

JOURNAL OFFICIEL

DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉBATS PARLEMENTAIRES

SÉNAT

COMPTE RENDU INTÉGRAL DES SÉANCES

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

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

PRIÈRE DE JOINDRE LA DERNIÈRE BANDE
aux renouvellements et réclamations

DIRECTION, REDACTION ET ADMINISTRATION
26, RUE DESAIX, PARIS 15^e

POUR LES CHANGEMENTS D'ADRESSE
AJOUTER 0,20 F

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1964-1965

COMPTE RENDU INTÉGRAL — 18^e SEANCE

Séance du Mercredi 9 Juin 1965.

SOMMAIRE

1. — Procès-verbal (p. 540).
2. — Dépôt de rapports (p. 540).
3. — Renvoi pour avis (p. 540).
4. — Acquisition d'habitations à loyer modéré à usage locatif par les locataires. — Adoption d'une proposition de loi (p. 540).
Discussion générale : MM. Amédée Bouquerel, rapporteur de la commission des affaires économiques ; Louis Talamoni, Maurice Coutrot, Auguste Pinton, Bernard Chochoy, Yvon Bourges, secrétaire d'Etat auprès du Premier ministre.
Art. 1^{er} :
Amendement de M. Jacques Duclos. — MM. Louis Talamoni, le rapporteur, le secrétaire d'Etat, Edouard Le Bellegou. — Adoption.
Adoption de l'article modifié.
Art. 1^{er} :
Amendement de M. Amédée Bouquerel. — Adoption.
Suppression de l'article.
Art. 4 :
Amendement de M. Amédée Bouquerel. — Adoption.
Amendement de M. Amédée Bouquerel. — MM. le rapporteur, Auguste Pinton, le secrétaire d'Etat, Maurice Coutrot. — Rejet.
Adoption de l'article modifié.
Art. 5 :
Amendements de M. Amédée Bouquerel et de M. Jacques Duclos. — MM. le rapporteur, Louis Talamoni, le secrétaire d'Etat,

Bernard Chochoy, Auguste Pinton. — Rejet de l'amendement de M. Jacques Duclos. — Adoption de l'amendement de M. Amédée Bouquerel.

Adoption de l'article modifié.

Art. 6 :

Amendements de M. Jacques Duclos, de M. Auguste Pinton et de M. Amédée Bouquerel. — MM. Louis Talamoni, le rapporteur, le secrétaire d'Etat, Auguste Pinton. — Adoption de l'amendement de M. Auguste Pinton.

Adoption de l'article modifié.

Article additionnel 6 bis (amendement de M. Amédée Bouquerel) :
MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat.

Adoption de l'article.

Art. 7 :

Amendements de M. Amédée Bouquerel. — Adoption.

Amendement de M. Amédée Bouquerel. — MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Adoption, modifié.

Adoption de l'article modifié.

Art. 7 bis :

Amendement de M. Amédée Bouquerel. — Adoption.

Suppression de l'article.

Art. 8 : adoption.

Article additionnel (amendement de M. Jacques Duclos) :

MM. Louis Talamoni, le rapporteur, le secrétaire d'Etat.

Retrait de l'article.

Adoption de la proposition de loi.

5. — Règlement de l'ordre du jour (p. 558).

PRESIDENCE DE M. GASTON MONNERVILLE

La séance est ouverte à quinze heures vingt minutes.

M. le président. La séance est ouverte.

— 1 —

PROCES-VERBAL

M. le président. Le compte rendu analytique de la séance d'hier a été affiché et distribué.

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

Le procès-verbal est adopté, sous les réserves d'usage.

— 2 —

DEPOT DE RAPPORTS

M. le président. J'ai reçu de M. Raymond Brun un rapport, fait au nom de la commission des affaires économiques et du plan, sur le projet de loi adopté avec modifications par l'Assemblée nationale en deuxième lecture, sur les ports maritimes autonomes. (N° 136, 153, 157 et 184, 1964-1965.)

Le rapport sera imprimé sous le n° 194 et distribué.

J'ai reçu de M. Pierre de Villoutreys un rapport, fait au nom de la commission des affaires économiques et du plan, sur le projet de loi adopté par l'Assemblée nationale, relatif au transport des produits chimiques par canalisations. (N° 171, 1964-1965.)

Le rapport sera imprimé sous le n° 195 et distribué.

J'ai reçu de M. le général Jean Ganeval un rapport, fait au nom de la commission des affaires étrangères, de la défense et des forces armées, sur le projet de loi adopté par l'Assemblée nationale, portant création d'un corps d'officiers d'administration du service de santé des armées. (N° 159, 1964-1965.)

Le rapport sera imprimé sous le n° 196 et distribué.

J'ai reçu de MM. Bernard Chochoy, Pierre Garet et Michel Kistler un rapport d'information, fait au nom de la commission des finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la nation, à la suite de la mission effectuée par une délégation de cette commission sur le fonctionnement du service des télécommunications en République fédérale d'Allemagne et à Berlin-Ouest.

Le rapport sera imprimé sous le n° 197 et distribué.

J'ai reçu de M. Plait un rapport, fait au nom de la commission des affaires sociales, sur le projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, relatif au contrôle sanitaire aux frontières terrestres, maritimes et aériennes. (N° 170, session 1964-1965.)

Le rapport sera imprimé sous le numéro 198 et distribué.

— 3 —

RENOI POUR AVIS

M. le président. La commission des finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la nation demande que lui soit renvoyé pour avis le projet de loi adopté avec modifications par l'Assemblée nationale en deuxième lecture, sur les ports maritimes autonomes (n° 136, 153, 175 et 184, session 1964-1965), dont la commission des affaires économiques et du plan est saisie au fond.

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

Le renvoi pour avis est ordonné.

— 4 —

ACQUISITION D'HABITATIONS A LOYER MODERE
A USAGE LOCATIF PAR LES LOCATAIRES

Adoption d'une proposition de loi.

M. le président. L'ordre du jour appelle la discussion de la proposition de loi, adoptée par l'Assemblée nationale, relative à l'acquisition d'habitations à loyer modéré à usage locatif par les locataires. (N° 146 et 179, 1964-1965.)

Dans la discussion générale, la parole est à M. le rapporteur de la commission des affaires économiques et du plan.

M. Amédée Bouquerel, rapporteur de la commission des affaires économiques et du plan. Monsieur le président, monsieur le secrétaire d'Etat, mes chers collègues, nous avons à examiner et à discuter une proposition de loi adoptée par l'Assemblée nationale, relative à l'acquisition d'habitations à loyer modéré par les locataires.

Ce texte, soumis à l'examen de votre commission des affaires économiques et du plan, a fait l'objet d'un rapport qui vous a été distribué. Votre rapporteur se dispensera donc de faire l'analyse de cette proposition de loi, puisque cette analyse figure dans le rapport.

Je voudrais, au début de cette discussion, rappeler brièvement le but que se sont assigné les auteurs de la proposition de loi, le champ d'application de celle-ci, les dispositions administratives et financières prévues pour son application, enfin en examiner les aspects économiques et sociaux.

Quel est le but de cette proposition de loi ? C'est de permettre aux locataires d'H. L. M. qui occupent leur logement depuis un certain temps d'en devenir propriétaires. Il s'agit là d'un véritable principe que la plus grande majorité de notre assemblée, je pense, approuvera. Ce principe répond, en effet, à l'aspiration du plus grand nombre de nos citoyens. Il s'appliquera, dans le texte en discussion, à une catégorie particulièrement intéressante puisqu'il s'agit de familles dont les ressources sont les plus modestes et qui vont pouvoir, enfin, nourrir l'espoir de devenir un jour propriétaires de leurs logements.

Cela m'amène à préciser le champ d'application de la loi. Quels vont en être les bénéficiaires ? L'article 1^{er} le précise. Il s'agit de locataires qui occupent, depuis un certain temps, des logements construits par les organismes d'habitations à loyer modéré et dont le financement a été assuré, soit à l'aide de prêts à taux réduit de l'Etat ou bonifiés par lui, à l'exception des logements financés à plus de 90 p. 100 tels que les programmes sociaux de relogement, les cités d'urgence, les opérations « million » et les logements économiques normalisés, soit à l'aide de primes et prêts spéciaux du Crédit foncier de France. La loi s'appliquera également aux logements construits depuis plus de dix ans par des organismes habilités à bénéficier de la législation des H. L. M.

La rédaction de l'article 1^{er} telle qu'elle nous est parvenue de l'Assemblée nationale, n'a prévu aucune disposition spéciale pour les opérations faites par les sociétés anonymes coopératives. Il nous paraît cependant souhaitable d'exclure du champ d'application de la loi les logements construits par ces sociétés en application de l'article 173 du code de l'urbanisme et de l'habitation.

Pour cette raison et pour d'autres qui vous seront exposées au cours de la discussion, votre commission des affaires économiques et du plan vous proposera par amendement une nouvelle rédaction de l'article 1^{er}.

Voyons maintenant les dispositions financières et administratives contenues dans ce texte. Pour devenir propriétaire, tout locataire d'une H. L. M. devra en faire la demande à l'organisme H. L. M. Le prix de vente du logement sera déterminé par l'administration des domaines et votre commission a prévu qu'en cas de contestation sur le prix de vente entre acheteur et vendeur le différend sera porté devant la juridiction d'expropriation. Ainsi les droits de chacun seront protégés.

Il est à noter, contrairement à ce qui a été dit, que cette loi ne met pas en péril le patrimoine immobilier H. L. M. Elle permet, lorsqu'un nombre suffisant de locataires en font la demande, de déclencher la mise en vente. C'est la loi de la majorité qui conditionnera la mise en application de ce texte.

Nous remarquons, de plus, que les organismes peuvent invoquer, pour s'opposer à la vente, des motifs sérieux et légitimes tels que la nécessité, par suite d'une crise exceptionnelle du logement dans une localité déterminée, de maintenir un certain potentiel de logements locatifs, le surpeuplement du logement ou l'absence de garantie de solvabilité de l'acquéreur. Votre commission des affaires économiques et du plan a estimé à ce sujet qu'il était nécessaire de préciser dans le texte de loi l'instance qui serait habilitée à apprécier ces motifs. Elle a pensé que le comité départemental des H. L. M., de par sa composition et la vue d'ensemble qu'il peut avoir sur la situation du logement, était le plus qualifié pour fournir une appréciation valable. Cette proposition fera également l'objet d'un amendement au texte qui vous est soumis.

Examinons maintenant les dispositions financières. Votre commission a été préoccupée par deux considérations importantes. La première concerne la situation même des candidats à l'accession à la propriété. Comme je l'ai dit, il faut tenir compte de ce que, dans leur plus grande majorité, ces candidats seront des chefs de famille dont les ressources sont modestes. Leur imposer un effort financier trop important dès l'acquisition du logement serait généralement les mettre dans l'impossibilité de réaliser leur rêve. Votre commission a donc estimé qu'il était nécessaire de prévoir, pour ceux qui sont dans l'impossibilité de régler comptant le prix, un apport initial raisonnable et pour le solde des versements annuels répartis sur plusieurs années.

Mais, pour tenir compte de la deuxième considération qui est — cela est également un élément très important du texte — de permettre aux organismes H. L. M. de trouver ainsi des ressources nouvelles qui doivent constituer un apport complémentaire dans la réalisation de projets supplémentaires de construction de logements locatifs, votre commission a été amenée à vous proposer trois modifications essentielles.

La première est relative au paiement comptant par certains locataires. Je ne crois pas qu'ils seront les plus nombreux. Pour ces locataires, qui jouissent d'une situation confortable et qui peuvent régler le prix au comptant sans éprouver de gêne particulière...

M. Bernard Chochoy. Ils s'en garderont bien !

M. Amédée Bouquerel, rapporteur. ... il serait normal, monsieur le secrétaire d'Etat, que le vendeur puisse alors exiger le paiement au comptant.

La deuxième modification est relative à la fixation de l'apport initial lorsque le paiement n'est pas effectué au comptant.

Votre commission a estimé raisonnable de fixer à 20 p. 100 du prix d'acquisition le minimum de cet apport initial. Enfin, elle limite à quinze annuités le délai pour le paiement du solde. A l'intérieur de ces limites, elle laisse au règlement d'administration publique le soin de déterminer les conditions de paiement des candidats à l'accession à la propriété, compte tenu des ressources de la famille.

De plus, et afin de permettre aux organismes d'H. L. M. de connaître les ressources résultant de la vente des logements et d'en suivre leur utilisation, un compte particulier sera ouvert dans les budgets des offices et des organismes propriétaires.

Ces modifications font également l'objet d'amendements qui vous seront proposés au cours de la discussion des articles.

Un autre problème a retenu l'attention de votre commission, c'est celui qui concerne le désintéressement des collectivités locales qui ont participé à la construction d'une H. L. M. locative. Votre commission a estimé que la protection des intérêts des collectivités locales devait être assurée. Elle vous proposera un amendement dans ce sens à l'article 6.

Pour terminer cette analyse rapide, j'ajouterai qu'en ce qui concerne la gestion des immeubles dont un certain nombre de logements sont devenus la propriété du locataire votre commission a estimé que les fonctions de syndic devaient être confiées à l'organisme propriétaire de l'immeuble et que si les logements vendus devaient, pour des raisons valables, faire l'objet d'une location, le prix de cette location serait déterminé pendant un délai de dix ans en application de l'article 214 du code de l'urbanisme et de l'habitation.

Je voudrais maintenant évoquer quelques considérations politiques et sociales. Les offices publics d'H. L. M. ont été créés pour construire des logements destinés à des familles modestes. A l'origine, il s'agissait surtout de construction de logements sociaux placés sous l'autorité du ministère de la santé publique et

pour lesquels l'accession à la propriété était prévue ; mais il n'y avait aucune commune mesure entre l'activité des offices à cette époque et celle qui est la leur actuellement.

Certes, l'article 186 du code de l'urbanisme et de l'habitation permet déjà aux offices d'aliéner des éléments de leur patrimoine immobilier. Les offices n'ont pas manqué de l'appliquer à quelques ventes, mais l'application de cet article rend la procédure lente et compliquée. Souvent, elle décourage les candidats à l'accession à la propriété de leur logement.

Il est aujourd'hui indispensable, à notre avis, de simplifier cette procédure pour, d'une part, alléger les formalités imposées aux offices et, d'autre part, obtenir une grande rapidité dans la mise à la disposition des locataires du logement qu'ils souhaitent acquérir.

Les destructions de la guerre et l'augmentation rapide de notre population durant ces vingt dernières années ont provoqué une crise du logement qui a fait évoluer notre législation sur les H. L. M. Au seul type de logement prévu initialement, s'est substituée une série de types différents pour répondre aux besoins toujours croissants de logements et aussi pour satisfaire la clientèle variée qui s'adresse aux offices.

C'est ainsi qu'aujourd'hui trois types de logements sont homologués : les logements du type du programme social de logement, les logements du type H. L. M. ordinaire et enfin les logements du type I. L. N., c'est-à-dire les immeubles à loyers normaux. Ces différents types ont d'ailleurs été réclamés par les offices, fidèles ainsi à leur mission sociale, qui est de loger les familles aux ressources modestes et aussi de favoriser la promotion des locataires.

Toutefois, le but de cette mission n'est-il pas également de favoriser l'accession à la propriété de ces locataires ? Nous savons que l'effort fait par les offices est considérable et je saisis l'occasion qui m'est offerte pour leur adresser du haut de cette tribune — je crois pouvoir le faire au nom du Sénat tout entier — l'expression de notre reconnaissance et de notre confiance.

Cet effort a permis de construire environ 1.200.000 logements locatifs. Dans les vingt années qui viennent, il faudra construire plus de 1.500.000 logements locatifs. Dès lors, la question se pose : est-il de bonne politique économique et sociale d'envisager de disposer dans vingt ans d'un patrimoine supérieur à 2.500.000 logements locatifs ? Allons-nous laisser se figer, d'une manière définitive, la destination de ces logements sans au moins essayer d'en faire bénéficier ceux qui le méritent ?

