrais pas vous faire un tableau déchirant, mais tout de même croyez-vous qu'il est normal de voir en plein hiver des milliers de gens attendre en plein air, en plein vent, sous la pluie, parce qu'une gare n'a pas été construite, que le train puisse les emmener à leur lieu de travail ? C'est M. Nungesser, député U. N. R. de Paris, qui a dit très justement alors qu'il était président du district : « Il faut que les transports précèdent l'habitat ».

Nous n'avons pas le droit de laisser les habitants des grands ensembles comme s'ils étaient perdus sur une île. Quand estimera-t-on inacceptable de faire vivre des milliers et des milliers d'habitants parfois de 15.000 ou 20.000, sans même doter cet ensemble d'un bureau de P. T. T. et même d'un téléphone.

Un grand ensemble, qui s'appelle Meudon-la-Forêt, face à l'aérodrome de Villacoublay, fut construit à 4 kilomètres de Meudon dont il est séparé par un bois. Il y a là une agglomération de 15.000 habitants, qui d'ailleurs va encore s'accroître, et qui n'a pas, depuis deux ans un véritable bureau de poste. On vient seulement de créer un bureau de poste provisoire avec deux cabines téléphoniques. Est-ce raisonnable ? Imagine-t-on qu'une préfecture de France ne dispose pas d'un bureau de poste ? Peut-on imaginer les conséquences que cela peut comporter pour un certain nombre de gens malades, de femmes qui attendent un enfant et ne peuvent même pas appeler le docteur. Le téléphone existe bien chez deux commerçants, mais lorsqu'ils ont, le soir, fermé leur boutique, il est impossible d'être relié avec le reste de la population. Et cela à 9 kilomètres de Paris !

Le problème de la police se pose également. Il est actuellement question des attentats et de la délinquance juvénile. L'Etat n'est-il pas responsable de cette situation ? Savez-vous que certaines communes dont la population est passée de 2.000 habitants à 25.000 habitants, n'ont vu que tripler les effectifs de police le temps où la population augmentait de onze fois, population difficile à tenir, puisque, comme je vous le disais tout à l'heure, elle est composée essentiellement de jeunes.

Puis il y a le problème fort important de la prévention de l'incendie. Dans ces grands ensembles, les communes ne disposent même pas du service des pompiers locaux susceptibles de parer à l'incendie. Il n'existe pas non plus d'échelles assez hautes pour atteindre les sommets de ces ensembles.

La commission Le Gorgeu du IV<sup>e</sup> plan avait fait de nombreuses suggestions. Elle avait proposé les moyens de financement. Je me demande ce que l'on attend pour que la réalisation de tels équipements soit enfin assurée.

D'autre part, croyez-vous que l'on puisse faire vivre quinze mille habitants sans distractions ? Ne crée-t-on pas volontairement et artificiellement un foyer de mécontentement ? Il y a dans la région parisienne des dizaines de salles municipales, les unes confortables et mêmes luxueuses, les autres rustiques mais suffisantes pour recevoir 1.000 à 1.500 spectateurs et pour accueillir des troupes itinérantes ; mais leur principal défaut est la déficience de l'équipement scénique : plateaux trop étroits et trop peu nombreux, installation électrique archaïque et insuffisante, aménagements nécessaires non réalisés. Selon les informations de presse, des maisons de la culture analogues à celles qui ont été instaurées dans certaines villes de province, sont brévuées, notamment dans la région parisienne et dans ses grands ensembles ; mais il est certain que l'immense région urbaine de la périphérie parisienne, qui est presque entièrement privée de manifestations culturelles, a un besoin urgent de la création de ces centres.

Un grand effort est à faire, monsieur le ministre, pour une population dont le nombre dépasse de loin désormais celle de

Paris proprement dite et pour qui les déplacements vers le centre de la capitale représentent non seulement une dépense mais un effort d'autant plus pénible qu'il s'ajoute à la fatigue de ceux qui ont dû dès le matin aller à leur lieu de travail et le soir revenir dans ces ensembles. Un bel exemple de décentralisation théâtrale que l'on peut citer est celui de Madame Tassencourt au théâtre Montansier de Versailles.

Que devons nous faire à l'avenir ?

Au congrès mondial d'habitation qui s'est tenu à l'U. N. E. S. C. O. en 1962, on a tiré les conclusions suivantes :

« Les grands ensembles qui semblaient être la solution de l'avenir sont un échec, il faut trouver autre chose. »

Je crois que le moment est venu de trouver autre chose. On nous répète que le niveau de vie de notre population s'élève régulièrement. Or il est un fait que tous les pays à niveau de vie élevé ont renoncé à la résidence dans les grands « collectifs » pour habiter de petits « collectifs », de petits immeubles ou même des maisons individuelles situées dans le calme et la verdure.

S'agit-il pour autant d'abolir complètement les logements collectifs ? Ce serait absurde et je ne défendrai jamais cette thèse ; mais il y a une conception du logement collectif qui est parfaitement adaptée à notre existence et à notre forme de vie : c'est celle qui reste à l'échelle humaine, conception que nous n'avons pas suivie.

Nous sommes dans une société démocratique. Il me paraît souhaitable que nous tenions compte de la volonté de ceux que nous prétendons loger en dépit de ce qui a été affirmé par certains urbanistes, par des architectes, par des promoteurs dont les intérêts étaient étroitement associés et souvent puissamment appuyés par une partie de l'administration.

Les Français ne sont pas satisfaits par le logement concentrationnaire. Cette conception de l'existence dont une propagande, d'ailleurs souvent très peu désintéressée, ne cessait d'affirmer les bienfaits pour essayer probablement d'en convaincre nos citoyens, n'a pas résisté à l'épreuve des faits. Peut-être est-ce en partie pour la raison que j'indique, parce que ces ensembles n'ont pas été créés ou conçus comme on pouvait le penser ? Peut-être est-ce parce que le désordre, l'anarchie, l'incohérence, ont présidé à ce mode de construction ? C'est possible, mais il est un fait que les gens ne sont pas satisfaits.

M. Sudreau lui-même, alors qu'il était ministre de la construction, avait commencé à le reconnaître en disant : « Des chefs-lieux et des villages veulent avoir leur tour et leurs gratte-ciel. Ce pays réputé pour son harmonie est en passe d'être défiguré par le gigantisme des constructions ».

Il y a quelque chose que nous ne pouvons négliger, ce sont les enquêtes de l'opinion publique qu'on nous cite trop souvent en ce qui concerne un certain nombre de problèmes politiques mais que j'aimerais entendre citer plus souvent en ce qui concerne les problèmes techniques. Je voudrais surtout que le Gouvernement s'en inspire.

Une enquête ancienne faite par la confédération générale des cadres révélait que 83 p. 100 des Français voulaient un logement individuel, avec, si possible un jardinet ; que 17 p. 100 d'entre eux acceptaient un logement en immeuble à condition que celui-ci ne comporte pas plus de six à dix logements.

Une deuxième enquête, plus importante encore, vient d'être effectuée, à la demande d'ailleurs du district de la région parisienne, par l'institut français d'opinion publique. Qu'en résulte-t-il ? « Peur du nombre, opposition à la croissance de la région parisienne » — c'est très important, mes chers collègues, pour vous qui êtes, comme moi, partisans de l'aménagement du territoire et de la décentralisation — « nécessité d'un plan à long terme, circulation problème majeur, et surtout rêve de la maison individuelle ».

Bien que les trois quarts de la population du district habitent des immeubles collectifs et soient locataires, leur souhait, largement majoritaire — 68 p. 100 — est d'habiter des maisons individuelles et d'en être propriétaires.

Tels sont les traits principaux qui se dégagent de cette grande enquête.

A ceux qui s'obstineraient à vouloir, contre toute évidence, se refuser à suivre la volonté de la majorité, je lance un défi et je leur dis : Organisez à ce sujet un référendum, et vous connaîtrez la réponse des Français !

En vérité, les Français veulent avoir la liberté du choix de l'habitat. Il ne faut pas que l'Etat leur en impose un type dont ils ne veulent pas.



La part dévolue à la maison individuelle en France n'a pas cessé de s'amenuiser. Elle était, en 1957, de 36,4 p. 100, en 1959 de 27,1 p. 100, en 1960 de 23,4 p. 100 et, en 1961, de 31,5 p. 100. Mais si vous faites la comparaison avec les pays étrangers pour 1962 vous êtes véritablement effrayés : en Grande-Bretagne, 76 p. 100 de maisons individuelles ; aux Etats-Unis, qu'on nous présente comme le pays du gigantisme et des gratte-ciel, 67 p. 100 ; en Belgique, 66 p. 100 ; aux Pays-Bas, 53 p. 100 ; en Allemagne de l'Ouest, 49 p. 100 et, en France, 29,7 p. 100.

Sans entrer ici dans le détail d'une discussion qui nous mènerait trop loin, je voudrais tout de même répondre à trois arguments qui sont toujours opposés à cette option relative à l'habitat. On nous répond en effet : « Si l'on a fait ces grands ensembles, ces gratte-ciel, c'est parce qu'il manque des terrains, c'est parce qu'il y a le coût des équipements et le prix de la construction ».

Je crois d'abord que le problème du prix des terrains est mal posé. On a calculé récemment que si les 10 millions de familles françaises étaient logées en pavillons, avec un terrain d'une surface moyenne de 500 mètres carrés, la surface totale ainsi occupée serait de 5.000 kilomètres carrés, soit 0,9 p. 100 de la surface du pays.

Mais ne parlons pas des départements pour lesquels le problème ne se pose pas et tenons-nous en, si vous le voulez bien, à cette monstrueuse agglomération parisienne, monstrueuse par sa centralisation. Si l'on considère seulement la Seine-et-Oise, la Seine-et-Marne et l'Oise, si l'on suppose que la population habite uniquement en maisons individuelles, ce que je ne demande pas, la surface représenterait 300 kilomètres carrés, c'est-à-dire sensiblement une bande de terrain de 4 kilomètres de large située autour du noyau de l'agglomération parisienne. Or la région parisienne s'étend bien au-delà de cette limite, ce qui ramène à leur juste valeur les arguments relatifs à la circulation et à l'éloignement.

En fait, ce n'est pas tellement le problème des terrains qui se pose, c'est celui du prix des terrains. Leur prix d'achat est, en effet, je le reconnais, considéré comme un obstacle à la construction de maisons individuelles. Mais alors, quelle est la raison essentielle de ce prix d'achat élevé ?

D'abord, il tient à l'influence néfaste de la réglementation statique du périmètre de l'agglomération sur le prix des terrains, mais ce n'est pas la seule cause. En vérité, quand on fait des immeubles collectifs très importants et non des immeubles collectifs à l'échelle humaine ou des pavillons, il est bien certain que cela fait immédiatement monter le prix des terrains dans des proportions considérables, et sur ce point je serais en mesure de vous apporter des exemples extraordinairement démonstratifs.

Par conséquent, on provoque artificiellement une augmentation du prix des terrains, à l'inverse de la méthode employée par tous nos voisins qui, pour écraser dans l'œuf la spéculation sur les terrains, ont fixé la densité de logements par zone avant l'étude de tout plan de détail. C'est ainsi que nos voisins ont pu réaliser la construction de maisons à l'échelle humaine en refusant de se laisser engager dans ce cycle infernal de la hausse du prix des terrains.

Le deuxième argument concerne l'équipement des terrains, dont j'ai parlé voilà un instant.

C'est un problème très important. Combien de fois avons nous entendu répéter : « Il faut construire de très grands ensembles, car l'équipement du terrain est impossible quand on a affaire à de petits collectifs ou à des maisons individuelles » ?

Eh bien, c'est faux ! Tous les renseignements, toutes les statistiques, toutes les études prouvent actuellement que lorsque la mise en viabilité et la construction de réseaux d'un lotissement coûtent de 10 à 12 francs au mètre carré, les mêmes opérations reviennent à 50 francs dans le cas des groupes collectifs. La densité des logements de ces groupes n'étant que quatre fois plus forte, la charge par logement est même généralement supérieure, contrairement à ce qu'on a affirmé, à celle des maisons individuelles.

Quant aux équipements généraux, rien ne prouve qu'ils soient plus chers dans le cas des maisons individuelles ou des petits collectifs, car je ne dissocie pas les uns des autres. L'expérience montre au contraire que leur coût s'élève rapidement avec la densité.

D'ailleurs, remarquons qu'il s'agit bien souvent d'équipements ayant une rentabilité propre et dont le coût ne devrait pas être ajouté à celui de la construction. Ces équipements généraux intéressent largement l'avenir. Il n'est pas logique — je le dis franchement — d'en faire supporter la charge totale par les premiers propriétaires des logements.

Dans les mêmes conditions de financement, avec le même taux d'intérêt, la même durée d'amortissement, la formule de location est mathématiquement plus chère que l'accession à la propriété parce qu'elle comporte nécessairement, en sus des intérêts et de l'amortissement, les frais de gestion de l'organisme propriétaire et les frais d'entretien. Par conséquent, on peut parfaitement, dans un urbanisme bien compris, construire les maisons individuelles ou les petits collectifs.

Il faut évidemment laisser une marge plus large à l'initiative privée pour l'aménagement de terrains, de lotissements et la construction de telles maisons. Or, l'administration freine la réalisation des projets qu'elle n'a pas établis. Les sacro-saints périmètres d'agglomération ne contiennent plus de terrains à lotir de quelque importance sauf à des prix exorbitants. Le classement dans des périmètres est presque impossible à obtenir par les voies normales et dans des délais normaux.

Alors il faut un élargissement de l'agglomération. Mais les personnes intéressées — c'est cela qui est passionnant dans l'enquête effectuée — n'y sont nullement hostiles et acceptent des déplacements plus longs pourvu qu'elles disposent évidemment de routes, d'autoroutes, de transports collectifs adaptés, comme cela se pratique à l'étranger, aux migrations humaines. C'est la solution de la sagesse, croyez-moi ; c'est celle que l'on devra adopter.

« En matière d'urbanisme — c'est à M. Delouvrier lui-même que j'emprunte ces réflexions publiées dans une préface de la revue *Sondages* — les Parisiens semblent s'orienter vers une conception anglo-saxonne de la ville. En optant massivement pour le pavillon et l'automobile contre l'habitat collectif et les transports en commun, ils se dissocient des urbanistes et des pouvoirs publics, qui ont opté jusqu'à présent pour l'habitat collectif, même dans des banlieues assez lointaines. Toutefois, peu habitués à poser les problèmes à l'échelle de la région, l'implication de ces choix, à savoir l'extension de la ville sur une très grande surface, n'est pas nettement perçue et encore moins mesurée. »

C'est M. Delouvrier, délégué général du district, qui constate cela dans son article qui précède les résultats de l'enquête.

Pour ma part, je pense que nous ne mettrons pas un terme à la crise de la construction, dont il a été si opportunément parlé au cours de cette séance, si nous n'adoptons pas sur ce point des conceptions absolument nouvelles et si nous continuons avec les méthodes du passé. Il faut changer de méthode.

Il convient également, croyez-moi, de changer de responsables. Considérons ce qui se fait dans un pays qui peut nous donner un exemple en ce qui concerne la construction, les Etats-Unis. Sur 188 millions d'Américains, 33 millions possèdent leur propre maison. Pourquoi ? Parce que j'ai été heureux de vous avoir entendu dire tout à l'heure, monsieur le secrétaire d'Etat qu'on accepterait également de s'orienter vers une politique d'industrialisation de la construction, ce que nous n'avons jamais voulu faire ici jusqu'à présent.

Les Américains ont bouleversé les méthodes de la construction. Voilà plusieurs années, je l'ai dit, et certains d'entre vous ont fait de même, mais nous n'avons jamais été entendus par le ministère de la construction. On prévoit que, dans dix ans, aux Etats-Unis, 50 p. 100 des maisons seront préfabriquées en usine. En 1960, on y comptait 450 usines approvisionnant un réseau de 10.000 entrepreneurs. Cela nous laisse rêveurs, mes chers collègues !

Ces maisons sont livrables, clés en main, dans un délai d'un mois. Une maison de 100 mètres carrés est construite et montée en 600 heures, soit en un temps moitié moindre qu'une H. L. M. française équivalente. Le prix de revient du mètre carré de ces maisons industrialisées est de 500 à 600 nouveaux francs le mètre carré. Les fabricants estiment que, dans quelques années, ils pourront livrer une maison entièrement finie en une journée, à l'exception évidemment des fondations et des branchements.

Nous devons encore changer complètement nos méthodes de financement. Notre système de financement doit être reconsidéré car il est trop lourd et trop coûteux. Il aboutit à tout centraliser entre les mains de quelques services qui vont même, dans certains cas, jusqu'à désigner les entrepreneurs de travaux auxquels les architectes doivent s'adresser. Cela laisse d'ailleurs rêveur.

Le système actuel est responsable de la stagnation de la construction. On vient de nous démontrer que la France est l'une des dernières en ce domaine. En effet, elle se classe au treizième rang des quatorze pays européens. C'est donc que notre politique est mauvaise et qu'elle a besoin d'être révisée.

Quel est le système employé aux Etats-Unis ? Il s'agit de méthodes de financement rapides, efficaces et à bon marché qui ont permis l'accession à la propriété de 65 p. 100 des ménages. Vous ne pourrez pas continuer à faire assurer le financement uniquement par des collectivités et des organismes distribuant des fonds publics auxquels on applique brusquement un plan de stabilisation, ce qui a pour effet de bouleverser toutes les données de nos statistiques et de nos prévisions.