Sur le plan psychologique même, croyez-vous qu'il soit bon de n'avoir dans ces logements que des locataires ? L'accession à la propriété n'est-elle pas un élément favorable à l'amélioration du « climat » et aux conditions de vie de nos familles, surtout dans les grands ensembles ?

Du fait de cette transformation, il est incontestable que la gestion des immeubles par les offices s'en trouvera allégée en ce qui concerne l'entretien et l'amélioration du confort de certains logements.

Ces logements H. L. M., mes chers collègues — ne l'oublions pas — ont été construits à l'aide d'un financement de l'Etat, c'est-à-dire grâce à un effort consenti par l'ensemble de la nation. Quel est celui d'entre vous qui pourrait s'opposer à une véritable redistribution du produit de cet effort aux familles les plus modestes et qui doivent pouvoir compter sur la solidarité nationale ? De plus, les ressources ainsi créées permettront une contribution non négligeable au financement des milliers de logements qu'il va falloir construire dans les vingt années qui viennent.

Ce texte de loi, modifié et sérieusement amendé par votre commission des affaires économiques et du plan, vient à son heure. Il est attendu avec impatience par un certain nombre de locataires.

C'est pourquoi la commission des affaires économiques et du plan vous en propose l'adoption. (*Applaudissements sur divers bancs au centre gauche, au centre droit et à droite.*)

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

M. Louis Talamoni. Monsieur le président, mesdames, messieurs, je dois tout d'abord regretter, sans mettre en cause la compétence de M. le secrétaire d'Etat, que M. le ministre de la construction ne soit pas au banc du Gouvernement, car il est probable qu'au cours de cette discussion on lui rappellera quelques-uns de ses propos dont il aurait été bon qu'il puisse

s'expliquer, pour essayer de justifier maintenant la proposition de loi dont nous sommes saisis. Bien qu'émanant de parlementaires, celle-ci a été inspirée par le Gouvernement, ce qui explique son accord pour que la discussion vienne en urgence.

Les dispositions contenues sous la dénomination « mesures sociales » tendent à porter un nouveau et redoutable coup à l'institution des H. L. M. Après avoir planté ses premières banderilles avec les décrets d'octobre 1963 et de juin 1964 portant augmentation des loyers des H. L. M., après avoir dessaisi les conseils d'administration pour l'attribution des logements et modifié la composition des conseils d'administration en supprimant la représentation des usagers, tout en plaçant ses hommes, le Gouvernement entend, avec ce nouveau texte, porter l'estocade à cette institution sociale qu'est la législation sur les H. L. M.

Les statistiques prouvent que le Gouvernement veut réduire la construction sociale; la proportion des logements sociaux par rapport au total des logements construits a diminué sensiblement depuis 1959, puisqu'elle était alors de 25,7 p. 100 et qu'elle n'est plus que de 24,4 p. 100.

Pourtant les besoins sont en constante augmentation, même si, en haut lieu, on considère qu'il ne faille plus parler de problème de logement, ni même de statistiques en ce domaine parce que sans doute certains pourraient en éprouver un gêne. Les besoins, disais-je, sont en constante augmentation. Des millions de demandes émanent de mal-logés et sont consignées dans les fichiers. Encore n'est-ce pas là le véritable reflet des besoins: en effet, un grand nombre de familles ne formulent aucune demande parce qu'elles désespèrent d'obtenir un jour le logement dont elles ont besoin.

Ce n'est pas la construction de logements par les organismes privés à but lucratif qui répondra aux aspirations de ces mal-logés, car ces logements ont des loyers de 700 à 800 francs par mois. Il est utile de rappeler que 60 p. 100 des demandeurs de logements H. L. M. disposent de moins de 700 francs de salaire mensuel. M. Royer, à l'Assemblée nationale, au moment de la discussion du budget de la construction de 1965, soutenait que, sur 35.000 demandes déposées, 7.380, soit plus de 20 p. 100, provenaient de familles ayant moins de 400 francs de ressources mensuelles.

M. Bernard Chochoy. Me permettez-vous de vous interrompre, mon cher collègue, pour vous apporter une précision?

M. Louis Talamoni. Je vous en prie.

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

M. Bernard Chochoy. Il est apparu après une enquête à laquelle nous venons de procéder que, sur 10.000 locataires, de l'office départemental du Pas-de-Calais, 4.000 disposaient d'un salaire de moins de 500 francs par mois.

M. Louis Talamoni. Ainsi, vous confirmez mon propos et en même temps l'étude faite par M. Royer.

Quand on sait que le prêt à taux réduit pour les H. L. M. ne couvre que 60 à 65 p. 100 du coût total de l'opération auquel s'ajoutent les diverses mesures prises décidant la hausse des loyers, on comprend que les logements mis en location ces derniers mois le soient avec un loyer qui s'approche de plus en plus de ceux que pratiquent les sociétés immobilières. C'est probablement le but que vise le Gouvernement. On comprend que le montant des loyers impayés ou payés avec retard s'accroît chaque année.

Au mois de mars, au cours de l'assemblée générale de la fédération des offices d'H. L. M., notre collègue M. Bernard Chochoy a déclaré que, pour une cité H. L. M. mise en location, plus de 50 p. 100 des demandeurs ont refusé l'attribution, le prix des loyers étant incompatible avec leurs ressources.

Peut-être est-il bon de rappeler que les H. B. M., devenues maintenant H. L. M., ont été créées pour assurer un logement décent aux familles peu fortunées vivant essentiellement de leurs salaires, mais aussi pour mettre un frein à l'augmentation excessive des loyers.

La crise dramatique du logement s'accroît; elle va s'aggraver, compte tenu de la venue de jeunes générations. Actuellement, 900.000 jeunes couples cohabitent avec les parents de l'un des époux, 650.000 occupent des meublés dont les locations sont très onéreuses. D'ici à 1985, chaque année en moyenne 125.000 jeunes ménages supplémentaires chercheront à se loger.

Le nombre des mariages, en 1970, atteindra 400.000 contre 317.000 en 1962, d'où la nécessité d'augmenter la construction à caractère social. Devant cette situation, le Gouvernement montre sa volonté de limiter la construction du secteur social, ce qui est déjà grave en soi; mais, pis encore, il en amorce maintenant la liquidation.

Peut-être, pour démentir la réalité, nous rappellerez-vous, monsieur le secrétaire d'Etat, les propos tenus par M. le ministre au congrès des H. L. M. à Biarritz. Au cours de son intervention, il a exalté le noble rôle qu'a joué, que joue, que devrait poursuivre l'institution H. L. M., mais ce ne sont là que des déclarations.

L'expérience nous montre que ces déclarations sont en constante contradiction avec les actes. Nous avons souvenance des hommages que M. le ministre a adressés aux administrateurs des offices du haut de la tribune du congrès de Vichy. Quelques mois après, un décret de décembre 1963 les révoquait de leurs fonctions! Aussi comprenez toute notre inquiétude. Lorsque M. le ministre nous tend un bouquet de roses, nous pensons plus à la grosseur et au nombre des épines que peut cacher ce bouquet qu'aux roses apparentes.

Vous nous direz que la proposition de loi en discussion a pour objet — M. le rapporteur vient de le rappeler — de permettre aux familles qui le désirent d'accéder à la propriété.

Point n'est besoin de ce texte. L'article 186 du code de l'urbanisme le permet déjà. D'ailleurs, si le Gouvernement veut aider l'accession à la propriété, il peut le faire en octroyant des crédits aux sociétés coopératives d'H. L. M. habilitées à construire pour le secteur d'accession à la propriété. Il peut également étendre cette vocation aux offices publics d'H. L. M. et, bien entendu, accorder des crédits plus importants aux organismes d'H. L. M.

Il n'est pas vrai que l'accession à la propriété sous la forme envisagée par la proposition de loi faciliterait la fluidité du logement. C'est tout le contraire.

Je préside aux destinées d'une coopérative d'H. L. M. qui a actuellement une triple vocation: location simple, coopération et accession à la propriété. Or, dans les différents programmes construits en accession à la propriété, 10 à 15 p. 100 des demandeurs sont des locataires d'H. L. M., mais ces derniers libèrent ainsi des logements dont peuvent bénéficier des mal-logés qui n'ont pas le moyen d'acheter un appartement.

La fluidité, c'est-à-dire la possibilité pour tous d'obtenir un logement, ne peut être assurée que par la construction d'un plus grand nombre de logements locatifs à des loyers accessibles aux familles qui ne disposent que de revenus modestes. On a déjà déclaré et répété qu'il faudrait, dans les vingt prochaines années, dix millions de logements, soit une cadence annuelle de 500.000 logements sont 300.000 devraient être des H. L. M.

D'une part, le Gouvernement, au lieu de dégager les crédits nécessaires pour s'engager dans cette voie, cherche surtout le moyen de trouver des capitaux privés qui lui permettront de supprimer progressivement l'aide de l'Etat à la construction. D'autre part, il entend, avec ce texte de loi, diviser les locataires d'H. L. M. afin de rendre plus difficile la défense de l'institution H. L. M. Ainsi les conditions seraient créées pour la liquidation de cette institution sociale qui est, bien entendu, un très mauvais exemple pour les sociétés immobilières dont le seul but est la recherche du profit, en même temps qu'elles alimentent la rubrique des scandales dans la presse. La spéculation sur cette misère pourra ainsi se développer avec la bénédiction et l'aide de l'Etat.

Je voudrais donner un exemple de cette spéculation. Dans ma localité, une société immobilière a construit cent logements Logécos en 1961; l'apport était, pour un type 4, de 1 million 700.000 francs. Le coût de ce logement était de 4.900.000 francs, avec la prime à 1.000 francs et une prime de 200 francs accordée par le département. Faute d'acquéreurs, la société a loué à raison de 45.000 francs par mois. Maintenant le locataire doit déguerpir parce qu'il y a un acheteur éventuel. Mais voici le prix de ce même appartement: le 27 mai 1964, la société immobilière a proposé la vente au prix de 6.410.000 francs; le 18 septembre, il était passé au prix de 7.760.000 francs. En cinq mois le prix a donc augmenté de 1.350.000 francs. Du 18 septembre au 25 septembre 1964, l'offre de la société a passé de 7.760.000 francs à 8.260.000 francs, soit en une semaine 500.000 francs d'augmentation. C'est peut-être en application du plan de stabilisation! J'ai donné cet exemple pour montrer la spéculation qui se fait.

M. Bernard Chochoy. C'est un petit exemple !

M. Louis Talamoni. C'est exact, car ma localité n'est qu'un tout petit pion par rapport à l'ensemble de la France. Si, demain, la liquidation des offices H. L. M. était complète, quel vaste champ d'action pour ces vautours de la crise du logement, quel vaste champ d'action pour les superbénéficiaires de ces sociétés dont la plupart dépendent des grosses banques. S'il y a un patrimoine à liquider, c'est bien celui de ces profiteurs et non celui des offices H. L. M. Mais, pour ne pas vous attaquer à ces profiteurs, monsieur le secrétaire d'Etat, peut-être invoquerez-vous les articles 544 et 545 du code civil. Permettez-moi de vous en rappeler la teneur.

L'article 544 stipule que la propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'elle n'en fasse pas un usage prohibé par les lois et règlements. Vous vous attaquez à la propriété des offices d'H. L. M., or, à ce que je sache, elles n'en font pas un usage prohibé par les lois et règlements. Par contre, en ce qui concerne les sociétés immobilières, même s'il n'existe pas encore de lois et de règlements qui mettent en cause l'usage qui en est fait, il vous appartient d'en prendre pour juguler cette spéculation.

Quant à l'article 545, il dit que « nul ne peut être contraint de céder sa propriété si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité. »

Ces deux articles s'appliquent aux organismes d'H. L. M. Les offices publics d'H. L. M. sont propriétaires de leurs immeubles. Ce ne peut pas être le fait — et là, je suis en complet désaccord avec le rapporteur — que l'Etat aide à la constitution de ce patrimoine qui enlève aux organismes tout droit de propriété, car l'aide n'est qu'une avance à rembourser avec intérêt et le remboursement se fait par le truchement des loyers. Ce sont donc les locataires qui rendent à l'Etat l'avance qui a été faite. Le dessaisissement de ce patrimoine, en application du texte de loi en discussion, ne peut être considéré « d'utilité publique », cette expropriation — car il s'agit bien d'une véritable expropriation — ne peut être faite par le locataire, mais seulement par une collectivité publique. Encore faudrait-il qu'elle ait des raisons valables.

La proposition de loi prévoit l'obligation pour les organismes d'H. L. M. de vendre sur l'injonction de l'acquéreur sans en définir les motifs sérieux et légitimes. Il n'est pas tenu compte de l'avis des conseils d'administration, des offices ou sociétés et des collectivités locales garantes qui, dans bien des cas, en plus de la garantie, ont contribué à la constitution de ce patrimoine, soit sous forme de subventions, d'apport de terrains gratuits, soit à la moitié de la valeur vénale, comme cela est prévu par le code de l'urbanisme. Comment concevoir que les fonds publics en partie constitués par les locataires qui ne pourront pas acheter, contribuent à constituer un patrimoine privé pour les éventuels acquéreurs ?

C'est pourquoi le groupe communiste a déposé un amendement tendant à modifier la rédaction de l'article premier. Nous demandons en premier lieu que les organismes d'H. L. M. se prononcent sur la vente à la majorité des deux-tiers. Pourquoi cette majorité des deux-tiers ? Parce qu'il nous semble de plus en plus que cette vente des logements locatifs H. L. M. ait été préparée de longue date ; depuis le décret de décembre 1963 modifiant la composition des conseils d'administration, où le pouvoir a placé ses hommes, nous montre qu'on a créé au préalable des conditions telles que, même dans les organismes, il ait des hommes qui puissent se prononcer favorablement. C'est pourquoi nous avons demandé la majorité des deux-tiers.

Par ailleurs, nous avons demandé l'avis conforme de la collectivité garante pour savoir si celle-ci juge l'opération compatible avec une gestion normale de l'ensemble du patrimoine. Il apparaît normal qu'en cas de vente, les collectivités garantes aient à se prononcer, qu'elles aient leur mot à dire, tout comme il apparaît normal qu'elles soient aussi indemnisées de l'apport qu'elles ont fourni — et dans ce sens un amendement a été déposé tendant à modifier l'article 6 — pour que les collectivités soient désintéressées de l'apport qu'elles ont fait. S'il en était autrement, dans l'avenir, il y aurait risque qu'elles n'interviennent plus de la même façon. Comment est-il possible qu'après avoir imposé aux organismes d'H. L. M. la liquidation de leur patrimoine, on impose aux collectivités de faire don de leur apport dans un but qui n'était pas prévu ?

L'article 4 laisse supposer un mode de fixation du prix aux alentours du prix de revient ce qui, bien entendu, interdirait pratiquement toute reconstitution du patrimoine locatif.

Quant à l'article 6, il prévoit que le surplus, s'il y en a, après remboursement des emprunts contractés, servirait au financement des programmes nouveaux de construction locative dont les conditions seront définies par décret. Là aussi, nous avons déposé un amendement, parce qu'il n'est pas dit dans cet article que les constructions nouvelles seront obligatoirement des H. L. M. ni que le surplus, qui pourrait être constaté, restera dans les caisses des organismes H. L. M. pour constituer des réserves foncières.

S'il n'en est pas ainsi, le secteur locatif sera forcément diminué, car les appartements vendus ne pourront plus être intégrés dans le circuit de vacances par décès, départ, mutation, et se transmettront par héritage. On pourra voir alors dans un même immeuble un logement de cinq pièces occupé par une seule personne alors que, sur le même palier, dans un trois pièces vivra une famille de cinq ou six personnes.

Tout est donc prévu pour interdire la reconstitution du patrimoine locatif ; toutes les dispositions semblent bien être recherchées en vue de la liquidation du secteur locatif H. L. M.