Cependant, rien n'est changé actuellement en France. La répartition des primes pour 1964, selon les directives ministérielles, va encore être opérée en faveur des grands ensembles, au détriment des maisons du type dont j'ai parlé.

Regardez ce qui se passe, non seulement aux Etats-Unis, mais en Allemagne, en Hollande, au Canada. Considérez la façon dont on a pu, grâce à l'économie privée, trouver d'importants moyens financiers.

Telles sont quelques unes des idées que je voulais rapidement esquisser devant vous.

Toute notre conception de la construction et de l'urbanisme est plus souvent tournée vers le passé qu'orientée vers l'avenir.

Je vous demande de réfléchir à l'évolution devant laquelle nous allons nous trouver. Avec la réduction progressive du temps de travail consécutive aux nouvelles méthodes d'organisation, nous allons entrer, que nous le voulions ou non et je pense que nous le voulons, dans la civilisation des loisirs. A ce moment-là, les cités dortoirs pour les travailleurs absents de leur domicile de sept heures du matin à huit heures du soir ne conviendront plus à ceux qui disposeront de loisirs. L'augmentation du temps libre, le long week-end imposeront une nouvelle conception de l'habitat.

M. Joffre Dumazelier en a esquissé une anticipation dans une étude intéressante intitulée *La Civilisation du loisir* : « Si les villes et leurs grands ensembles ne sont pas radicalement transformés, il est à prévoir qu'avant dix ans les immeubles collectifs seront désertés et que nous assisterons à un exode urbain aussi massif que celui des Américains vers les pavillons des nouvelles et lointaines banlieues ».

Mes chers collègues, je pense que l'habitat est le symbole d'une certaine conception de la vie. Je vous en supplie : construisons à l'échelle humaine. (*Applaudissements.*)

**M. le président.** La parole est à M. le secrétaire d'Etat auprès du Premier ministre.

**M. Jean de Broglie, secrétaire d'Etat auprès du Premier ministre.** Mesdames, messieurs les sénateurs, la succession de questions portant toutes sur les différents aspects d'un même problème m'a amené, ainsi que je l'ai indiqué tout à l'heure, à laisser de côté dans mon premier exposé certains aspects financiers du problème de la construction, me réservant de les développer lors de la réponse que je m'appretais à apporter à la question posée par M. le sénateur Voyant.

Effectivement, le second volet que j'évoquais tout à l'heure de notre politique de construction concerne les mécanismes de financement. Je voudrais, comme d'habitude, pour traiter le problème, rappeler certaines données statistiques, et je m'en excuse. Le nombre de logements — premier élément — ayant obtenu le permis de construire était en 1960 d'environ 365.000. Il était en 1961 de 374.000. Il était en 1962 de 427.000. Il a atteint en 1963, 525.000.

Dans le même temps, l'effort financier de l'Etat en faveur de la construction s'est développé parallèlement. Le nombre de logements H. L. M. financés par les prêts à taux réduit de l'Etat et par les prêts bonifiés est passé en 1960 à 110.800 logements, en 1963 à 135.300. Le nombre des logements primés s'élevait à 186.800 en 1962 dont 138.900 avec primes convertibles. Il s'est élevé à 231.000 en 1963 dont 161.000 avec primes convertibles.

Cependant, cette évolution est loin d'avoir suivi le rythme de la demande. Au 31 décembre 1963, le nombre de demandes de primes en instance concernant des logements pour lesquels le permis de construire avait été accordé était de l'ordre de 290.000, 210.000 d'entre elles étant des primes convertibles. Les assemblées parlementaires ont d'ailleurs à plusieurs reprises, et notamment à l'occasion des débats budgétaires, été informées de cette situation.

Les délais d'attente imposés avaient amené les constructeurs très souvent à faire entreprendre les travaux avant même l'accord de prime. Une telle pratique se généralisant était incontestablement dangereuse : elle entraînait sur le plan gouvernemental l'obligation de ne financer que des opérations en cours de

réalisation au détriment d'opérations nouvelles ; elle faisait courir aux promoteurs le risque certain d'engager des opérations sans être assurés qu'elles seraient couvertes par des prêts du Trésor dans des délais normaux.

L'ensemble de ces considérations devait donc amener le Gouvernement à donner une nouvelle orientation à la conception du financement de la construction. Elle comporte deux lignes directrices essentielles : d'une part, l'aide financière directe de l'Etat doit être réservée au secteur social du logement. Le nombre de bénéficiaires est donc plus limité, mais en contrepartie le caractère social se trouve plus accentué. Les réformes réglementaires intervenues à la fin de 1963 ont été conçues dans cette optique. D'autre part, l'épargne privée doit être incitée à s'investir dans la construction de logements neufs.

En ce qui concerne l'aide financière directe de l'Etat, les modifications réglementaires intervenues dans les derniers mois de 1963 ont concerné l'ensemble du secteur de la construction bénéficiant d'une aide financière directe de l'Etat, qu'il s'agisse de logements locatifs ou d'accession à la propriété, dans le cadre de la législation sur les habitations à loyer modéré ou avec l'aide de primes et de prêts spéciaux du Crédit foncier.

Cette réforme d'ensemble a, en premier lieu, procédé à une actualisation en fonction des hausses de coût de construction constatées : les prix plafonds de construction H. L. M. ont été relevés. Pour les logements primés, ont seuls été maintenus des plafonds d'exclusion ; corrélativement, le montant des prêts principaux a été majoré.

Par ailleurs, des exigences plus grandes sont imposées aux bénéficiaires. Les surfaces minimales ont été augmentées et uniformisées.

Sous l'ancienne réglementation, en effet, on observait cette particularité que, dans le régime dit de la prime à dix francs, les normes de construction étaient inférieures à celles des H. L. M. ordinaires tandis que le prix en était supérieur.

D'autre part, certaines mesures nouvelles ont été arrêtées afin que puisse être contrôlée l'utilisation de l'aide financière accordée : le droit aux primes a été subordonné au droit d'utiliser les terrains nécessaires à la réalisation du programme immobilier, un délai maximum de trois ans, courant à compter de l'accord de principe de primes convertibles, est imposé pour la réalisation des travaux.

Une série de mesures restrictives est enfin venue limiter la libre disposition des logements construits en accession à la propriété avec le bénéfice de primes convertibles en bonifications d'intérêt.

Il s'est agi là, essentiellement, de combattre le mouvement de spéculation qui s'était développé autour de cette catégorie de logements.

Mais l'objectif essentiel de la réforme de 1963 a été de consacrer le caractère social du patrimoine immobilier réalisé grâce à une participation financière directe de l'Etat.

Les principales dispositions prises en ce sens sont : d'abord l'abaissement des plafonds de ressources prévus dans le cadre de la législation H. L. M. et la subordination, à des conditions maximales de ressources, du droit au prêt du Crédit foncier ; ensuite, l'institution d'un prêt familial accordé en fonction de la situation de famille et du type de logement que la famille s'engage à occuper ; enfin, la poursuite d'un secteur locatif de logements construits à l'aide du prêt du Crédit foncier ; le contrat de prêt spécial fixe les conditions auxquelles les baux consentis pour la location de ces logements doivent satisfaire, notamment en ce qui concerne la durée et le prix de location. Le mode de calcul du loyer des logements construits par les organismes d'H. L. M. a été modifié dans le même esprit, les valeurs maximales et minimales étant désormais déterminées par référence au prix forfaitaire de construction.

Le relèvement du taux d'intérêt des prêts principaux consentis par le Trésor ou par le Crédit foncier de France en faveur des I. L. N. et logécos locatifs a conduit, pour rester dans les limites des loyers acceptables, à rechercher une formule de financement complémentaire. Celle-ci ne devrait entraîner aucune aide nouvelle de l'Etat, mais cependant être avantageuse pour les organismes. Un accord vient d'intervenir entre l'Etat et les compagnies d'assurance pour que celles-ci consentent des prêts dont les remboursements sont valorisés par référence à l'indice I. N. S. E. E. de la construction selon l'une des deux formules suivantes : soit des prêts à 3 p. 100 à vingt-cinq ans totalement indexés, soit des prêts à 4 p. 100 sur vingt-cinq ans indexés seulement pour la moitié. Ceci permet d'aboutir pour les logécos locatifs à un loyer égal au maximum de 8 p. 100 du prix de revient.

Voilà pour ce qui concerne l'aide financière de l'Etat mais il est clair qu'à lui seul, l'Etat ne saurait suffire à résoudre ce problème de logement. Il y a un second moyen, celui de l'intéressement de l'épargne privée à la construction. Une des conséquences de la réforme récente a été en effet d'écartier du bénéfice de l'aide directe de l'Etat les demandeurs de logements qui possèdent des revenus trop importants pour prétendre à une assistance de caractère social, mais ne détiennent pas des capitaux suffisants pour pouvoir se loger directement par eux-mêmes. C'est une des considérations qui a conduit le Gouvernement à promouvoir une politique tendant à inciter l'épargne privée à s'investir dans la construction de logements.