Une fois de plus, si l'on s'en tenait aux déclarations de M. le ministre, il n'y aurait rien à craindre. En effet, le 25 janvier 1964, à l'Assemblée nationale, il déclarait qu'il fallait éviter que les nouvelles locations ne soient détournées du secteur locatif au profit des ventes, la construction locative, poursuivait-il, étant le moyen le plus efficace pour résoudre la crise du logement. Comme on le voit, aujourd'hui M. le ministre tient un tout autre raisonnement et s'il maintient cette même opposition, c'est uniquement en ce qui concerne les logements des sociétés privées. Par contre, il n'a plus de valeur pour les H. L. M.

Ainsi, force nous est de constater que nous assistons une année après l'autre à une lente mais sûre dégradation et au démantèlement de l'institution H. L. M. Les offices, les sociétés, les organisations de locataires en ont de plus en plus conscience. Vous avez certainement reçu, mes chers collègues beaucoup de résolutions et de vœux émanant de plusieurs offices et d'amicales de locataires. Tous s'émeuvent. La confédération des locataires, qui est la plus représentative, a pris position et a adressé à tous les groupes une lettre déclarant : « Nous pensons que la vente des logements H. L. M. rendra plus dramatique l'insuffisance du secteur locatif. Le secteur des H. L. M. est un patrimoine collectif, le bien commun de la nation. L'objectif doit être de l'étendre et non de le restreindre. »

La fédération nationale des offices publics d'H. L. M. a affirmé son opposition à toute mesure tendant à imposer aux offices la cession de leurs logements locatifs à un moment où, unanimement et très justement, on déplore de toutes parts la grande insuffisance du patrimoine locatif à destination sociale. Le congrès des H. L. M., qui vient de se tenir, a adopté à 98 p. 100 un vœu allant dans ce sens.

Comment pouvez-vous avoir raison contre tout cela, contre tous ceux qui, pendant des décennies, ont consacré la plus grande partie d'eux-mêmes à cette institution des H. L. M. ?

Ces diverses oppositions se manifestent sur le fond même du problème ; d'autres raisons, d'ordre technique, nous incitent aussi à nous opposer à ce texte. Les difficultés pratiques viendront perturber le fonctionnement des offices ; le tableau des amortissements des emprunts sera continuellement modifié au fur et à mesure des ventes, puisque le produit de ces ventes va servir en premier lieu au remboursement anticipé des emprunts. Comment sera-t-il possible d'établir des prévisions budgétaires à partir d'un patrimoine qui peut être liquidé au moins partiellement ? Des complications surgiront entre la copropriété des particuliers et les organismes publics. Ce sont peut-être là des problèmes mineurs comparativement au fond de la question, mais nous devons aussi en tenir compte.

La solution qui nous est proposée pour remédier à la crise du logement n'est pas celle qu'attendent des millions de mal logés dont la plupart ont des ressources modestes. Ce qu'ils attendent, ce sont des mesures concrètes permettant la construction d'H. L. M. locatives et, en conséquence, que soient dégagés les crédits nécessaires. Le Gouvernement défend des solutions qui aggravent une situation dont il porte la responsabilité.

Pour résoudre le problème du logement, nous avons à plusieurs occasions déclaré, nous, communistes, qu'il fallait construire annuellement, pendant vingt ans, 500.000 logements dont au moins 300.000 H. L. M. locatives, soit trois fois plus de logements sociaux qu'il n'en est construit actuellement. D'autres que nous préconisent ces solutions ou des solutions approchantes. Pour cela, nous avons demandé la création d'un fonds national pour les H. L. M. alimenté par une allocation budgétaire d'un milliard de francs et par des prêts annuels de la Caisse des dépôts et

consignations d'un montant de 3 milliards de francs. Nous proposons de porter le versement patronal de 1 à 2 p. 100 pour les entreprises employant plus de 100 salariés, l'Etat lui-même y étant assujéti, et d'instituer un impôt exceptionnel et progressif sur la fortune.

Nous demandons que le prêt couvre la totalité de l'opération et non 60 ou 65 p. 100 comme c'est le cas actuellement et que la durée d'amortissement soit portée à 65 ans, sans intérêt, ce qui permettrait de réduire de 32 p. 100 le prix des loyers actuels. Les loyers seraient bloqués jusqu'au retour à la parité loyers-salaires de 1949. Une refonte de l'allocation logement devrait être mise en œuvre en faveur des familles aux ressources modestes.

Un gouvernement soucieux de donner un toit à chaque famille s'associerait à ces propositions et non à des opérations comme celle que nous discutons qui ne fera pas apparaître un logement de plus dans le secteur social.

En soutenant cette proposition de loi, le Gouvernement pense surtout à faire payer les nouvelles constructions aux locataires d'H. L. M., ce qui lui permettra de consacrer une partie des ressources du budget à des dépenses improductives. Le groupe communiste ne s'associera pas à une telle opération et, en conséquence, ne votera pas cette proposition de loi si elle demeure dans le texte de l'Assemblée nationale. (*Applaudissements à l'extrême gauche et à gauche.*)

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

M. Maurice Coutrot. Monsieur le président, monsieur le secrétaire d'Etat, mesdames, messieurs, le Pouvoir, sous couvert d'une action sociale, poursuit essentiellement une bataille d'aspect politique dont le but est la destruction des organismes d'H. L. M.

M. André Méric. Très bien !

M. Maurice Coutrot. Il a procédé par touches successives : ce fut d'abord le décret relatif aux attributions de logements dans le département de la Seine, ce fut cette institution sociale extraordinaire consistant à choisir les prioritaires au moyen d'une machine électronique, à loger à l'Est du département de la Seine les gens qui habitent à l'Ouest et à loger ceux du Sud au Nord, et inversement, quel que soit le lieu de leur travail ou leurs attaches dans un de ces secteurs du département...

M. André Méric. Le gouvernement des robots !

M. Maurice Coutrot. ... ce fut ensuite la transformation des conseils d'administration des organismes d'H. L. M. qui, au lieu de permettre une association plus étroite des locataires à la gestion, a supprimé au contraire les représentants des usagers.

Maintenant, c'est la vente des H. L. M., « vente » si on peut dire puisqu'elles sont bradées et non vendues.

D'ailleurs, dans le rapport de notre collègue Bouquerel, on peut lire que le volume d'un tel patrimoine doit rester dans des limites compatibles avec les charges croissantes qu'il fait peser sur les collectivités nationales et locales à mesure qu'il se développe.

M. Bernard Chochoy. C'est la meilleure !

M. Maurice Coutrot. Cela signifie bien qu'on veut supprimer ces organismes.

M. Bernard Chochoy. On ne nous l'envoie pas dire !

M. Maurice Coutrot. Si on ne les supprime pas, on va continuer à construire des H. L. M. et, en tant qu'administrateur d'un office important du département de la Seine, je précise à M. Bouquerel que ce sont les locataires qui paient les charges croissantes provoquées par l'entretien, ce n'est ni la collectivité locale, ni l'Etat, et j'y reviendrai d'ailleurs tout à l'heure.

M. Bernard Chochoy. Mal renseigné, le rapporteur !

M. Maurice Coutrot. A la page 6 du rapport, dernier alinéa, je lis :

« Le ministre a toutefois précisé, lors de son audition devant la commission, qu'un délai d'occupation de cinq années devrait être respecté avant que le candidat à l'acquisition ne puisse

faire valoir ses droits. » Suivant le dernier alinéa de la page 9, le ministre aurait ajouté : « Dans les conditions requises pour l'acquisition des logements, le délai d'occupation de cinq ans serait apprécié avec souplesse ».

Qu'est-ce que cela veut dire ? (*Rires.*) Y a-t-il un délai ? Un délai de cinq ans apprécié avec souplesse ! Cela ne veut rien dire ou cela veut dire qu'il n'y a pas de délai.

Au sujet des proportions requises pour que les locataires puissent demander l'acquisition de leur logement, je lis, à la page 7 :

« Prescriptions concernant les organismes H. L. M. — Lorsqu'un nombre suffisant de locataires — nombre déterminé par le Gouvernement — auront fait acte de candidature, l'organisme de construction sera tenu de consentir à la vente, sauf motifs reconnus sérieux et légitimes » et nous y reviendrons tout à l'heure, car nous avons déposé un amendement. Comment sera déterminé le « nombre suffisant » de locataires ? Sera-ce par immeuble, par programme construit ou comparativement à l'ensemble du patrimoine d'un organisme d'H. L. M. ?

M. Bernard Chochoy. Très bien !

M. Maurice Coutrot. Je ne veux pas laisser le soin au Gouvernement de déterminer quelle sera la proportion. Sinon, nous ne sommes pas des législateurs et nous n'avons qu'à nous en remettre, pour l'ensemble de ces questions, au Gouvernement, à ses décrets d'application, aux règlements d'administration publique.

Je voudrais maintenant évoquer l'aspect humain du problème et rappeler, mon cher rapporteur, que la loi du 30 décembre 1922 avait pour objet, par l'institution d'organismes d'habitations à bon marché, de mettre des logements sains et décents à la disposition des familles peu fortunées vivant essentiellement de leur salaire.

M. André Méric. Très bien !

M. Amédée Bouquerel, rapporteur. C'est ce que j'ai dit.

M. Maurice Coutrot. Mais il y avait autre chose et l'exposé des motifs précisait que c'était aussi pour mettre un frein à la hausse incessante des loyers pour les mêmes familles modestes, ce qui est encore plus vrai aujourd'hui qu'en 1922.

M. Bernard Chochoy. Très bien !

M. Maurice Coutrot. Quelle est cette situation ? Je n'en ferai pas le détail, chacun la connaît ici, mais je voudrais vous donner un exemple. Dans le même temps où, dans ma commune, à Bondy, on construisait 1.621 H. L. M., une société privée construisait 200 logements pour l'accession à la propriété, les premières n'ayant rien à envier aux seconds au point de vue confort, qualité de la construction, surface et équipement ; mais il se trouve que ces logements ont été acquis par des propriétaires habitant la province, des industriels, des commerçants, des gens ayant une profession libérale et qui les louent le double de la mensualité d'amortissement. Ainsi, des familles de condition modeste, dont le chef de famille a un salaire de 700 à 800 francs par mois, doivent engloutir une grosse partie de celui-ci dans le loyer d'un tel logement, dont les propriétaires ont pourtant bénéficié des primes et des prêts. (*Très bien ! à gauche.*)

M. André Méric. C'est un scandale !

M. Maurice Coutrot. Ils ont bénéficié de la participation de l'Etat comme les organismes d'H. L. M. !

M. André Méric. C'est un scandale !

M. Maurice Coutrot. Comment cela se termine-t-il ? Ces familles aux ressources modestes viennent tout naturellement nous demander une H. L. M. dont le loyer, toutes charges et chauffage compris, est le tiers de celui qu'elles paient. En effet, avant d'entrer dans ces logements appartenant à des particuliers, il faut verser 1.000 francs de caution, trois mois de loyer d'avance, 700 francs de frais de constitution de dossier ; il faut donc emprunter pour être locataire et, tout naturellement, ces familles, qui ont souscrit un contrat d'un an, viennent trouver le maire pour obtenir une H. L. M., car elles ne peuvent plus payer.

Si nous vendons notre patrimoine, comment pourrions-nous répondre aux demandes de ces familles de condition modeste qui sont mises froidement à la porte lorsqu'elles n'ont pas payé la mensualité qui leur est réclamée ?

Voilà ce qui crée des charges à la collectivité ! C'est l'aide sociale des collectivités locales qu'il faut envisager.

M. Louis Talamoni. Très bien !

M. Maurice Coutrot. Ce sont les enfants qui, pour manger, obtiennent le bénéfice de la cantine gratuite aux frais de la collectivité !

M. Bernard Chochoy. Très bien !

M. Maurice Coutrot. Ce sont les colonies de vacances, c'est l'assistance médicale gratuite, car ces gens ne pourraient pas se soigner, même avec la sécurité sociale. (*Applaudissements à gauche et à l'extrême gauche.*)

Il faut d'ailleurs constater que le pourcentage des familles ainsi assistées est malheureusement plus élevé dans ce groupe d'habitations privées à loyer très élevé que dans les H. L. M. Alors, sur le plan humain, il apparaît clairement que les loyers dans les H. L. M. sont comme un défi à ceux qui sont exigés par les spéculateurs. Il en découle la nécessité inéluctable de conserver le patrimoine des organismes d'H. L. M. mis à la disposition des couches sociales les moins favorisées.

On nous demande donc d'y autoriser la vente des appartements. Bien entendu ceux-ci seront vendus à ceux qui ont des situations privilégiées dans nos H. L. M. Et c'est dans une période de récession, dans une période où, sans contestation possible, les ressources diminuent dans la plupart des familles, où nous enregistrons une augmentation du chômage qui — chômeurs secourus ou non — s'exprime dans le rapport de un à quatre depuis l'an dernier, en un temps où il y a aussi ces chômeurs partiels, dont on ne parle pas souvent mais qui sont nombreux, ceux inscrits aux A. S. S. E. D. I. C., c'est dans cette période, dis-je, qu'on nous demande d'abandonner ce système de logement social qui est si nécessaire à ceux qui ne peuvent pas acheter !

Autre point de vue : nous avons toujours eu le souci, sur le plan humain, de procéder à un brassage nécessaire des familles de conditions sociales différentes, sans toutefois qu'on puisse les considérer comme des familles riches. Par ailleurs, comment va-t-on faire, mesdames, messieurs, lorsque, dans un office important comme celui que j'ai l'honneur de présider, sur 4.000 logements il y a actuellement 500 demandes d'échanges internes pour meilleure utilisation des locaux ? Car ce ne seront pas des petits logements qui vont se vendre, ce seront les logements les plus importants.

M. Bernard Chochoy. Bien sûr !

M. Auguste Pinton. Ceux qui sont les moins occupés.

M. Maurice Coutrot. Et lorsque les familles seront plus importantes, comment voulez-vous faire des échanges internes indispensables pour que les mêmes familles puissent bénéficier de l'allocation logement ? Vous allez encore par ce côté les défavoriser, vous le savez bien.

M. Georges Marrane. Très bien !

M. Maurice Coutrot. Et puis, on en a parlé aussi, et il faut insister là-dessus, il y a dans notre société moderne la nécessité d'une mobilité de l'emploi. Celui qui travaille aujourd'hui dans la région parisienne — on peut y voir les conséquences d'une politique anarchique de décentralisation — peut être appelé à partir ailleurs. Mais lorsqu'il sera propriétaire de son appartement, ce sera une raison supplémentaire pour qu'il reste dans la région parisienne et l'on ne pourra pas ainsi procéder à cette mutation de main-d'œuvre indispensable à une véritable décentralisation.

Avez-vous pensé également, toujours sur le plan humain, sur le plan social, à la nécessité de permettre l'installation des jeunes dans de bonnes conditions ? Oh ! les jeunes, on en parle beaucoup, on s'occupe beaucoup d'eux mais actuellement les maires des « villes urbaines » peuvent dire au Gouvernement combien de demandes de logements de deux pièces restent insatisfaites, combien de jeunes ménages sont obligés de vivre à l'hôtel, quand par hasard ils ne constatent pas que l'homme continue à vivre dans sa famille et la femme chez ses parents et que, lorsqu'ils veulent se rencontrer, il leur faut aller à l'hôtel.

Vous allez vendre des appartements attendus par tous ces jeunes qui en ont besoin, car, on le verra plus loin, je me demande comment vous pourrez construire avec cette manne hypothétique que doit provoquer la vente des logements. Pour que ces jeunes puissent s'installer dans des conditions excellentes, pour qu'ils puissent disposer de logements à loyer modéré, personne ne pourra mieux le faire que les organismes d'habitations à loyer modéré.

Sur le plan juridique je n'insisterai pas après M. Talamoni sur l'article 545 du code civil. Cet article, je le répète, dispose que « nul ne peut être contraint de céder sa propriété... » — or vous contraignez les offices à céder leur propriété — « ... si ce n'est pour cause d'utilité publique... » — et là c'est pour cause d'utilité... privée — ...

M. Antoine Courrière. D'expropriation particulière !

M. Maurice Coutrot. « ... moyennant une juste et préalable indemnité ». J'insiste sur le terme « préalable ». Par cette loi vous modifierez le code civil. Il est vrai que dans la période que nous vivons on peut se demander ce que valent le code civil, les lois, les règlements et la Constitution elle-même. (*Applaudissements à gauche et à l'extrême gauche.*)

Je voudrais maintenant aborder la question sur le plan technique et financier. Mon cher rapporteur, tout ne sera pas rose comme vous semblez le penser. La cohabitation sera difficile entre les futurs propriétaires et les locataires. Il y aura l'entretien, la gestion des locaux communs, des voiries, des espaces verts, il y aura la promiscuité, que nous connaissons déjà mais qui ne cessera pas parce qu'une famille aura acheté son logement ; cela créera au contraire des difficultés supplémentaires, car le propriétaire de son logement exigera des locataires voisins de pouvoir jouir en bon père de famille du local qu'il a acquis.

Un autre danger réside dans un certain article de la proposition de loi relatif à l'évaluation du logement, l'article 4. Le Parlement s'en remet tout bonnement à des décrets d'application ou à des règlements d'administration publique ; nous estimons que c'est là une disposition très grave. Nous avons le droit de dire ce que nous voulons voir inclure dans la loi sans laisser à d'autres le soin de le faire à notre place.

Bien sûr, on nous dira que l'Etat participe à la construction des H. L. M., qu'il a un droit de regard. C'est vrai, nous ne l'avons jamais contesté, mais dans quelle mesure a-t-il le droit de regard et le droit de porter atteinte au patrimoine des organismes publics ? Quelle est la participation financière réelle de l'Etat ? Elle consiste uniquement dans la prise en charge des bonifications d'intérêts ; le reste est couvert par les loyers. Certes, il s'y ajoute la participation des collectivités dites secondaires, départements et communes. Si l'on pouvait nous dire — ce que nous ne pouvons pas savoir — quelle est précisément la part réelle de l'Etat telle qu'elle est représentée par la prise en charge de ces bonifications d'intérêt et si nous pouvions la comparer avec la charge réelle des collectivités locales...

M. Bernard Chochoy. Très bien !

M. Maurice Coutrot. ... pour les logements sociaux mis à la disposition de leurs populations...

M. André Méric. Très bien !

M. Maurice Coutrot. ... on s'apercevrait sans doute que ce n'est pas l'Etat qui a la participation la plus importante, mais que ce sont les collectivités locales qui veulent faire un tel effort sous le contrôle de leurs populations et pour leurs populations. (*Applaudissement à gauche et à l'extrême gauche.*)

Mais l'Etat ne participe-t-il pas également dans la même mesure à la construction privée qui, elle, est livrée à la spéculation, comme je vous le disais tout à l'heure ? C'est sans doute pour cela que, dans la région parisienne — personne ne l'ignore, même pas les membres du Gouvernement — plus de 20.000 logements sont inoccupés parce que trop onéreux, soit en accession à la propriété, soit en « locatif ».

Maintenant on va, dit-on, permettre aux classes les moins aisées d'accéder à la propriété, mais au compte de qui ? Il va falloir s'en expliquer. Va-t-on retenir la situation locale du logement social ? Je vous disais tout à l'heure que nous avons 500 demandes d'échange à l'intérieur de notre organisme d'H. L. M. local et qu'il y a près de 1.600 dossiers constitués, bien que 10.000 logements aient été construits dans les douze dernières années sur le territoire communal, et on enregistre

chaque mois cinquante à soixante demandes nouvelles. Alors, va-t-on tenir compte de cela ? Or cela n'est pas prévu dans la présente proposition de loi.

On nous parle des plus-values qui résulteraient de la vente des logements, mais peut-on les comparer aux plus-values qui résultent de la hausse des prix, tant de la construction que des terrains ? J'en donnerai bientôt des exemples,

M. Georges Marrane. Très juste !

M. Maurice Coutrot. Tiendra-t-on compte également des plus-values qui sont la conséquence des aménagements et des équipements réalisés par les collectivités locales ? La hausse des prix de la construction, selon les index pondérés départementaux publiés par le ministère de la construction, fait ressortir une augmentation de 68 p. 100 entre le 1^{er} janvier 1957 et le 1^{er} janvier 1965. Ce sont là des indices officiels, j'en tiens le détail à la disposition de ceux de nos collègues qui désireraient les connaître.

En ce qui concerne la hausse des prix des terrains, je vais vous citer deux chiffres : l'évaluation par le service des domaines, en matière d'expropriation des terrains, fait ressortir dans ma commune en 1950 un prix de 250 anciens francs le mètre carré au centre de la ville, alors qu'en 1965 il se situe entre 8.000 et 12.000 anciens francs à la périphérie.

M. Bernard Chochoy. C'est le blocage des prix !

M. André Méric. C'est le plan de stabilisation !

M. Maurice Coutrot. Si les indexations sont faites, comme il se devrait, pour ne pas spolier les organismes H. L. M., à quel prix seront évalués les logements, même en tenant compte d'un abattement en fonction d'un coefficient de vétusté qui ne peut pas être très important ? S'il en est ainsi, quel sera le montant de la mensualité que devra payer le copropriétaire pour se libérer ? Il est bien entendu qu'à cet amortissement s'ajouteront les charges d'entretien des parties communes dont j'ai parlé tout à l'heure, des voiries, des espaces verts, etc. Comment se fera la répartition, puisque le règlement d'administration publique la fixera ? Quel contentieux réglera les différends ?

Nous pouvons nous demander, dans ces conditions, combien de locataires en H. L. M., qui sont dans leur immense majorité de condition modeste, pourront s'offrir le luxe de devenir propriétaire ? M. le rapporteur, tout à l'heure, a déclaré que les logements étaient construits avec la participation de tous et qu'en procédant à la vente des logements des H. L. M. on ne faisait rien d'autre qu'une redistribution sociale. Alors je lui pose la question : que deviendront les centaines de milliers de candidats prioritaires qui attendent depuis parfois plus de quinze ans ? On vous donnera des exemples, si vous le désirez, à l'office départemental de la Seine ou à l'office de Paris. Depuis ce temps-là ils paient des impôts, eux aussi, et ils ont permis la réalisation des programmes d'H. L. M., de ces logements que l'on veut vendre à ceux qui les occupent. Ces candidats pourraient prétendre aussi à l'attribution d'un logement depuis le temps qu'ils attendent et qu'ils paient des impôts. Si c'est ainsi que vous considérez la justice sociale, nous ne sommes pas d'accord avec vous.

M. André Méric. C'est l'année sociale ! (*Sourires à gauche et à l'extrême gauche.*)

M. Maurice Coutrot. S'il en est autrement, quelles seront les possibilités de réinvestissement des plus-values ? Si les appartements sont vendus, non pas à leur valeur vénale, mais sans application des indexations normales, comment allons-nous réinvestir des suppléments inexistantes ? Admettons, en effet, que les copropriétaires aient un délai de quinze ans pour se libérer. Puisqu'il est précisé que les contrats avec la caisse des dépôts et consignations ne sont pas modifiés, on ne pourra utiliser ces remboursements ; il faudra conserver, dans un compte hors budget des organismes H. L. M., pendant au moins trente-cinq ans puisque le logement vendu devra avoir au moins dix ans d'ancienneté, des sommes considérables, en supposant qu'on se rue sur l'acquisition des logements H. L. M. D'après le texte qui nous est soumis, le logement doit être vendu au moins un prix égal au remboursement qui reste à couvrir. Je ne vois pas où seraient les plus-values dans ce domaine.

Donc, remboursement des emprunts d'un côté, de l'autre augmentation du prix des terrains à bâtir, augmentation du coût de la construction et impossibilité d'acquérir de nouveaux

terrains. Mes chers collègues, vous qui êtes maires, qui avez voulu tenter l'impossible aventure de la rénovation urbaine parce qu'il n'y a plus d'autre solution pour construire que de rénover les vieux quartiers, vous savez à quelles difficultés vous vous heurtez et le temps qu'il faut pour amorcer une telle opération. Nous constatons donc une impossibilité d'acquérir de nouveaux terrains et, par ailleurs, les conditions de financement ont évolué dans un sens contraire à l'abaissement du taux du loyer. Je sais bien qu'en commission M. le ministre a promis que bientôt les H. L. M. seraient financées à 100 p. 100 et, je suppose, avec 1 p. 100 d'intérêt.

M. André Méric. C'est toujours pour demain !

M. Maurice Coutrot. Demain on rasera gratis ! C'est pourquoi nous faisons toutes réserves quant à cette affirmation du pouvoir, car nous l'entendons depuis fort longtemps.

Un autre aspect que je voudrais souligner concerne les habitations à bon marché qui ont été construites il y a très longtemps. Lorsque ces logements sont libres, ils sont affectés aux plus défavorisés, aux familles économiquement faibles. Que deviendront-ils ? En effet, alors qu'elles ne peuvent même pas payer les loyers des nouvelles H. L. M. édifiées jusqu'en 1962, que pourront-elles faire si les occupants de ces logements veulent accéder à la propriété ? Que deviendront en particulier les vieillards économiquement faibles qui bénéficient présentement de telles attributions ?

Je vais maintenant évoquer rapidement les problèmes techniques qui se poseront. Comment pourra-t-on empêcher les transformations intérieures décidées par les nouveaux propriétaires, transformations qui risqueront souvent de provoquer des désordres dans la structure de l'immeuble ?

Comment pourra-t-on contrôler efficacement les sous-locations partielles, voire totales ? Comment seront contrôlés les loyers effectivement perçus et non pas officiellement connus, dans la période de pénurie de logements dont nous souffrons ? N'y aura-t-il pas là les pires abus sous couvert d'hébergement ? Nous connaissons ces opérations et nous demandons quels moyens de coercition — je sais bien que des pénalités sont prévues dans la loi — auront les offices ou organismes d'H. L. M. qui seront automatiquement les syndics. Ils savent qu'il est déjà difficile d'assurer un contrôle efficace lorsque les contrats de location permettent de donner congé aux locataires qui ne respectent pas les termes du contrat.

Tout cela ne correspond à peu près à rien dans la réalité. Sommes-nous donc contre l'accession à la propriété, car je sais bien que c'est ce qui va être dit de nous ? Pas le moins du monde, puisque les organismes H. L. M., les coopératives, les sociétés de crédit immobilier, les sociétés anonymes ont une telle vocation. Nous ne contestons pas le caractère de progrès social de l'accession à la propriété, puisque c'est au rythme de 35.000 logements par an que ces organismes la permettent.

Messieurs du pouvoir, il ne tient qu'à vous de donner des moyens supplémentaires et nécessaires pour aller plus avant dans ce domaine et de créer des conditions financières qui correspondront aux nécessités des familles de condition modeste.

M. André Méric. Très bien !

M. Maurice Coutrot. En conclusion, le groupe socialiste fait siennes les délibérations du congrès d'H. L. M. qui s'est tenu ces jours derniers à Bayonne-Biarritz. Je vous donne lecture de la motion qui y a été votée par les administrateurs d'H. L. M. à la quasi unanimité :

« Nous protestons contre une mesure qui, par la seule intervention d'une loi non constitutionnelle, aurait pour effet d'amputer très dangereusement le patrimoine des organismes d'H. L. M. ;

« Nous dénonçons le caractère exorbitant d'une procédure des plus expéditives opérant une véritable expropriation pour cause d'intérêt particulier à l'encontre d'organismes désintéressés et à but social, dont certains ont le statut de sociétés par actions, les autres celui d'établissement public ;

« Nous affirmons à nouveau tout l'intérêt que porte l'institution H. L. M. à l'accession à la propriété, forme de progrès social qu'elle favorise effectivement depuis plus de cinquante ans par l'activité des sociétés de crédit immobilier et des sociétés coopératives apportant actuellement leur concours pour l'accession annuelle de près de 35.000 familles à la propriété de leur logement, concours et modalités qui peuvent encore être très fortement améliorés et développés ;

« Nous nous élevons contre une obligation de cession systématique des logements construits à destination locative sans que les organismes, les collectivités et les institutions ayant apporté leur concours soient admis à subordonner la cession à un examen de la situation locale du logement social, alors que l'écart entre le locatif H. L. M. disponible et l'ensemble des demandes de locations pour des besoins sociaux ne cesse de s'accroître ;

« Nous dénonçons l'erreur de ceux qui déclarent que la mesure doit permettre de nouvelles constructions, tout en admettant que la cession ne pourra comporter qu'un paiement comptant de 10 p. 100 d'une valeur mal définie ;

« Nous attirons l'attention de l'opinion sur l'aggravation de la crise du logement locatif à loyer modéré, à laquelle conduirait la cession brusquée en quelques mois d'un grand nombre de logements H. L. M. dont le remplacement s'étalerait sur de nombreuses années ;

« Nous constatons l'erreur que pourrait comporter la cession systématique des logements H. L. M. situés dans les centres ou la périphérie immédiate des grandes villes, logements dont la cession serait évidemment demandée en raison de l'intérêt spéculatif qu'ils peuvent comporter alors que, faute d'obtenir des terrains aussi bien situés, le remplacement ne pourrait intervenir que très loin des centres ; cette situation apparaît d'autant plus inadmissible que, parallèlement, les organismes H. L. M. rencontrent les plus grandes difficultés pour réaliser les expropriations pour cause « d'utilité publique » qui conditionnent nombre d'opérations de rénovation urbaine et de réalisations nouvelles ;

« Nous déclarons que les dispositions de la proposition de loi actuellement en cours de discussion sont manifestement contraires à l'intérêt social de l'ensemble des mal logés et n'apporteront pas d'accroissement du patrimoine immobilier locatif ;

« Nous sommes donc favorables à la promotion sociale des locataires H. L. M. et affirmons que la solution doit être trouvée dans les dispositions du code de l'urbanisme et de l'habitation, permettant déjà aux organismes locatifs de réaliser effectivement des ventes et non pas dans une généralisation systématique des cessions réalisées sans même la consultation et l'avis des collectivités locales publiques garantes ou contributives, et nous demandons instamment le rejet de la proposition en cause dont les dispositions ne répondent en rien, ni du point de vue du droit, ni de la justice, ni surtout du point de vue des objectifs, à la promotion sociale souhaitée. »

En conséquence, le groupe socialiste votera contre la proposition de loi. *(Applaudissements à gauche, à l'extrême gauche et sur quelques bancs au centre gauche.)*

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

M. Auguste Pinton. Monsieur le secrétaire d'Etat, mes chers collègues, mon exposé sera d'autant plus bref que les arguments, selon moi particulièrement décisifs, qui me paraissent s'opposer à cette proposition de loi ou, tout au moins, à certaines de ses dispositions principales, ont été très largement exposés par les sénateurs qui m'ont précédé et notamment par M. Coutrot.

Néanmoins, ce texte pose un certain nombre de problèmes qui sont, à mes yeux, d'une telle gravité qu'il est nécessaire d'y insister, fût-ce à plusieurs reprises, même si, comme l'ont dit les auteurs de la proposition de loi, « il peut apparaître socialement injuste que l'accession à la propriété reste un privilège dont seraient à jamais exclus les locataires de logements construits par les organismes d'H. L. M. On pourrait répondre que c'est aussi le cas de millions de locataires qui occupent des immeubles privés que leurs propriétaires n'ont aucune envie de vendre ; ils se trouvent aussi, et éternellement, privés du droit d'accéder à la propriété de leur logement ».

Cela comporte, au demeurant, des conséquences juridiques, morales et matérielles telles que l'on ne comprend pas comment un ministre a pu s'y associer. Il suffirait en effet qu'un certain pourcentage de locataires d'un immeuble — on ne connaît pas d'ailleurs ce pourcentage — en fasse la demande pour que l'office soit tenu de vendre et contraint d'aliéner, même contre son gré, le patrimoine dont il est le propriétaire légal et, de surcroît, un patrimoine constitué à des fins sociales bien déterminées.

On comprend aisément les protestations des organismes intéressés. Certes, il y a intérêt à reconnaître aux offices H. L. M. la possibilité de vendre tel immeuble ou tel appartement qui

leur paraîtrait ne plus répondre à leur vocation. Il peut donc être intéressant de modifier les dispositions du code de l'urbanisme qui aujourd'hui rendent pratiquement impossible cette vente.