Outre la politique des loyers qui a été définie dans la réponse précédente, le Gouvernement s'est préoccupé d'organiser un secteur de financement privé ouvert aux candidats à l'accession à la propriété et concernant également la réalisation de logements locatifs. Un groupe de travail a été constitué pour étudier les mesures susceptibles d'aboutir avant l'été à des propositions concrètes en ce sens. Il doit s'agir de véritables transformations de certains mécanismes bancaires ou hypothécaires qui apporteront des possibilités entièrement nouvelles aux investissements immobiliers. D'ailleurs, pour le seul secteur locatif, l'évolution est amorcée depuis longtemps grâce à l'institution des sociétés immobilières conventionnées, puis des sociétés immobilières d'investissement. Ces sociétés bénéficient d'avantages fiscaux importants. De plus, les sociétés immobilières conventionnées sont garanties contre un blocage éventuel des loyers d'immeubles neufs. Le montant total des actions émises par ces sociétés s'élève à 2.165 millions de francs environ. Ces capitaux ont permis le lancement de programmes qui s'élèvent à plus de 35.000 logements.

En ce qui concerne la seconde partie de la question posée par M. Voyant, et qui se rapporte au contrôle des transactions immobilières et à la protection des souscripteurs d'appartements dans les réalisations collectives en accession à la propriété, je voudrais dire que la réglementation relative aux agences immobilières a été prise en considération dès la fin de 1958 à la suite d'abus reprochés à certaines d'entre elles, qui se contentaient de communiquer aux mal-logés des adresses d'appartements souvent occupés contre versement de sommes qu'il était difficile ensuite de récupérer.

Une première ordonnance du 16 décembre 1958 interdisait en principe la perception de tout dépôt, cautionnement ou droit d'inscription par les agents immobiliers à l'occasion d'opérations de vente ou d'achat, d'échange, de location ou de sous-location. Les prohibitions édictées par cette ordonnance étaient si larges que son application est très rapidement apparue très difficile. En conséquence, l'ordonnance a été purement et simplement abrogée et remplacée par la loi du 21 juin 1960.

Cependant, le nouveau régime prévu par la loi de 1960 n'est pas encore applicable, le règlement d'administration publique auquel est subordonnée son entrée en vigueur étant en cours d'élaboration.

Dans deux réponses à des questions écrites publiées aux débats parlementaires de l'Assemblée nationale du 8 février dernier, le ministre de la justice précisait qu'un avant-projet de décret élaboré par la chancellerie sur la base de travaux préparatoires auxquels les professionnels ont été associés a été communiqué aux autres départements ministériels intéressés.

Il était précisé que la mise au point du texte serait diligentée dès que la chancellerie serait en possession de toutes les observations formulées, les remarques déjà reçues permettant d'espérer que toute difficulté sérieuse serait évitée.

Quant aux mesures de protection prises en faveur des souscripteurs, elles résultent essentiellement, pour les logements bénéficiant de primes convertibles et des prêts spéciaux du Crédit foncier destinés à faciliter l'accession à la propriété, des conditions d'organisation du marché prévues par le décret du 24 décembre 1963 ; pour l'ensemble des programmes immobiliers collectifs réalisés en accession à la propriété, des dispositions du décret n° 63-678 du 9 juillet 1963, pris en application des articles 28 et 29 de la loi n° 63-254 du 15 mars 1963 portant réforme de l'enregistrement, du timbre et de la fiscalité immobilière.

Ce décret différencie, d'une part, la vente en l'état futur d'achèvement soumise à un certain nombre d'obligations quant au stade des travaux auquel elle peut intervenir, aux conséquences juridiques et à la forme de l'acte de vente, aux garanties financières de bonne fin exigées du vendeur pour parvenir à l'exécution régulière du contrat et, d'autre part, la vente à terme d'immeubles ou de fractions d'immeubles, pour laquelle

le transfert de propriété ne peut s'opérer qu'après l'achèvement des travaux, aucun paiement n'étant par ailleurs exigé avant le transfert de propriété.

Il me reste à évoquer le problème soulevé par M. le sénateur Edouard Bonnefous, qui n'est à la vérité pas nouveau. Il est né avec le mouvement d'urbanisation qui se développe en France et qui s'est accéléré depuis quelques années.

Aussi bien — il convient de le rappeler — dès les années 1952-1953, la nécessité était-elle apparue de répondre aux besoins de l'expansion urbaine. C'est dans cet esprit — et M. Edouard Bonnefous, qui était alors député, le sait certainement — qu'était intervenue la loi foncière du 6 août 1953.

En fait, la question posée comporte deux éléments : d'une part, faut-il ou non créer de grands ensembles ; d'autre part, doit-on favoriser les programmes d'habitations individuelles ?

Comme dans la plupart des pays en forte expansion démographique et économique et dont le rythme d'industrialisation s'accroît, nous assistons en France à un développement important et rapide des villes. Certaines d'entre elles, entre les recensements de 1954 et 1962, ont vu leur chiffre de population augmenter de façon sensible : Strasbourg, 14,2 p. 100 ; Marseille, 17 p. 100 ; Rennes, 24 p. 100 ; Grenoble, 37 p. 100 et le département de Seine-et-Oise dans son ensemble, presque 35 p. 100. Aussi, n'est-il pas surprenant que les villes craquent dans leurs périmètres anciens.

Il est donc indispensable — et il n'y a pas d'autres possibilités — de s'engager dans la voie d'extensions périphériques. Dans les années à venir, ce développement des villes ne se ralentira pas, la nuptialité devant augmenter et le nouvel équilibre entre le secteur primaire et les secteurs secondaire et tertiaire n'étant pas encore atteint.

Quelle que soit leur conception, sous la forme d'immeubles collectifs ou de maisons individuelles, ces extensions périphériques doivent nécessairement être organisées.

Dans cette urgente nécessité, les possibilités fournies par les grands ensembles ne peuvent être négligées. Sans doute ne méritent-ils pas que des éloges. Mais ils ne peuvent être condamnés sans nuances.

Par les procédures qui ont été mises en place et notamment par l'effort de coordination des équipements réalisés sous l'égide du fonds de développement économique et social, nous sommes parvenus d'une manière très générale à faire en sorte que la voirie soit prête suffisamment à temps pour desservir les bâtiments mis à la disposition des familles, que les écoles soient construites et puissent recevoir les enfants. Ce but se révèle plus difficile à atteindre pour certains équipements, l'équipement sportif en particulier.

Sans doute, tout cela ne va-t-il pas sans poser bien des problèmes dont il ne faut se dissimuler ni le nombre, ni l'importance. Mais de très grands progrès ont été faits et les situations regrettables que l'on a pu constater dans les débuts ont actuellement disparu.

**M. Edouard Bonnefous.** Ce n'est pas exact, malheureusement.

**M. Jean de Broglie, secrétaire d'Etat.** Certes dans les grands ensembles, les communautés ont du mal à se constituer. Beaucoup d'habitants se désintéressent de leur agglomération et ne participent pas à la vie du groupe.

Cet état de fait est certain. Mais il est propre à beaucoup d'institutions nouvelles qui demandent des mises au point et des adaptations. L'intégration complète dans la ville d'un nouveau quartier implique toujours des délais. Souvenons-nous des jugements sévères portés sur certains ensembles ou monuments anciens. Pensons par exemple à ce que Saint-Simon a écrit sur Versailles. Et qui sait si certains vieux quartiers que nous voulons, à juste titre, sauvegarder à présent n'étaient pas l'objet de vives critiques lors de leur réalisation ?

Dans ces nouveaux quartiers, l'adaptation des jeunes est peut-être plus difficile encore que celle des adultes. Si le père et la mère travaillent l'un et l'autre, l'excessive liberté laissée aux enfants peut les conduire à quelques écarts. Mais, de là à parler de banditisme, il y a un pas, un très grand pas, qu'il faut se garder de franchir. Le malaise n'est d'ailleurs pas réservé à la jeunesse des grands ensembles. Il est peut-être plus encore celui de la jeunesse des quartiers de taudis, peut-être même de certains quartiers dits bourgeois.

Dans ce domaine, il faut faire preuve de beaucoup de modération, se garder de jugements trop rapides, mais aussi, bien sûr, ne pas se dissimuler les problèmes et s'employer à les résoudre, ce qui est une des préoccupations essentielles du Gouvernement.

Sur le second point de la question posée, je voudrais affirmer que le ministre de la construction est un partisan tout à fait résolu de la maison individuelle. Elle correspond certes à une certaine façon de vivre et à une certaine philosophie qui ont leurs charmes et leurs mérites. Aussi est-il décidé à faciliter ce type de construction au maximum, notamment par l'aide prioritaire de l'Etat.