Tout à l'heure, M. le rapporteur évoquait le jour où les offices seraient accablés de la propriété et, par conséquent, de la gestion de milliers et de milliers d'immeubles.

Hélas ! mes chers collègues, nous n'en sommes pas encore là. Si un jour le problème de la vente pouvait se poser c'est que les offices ayant effectivement rempli leur mission, qui est d'assurer le logement social à tous ceux qui en ont besoin, la vente de ces appartements et des immeubles pourrait avoir un sens.

Je crains que l'on n'ait un peu anticipé sur ce qui se produira dans quelques dizaines d'années. Quoi qu'il en soit il n'en reste pas moins que s'il y a intérêt, je le répète, à reconnaître le droit pour les offices de vendre, s'il y a intérêt à modifier, au moins dans ce sens, l'article 186 du code de l'urbanisme, j'estime que l'application de ce texte sera extrêmement difficile. Il suffit de se reporter au nombre de décrets, d'arrêtés, de circulaires, de règlements d'administration publique prévus par le texte et qui, comme par hasard, couvrent des dispositions souvent essentielles.

En tout cas, je considère que ce texte se heurte à des objections à la fois juridiques, morales et matérielles.

Juridiques ? Je n'insisterai pas longuement : les logements à loyer modéré édifés avec le concours de l'Etat et des collectivités locales n'en sont pas moins l'incontestable propriété des offices. Ceux-ci ont, à cet égard, les mêmes droits et les mêmes devoirs que n'importe quel autre propriétaire ; ils sont donc couverts, sans le moindre doute, par l'article 545 du code civil, qu'on a déjà cité parce que cette référence s'impose, et aux termes duquel « nul ne peut être contraint de céder sa propriété si ce n'est pour cause d'utilité publique ».

Je voudrais rendre attentifs certains d'entre vous qui supposent qu'une propriété collective peut être bradée. J'estime qu'elle n'est pas moins sacrée que la propriété individuelle et que détruire l'une c'est aussi menacer l'autre ; car enfin, pourquoi dans quelques années ou dans quelques mois ne voterait-on pas une loi disposant que, si la majorité des locataires d'un immeuble sont d'accord, ils pourront demander la vente par appartements, quel que soit le propriétaire.

Il n'y a vraiment aucune raison de s'arrêter une fois qu'on a commencé et j'attire votre attention sur ce fait qui est d'une extrême gravité. Vous verrez tout à l'heure — j'en parlerai à propos de l'amendement que j'ai déposé — que sans aller jusqu'à évoquer le cas de propriétaires privés qui pourraient être contraints de vendre leurs appartements, il y a d'autres cas, qu'on n'a pas cités ici, comme par hasard, mais qui mériteraient des explications.

En tout cas — je le répète à mon tour ; je ne puis faire autrement car c'est la vérité — la proposition de loi aboutit à admettre l'expropriation, non plus pour cause d'utilité publique, mais pour cause d'utilité privée. C'est tellement vrai que notre rapporteur, dans un de ses amendements, a fait voter par la commission l'appel éventuel à la juridiction normale d'expropriation. Je considère, par conséquent, que c'est introduire dans le droit français une notion nouvelle dont je pense qu'elle n'est pas sans présenter quelques dangers.

Juridiquement inadmissible, la loi est moralement peu défendable. Sur cent Français qui aspirent légitimement à un logement social adapté à leurs possibilités financières, 90 au moins à l'heure actuelle restent à la porte et peuvent donc se considérer comme lésés, soit parce qu'ils sont obligés de recourir à des moyens de fortune, soit parce qu'ils doivent effectuer des ponctions particulièrement importantes sur des ressources modestes pour pouvoir se loger quand même.

Les dix autres, logés à des conditions intéressantes, pourraient de surcroît acheter un logement à un prix particulièrement avantageux, tirant ainsi bénéfice lorsque leur situation matérielle s'améliore des efforts consentis par l'Etat et les collectivités locales en vue d'assurer un toit aux catégories modestes de la population. Il est assez paradoxal qu'ayant obtenu un appartement au moment où effectivement il avait droit au titre de locataire, un détenteur de logement puisse, dans la majorité des cas, aspirer à en devenir propriétaire le jour où l'amélioration de son revenu ne justifiera plus sa présence dans une H. L. M.

Il faudra tout de même payer ce logement. Pense-t-on que les plus modestes, c'est-à-dire les plus intéressants des locataires d'H.L.M. auront le moyen de faire face à ce débours ? En effet, on va demander au minimum — c'est bien écrit je crois dans le texte qui nous est soumis — un versement de 20 p. 100. Je rappelle ce que l'on disait tout à l'heure des occupants de certaines H.L.M. Pense-t-on que la majorité d'entre eux, qu'il conviendrait justement de favoriser, puisse assumer ce versement ?

En revanche, on trouve dans les H.L.M. un nombre important d'occupants dont les ressources dépassent largement le plafond autorisé. Le Gouvernement a souvent brandi contre eux la foudre de ses menaces pour les en faire partir mais, à ma connaissance, jamais rien de sérieux n'a seulement été tenté.

Alors on en arrivera à cette situation que, ne pouvant libérer les H.L.M. de leurs occupants indus, on règle le problème en rayant leur appartement, par une vente opportune, du contrôle des H.L.M. Ils réaliseront ainsi une opération remarquablement intéressante, alors qu'ils disposaient de toutes les facilités qu'offrent en France — M. Coutrot l'a souligné tout à l'heure — quelque 450 organismes d'H.L.M. qui permettent justement l'accession à la propriété.

J'ajouterai que je trouve pour le moins une contradiction dans les raisons qui ont été invoquées pour justifier ce texte. En effet, on nous dit que les gens modestes pourront ainsi aspirer à la propriété grâce aux conditions favorables, aux délais de paiement qui leur seront consentis. Mais on dit aussi que grâce à ces ventes, grâce à l'argent qu'elles rapporteront, on pourra construire de nouvelles H. L. M. Or, dans l'hypothèse de longs délais après amortissement des dettes et emprunts, que restera-t-il pour construire ? Dans l'hypothèse de paiement comptant ou à délais très courts, on aura vendu ces H.L.M. à des gens qui socialement et légalement pouvaient accéder à la propriété sans dépouiller les offices.

Enfin, à mon sens, un certain nombre d'objections matérielles ne sont pas sans importance. L'une d'elles a été évoquée tout à l'heure. Une famille nombreuse aura occupé, pendant dix à quinze ans, un logement de quatre, cinq ou six pièces et l'achat interviendra au moment où la famille, réduite à deux ou trois personnes, du fait du départ des enfants, occupera un appartement beaucoup trop grand pour elle (*Applaudissements à gauche*) alors que les familles qui ont quatre ou cinq enfants en bas âge à élever se verront refuser, non pas par méchanceté, mais parce qu'il aura été vendu, un grand logement qui leur conviendrait. (*Nouveaux applaudissements sur les mêmes bancs.*)

De plus, la proposition de loi prévoit que l'opération ne sera réalisée que si la demande d'achat est présentée par une proportion déterminée de locataires d'un immeuble. Quelle sera cette proportion ? Supposons-la fixée. Que va-t-il se passer si — la proportion étant de la moitié, je suppose — sur cinquante locataires, vingt-trois seulement font la demande et que vingt-sept ne la fassent pas ? Va-t-on déménager d'autorité — je cite mes sources, M. Maziol a indiqué devant la commission que c'était parfaitement possible — un certain nombre de non-candidats pour que des aspirants propriétaires prenant leur place puissent se trouver en nombre suffisant ? Je prévois dans cette hypothèse bien des pleurs et des grincements de dents. Mais malheureusement ce ne sont pas les auteurs de la proposition de loi qui seront chargés de panser les plaies, d'essuyer les yeux et de supporter les contrecoups.

Ce qui est peut-être le plus fâcheux, c'est de faire cohabiter dans le même immeuble des locataires et des propriétaires ; et nous serions nombreux, tous ceux qui se sont occupés de construction sociale soit en location, soit en propriété, pour l'attester. Disons, pour n'être méchant à l'égard de personne, que l'état de locataire comporte un certain nombre de qualités et que l'état de copropriétaire en comporte également ; malheureusement, ce ne sont pas les mêmes ! L'expérience prouve qu'il résultera inévitablement des dissensions et des conflits, et je souhaite bien du plaisir au malheureux office, syndic obligé de gens en désaccord.

En vérité, nous nous trouvons en présence d'une opération indéfendable, en droit comme en fait. Faciliter l'accession à la propriété aux meilleures conditions possibles ? Le but est certes éminemment louable, mais pas en retirant du patrimoine collectif et en détournant de leur fonction sociale des logements dont l'affectation est ou devrait être rigoureusement préservée.

Il suffirait d'améliorer et d'organiser un peu mieux l'effort de l'Etat pour faciliter la multiplication des logements H. L. M. régulièrement affectés à l'accession à la copropriété. Cela vaudrait mieux que de procurer des facilités en dépouillant les collectivités publiques d'un patrimoine qu'elles ont réalisé

moyennant beaucoup de sacrifices et qui doit, par définition, demeurer à la disposition des moins favorisés. (*Applaudissements à gauche et au centre gauche.*)

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

M. Bernard Chochoy. Monsieur le président, monsieur le secrétaire d'Etat, mesdames, messieurs, nos collègues MM. Talamoni et Pinton, ainsi que mon excellent ami M. Maurice Coutrot...

M. Auguste Pinton. Je ne suis pas ami, moi ! (*Rires.*)

M. Bernard Chochoy. Vous êtes « ami fédéré » ! (*Nouveaux rires.*)

Nos collègues, dis-je, ont souligné, au cours de leurs interventions, qu'au nombre des mauvais prétextes allégués par les auteurs de la proposition de loi n° 1288 apparaît leur désir, que je voudrais croire sincère, de faciliter aux Français l'accession à la propriété, de donner aux organismes d'H. L. M. les moyens de se procurer des ressources fraîches qui leur permettront de construire de nouveaux logements.

Le rapporteur du texte, M. Bouquerel, n'a pas manqué lui aussi de mettre l'accent sur ces ressources nouvelles dont vont pouvoir disposer les organismes.

M. Amédée Bouquerel, rapporteur. C'est exact !

M. Bernard Chochoy. Or je lis dans le rapport de M. Bouquerel le passage suivant :

« ... la commission a voulu que le produit des ventes soit versé à un compte particulier tenu par chaque organisme H. L. M.

« Les fonds figurant à ce compte recevront une double affectation :

« — d'une part, ils serviront à la poursuite du remboursement des emprunts contractés par l'organisme H. L. M....

M. Amédée Bouquerel, rapporteur. A la poursuite du remboursement !

M. Bernard Chochoy. ... les contrats passés entre organismes et les établissements prêteurs ne subissant, bien entendu, aucun changement.

« — d'autre part, ils seront investis dans de nouveaux programmes de construction. »

Je voudrais faire remarquer à M. le rapporteur qui, je n'en doute pas, est de bonne foi, qu'il faudrait savoir si nous tenons bien le même langage. De qui se moque-t-on ?

M. Amédée Bouquerel, rapporteur. Mais de personne, je m'en garderais bien.

M. Bernard Chochoy. Pas de vous surtout, monsieur le rapporteur, mais il est certain qu'on nous prend pour des naïfs ou pour des gens qui sont certainement mal informés, car mobiliser des crédits frais et les affecter à la construction de nouveaux logements, cela supposerait dans mon esprit, comme dans le vôtre, je suppose — je voudrais que ce fût aussi dans celui du Gouvernement — que cette cession fût opérée au comptant en partant de la valeur de reconstitution et compte tenu des prix actuels des terrains et de la construction. Sinon je ne vois pas bien comment vous allez pouvoir mobiliser les crédits frais que vous cherchez. Ce n'est pas le procédé que vous nous suggérez qui vous le permettra.

Quelle est la formule de règlement ? Je lis à l'article 5 proposé par la commission que « l'acheteur peut — je souligne le mot « peut » — acquitter le prix de vente au comptant ».

Je vous indique tout de suite qu'il ressort d'une statistique très honnête que, dans mon office départemental d'H. L. M., 5 p. 100 des locataires relèvent du surloyer. Par conséquent, 95 p. 100 des locataires sont bien des personnes de condition modeste.

M. Amédée Bouquerel, rapporteur. C'est pourquoi il est intéressant de leur permettre d'acheter leur logement !

M. Bernard Chochoy. J'imagine que c'est en faveur de ces gens-là qu'ont été prévues les dispositions de l'article 5 ; en tout cas ce ne sont pas eux qui paieront le prix de vente au comptant.

Vous avez envisagé une autre disposition, je le reconnais volontiers. Dans la rédaction que vous proposez pour l'article 5 « l'acheteur peut également se libérer par versement initial qui ne peut être inférieur à 20 p. 100 du prix d'acquisition et, pour le solde, par des versements dont le montant est calculé compte tenu de ses ressources ».

J'ai indiqué tout à l'heure, en interrompant mon collègue M. Talamoni, et pourquoi pas ami pour satisfaire M. Pinton (*Sourires*), que, sur le plan de mon office départemental, 4.000 locataires sur 10.000 recensés gagnent moins de 500 francs par mois. Pensez-vous que ces gens-là, même si vous ne leur demandez que 20 p. 100 du prix d'acquisition, soient capables de vous les apporter au moment où ils viendront vous donner leur accord pour l'acquisition ?

Ma démonstration tend surtout à faire la preuve qu'en dehors d'intérêts privés qui pourront bien entendu se cacher derrière certaines opérations — acquisition d'un appartement, pourquoi pas deux...

M. Amédée Bouquerel, rapporteur. C'est interdit par la loi.

M. Bernard Chochoy. ... par le père et par le fils, par exemple, ce ne sont pas les locataires de condition modeste, auxquels vous avez pensé, qui seront les principaux bénéficiaires de l'opération.

Cette opération a un caractère politique et surtout, j'y reviendrai, démagogique. C'est ce qui apparaît du texte qui nous est aujourd'hui soumis.

Le Gouvernement, lui, a estimé que le prix d'acquisition pourrait être réglé à raison de un dixième au comptant, le solde en quinze ans. Mais nous pouvons affirmer que les offices publics d'H. L. M. feront à tout coup une opération désastreuse. Il faut, en effet, remarquer — je voudrais que vous le reteniez — que les annuités non revalorisées finiront par être inférieures à des loyers. Cela ne vous est peut-être pas apparu, monsieur le rapporteur.

D'autre part, pour disposer d'une possibilité immédiate de reconstitution de leur patrimoine, les offices devront eux-mêmes mobiliser leurs créances pour emprunter. Mais emprunter auprès de qui ? Auprès du budget de l'Etat ? Dans le contexte de la politique gouvernementale actuelle, le budget n'entend nullement accroître son effort, il tente même de se désengager. Emprunter auprès des organismes correspondants du Trésor, caisse des dépôts et consignations, caisses d'épargne ? Nous n'ignorons pas non plus que, dans la conjoncture présente, ces organismes n'ont même plus les ressources suffisantes leur permettant de faire face à leur mission traditionnelle, sans compter les charges supplémentaires que l'Etat s'approprie à leur transférer sous couleur de débudgétisation.

De toute manière, les organismes H. L. M. connaissent les conditions des prêts qui pourraient leur être consentis puisque ce sont ceux-là mêmes auxquels ils doivent recourir pour leur financement complémentaire. Retenez bien ceci : les annuités de tels prêts complémentaires s'élèvent à 6,69 p. 100 pour un prêt à 5,25 p. 100 à trente ans et à 9,18 p. 100 pour un prêt à 6,65 p. 100 à vingt ans.

Ainsi les offices devront supporter de semblables charges pour payer la partie de leur patrimoine dont on les aura spoliés. Il semble en effet exclu que les acquéreurs éventuels, s'ils appartiennent réellement aux catégories sociales, puissent s'acquitter au comptant ou emprunter aux taux prohibitifs du marché libre de l'argent, du moins s'ils ne sont pas bénéficiaires d'une véritable braderie des logements qu'ils occupent.