Les différents textes publiés au *Journal officiel* du 29 décembre dernier le permettent. Le ministre de la construction a demandé le 29 janvier 1964 aux préfets et aux directeurs départementaux de la construction de retenir par priorité, pour l'octroi de la prime à la construction, les projets des constructeurs, isolés ou groupés, de maisons individuelles.

Même dans les zones à urbaniser en priorité, la maison individuelle peut avoir sa place lorsqu'elle est adaptée au rythme de développement de la ville et au genre de cette cité.

La construction de maisons individuelles a tout son sens dans les petites et moyennes agglomérations. Elle conserve néanmoins sa valeur dans les agglomérations importantes, mais il faut y être plus attentif. Elle est généralement moins adaptée au mode de vie des familles. Au surplus, la maison individuelle implique une plus faible densité de construction. Elle conduit à une extension des villes que l'automobile justifie, il est vrai, mais qui est lourde de conséquences sur les finances locales. Celles-ci doivent, en effet, répondre aux besoins toujours croissants de l'infrastructure.

Il n'est pas opportun pour autant — mais je pense qu'une solution de ce genre ne viendrait à l'esprit de quiconque dans cette assemblée — de condamner les immeubles collectifs. Eux aussi correspondent à une conception de la vie qui a ses défenseurs et ses adeptes.

Tel est souvent le cas dans la banlieue de Paris, où les modes de vie et les conditions de l'urbanisme ne peuvent conduire que dans des cas assez exceptionnels à des maisons individuelles. Aussi bien, les promoteurs privés, pour répondre aux demandes de leur clientèle, donnent-ils le ton et s'engagent-ils essentiellement dans la voie de la construction collective.

Ces considérations ne sont pas valables dans toute la région de Paris. Dans certaines de ses parties, la maison individuelle a, bien sûr, sa place.

M. le sénateur Bonnefous, dans sa question, s'est référé à ce qui a été fait à l'étranger.

Il faut, je crois, se garder de généraliser. En effet, si, dans certains pays, on s'oriente davantage vers la construction individuelle, la construction collective a été et reste très largement adoptée. C'est le cas, par exemple, pour l'Italie, l'Espagne et l'Amérique latine.

En conclusion, je voudrais dire combien les préoccupations qui ont conduit M. Bonnefous à poser sa question sont celles du Gouvernement. Le ministre de la construction a préparé d'ailleurs une importante réforme foncière dont l'application permettra la mise en œuvre d'un urbanisme cohérent, grâce auquel les constructions de logements, collectifs et individuels, seraient assorties des équipements nécessaires, voire des activités indispensables elles-mêmes à la vie des ensembles neufs.

Telles sont les perspectives complètes de notre politique. Elle s'analyse d'abord comme un effort technique pour tirer le maximum de nos possibilités de construire et assurer le plus possible l'entretien de notre patrimoine immobilier. Elle consiste en un effort financier pour aménager l'aide de l'Etat de manière qu'elle soit acquise aux constructeurs de condition modeste et pour attirer l'épargne vers ce secteur.

Tous ces efforts, auxquels s'ajoute l'effort de conception pour assurer l'équilibre entre la construction collective et la construction individuelle, trouvent naturellement leur limite, comme l'a indiqué M. Jozeau-Marigné, dans la politique globale des crédits affectés à la construction. Mais, précisément, définir une politique de la construction, c'est, à l'intérieur de ce crédit global, assurer l'utilisation rapide et équitable d'une satisfaction qui est certainement la plus fondamentale de notre société.

*Un sénateur à droite.* Très bien !

**M. Maurice Coutrot.** Je demande la parole.

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

**M. Maurice Coutrot.** Mon intervention sera très brève, monsieur le président. Je voudrais vous dire, monsieur le secrétaire d'Etat, que votre réponse a confirmé intégralement les craintes que j'avais manifestées tout à l'heure quant à l'augmentation du prix de revient des logements sociaux. En effet, vous nous apprenez que l'Etat vient de passer convention avec les compagnies d'assurances, que, pour les prêts complémentaires, il sera possible d'obtenir du crédit à 3 p. 100, et vous ajoutez que, dans cette perspective, le loyer atteindra 8 p. 100 environ du prix de revient de la construction.

J'ai fait un rapide calcul pour un F 4 : 70.000 francs le mètre carré de construction, 72 mètres carrés de surface minimale, soit un prix de revient de 5.040.000 anciens francs et un loyer de 37.000 à 38.000 francs par mois, auquel, bien entendu, il faut ajouter les charges sociales et les taxes locatives.

En définitive, cela confirme exactement ce que je vous disais. Dans la commune que j'ai l'honneur d'administrer, des familles sont logées dans des appartements F 4 à raison de 40.000 à 45.000 francs par mois, charges comprises, et elles viennent solliciter tous les jours une H. L. M., précisément parce que leurs moyens ne leur permettent pas de rester dans leur F 4.

Votre propos, monsieur le secrétaire d'Etat, confirme bien les craintes que j'ai manifestées. Il y a une augmentation sensible du loyer du fait même de l'augmentation du taux d'intérêt de l'argent, qu'il s'agisse des H. L. M. ou des logécos.

**M. Jean de Broglie, secrétaire d'Etat.** J'ai indiqué tout à l'heure, monsieur le sénateur, que les allocations de logement allaient être augmentées de façon sensible.

**M. Maurice Coutrot.** Monsieur le secrétaire d'Etat, c'est seulement 60 à 65 p. 100 des familles qui bénéficient de l'allocation de logement.

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

En application de l'article 83 du règlement, le débat est clos.

— 7 —

#### DEPOT D'UNE PROPOSITION DE LOI CONSTITUTIONNELLE

**M. le président.** J'ai reçu de M. Pierre Marcihacy une proposition de loi constitutionnelle tendant à modifier l'article 7 de la Constitution.

La proposition de loi sera imprimée sous le numéro 152, distribuée et, s'il n'y a pas d'opposition, renvoyée à la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale, sous réserve du droit reconnu au Gouvernement par l'article 43 de la Constitution de demander la nomination d'une commission spéciale. (*Assentiment.*)

— 8 —

#### REGLEMENT DE L'ORDRE DU JOUR

**M. le président.** Voici quel pourrait être l'ordre du jour de notre prochaine séance, précédemment fixée au jeudi 23 avril, à quinze heures :

Discussion de la proposition de loi, adoptée par l'Assemblée nationale, tendant à définir les principes et les modalités d'un système contractuel en agriculture.

[N° 85 et 113 (1963-1964). M. Roger Houdet, rapporteur de la commission des affaires économiques et du Plan.]

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

L'ordre du jour est ainsi réglé.

Personne ne demande la parole ?...

La séance est levée.

(*La séance est levée à vingt heures dix minutes.*)

*Le Directeur du service de la sténographie du Sénat,*  
HENRY FLEURY.

**Erratum**

au compte rendu intégral de la séance du mardi 14 avril 1964.

INTERVENTION DE M. MICHEL DE PONTBRIAND

Page 125, 2<sup>e</sup> colonne, 4<sup>e</sup> alinéa :

Au lieu de : « ... la S N C. F. a réalisé... »,

Lire : « .. la S. C. I. C. a réalisé... ».

**QUESTIONS ORALES**

REMISES A LA PRESIDENCE DU SENAT LE 21 AVRIL 1964  
(Application des articles 76 à 78 du règlement.)

559. — 21 avril 1964. — **M. Maurice Charpentier** attire l'attention de **M. le ministre des travaux publics et des transports** sur la situation particulière du fonds routier qui, depuis de nombreuses années, voit les ressources dont il devrait bénéficier aux termes de la loi, amputées dans des proportions excessivement sensibles. Il lui rappelle qu'à différentes reprises le Gouvernement a été saisi de cet important problème sans que pour autant les solutions souhaitables aient été apportées. En l'état actuel, le fonds routier ne percevra au maximum que 9 p. 100 du produit de la taxe intérieure sur les carburants routiers, alors qu'il devrait lui en revenir 22 p. 100. L'augmentation au budget de 1964 des crédits routiers d'entretien (21 p. 100 par rapport à 1963) correspond à peine aux besoins nécessaires pour réparer les dégâts provoqués par le gel pendant l'hiver 1962-1963. Il lui demande si, d'une part il entend prendre toutes dispositions utiles pour respecter notamment l'équilibre prévu entre les différentes tranches de voirie : nationale, départementale et communale, et si, d'autre part, le secteur communal étant particulièrement défavorisé, il ne lui paraîtrait pas opportun de prendre toutes mesures de nature à faciliter l'entretien et l'aménagement des voies de circulation à la charge des collectivités locales. Enfin, il souhaiterait connaître les raisons qui s'opposent à l'attribution de l'intégralité des sommes qui devraient normalement revenir au fonds routier.

560. — 21 avril 1964. — **M. Edouard Le Bellegou** demande à **M. le ministre des postes et télécommunications** de bien vouloir lui faire connaître pour quelles raisons la recette de plein exercice de 3<sup>e</sup> classe de Boulouris (Var) a été supprimée par arrêté du 27 décembre 1963, et remplacée par un bureau annexe, ce qui paraît contraire à la doctrine administrative du ministère, puisqu'en février 1960 à la suite d'une demande faite par la municipalité de Concarneau, M. le préfet du Finistère avait répondu que l'ouverture des guichets annexes n'était plus admise par l'administration centrale en raison des inconvénients qui résultent de leur fonctionnement.

**QUESTIONS ECRITES**

REMISES A LA PRESIDENCE DU SENAT LE 21 AVRIL 1964

Application des articles 74 et 75 du règlement, ainsi conçus :

« Art. 74. — Tout sénateur qui désire poser une question écrite au Gouvernement en remet le texte au président du Sénat, qui le communique au Gouvernement.

« Art. 75. — Les questions écrites sont publiées durant les sessions et hors sessions au Journal officiel ; dans le mois qui suit cette publication, les réponses des ministres doivent également y être publiées.

4263. — 21 avril 1964. — **M. Max Fléchet** attire l'attention de **M. le secrétaire d'Etat auprès du Premier ministre chargé des affaires algériennes** sur la situation des Français établis en Algérie eu égard aux récentes mesures fiscales édictées par le Gouvernement algérien. Il ne lui échappera pas, en effet, que c'est sur les instances répétées du Gouvernement français et sur la foi des garanties contenues dans les accords d'Evian, telles qu'elles ont été massivement approuvées par les peuples français et algérien lors des deux référendums, que nombre de Français se sont attachés à demeurer dans nos anciens départements, et que des assurances leur ont même été ensuite prodiguées en dépit des violations successives dont les garanties en question étaient déjà l'objet. Or, il apparaît que les récentes mesures fiscales prévues par la loi algérienne des finances pour 1964 s'appliquent rétroactivement à l'année 1963, notamment pour les quelques revenus que nos compatriotes ont pu s'acquérir par leur travail et dont, en vertu du régime fiscal alors en vigueur et des assurances qui leur avaient été données, ils pouvaient penser jouir légitimement. En outre, alors

que les biens qui peuvent leur rester ont déjà supporté, de par la conjoncture politique et économique, une dépréciation considérable, leur liquidation est soumise à une taxation exorbitante, à supposer même que la simple annonce d'une telle liquidation n'entraîne pas de ce seul fait une mesure de nationalisation ; et en fin de compte, la libre disposition du code éventuel se heurte à un régime particulièrement restrictif des transferts de capitaux. En conséquence, il lui demande quelles mesures il compte prendre pour tenir les promesses faites et garantir les intérêts de ceux de nos concitoyens qui lui ont fait confiance.

4264. — 21 avril 1964. — **M. Michel Kauffmann** expose à **M. le ministre des finances et des affaires économiques** qu'une société A dont l'activité principale est la représentation de divers produits détient depuis de nombreuses années 12 p. 100 environ des actions d'une société B cotée en bourse, et 85 p. 100 d'une autre société C. Elle possède également des parts d'une société civile immobilière régie par la loi du 28 juin 1938. Les autres éléments immobilisés sont constitués par du matériel roulant et du matériel et mobilier de bureau. La valeur réelle des actions B est largement supérieure à la valeur des autres éléments d'actifs de A. La société A a l'intention de se scinder en apportant à une société D les actions qu'elle possède dans la société B et à une société E le reste de son actif, y compris ses cartes de représentation. Il lui demande si la réponse faite à M. Arthur Richards, député, publiée au Journal officiel du 28 décembre 1963, débats Assemblée nationale, page 8034 (taxation au taux plein des plus-values sur valeurs mobilières réalisées par les sociétés holdings), sera applicable aux plus-values réalisées sur les actions de B apportées à la société D, ou si ces plus-values pourront bénéficier de l'exonération prévue à l'article 210 du code général des impôts si la société choisit ce régime ou de la taxation au taux réduit prévu à l'article 219 du même code si la société renonce au régime de faveur de l'article 210.

4265. — 21 avril 1964. — **M. Joseph Brayard** attire l'attention de **M. le ministre de la santé publique et de la population** sur la disparité existant entre le secteur public et le secteur privé en matière de rémunération des personnels de direction et d'économat des établissements de soins. Cette disparité, qui est très souvent à l'origine du départ des directeurs d'établissements publics vers les emplois privés, apparaît particulièrement importante à la lecture du tableau comparatif qu'il est possible d'établir en prenant pour base les rémunérations servies aux directeurs et économat au 1<sup>er</sup> janvier 1964 par application des dispositions résultant d'une part — pour le secteur privé — de la convention collective nationale du 14 juin 1951 modifiée par le décret du 19 novembre 1963, d'autre part — pour le secteur public — du statut publié par arrêté du 2 août 1960. Dans le cas, par exemple, d'un hôpital public de 4<sup>e</sup> classe, la rémunération du directeur est approximativement égale au tiers de celle de son homologue du secteur privé. Il lui demande de bien vouloir lui faire connaître quelles mesures il entend prendre pour revaloriser la situation matérielle des cadres des établissements hospitaliers publics, et les mettre au moins en parité avec leurs homologues du secteur privé.

4266. — 21 avril 1964. — **M. Michel Yver** demande à **M. le ministre des finances et des affaires économiques** si une société de courses hippiques qui a l'intention d'acquérir divers terrains autour de l'hippodrome en vue d'aménagements nécessaires, d'élargissement de la piste et également l'aménagement des pourtours de l'hippodrome, doit solliciter auparavant l'agrément du ministre de l'agriculture ; s'il lui est possible d'obtenir pour les diverses acquisitions qui seront faites dans ce but la gratuité des droits d'enregistrement ou une remise partielle de ces droits, le montant de ces acquisitions étant de l'ordre de 200.000 francs.

4267. — 21 avril 1964. — **M. Edgar Tailhades** demande à **M. le ministre de l'agriculture** de bien vouloir lui faire connaître les attributions de subventions qui ont été faites en 1960, 1961, 1962 et 1963 pour l'amélioration de la voirie rurale dans les départements suivants : Aude, Hérault, Vaucluse, Bouches-du-Rhône, Aveyron, Ardèche, Lozère, Loire, Haute-Loire.

4268. — 21 avril 1964. — **Mme Marie-Hélène Cardot** expose à **M. le ministre des finances et des affaires économiques** la situation des propriétaires de conditions souvent modestes, tels les retraités, qui effectuent par eux-mêmes dans leurs maisons certains travaux d'entretien et de réparations. Si l'article 31, paragraphe 1<sup>er</sup>, du code général des impôts permet de déduire pour la détermination du revenu net le montant des dépenses engagées à cette occasion, l'interprétation donnée à ce texte par l'administration ne tient aucun compte des nombreuses journées, semaines ou mois de travail accomplis par ces petits propriétaires. Elle lui demande s'il ne serait pas possible de prévoir que les relevés métrés et estimations de travaux effectués par des métreurs agréés soient pris en considération par des inspecteurs des impôts.

4269. — 21 avril 1964. — **M. Georges Cogniot** expose à **M. le ministre de l'éducation nationale** que les postes de professeurs des enseignements spéciaux de la Seine sont demeurés, en 1964, à l'effectif réglementaire de 1956. Pourtant, depuis 1956, il a fallu augmenter de plusieurs milliers le nombre des classes des écoles

communales, notamment dans les collèges d'enseignement général, industriel ou commercial. Cette situation aurait dû entraîner une augmentation correspondante de l'effectif réglementaire en question. Or, bien loin qu'il en ait été ainsi, le nombre réel des postes des professeurs des enseignements spéciaux de la Seine est actuellement inférieur de 320 à l'effectif réglementaire de 1956. De surcroît, à la date du 11 avril 1964, l'arrêté préfectoral organisant pour 1964 le concours des professeurs des enseignements spéciaux de la Seine n'a pas encore été publié. Cependant, près d'un millier de candidats, dont 225 délégués, ont préparé ce concours. Il apparaît que cette situation est le résultat de directives du ministre de l'éducation nationale. C'est pourquoi il lui demande s'il ne paraît pas opportun : 1° qu'intervienne d'urgence l'arrêté préfectoral organisant avant le 1<sup>er</sup> juillet 1964 le concours des professeurs des enseignements spéciaux de la Seine pour 320 postes ; 2° que l'effectif réglementaire des postes de professeurs pour ces enseignements soit augmenté d'au moins un millier avant 1965, et ensuite porté progressivement au niveau des besoins réels.