Enfin, les offices ayant aliéné des programmes anciens réalisés à l'intérieur des agglomérations — on a eu raison d'y insister tout à l'heure, M. Coutrot en particulier l'a fait — ne retrouveront des terrains à bâtir que très loin du centre des villes, souvent à la périphérie, ce qui créera dans la population une très regrettable ségrégation sociale : les gens pourvus seront tout naturellement logés au centre des villes et ceux que nous appelons les déshérités, les infortunés le seront à la périphérie. C'est cela le brassage social recherché par le Gouvernement. Nous ne pouvons pas vous suivre dans cette perspective. (*Applaudissements à gauche.*)

En examinant cet article 5 nous convainquons un peu plus, s'il en était besoin, que, du point de vue des offices et des collectivités locales, le texte qui nous est soumis n'engendrera que désordre et difficultés énormes pour les uns comme pour les autres.

Ainsi que l'a souligné très justement M. Langlet, secrétaire général de l'Union des organismes d'H. L. M., dans le rapport qu'il a présenté devant le congrès de Biarritz, « la proposition de loi n° 1288 aboutit à la dépossession des organismes d'H. L. M. des logements locatifs, réalisant une sorte d'expropriation pour cause d'intérêt privé à l'encontre d'institutions sociales à but désintéressé ».

La discussion de cette proposition de loi intervient à un moment où il apparaît que le patrimoine locatif populaire est des plus insuffisants et où, au lieu de le démanteler et de le diminuer, tout commanderait de le développer au maximum.

En réalité, ce texte a avant tout, je le répète, un but politique. Il s'agit bien d'un mauvais coup contre les collectivités locales, contre les organismes désintéressés qui en émanent, en particulier contre le secteur des H. L. M., qui est le seul secteur témoin et régulateur du marché de la construction.

Le jeudi 29 avril, notre ami Albert Denvers, président de l'Union des organismes d'H. L. M., déclarait devant l'Assemblée nationale :

« Cette proposition de loi n'est ni raisonnable, ni satisfaisante pour personne, ni nécessaire en l'état actuel des textes, ni opportune au moment où la construction sociale ne parvient même pas à soutenir le rythme souhaité, j'ajoute, en particulier, dans le secteur locatif. »

Fort de l'expérience acquise après environ quinze ans de présidence d'un de nos plus importants offices d'H. L. M., celui du Pas-de-Calais, je considère, comme le président Denvers, que cette proposition de loi n'est, de par ses dispositions, ni raisonnable, ni satisfaisante, ni nécessaire, ni opportune, mais qu'elle est dangereuse par les conséquences que son application entraînera.

Comme je crains de n'avoir pas la possibilité de reprendre la parole au moment des explications de vote, j'indique dès maintenant, ainsi que l'a déjà fait d'ailleurs mon ami Coutrot, que si aucun amendement important n'est adopté le groupe socialiste votera, sans hésitation, contre le texte tel qu'il nous est soumis et qui n'a qu'un but politique. (*Applaudissements à gauche et à l'extrême gauche.*)

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

M. Yvon Bourges, secrétaire d'Etat auprès du Premier ministre. Monsieur le président, mesdames, messieurs, l'Assemblée nationale a adopté une proposition de loi dont l'objet est de permettre aux locataires d'immeubles des sociétés d'habitations à loyer modéré d'accéder à la propriété des appartements qu'ils occupent.

En exergue à ma déclaration, je voudrais évoquer la séance d'hier de votre assemblée, au cours de laquelle a été examiné le projet de loi fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Le rapporteur de votre commission de législation, M. Voyant, évoquant la copropriété et comparant la situation des locataires H. L. M., a déclaré :

« L'intérêt social de la copropriété n'est plus à démontrer. Comparons, au cours de leur existence, la situation du copropriétaire d'un logement bénéficiant de primes et de prêts spéciaux du Crédit foncier, et celle d'un locataire d'un appartement H. L. M. semblable. L'écart entre l'annuité d'amortissement des emprunts souscrits par le copropriétaire pour l'acquisition de son appartement et le prix de location de l'appartement H. L. M. est faible. Le copropriétaire paiera cette annuité au cours des vingt années d'amortissement du prêt, période de sa pleine activité, pendant laquelle il dispose de moyens financiers les plus élevés de son existence en salaires, allocations familiales et de logement. Arrivé à l'âge de la retraite, lorsque ses moyens financiers seront plus faibles, il aura intégralement payé les annuités d'emprunt. Le locataire H. L. M. continuera à payer une location plus élevée que vingt ans auparavant ; elle sera pour lui une lourde charge. De plus, il ne sera pas propriétaire. Du point de vue social, quelle est la meilleure des deux situations ? »

Je ne veux pas faire dire à M. Voyant ce qui n'était pas dans son propos — ce ne serait pas honnête de ma part — mais l'aspect social de la propriété est un des éléments essentiels de la proposition en discussion. En outre, le statut de la copropriété — je veux simplement évoquer le vote qu'à émis hier la haute assemblée — se conjugue dans certains de ses aspects avec les dispositions qui nous sont présentées aujourd'hui.

Je voudrais dire ensuite combien j'ai, pour ma part, apprécié l'esprit très ouvert et positif avec lequel votre commission des affaires économiques a examiné cette proposition. Je souhaite que la discussion de cette proposition de loi soit abordée dans le même esprit. Je ne crois pas qu'il faille isoler cette dernière de l'ensemble d'un effort législatif poursuivi dans notre pays depuis de très nombreuses années. Réellement, il n'y a pas opposition entre ce qui a été fait en France avant la guerre et depuis lors et cette proposition de loi. Elle doit être considérée comme un apport, comme un élément supplémentaire à une construction dont notre pays peut être légitimement fier.

M. Georges Marrane. C'est le sabotage des H. L. M. !

M. Yvon Bourges, secrétaire d'Etat. Nous nous en expliquerons, monsieur Marrane.

Les traits essentiels de cette loi ont été analysés par votre rapporteur et je n'y insisterai pas.

Je voudrais simplement en souligner les principaux aspects et d'abord ses prolongements sociaux. Il faut reconnaître à vos collègues de l'Assemblée nationale, promoteurs de cette proposition de loi, l'inspiration généreuse qui a été la leur.

M. Maurice Coutrot. Parce qu'ils ne sont pas administrateurs d'H. L. M. !

M. Yvon Bourges, secrétaire d'Etat. Ils se sont attachés à permettre à un certain nombre de Français qui ne sont pas parmi les plus favorisés de devenir propriétaires. M. Voyant déclarait hier — je crois que le Sénat tout entier le reconnaît volontiers — que c'était là un facteur de promotion sociale. Il s'agit de permettre à des locataires d'H. L. M. de devenir propriétaires dans des conditions qui soient compatibles avec leur situation économique.

Puisqu'on a évoqué le problème du capital immobilier des H. L. M., je crois qu'il faut le considérer à travers quelques chiffres précis et non sur des pourcentages. En 1958, on a construit en France 70.000 H. L. M. ; en 1964, 135.000. En 1965, on en construit 140.000. Tout permet de penser que cette progression se poursuivra dans l'avenir. Le patrimoine des sociétés d'habitations à loyer modéré doit être envisagé dans son ensemble ; il est en progression constante grâce à un effort tout particulier accompli depuis 1958, puisqu'en six ans le nombre des H. L. M. construites en France a doublé.

M. Bernard Chochoy. En 1957, 91.000 H. L. M. ont été mises en chantier !

M. Yvon Bourges, secrétaire d'Etat. En 1964, sur 400.000 logements construits, plus de la moitié, 240.000, constituent des logements sociaux, soit directement des H. L. M., soit des logements sociaux bénéficiant de primes. Il est bon d'avoir ces chiffres présents à l'esprit au début de ce débat.

Je veux ensuite souligner l'aspect économique de cette proposition. En effet, il ne s'agit pas pour les organismes d'H. L. M. de renoncer à l'effort qu'ils mènent à bien avec beaucoup de courage et beaucoup de bonheur. S'il s'agit de permettre à des locataires qui ont le désir d'accéder à la propriété de réaliser une légitime ambition, les offices peuvent, par ailleurs, avec les apports résultant des ventes de ces appartements, poursuivre une politique d'expansion des constructions locatives, en quelque sorte renouveler leur substance.

Je ne crois pas nécessaire d'entrer dans le détail de ce texte parce que, d'abord, ses données essentielles, politiques ou juridiques, ont été très largement développées par les orateurs qui m'ont précédé et, tout particulièrement, par le rapporteur de votre commission ; ensuite, parce que nous aurons l'occasion, au cours de l'examen de chaque article, de nous expliquer en détail sur ses différents aspects.

Il ne faut pas se replier sur le passé ou, en quelque sorte, vivre sur l'acquis ; il faut avoir le courage d'innover et d'admettre qu'une législation peut toujours être améliorée. Je fais appel à votre compréhension à l'égard d'une proposition dont l'inspiration est indiscutablement généreuse et à laquelle, vous le savez, le Gouvernement s'est rallié.

Il est vrai que l'opinion retiendra essentiellement de ce vote l'accord ou le refus donné par le Parlement aux locataires d'H. L. M. de pouvoir devenir propriétaires.

M. Antoine Courrière. C'est de la démagogie !

M. Yvon Bourges, secrétaire d'Etat. Mais j'espère au-delà que les votes de ceux qui seront défavorables à cette proposition de loi ne traduiront pas seulement le regret de n'avoir pas été eux-mêmes à son origine. (*Exclamations à gauche et à l'extrême-gauche.*)

M. Maurice Coutrot. Ils n'ont pas à le regretter !

M. Yvon Bourges, secrétaire d'Etat. Je souhaite sincèrement que le débat soit mené dans un esprit constructif et c'est le vœu que, personnellement, je forme, m'attachant à faire en sorte qu'à l'issue de nos travaux la proposition de loi soit améliorée et réponde pleinement à son objet social. (*Applaudissements au centre droit et sur quelques bancs à droite.*)

M. Bernard Chochoy. Je demande la parole.

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

M. Bernard Chochoy. Je voudrais vous répondre brièvement, monsieur le secrétaire d'Etat. Tout à l'heure, vous avez fait référence dans votre intervention à ce qu'avait déclaré hier M. Voyant lors de la discussion du texte sur le statut de la copropriété. Si vous vouliez souligner que certains membres de cette assemblée n'étaient pas sensibles au désir des Français qui veulent accéder à la propriété, nous ne pouvons être d'accord avec vous, car certains d'entre nous ont donné la preuve qu'ils sont et des administrateurs et des animateurs d'offices publics d'H. L. M.

Nous avons le souci de construire pour le plus grand nombre, c'est-à-dire pour ceux qui ne peuvent malheureusement pas accéder à la propriété, d'une part, parce qu'ils n'en ont pas les moyens, d'autre part, parce que les obligations de la mobilité de la main-d'œuvre les obligent à renoncer bien souvent à cette idée.

Cependant, si, pour la plupart de ceux qui sont intervenus à cette tribune ou qui siègent sur ces bancs et qui, à des titres divers, s'intéressent à la construction, nous avons essayé de promouvoir au maximum la construction sous le signe de la location, nous n'avons jamais négligé la construction sous le signe de l'accession à la propriété. Un certain nombre d'entre nous sont, en même temps que des administrateurs d'offices qui ont construit des logements locatifs,...

M. Antoine Courrière. Presque tous !

M. Bernard Chochoy. ...des animateurs et des militants de coopératives d'H. L. M., de sociétés de crédit immobilier, de sociétés anonymes d'H. L. M., construisant en vue de l'accession à la propriété.

M. Louis Talamoni. Très bien !

M. Bernard Chochoy. On vous a rappelé, au cours des interventions que vous avez entendues, que, parmi les cent et quelques mille H. L. M. réalisées l'an dernier, 35.000 l'ont été au titre de l'accession à la propriété, soit par les coopératives d'H. L. M., soit par les sociétés de crédit immobilier.

Vous cherchez un moyen positif, monsieur le secrétaire d'Etat, de développer davantage l'accession à la propriété.

M. Louis Talamoni. Alors, donnez-leur des crédits !

M. Bernard Chochoy. Donnez à ces organismes, qu'ils s'appellent sociétés de crédit immobilier, coopératives H. L. M., ou sociétés anonymes, les moyens, c'est-à-dire les crédits, et vous vous rendrez compte que ce ne sont pas 35.000 logements par an que ces organismes d'H. L. M. construiront pour l'accession à la propriété, mais que ce chiffre atteindra très rapidement 50.000.

Je voulais faire cette très brève intervention, monsieur le secrétaire d'Etat, à la suite du propos que vous avez tenu à cette tribune, pour que, dans cette assemblée, on n'essaie surtout pas d'opposer ceux qui sont les partisans du secteur locatif et ceux qui sont favorables à l'autre secteur : l'accession à la propriété. Notre souci, notre volonté, c'est de loger les Français, quel que soit justement leur désir, soit d'accéder à la propriété en fonction de leurs ressources, soit de n'occuper qu'un logement locatif.

Nous avons écouté avec beaucoup d'intérêt votre intervention sur un sujet qui ne doit pas vous être familier. De par vos fonctions ministérielles, vous devez être plus préoccupé des moyens de détruire, monsieur le secrétaire d'Etat (*Sourires*),

de nous préserver, du moins, de la destruction, que de construire ! Vous êtes venu ici, bien entendu, nous parler d'un problème extrêmement intéressant. Je suis persuadé qu'il vous a plu, justement, de faire connaissance à cette occasion avec cette haute assemblée, comme vous l'avez appelée.

Cependant, il est un argument qui nous a déplu dans votre conclusion. Vous avez dit : « Prenez garde : les locataires des organismes d'H. L. M. ont les yeux fixés sur vous. » (*Rires à gauche.*) Ce n'est pas grave, car sachez bien que le Sénat n'est pas sensible à ce genre d'argument.

M. Antoine Courrière. Très bien !

M. Bernard Chochoy. Vous avez eu tort de l'employer et, dès lors, votre argument m'oblige à donner au Sénat une précision que vous ne lui avez pas apportée.

A l'Assemblée nationale, ce texte a été adopté, en première lecture, par 261 voix contre 202. Cependant, ce que vous auriez pu ajouter, en détaillant le résultat du scrutin, c'est que cette majorité de 261 voix n'a été constituée que par celles de l'U. N. R., tous les autres groupes en étant exclus. C'est dire que, dans l'autre assemblée, on ne s'est pas préoccupé de savoir si les locataires d'H. L. M. avaient les yeux braqués sur le Palais-Bourbon. On y a voté en conscience et en prenant ses responsabilités.

Je souhaite qu'ici le vote intervienne sous le même signe. Chacun, croyez-le bien, monsieur le secrétaire d'Etat, saura prendre ses responsabilités. (*Applaudissements à gauche, à l'extrême gauche, au centre gauche et sur quelques bancs à droite.*)

M. le président. Personne ne demande plus la parole dans la discussion générale ?...

La discussion générale est close.

Nous passons à la discussion des articles de la proposition de loi.

[Article 1^{er}.]

M. le président. Je donne lecture de l'article 1^{er} :

« Art. 1^{er}. — Les locataires de logements construits en application de la législation sur les habitations à loyer modéré et des articles 257 à 268 du code de l'urbanisme peuvent faire offre d'acquérir le logement qu'ils occupent dans des conditions qui seront fixées par un règlement d'administration publique.

« L'organisme constructeur est alors tenu de consentir à la vente, sauf motifs reconnus sérieux et légitimes.

« Les dispositions de l'article 186 du code de l'urbanisme et de l'habitation ne sont pas applicables à ces cessions.

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux logements construits en application de l'article 199 du code de l'urbanisme. »

Par amendement n° 1, MM. Duclos, Talamoni, Vallin, Marrane, Dutoit et les membres du groupe communiste et apparenté proposent de rédiger ainsi cet article :

« Les locataires des logements construits par les organismes d'H. L. M. en vue de la location peuvent faire offre d'acquérir le logement qu'ils occupent.