4270. — 21 avril 1964. — **M. Clément Balestra** expose à **M. le ministre des finances et des affaires économiques** que le décret du 22 mai 1963 relatif aux prêts à long terme, destinés à la réalisation d'opérations foncières et son application, ont eu des effets diamétralement opposés à ceux recherchés ; c'est ainsi que l'installation des agriculteurs sur des propriétés rentables s'avère impossible du fait de l'obligation d'assurer les 40 p. 100 d'autofinancement et les frais d'actes ; en outre, il est impossible pour les ouvriers ou fils d'exploitants de constituer progressivement une exploitation de ce type, étant donné la limitation du plafond de la valeur de l'exploitation à un niveau trop bas, vu le prix des terres dans nos régions Sud-Est, côte d'Azur, en particulier. D'autre part, il est difficile, voire même impossible, pour certains agriculteurs de valeur professionnelle indiscutable, de s'installer étant donné la limitation du plafond à 90.000 francs aux seuls fermiers métayers en place depuis plus de trois ans et qui peuvent user de leur droit de préemption. Il est à noter, de surcroît, que l'application du décret précité porte atteinte par effet indirect à la collecte des ressources (emprunt à long terme), les petits épargnants n'étant plus certains que ces fonds serviront dans tous les cas à leurs descendants et fait obligation à l'agriculteur de contracter des prêts ailleurs qu'au crédit agricole à des conditions de taux et de durée dont les charges complémentaires diminuent d'autant ses chances de réussite. Il lui demande les mesures qu'il compte prendre pour réaménager d'urgence la législation dans un sens conforme aux intérêts de l'agriculture.

4271. — 21 avril 1964. — **M. Roger du Halgouët** expose à **M. le ministre de l'agriculture** que des personnes ayant eu une activité exclusivement agricole ont demandé (faute d'avoir pu, en raison du trop faible revenu cadastral de leur exploitation, obtenir l'allocation vieillesse agricole) et obtenu l'allocation spéciale accompagnée souvent de l'allocation supplémentaire du fonds de solidarité ; il lui demande s'il envisage de déposer un projet de loi les autorisant à racheter, comme les allocations de vieillesse agricole, le droit au régime d'assurance maladie des exploitants agricoles.

4272. — 21 avril 1964. — **M. Emile Durieux** demande à **M. le ministre de l'agriculture** de vouloir bien lui communiquer : 1° les effectifs des enfants fréquentant les cours agricoles et ménagers agricoles : a) pour l'enseignement public ; b) pour l'enseignement privé ; 2° les crédits affectés à la construction et à l'équipement des centres agricoles (postscolarité de 14 à 18 ans : a) pour l'enseignement public ; b) pour l'enseignement privé.

4273. — 21 avril 1964. — **M. Pierre Gare**t rappelle à **M. le ministre du travail** que les déductions pour frais professionnels accordées en vertu de l'article 81 du code général des impôts et de l'article 51-1° de l'annexe III du même code sont assimilées, en matière fiscale, aux déductions supplémentaires visées par l'article 51-3° de ladite annexe, les employeurs pouvant, le cas échéant, choisir entre elles. Il lui demande si, par référence à l'article 85 du code général des impôts, cette assimilation est également valable pour le calcul des cotisations de sécurité sociale.

4274. — 21 avril 1964. — **M. Léon Jozeau-Marigné** expose à **M. le ministre de la construction** que dans les communes où les loyers sont libres, les propriétaires ne sont plus soumis, en principe, au paiement du prélèvement sur les loyers perçus au profit du fonds national d'amélioration de l'habitat mais ne peuvent plus, en revanche, prétendre au concours financier accordé par cet organisme. Toutefois, lorsqu'un propriétaire, antérieurement à la libération des loyers dans la commune considérée, a obtenu une aide du fonds national de l'habitat, il est tenu de continuer à cotiser audit fonds pendant une période de vingt ans, à compter de l'attribution de l'aide. Il s'ensuit que les propriétaires intéressés sont souvent astreints à subir des prélèvements beaucoup plus importants que le montant de la subvention dont ils ont pu bénéficier. Il lui demande en conséquence si la réglementation en vigueur ne pourrait être modifiée sur ce point, en vue de limiter, dans les communes où les loyers sont libres, le montant total des cotisations réclamées aux propriétaires ayant obtenu antérieurement une subvention du fonds national de l'habitat, au remboursement de cette subvention.

4275. — 21 avril 1964. — **M. Ludovic Tron** expose à **M. le ministre des finances et des affaires économiques** que, dans le cas de vente d'immeubles en l'état futur d'achèvement effectuée par une société de capitaux, la plus-value est réputée réalisée à la date de délivrance du récépissé de la déclaration d'achèvement des travaux déposée en vue de l'obtention du certificat de conformité (art. 6 du décret n° 63-678 du 9 juillet 1963). Or, dans une telle situation, le paiement du prix de vente peut donner lieu au versement d'acomptes échelonnés sur la durée des travaux (art. 2-3° du décret précité). Le emploi immédiat de ces fonds étant dicté par une saine gestion financière et apparaissant donc comme indispensable, il lui demande si, par analogie avec la solution admise, en ce qui concerne les emplois anticipés, pour l'application de l'exonération sous condition de emploi de droit commun (B. O. C. D. 1947 n° 6, p. 155), les réinvestissements ainsi opérés, avant achèvement du premier programme, dans un second programme ne peuvent être considérés comme constituant, à l'avance, un emploi des sommes à réinvestir dans le cadre de l'exonération sous condition de emploi prévue à l'article 28, paragraphe I de la loi du 15 mars 1963.

4276. — 21 avril 1964. — **M. Ludovic Tron** expose à **M. le ministre des finances et des affaires économiques** que, selon le paragraphe 179 de l'instruction du 14 août 1963, les sociétés en nom collectif qui construisent des immeubles en vue de la vente sont autorisées à se placer sous le régime du prélèvement de 15 p. 100, institué par l'article 28-IV de la loi du 15 mars 1963. Or, les membres des sociétés en nom collectif ont la qualité de commerçants (Dalloz, nouveau répertoire pratique, société n° 442 et 497) et, par suite, la formule en cause ne peut pas permettre de faire intervenir dans les sociétés considérées, les personnes à qui, pour des raisons diverses (fonctionnaires, médecins, etc.), il est interdit d'acquiescer personnellement la qualité de commerçant. Il lui demande : 1° si, pour les motifs susvisés, la solution précitée ne pourrait pas être étendue aux sociétés civiles ; 2° en tout état de cause, si une société civile ayant pour objet la construction en vue de la location et qui serait dissoute moins de cinq ans après l'achèvement de la construction qu'elle a édifiée, pourrait bénéficier du régime du prélèvement de 15 p. 100 à raison de la plus-value dégagée lors de la dissolution, l'administration admettant en pareil cas que les associés soient personnellement taxés (circulaire du 18 février 1964, paragraphe 141) et faisant abstraction, par suite, de la personnalité de la société.

## LISTE DE RAPPEL DES QUESTIONS ECRITES auxquelles il n'a pas été répondu dans le mois qui suit leur publication.

(Application du règlement du Sénat.)

### PREMIER MINISTRE

N°s 1917 Guy de La Vasselais ; 1918 Guy de La Vasselais ; 2826 Etienne Le Sassiier Boisaué.

### MINISTRE D'ETAT CHARGE DE LA REFORME ADMINISTRATIVE

N°s 4063 Robert Bruyneel ; 4150 Roger Carcassonne.

### MINISTRE D'ETAT CHARGE DES DEPARTEMENTS ET TERRITOIRES D'OUTRE-MER

N° 2654 Lucien Bernier.

### AFFAIRES ETRANGERES

N°s 3835 André Armengaud ; 3972 René Dubois.

### AGRICULTURE

N°s 3785 Maurice Lalloy ; 3856 Charles Naveau ; 4044 Marc Puzet ; 4065 Jacques Delalande ; 4071 Jacques Verneuil ; 4078 René Tinant.

### ANCIENS COMBATTANTS ET VICTIMES DE GUERRE

N°s 2550 Jacques Duclos ; 3812 Raymond Bossus ; 3940 Marie-Hélène Cardot ; 4054 Raymond Bossus ; 4090 Maurice Coutrot.

### ARMEES

N°s 2840 Bernard Lafay ; 4064 Léon-Jean Grégory ; 4122 Georges Cogniot.

### CONSTRUCTION

N° 2476 André Fosset.

**EDUCATION NATIONALE**

N° 2810 Georges Dardel; 2923 Georges Cogniot; 2995 Gabriel Montpied; 3472 Louis Talamoni; 3529 Georges Cogniot; 3620 Georges Cogniot; 3634 Georges Marie-Anne; 3740 Emile Hugues; 3950 Louis Talamoni; 3967 Louis Talamoni; 3969 Raymond Bossus; 3973 Louis Namy; 4111 Georges Cogniot; 4120 Georges Cogniot; 4121 Georges Cogniot; 4125 Georges Cogniot; 4136 Georges Cogniot.