« Les logements devant être vendus devront être construits depuis quinze ans et présenter un parfait état d'entretien et de réparations.

« La cession ne pourra avoir lieu que pour occupation personnelle par le locataire acquéreur, occupant les lieux depuis dix ans.

« L'organisme H. L. M. pourra consentir à la vente, après délibération du conseil d'administration statuant à la majorité des deux tiers, et avis conforme de la collectivité garante, s'il le juge compatible avec une gestion normale de l'ensemble du patrimoine. »

La parole est à M. Talamoni.

M. Louis Talamoni. Monsieur le président, monsieur le secrétaire d'Etat, mes chers collègues, j'ai déjà défendu en partie cet amendement au cours de mon intervention. Il s'agit pour nous de laisser vendre des logements qui auraient été occupés depuis dix ans.

Dans notre amendement, nous entendons surtout que la vente soit consentie par l'organisme d'H. L. M. après délibération du conseil d'administration, et non pas seulement parce qu'un acquéreur éventuel exigerait cette vente.

D'autre part, nous entendons aussi que la collectivité garante ait son mot à dire, qu'elle ait à juger si cette vente est compatible avec une gestion normale ; compte tenu du fait qu'elle a garanti les prêts à l'organisme H. L. M., il est normal qu'elle se préoccupe de cette question et qu'elle donne un avis conforme.

Nous demandons à l'assemblée de défendre non seulement l'autonomie des offices, puisqu'il s'agit bien de cela, mais en même temps celle des collectivités locales, qui seraient l'une et l'autre battues en brèche. (*Applaudissement à l'extrême gauche et à gauche.*)

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

M. Amédée Bouquerel, rapporteur. La commission a donné un avis défavorable à cet amendement. En effet, deux conceptions se sont opposées au cours des débats en commission.

La première, défendue par votre rapporteur, était favorable aux dispositions de la proposition de loi prévoyant que, sous certaines conditions, les locataires pourront demander à acquérir leurs logements aux organismes H. L. M. et que ces organismes seront alors tenus de consentir à la vente, sauf motifs reconnus sérieux et légitimes.

La deuxième conception considère, au contraire, que l'acquisition de logements par leurs occupants doit être subordonnée à un accord ou à une absence de refus. Dans le premier cas, la mise en vente est déclenchée par les termes d'acquisition ; dans le deuxième cas, elle ne peut pratiquement intervenir qu'avec l'accord de l'organisme H. L. M. Cette dernière formule enlèverait toute signification pratique au texte de loi dont le but est précisément de faciliter l'accession des locataires à la propriété de leur logement.

Votre commission vous demande donc de repousser cet amendement.

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

M. Yvon Bourges, secrétaire d'Etat. Le Gouvernement partage l'avis de la commission.

M. Edouard Le Bellegou. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. Le Bellegou.

M. Edouard Le Bellegou. Le groupe socialiste votera l'amendement et je m'excuse de faire appel à des principes juridiques. La vente est en droit français un contrat consensuel. Il est donc nécessaire de recueillir le consentement des deux parties, d'une manière générale, pour arriver à parfaire le contrat. En dehors de la vente par contrat consensuel, il y a la vente forcée ou l'expropriation. Ayez le courage d'employer les mots qui conviennent, mais je pense que, dans l'hypothèse où se sont placés la commission et son rapporteur, on arrive purement et simplement à l'expropriation pour cause d'utilité privée.

Si nous respectons par conséquent les principes juridiques qui sont les nôtres, nous sommes obligés d'admettre l'amendement, c'est-à-dire le consentement donné par l'organisme vendeur à la vente proposée par celui qui se propose d'acquérir. Dans ces conditions, en vertu de ces principes juridiques, je le répète, il paraît conforme à notre droit d'accepter l'amendement proposé par nos collègues du groupe communiste et je demande au Sénat de vouloir bien s'y rallier.

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

Je mets aux voix l'amendement, repoussé par le Gouvernement et par la commission.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. Ce texte devient l'article 1^{er}.

Je rappelle au Sénat que d'autres amendements avaient été déposés sur l'article 1^{er}.

L'amendement n° 2, présenté par M. Bouquerel au nom de la commission des affaires économiques, tendait à rédiger comme suit le premier alinéa de cet article :

« Les locataires de logements construits en application de la législation sur les habitations à loyer modéré, et par les organismes d'habitations à loyer modéré en application des articles 257 à 268 du code de l'urbanisme et de l'habitation peuvent demander à acquérir le logement qu'ils occupent dans des conditions qui seront fixées par un règlement d'administration publique ».

L'amendement n° 3, présenté par M. Bouquerel, au nom de la commission des affaires économiques, tendait, au deuxième alinéa de cet article, à remplacer le mot : « constructeur » par le mot : « propriétaire ».

M. Amédée Bouquerel, rapporteur. Ces deux amendements sont sans objet à la suite du vote qui vient d'intervenir.

M. le président. Au nom de la commission des affaires économiques M. Bouquerel avait présenté également un amendement n° 4 qui tendait à compléter, *in fine*, le deuxième alinéa de cet article par les dispositions suivantes :

« ..., appréciés par le comité départemental des H. L. M. ».

M. Amédée Bouquerel, rapporteur. Cet amendement est également sans objet.

M. le président. Deux amendements tendaient à remplacer les deuxième et troisième alinéas par une rédaction nouvelle.

D'une part, l'amendement n° 17, présenté par M. Pinton proposait la rédaction suivante :

« Si, après avis du comité départemental des H. L. M., l'organisme propriétaire consent à la vente, les dispositions de l'article 186 du code de l'urbanisme et de l'habitation ne sont pas applicables à ces cessions ».

D'autre part, l'amendement n° 19 présenté par MM. Coutrot, Chochoy et Mistral proposait la rédaction suivante :

« Ces conditions comporteront notamment l'obligation pour l'organisme d'H. L. M. propriétaire de motiver son refus éventuel et la possibilité pour le candidat acquéreur de saisir le comité départemental des H. L. M. à l'effet d'apprécier le caractère sérieux et légitime des motifs invoqués compte tenu de la situation locale du logement social et des possibilités de construction d'un nouveau logement locatif H. L. M. Dans les quatre mois, à compter de la date à laquelle il aura été lui-même saisi, le comité notifiera à l'intéressé son propre avis admettant ou modifiant les motifs de refus initialement formulés par l'organisme propriétaire ».

Ces amendements n'ont plus d'objet.

M. Bouquerel avait encore présenté, au nom de la commission des affaires économiques, un amendement n° 5 qui tendait à compléter, *in fine*, le quatrième alinéa de l'article 1^{er} par les dispositions suivantes :

« ... ni à ceux construits par les sociétés anonymes coopératives d'H. L. M. en application de l'article 173 du même code ».

M. Amédée Bouquerel, rapporteur. Il est également sans objet.

M. le président. L'article 1^{er} demeure donc adopté dans le texte de l'amendement n° 1.

L'article 2 de la proposition de loi soumise à l'Assemblée nationale a été supprimé par celle-ci.

[Article 3.]

M. le président. « Art. 3. — La propriété du logement est transférée au locataire qui a fait la demande d'acquisition, dès lors que celui-ci déclare accepter les conditions de vente qui lui sont notifiées par l'organisme. »

Par amendement n° 6, M. Bouquerel, au nom de la commission des affaires économiques, propose de supprimer cet article.

La parole est à M. le rapporteur

M. Amédée Bouquerel, rapporteur. Votre commission a estimé que cet article ne fait que rappeler les dispositions du droit commun en la matière ; la vente ayant un caractère consensuel est parfaite dès qu'il y a accord des parties sur les conditions. En conséquence, elle vous propose de supprimer cet article qui n'apporte aucune précision.

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

M. Yvon Bourges, secrétaire d'Etat. Le Gouvernement accepte l'amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'article 3 est donc supprimé.

[Article 4.]

M. le président. « Art. 4. — Le prix de vente est égal à la valeur du logement telle qu'elle est évaluée par l'administration des domaines.

« Au cas où cette valeur serait inférieure à celle résultant de la comptabilité de l'organisme, celui-ci pourra s'opposer à la vente. »

M. Bouquerel a présenté, au nom de la commission des affaires économiques, un amendement n° 7 qui tend, au premier alinéa de cet article, à remplacer le mot : « évaluée », par le mot : « fixée ».

La parole est à M. Bouquerel.

M. Amédée Bouquerel, rapporteur. Il s'agit là d'une modification de pure forme.

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

M. Yvon Bourges, secrétaire d'Etat. Le Gouvernement accepte l'amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 7.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix le premier alinéa de l'article 4, modifié par l'amendement n° 7.

(Ce texte est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 8, M. Bouquerel, au nom de la commission des affaires économiques, propose de compléter, *in fine*, le premier alinéa de cet article par les dispositions suivantes :

« En cas de contestation sur le prix, le différend est porté devant la juridiction d'expropriation. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Amédée Bouquerel, rapporteur. Je pense, monsieur le président, que l'on pourrait soumettre à discussion commune l'amendement n° 8 et l'amendement n° 9 qui ont le même objet.

M. le président. Par amendement n° 9, M. Bouquerel, au nom de la commission des affaires économiques, propose, en effet, de rédiger comme suit le deuxième alinéa de cet article :

« En aucun cas, le prix de vente ne peut être inférieur aux sommes encore dues aux institutions, collectivités et établissements prêteurs pour la construction du logement. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Amédée Bouquerel, rapporteur. La nouvelle rédaction proposée par votre commission correspond à deux préoccupations essentielles.

En ce qui concerne la détermination du prix, elle a maintenu, en la modifiant, une disposition introduite dans la proposition de loi par l'Assemblée nationale : le prix d'acquisition ne peut

être inférieur aux sommes encore dues aux institutions, collectivités et établissements prêteurs pour la construction du logement. Mais la garantie apportée par cette disposition pouvant être illusoire, notamment lorsque le remboursement des prêts touche à son terme, il a paru nécessaire de ne pas lier irrévocablement l'organisme H. L. M. par la décision de l'administration des domaines et de maintenir, quelle que soit la détermination du prix, le droit de contestation des parties.

A cet effet, il est prévu qu'en cas de contestation sur le prix, la juridiction d'expropriation tranchera le différend.

S'il est normal que l'administration des domaines reçoive toute latitude pour déterminer le prix d'acquisition, il est non moins nécessaire de ne pas imposer une telle décision à l'organisme H. L. M., tout comme d'ailleurs aux acquéreurs, car, dans le texte voté par l'Assemblée nationale, il eût suffi que le prix d'acquisition soit supérieur de quelques centimes seulement à la valeur des prêts qui restent encore à rembourser pour que l'organisme H. L. M. perde tout droit de s'opposer à la vente.

Pour cette raison, la commission demande l'adoption des amendements n° 8 et 9.

M. Auguste Pinton. Je demande la parole.

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

M. Auguste Pinton. Monsieur le président, mesdames, messieurs, il me semble que l'addition proposée par la commission avait son sens dans la rédaction telle qu'elle se présentait en premier lieu, car je ne vois pas comment on peut porter un différend devant la juridiction d'expropriation à partir du moment où la vente résulte d'un accord des parties. Je crois en tout cas que, s'il y a discussion, il ne peut plus être question d'une juridiction d'expropriation puisqu'il n'y a plus d'expropriation.

C'est pourquoi je pense qu'il serait logique de s'en tenir au texte de l'article 4 tel qu'il avait été voté par l'Assemblée nationale et, par conséquent, de faire disparaître la phrase « en cas de contestation sur le prix, le différend est porté devant la juridiction d'expropriation ».

Monsieur le rapporteur, c'était bien là le sens de votre amendement ?

M. Amédée Bouquerel, rapporteur. Absolument !

M. Auguste Pinton. Je demande donc que l'on vote contre cet amendement.

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

M. Yvon Bourges, secrétaire d'Etat. Monsieur le président, le Gouvernement, pour les raisons exposées par M. le sénateur Pinton, pense que cet amendement n° 8 ne doit pas être retenu par l'Assemblée ; par contre, il peut donner son accord à l'amendement n° 9.

M. Maurice Coutrot. Je demande la parole.

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

M. Maurice Coutrot. Monsieur le président, je trouve qu'il est extrêmement grave que le Parlement dispose dans une loi « qu'en aucun cas, le prix de vente ne peut être inférieur aux sommes encore dues aux institutions, collectivités et établissements prêteurs pour la construction du logement ». Cela signifie que le plancher en dessous duquel on ne pourra pas descendre sera la dette encore existante de l'organisme vis-à-vis des établissements prêteurs et des collectivités. Cela veut dire qu'on admet en principe ce plancher, ce que nous ne pouvons pas faire. Il est dangereux que l'acheteur bénéficie des sommes qui ont déjà été versées antérieurement pour amortir la dette contractée. C'est pourquoi nous ne pourrions pas voter cet amendement.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur,

M. Amédée Bouquerel, rapporteur. L'amendement n° 8 n'ayant plus d'objet, nous le retirons.

En ce qui concerne l'amendement n° 9, il ne faut pas considérer que la réserve qui y figure constitue l'évaluation du bien. Il s'agit du plancher au-dessous duquel on ne peut plus descendre. C'est une garantie donnée aux organismes vendeurs pour que les acquéreurs, en tout état de cause, ne puissent devenir pro-

priétaires du bien sans au moins couvrir la dette qu'a contractée l'organisme constructeur. Cet amendement ne constitue pas une menace, mais une protection et c'est la raison pour laquelle je demande au Sénat de le voter.

M. Auguste Pinton. Je demande la parole.

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

M. Auguste Pinton. L'argumentation qui était valable pour l'amendement précédent l'est dans une certaine mesure pour celui-ci. En effet, je remarque d'abord que l'on fixe un plancher qui ne peut être inférieur aux sommes qui restent dues. D'ailleurs, dans l'argumentation présentée par les défenseurs du projet, on se demande, dans cette hypothèse, ce qui restera pour la construction future d'autres logements. Je n'imagine pas qu'un office puisse accepter de vendre un logement à un prix inférieur aux sommes que lui-même doit encore.

Cependant, j'attire l'attention du Sénat, et particulièrement du rapporteur que je voudrais convaincre, sur le danger de voir figurer une formule de cette nature : la limite minimale, car, dans l'estimation de la valeur du logement, vous risquez qu'il ne soit tenu compte de ce prix plancher au-dessous duquel on ne doit pas descendre, mais duquel il est logique de se rapprocher. C'est pourquoi je ne crois pas à l'utilité de cet amendement.

M. Amédée Bouquerel, rapporteur. Je demande la parole.

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

M. Amédée Bouquerel, rapporteur. Je dois préciser que le prix du logement est fixé par l'administration des domaines à sa valeur au moment de la vente. Nous avons déposé cet amendement pour compléter les dispositions du texte adopté par l'Assemblée nationale, afin qu'il soit tenu compte précisément des sommes encore dues par les collectivités locales. Si vous repoussez cet amendement, vous allez faire disparaître du compte de ce qui est dû à l'office la participation des collectivités locales qui sont intervenues dans la construction.

C'est la raison pour laquelle, n'ayant pas été convaincu par mon ami M. Pinton, je demande à l'Assemblée d'adopter cet amendement.

M. Edouard Le Bellegou. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. Le Bellegou.

M. Edouard Le Bellegou. Je suis persuadé de l'excellente intention de la commission et de son rapporteur et du souci qu'elle a manifesté pour l'intérêt des collectivités locales. Mais j'avoue que le texte ne me paraît pas remplir le but poursuivi par la commission. En effet, le prix minimum, le prix plancher devra comporter ce qui est dû aux institutions, collectivités et établissements prêteurs. Les collectivités locales participent généralement dans la proportion de 10 à 15 p. 100 à la construction de groupes H. L. M. Pour arriver à parfaire leur participation, les collectivités locales contractent souvent des emprunts soit pour participer en argent, soit pour acheter des terrains, soit pour faire des travaux de viabilité et d'équipement. Or, s'il est bien prévu dans le prix plancher que l'on devra tenir compte de ce qui reste dû aux collectivités locales, le texte ne dit nulle part dans quelle mesure elles seront remboursées.