**FINANCES ET AFFAIRES ECONOMIQUES**

N° 1318 Paul Ribeyre, 2168 Guy de La Vasselais; 2297 Pierre Métayer; 2469 Jules Pinsard; 2642 André Armengaud; 2888 Georges Cogniot; 2918 André Armengaud; 3083 Robert Liot; 3482 Edouard Bonnefous; 3508 Francis Le Basser; 3612 Abel-Durand; 3613 Octave Bajoux; 3614 André Méric; 3668 Etienne Dailly; 3693 Etienne Dailly; 3725 Victor Golvan; 3808 Edouard Soldani; 3817 Abel Sempé; 3818 Gaston Pams; 3840 Francis Le Basser; 3841 Lucien Perdureau; 3843 Alain Poher; 3857 Charles Naveau; 3859 Marie-Hélène Cardot; 3861 Etienne Dailly; 3948 Michel de Pontbriand; 4006 Alain Poher; 4015 Louis Namy; 4040 Bernard Chochoy; 4041 Marcel Boulangé; 4050 Ludovic Tron; 4051 Ludovic Tron; 4079 René Tinant; 4080 René Tinant; 4096 Francis Le Basser; 4100 Eugène Jamain; 4107 Auguste Pinton; 4127 Guy Petit; 4128 Raymond de Wazières; 4133 Alex Roubert; 4134 Jean Geoffroy; 4139 Francis Le Basser; 4142 Martial Brousse; 4145 Roger du Halgouet; 4146 Paul Baratgin.

Secrétaire d'Etat au budget.

N° 2901 Georges Cogniot.

**INFORMATION**

N° 4038 Raymond Bossus.

**INDUSTRIE**

N° 3042 Maurice Coutrot; 4052 Paul Baratgin.

**INTERIEUR**

N° 2938 Ludovic Tron.

**TRAVAUX PUBLICS ET TRANSPORTS**

N° 4132 Edouard Le Bellegou.

**REponses DES MINISTRES**

**AUX QUESTIONS ECRITES**

**SECRETARIAT D'ETAT AUPRES DU PREMIER MINISTRE  
CHARGE DES AFFAIRES ALGERIENNES**

4066. — M. Abel-Durand appelle l'attention de M. le secrétaire d'Etat auprès du Premier ministre chargé des affaires algériennes sur les relations postales entre la France et l'Algérie et sur les violations de correspondance à l'entrée ou au départ dans ce dernier pays. D'après les renseignements concordants donnés par plusieurs particuliers, il apparaît que le courrier à son départ d'Algérie ou à son arrivée dans ce pays est soumis à des tribulations diverses : outre le retard occasionné par un contrôle tâillon et peu discret, il arrive fréquemment que les correspondances soient purement et simplement détournées ou que des enveloppes arrivent ouvertes à leur destinataire, avec un contenu incomplet, des documents divers tels que chèques ou autres en ayant été soustraits sans autre forme. Il lui demande si le Gouvernement estime corrects de tels procédés, eu égard à la politique de coopération économique, financière et technique qu'il entend poursuivre avec l'Algérie. (Question du 6 février 1964.)

Réponse. — Les retards, détournements et violations de correspondance sont des procédés que le Gouvernement ne peut que déplorer quel que soit le pays où on les constate; ils sont particulièrement regrettables dans le cas de l'Algérie, où l'importance de la colonie française multiplie le préjudice qui peut en résulter pour nos compatriotes. Il résulte cependant des renseignements recueillis sur place auprès des ressortissants français que les faits les plus graves, à savoir les détournements ou violations de correspondance, sont rares et limités à des localités en proie à une agitation épisodique. On ne peut citer qu'une ville où les atteintes au secret de la correspondance privée, notamment de nature bancaire, ont motivé des doléances assez nombreuses : une démarche a été accomplie par le consul de France territorialement compétent. Les retards à l'acheminement du courrier, en revanche, sont fréquents et sans doute imputables aux difficultés de tout ordre dont

souffrent encore les administrations algériennes; les plus prolongés ont été constatés pendant le mois de Ramadan. Pour regrettables qu'ils soient, les faits signalés constituent donc des cas isolés, mais l'attention de l'ambassadeur de France en Algérie demeure éveillée sur la question, qui a retenu l'attention de l'honorable parlementaire.

**AGRICULTURE**

M. le ministre de l'agriculture fait connaître à M. le président du Sénat qu'un délai lui est nécessaire pour rassembler les éléments de sa réponse à la question écrite n° 4200 posée le 20 mars 1964 par M. Martial Brousse.

**EDUCATION NATIONALE**

4116. — M. Georges Cogniot demande à M. le ministre de l'éducation nationale dans quelles conditions un directeur de laboratoire de l'enseignement supérieur peut faire circuler des notes de service destinées à débaucher le personnel technique de l'Etat au profit d'une industrie privée, dont ce directeur est en même temps l'homme de confiance. (Question du 20 février 1964.)

Réponse. — Un directeur de laboratoire de l'enseignement supérieur ne doit pas faire circuler des notes de service destinées à porter à la connaissance des personnels placés sous son autorité des offres d'emplois émanant d'entreprises privées. Si des initiatives de cette nature sont signalées au ministère de l'éducation nationale, celui-ci adressera aux chefs d'établissements intéressés toutes instructions utiles pour qu'il y soit mis fin immédiatement.

4138. — M. Georges Cogniot signale à M. le ministre de l'éducation nationale les conditions extrêmement difficiles dans lesquelles fonctionne le groupe scolaire, sis 43 à 47, rue de Picpus, à Paris (locaux très anciens et mal adaptés, manque de couloirs, etc.) et attire son attention sur les conséquences démographiques qui vont résulter de la construction dans le quartier de près de 350 logements à loyer modéré, économiques et familiaux, ce qui explique que le conseil municipal de Paris ait décidé la reconstruction de l'école sur le terrain sis 56, rue de Picpus, et 115, rue de Reuilly. Il déplore qu'il n'ait pris, en 1963, l'arrêté de subvention correspondant et demande s'il ne paraît pas convenable et nécessaire que cet arrêté intervienne en 1964. (Question du 25 février 1964.)

Réponse. — La reconstruction du groupe scolaire de la rue de Picpus est retenue au programme de financement 1964 des constructions de l'enseignement élémentaire du département de la Seine.

**SANTE PUBLIQUE ET POPULATION**

4151. — M. Bernard Chochoy rappelle à M. le ministre de la santé publique et de la population qu'une loi du 31 juillet 1963 a institué pour les mineurs infirmes une prestation familiale dite d'éducation spécialisée, que le 18 juillet 1963, au cours de la discussion du projet de loi, le Gouvernement avait déclaré devant le Sénat qu'il s'agissait de « la première partie d'un plan d'urgence en faveur des enfants inadaptés » justifiant ainsi la hâte avec laquelle le vote de cette loi était demandé au Parlement et une charge nouvelle mise au compte de la sécurité sociale, alors qu'elle devrait incomber au budget de l'Etat. Il s'étonne que cette allocation, qui devait être versée dès la rentrée scolaire d'octobre 1963, ne soit pas encore attribuée aux familles qui l'attendent. Il lui demande : a) si la raison de cette carence provient de ce que le Gouvernement n'a pas trouvé le moyen depuis sept mois que la loi est votée de publier les décrets d'application; b) à quelle époque on peut espérer voir cette allocation servie aux familles qui ont la charge d'un enfant infirme. (Question du 3 mars 1964.)

Réponse. — La loi du 31 juillet 1963 constitue en effet une partie du plan du Gouvernement en faveur de l'enfance inadaptée. Ce plan comporte à la fois un effort d'équipement, la multiplication du nombre des éducateurs et l'amélioration de l'aide financière apportée aux familles. En ce qui concerne l'équipement, il convient de noter que les crédits affectés par le ministère de la santé publique et de la population à la création d'établissements pour enfants inadaptés sont passés de 2.730.000 francs en 1958 à 47.600.000 francs en 1964. Cet effort sera accru en 1965 et dans le cadre du 5<sup>e</sup> plan. Pour assurer la formation du personnel spécialisé, le ministère de la santé publique et de la population a obtenu le doublement des crédits affectés au chapitre 47-22 de son budget, qui sont passés de 2.950.000 francs à 5.850.000 francs. Le nombre des écoles a pu ainsi être augmenté. Il est passé de 17 en 1960 à 24 en 1964. Dans le même temps, l'effectif des élèves éducateurs est passé de 784 à près de 2.000. L'aide aux familles, définie par la loi du 31 juillet 1963, va être versée à partir du 1<sup>er</sup> janvier 1964. Le décret pris en application de cette loi est en effet en cours de publication, sa mise en œuvre ayant donné lieu à quelques difficultés. D'ores et déjà toutes les mesures ont été prises pour que l'agrément des établissements soit réalisé sans retard et pour que les caisses d'allocations familiales et les services payeurs soient à même de verser le montant des prestations le plus rapidement possible.