Une fois qu'on leur a donné cet apaisement, voulu par la commission et qui témoigne de ses bonnes intentions, on a purement et simplement donné aux collectivités locales, à l'article 6, un droit de réservation, qui n'est du reste pas très bien déterminé, dans les immeubles qui, éventuellement, seront construits avec la masse de crédits, c'est-à-dire ce qui restera provenant de la vente des immeubles à ceux qui auront décidé de les acquérir. *(Sourires à gauche.)*

Le fait que la commission ait été obligée de trouver un remède aussi imparfait et aussi maladroît à la loi démontre son mauvais équilibre et sa nocivité. C'est la seule observation que je voulais formuler. *(Applaudissements à gauche et à l'extrême gauche.)*

M. le président. L'amendement est-il maintenu ?

M. Amédée Bouquerel, rapporteur. Oui, monsieur le président, au nom de la commission.

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

M. Yvon Bourges, secrétaire d'Etat. Le Gouvernement accepte l'amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 9, présenté par la commission et accepté par le Gouvernement.

(Après une première épreuve à main levée déclarée douteuse par le bureau, le Sénat, par assis et levé, repousse l'amendement.)

M. le président. Le deuxième alinéa de l'article 4 dans le texte de l'Assemblée nationale n'est plus contesté?...

Je le mets aux voix.

(Ce texte est adopté.)

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

Je mets aux voix l'ensemble de l'article 4, modifié par le vote intervenu sur l'amendement n° 7.

(L'article 4 est adopté.)

[Article 5.]

M. le président. « Art. 5. — L'acquéreur acquitte le prix de vente par un apport initial et des versements calculés compte tenu des ressources dont il dispose, suivant des modalités déterminées par décret. Il peut également l'acquitter au comptant ».

Sur cet article, je suis saisi de deux amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Le premier, n° 10, présenté par M. Bouquerel, au nom de la commission des affaires économiques, tend à rédiger comme suit cet article :

« L'acheteur peut acquitter le prix de vente au comptant.

« Il peut également se libérer par un versement initial qui ne peut être inférieur à 20 p. 100 du prix d'acquisition et, pour le solde, par des versements dont le montant est calculé compte tenu de ses ressources. Dans ce cas, les délais de paiement ne peuvent être supérieurs à quinze années à compter de l'acquisition du logement et l'acquéreur est soumis aux dispositions de l'article 226 du code de l'urbanisme et de l'habitation ».

Le deuxième, n° 20, présenté par MM. Duclos, Talamoni, Vallin, Marrane, Dutoit et les membres du groupe communiste et apparenté, tend à le rédiger comme suit :

« L'acquéreur s'acquitte dans les mêmes conditions que pour l'accession à la propriété H. L. M., telles que définies par l'arrêté du 25 mai 1961 modifié ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Amédée Bouquerel, rapporteur. La commission n'a pas été saisie de l'amendement n° 20, elle ne l'a pas examiné, mais, étant donné qu'elle en a déposé un sur ce même article, elle s'en remet, en ce qui concerne l'amendement n° 20, à la sagesse de l'Assemblée.

M. le président. La parole est à M. Talamoni pour défendre son amendement.

M. Louis Talamoni. Notre amendement a pour objet de fixer dès à présent, dans la loi, les modalités selon lesquelles l'acquéreur se libérera du prix de l'appartement qu'il achète et de ne pas laisser ce soin à un décret.

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

M. Yvon Bourges, secrétaire d'Etat. Le Gouvernement est contre l'amendement n° 20 et, en ce qui concerne l'amendement n° 10, il rappelle qu'il s'agit là du domaine réglementaire et non de celui de la loi. Par conséquent, il demande à l'assemblée de le repousser également.

M. André Bouquerel, rapporteur. Il est possible de soutenir que l'amendement n° 10 touche au domaine réglementaire.

M. Bernard Chochoy. C'est au président de le dire !

M. le président. La question n'est pas officiellement soulevée.

M. Amédée Bouquerel, rapporteur. Votre commission a estimé nécessaire — sans revenir sur le principe même du paiement échelonné — d'apporter, dans le texte même de la loi, des précisions qui lui paraissent essentielles : d'abord, en aucun cas, l'apport initial ne saurait être inférieur à 20 p. 100 du prix d'acquisition. Ce pourcentage ne paraît pas excessif pour les acquéreurs et est utile pour les finances des organismes d'H. L. M. ; mais, dans le cas où il y a paiement différé, les délais ne peuvent être supérieurs à quinze ans ; enfin, lorsqu'il y a paiement différé, l'acquéreur est tenu de contracter une assurance vie — toujours pour protéger les finances des organismes d'H. L. M. — en vue de garantir le paiement du prix d'acquisition et les intérêts de la famille de l'acquéreur. Tel est le sens qu'il convient de donner à la référence à l'article 226 du code de l'urbanisme.

C'est pour ces raisons que la commission souhaite que l'Assemblée accepte cet amendement.

M. Louis Talamoni. Je demande la parole.

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

M. Louis Talamoni. Tout à l'heure, on a fait état de ce qu'il s'agissait d'accession à la propriété. Or, l'arrêté de 1961 modifié réglemente précisément le paiement dans ce cas et il n'est donc pas besoin de chercher autre chose.

M. Yvon Bourges, secrétaire d'Etat. Il s'agit d'un arrêté ministériel.

M. Louis Talamoni. Pourquoi ne pas appliquer cet arrêté pour l'accession à la propriété d'une H. L. M. à usage locatif ?

M. Yvon Bourges, secrétaire d'Etat. C'est un décret qui fixera les modalités.

M. Louis Talamoni. Souvent, les modalités sont fonction de l'âge de l'acquéreur et il y a une date limite, soixante-cinq ans présentement, pour verser le solde des charges. Si l'acquéreur a soixante ans, il devra effectuer le règlement dans les cinq années suivantes.

M. Bernard Chochoy. Je demande la parole.

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

M. Bernard Chochoy. Tout à l'heure, j'ai eu l'occasion de souligner, en prenant l'exemple de l'office départemental du département du Pas-de-Calais, que 5 p. 100 des locataires paient le sur-loyer et que, sur 10.000, 4.000 gagnent moins de 500 francs par mois.

Comment voulez-vous envisager — puisque la loi est faite, paraît-il, au bénéfice des gens de condition modeste qui désirent accéder à la propriété — qu'un locataire qui désire accéder à la propriété de l'appartement qu'il occupe et d'un coût de 80.000 francs par exemple, puisse se libérer par un versement initial qui ne pourrait être inférieur à 20 p. 100 du prix d'acquisition ? Cela me paraît véritablement aberrant, monsieur le secrétaire d'Etat, c'est à vous que je m'adresse d'une manière très précise : le décret auquel vous faites référence dans l'article 5 initial ne fixera-t-il pas des modalités de paiement beaucoup plus souples que celles qui sont envisagées par la commission dans ce même article ? C'est une question intéressante et il serait souhaitable que vous puissiez nous répondre dans le sens, bien entendu, de l'apaisement.

M. Yvon Bourges, secrétaire d'Etat. Je demande la parole.

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

M. Yvon Bourges, secrétaire d'Etat. Aux yeux du Gouvernement, les dispositions de l'amendement n° 20 comme celles de l'amendement n° 10 semblent ne pas devoir être retenues en la forme, car c'est un acte réglementaire qui doit déterminer les modalités d'application de l'article 5.

Je peux préciser à titre indicatif, pour répondre à la question qui m'a été posée par M. Chochoy, qu'il est dans les intentions du Gouvernement de prévoir les dispositions suivantes : 50 p. 100 du prix de vente au comptant si le locataire dépasse le plafond des ressources admises en matière d'accession à la propriété et le solde par versements annuels constants en cinq ans ; 25 p. 100 s'il dépasse le plafond des

ressources admises en matière de location et le solde en dix ans ; 10 p. 100 dans les autres cas et le solde en quinze ans ; le locataire acquéreur pourra naturellement, s'il le souhaite, se libérer au comptant.

M. le président. Monsieur le secrétaire d'Etat, à deux reprises différentes, vous avez indiqué qu'il vous semblait que ces questions relevaient du domaine réglementaire, mais le président de l'assemblée, lui, ne peut se prononcer sur l'exception d'irrecevabilité que s'il en est saisi d'une façon précise. Je suis donc contraint de vous demander si vous l'invoquez ou si vous laissez le Sénat juge.

M. Yvon Bourges, secrétaire d'Etat. L'amendement n° 20 peut être interprété comme suit : « L'acquéreur s'acquitte du paiement dans les mêmes conditions que pour l'accession à la propriété d'une H. L. M. », mais, du point de vue juridique, il serait tout à fait contre-indiqué de maintenir la fin du paragraphe qui se réfère à un arrêté, celui-ci devenant alors un acte législatif.

M. le président. J'attire l'attention des auteurs de l'amendement sur l'explication qui vient d'être donnée par M. le secrétaire d'Etat. En effet, *in fine*, leur amendement renvoie expressément au domaine réglementaire.

M. Bernard Chochoy. On peut faire référence à un arrêté.

M. Yvon Bourges, secrétaire d'Etat. Pas dans une loi !

M. le président. En effet, pas dans une loi.

J'essaie d'écarter ce motif d'irrecevabilité, mais, si vous m'obligez à me prononcer, je le ferai.

M. Louis Talamoni. Je suis d'accord pour supprimer *in fine*, les mots : « telles que définies par l'arrêté du 25 mai 1961 modifié ».

M. le secrétaire d'Etat a indiqué que ceux qui dépassent le plafond des ressources pour l'accession à la propriété paieraient 50 p. 100 comptant. Nous nous opposerons à l'accession à la propriété dans ce cas, car il n'y a pas de raison que des locataires accèdent à la propriété et que d'autres ne le puissent pas. Des questions d'âge se posent.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 20 ainsi modifié ?

M. Yvon Bourges, secrétaire d'Etat. Le Gouvernement est défavorable à cet amendement et il demande au Sénat de le repousser.

M. le président. L'amendement est-il maintenu ?

M. Louis Talamoni. Oui, monsieur le président.

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

M. Amédée Bouquerel, rapporteur. La commission ne peut pas formuler d'avis, puisqu'elle n'a pas été saisie de l'amendement.

Cependant, le rapporteur ne croit pas pouvoir l'accepter, car il n'est pas conforme à celui qu'elle a présenté sous le numéro 10 et qu'elle maintient.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 20 modifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je vais donc appeler le Sénat à statuer sur l'amendement n° 10 présenté au nom de la commission des affaires économiques, et que M. Bouquerel a défendu tout à l'heure.

Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Yvon Bourges, secrétaire d'Etat. Le Gouvernement considère qu'il n'est pas du domaine de la loi de définir le pourcentage du prix d'acquisition qui doit être payé comptant. Il ne s'agit pas là d'un des droits fondamentaux réservé par la Constitution au domaine législatif, mais, sur ce point, je laisserai le Sénat juge.

M. Auguste Pinton. Je demande la parole.

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

M. Auguste Pinton. Je ne veux pas chercher querelle au Gouvernement, mais si l'on admet, comme vient de le dire M. le secrétaire d'Etat, que la fixation d'un pourcentage est du domaine réglementaire, on peut aboutir à ce que la loi ait deux sens complètement différents. Selon que le pourcentage sera de 1 p. 100 ou de 100 p. 100, la loi n'aura plus du tout la même portée quant à son application. Je maintiens que nous avons parfaitement le droit de fixer un pourcentage minimum.

M. le président. Il n'y a pas lieu d'ouvrir un débat sur ce point puisque M. le secrétaire d'Etat, pour l'amendement n° 10, s'en rapporte à la sagesse de l'Assemblée.

M. Louis Talamoni. Je demande la parole.

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

M. Louis Talamoni. Je me demande si cet amendement est compatible avec la décision de faire payer le solde du prix pour l'accession à la propriété pendant quinze ans. Ce délai pourrait être de vingt-cinq ans. Pourquoi le limiter à quinze ans ?

M. Amédée Bouquerel, rapporteur. Je demande la parole.

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

M. Amédée Bouquerel, rapporteur. Je crois que l'amendement dont parle M. Talamoni a été rejeté tout à l'heure et qu'il n'y a plus lieu d'en discuter maintenant. Nous examinons en ce moment l'amendement n° 10 de la commission.

M. Louis Talamoni. Je m'excuse, monsieur le président, c'est M. le rapporteur qui a raison. Je pensais que l'amendement avait été voté.

M. le président. Je vais donc appeler le Sénat à se prononcer sur l'amendement de la commission, si du moins il est maintenu.

M. Amédée Bouquerel, rapporteur. Bien sûr, monsieur le président. Je demande un vote sur cet amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 10, pour lequel le Gouvernement s'en rapporte à la sagesse de l'Assemblée.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, ce texte devient l'article 5.

[Article 6.]

M. le président. « Art. 6. — Les sommes perçues par les organismes au titre des ventes ainsi consenties sont affectées en priorité au remboursement des emprunts contractés pour la construction des logements vendus et, pour le surplus, au financement de programmes nouveaux de construction de logements locatifs dans des conditions définies par décret. »

Je suis saisi de trois amendements qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Le premier, n° 21, de MM. Duclos, Talamoni, Vallin, Marrane, Dutoit et des membres du groupe communiste et apparenté tend, après les mots : « ... pour la construction des logements vendus », à rédiger comme suit la fin de cet article : « au remboursement des apports effectués par les collectivités locales et le surplus reste à la disposition de l'organisme cessionnaire. Il s'ajoutera aux prêts habituellement consentis aux organismes d'H. L. M., lesdits prêts ne pouvant être ni diminués, ni supprimés ».

Le deuxième, n° 18, de M. Auguste Pinton et des membres du groupe de la gauche démocratique, tend à rédiger comme suit cet article :

« Les sommes perçues par les organismes au titre des ventes ainsi consenties sont affectées au remboursement des emprunts contractés pour la construction des logements vendus. Pour le surplus, si cette construction a été réalisée avec la participation d'une collectivité locale, celle-ci perçoit une partie des sommes provenant des ventes, cette fraction étant calculée suivant un pourcentage identique à celui de son apport dans le coût total

de la construction des logements vendus. Cette collectivité inscrit ces sommes à un compte spécial destiné exclusivement au financement des programmes nouveaux de construction de logements locatifs. »

Par le troisième, n° 11, M. Bouquerel, au nom de la commission des affaires économiques, propose de rédiger comme suit cet article :

« Les sommes perçues par les organismes H. L. M. au titre des ventes ainsi consenties sont inscrites à un compte tenu par chaque organisme : elles sont affectées à la poursuite du remboursement des emprunts contractés par les organismes H. L. M. pour la construction des logements vendus et au financement de programmes nouveaux de construction.

« Toutefois, les collectivités locales ayant participé à la construction des logements mis en vente au titre de la présente loi bénéficient d'un droit de réservation dans les logements construits à l'aide du produit de ces ventes ».

La parole est à M. Talamoni pour soutenir l'amendement n° 21.

M. Louis Talamoni. Monsieur le président, cet amendement tend à garantir aux collectivités locales le remboursement de l'apport qu'elles auraient pu être amenées à faire dans la construction de logements. C'est là le principal but de cet amendement et nous demandons à l'Assemblée de le voter, étant donné qu'il s'agit de rembourser des avances faites ou des subventions.

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

M. Amédée Bouquerel, rapporteur. La commission n'a pas eu à examiner cet amendement, qui ne lui a pas été soumis. Elle n'a donc pas d'avis à formuler.

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

M. Yvon Bourges, secrétaire d'Etat. Le Gouvernement s'oppose à l'amendement. Les apports ont été effectués à l'organisme d'H. L. M. par les collectivités locales. L'organisme reste propriétaire de la contrevaloir de l'appartement. Par conséquent, nous estimons que cet amendement n'est pas justifié.

M. le président. La parole est à M. Pinton pour soutenir l'amendement n° 18.

M. Auguste Pinton. Mon amendement n'est en fait pas tellement éloigné de celui de la commission. Il se borne simplement, comme la commission l'a fait, à réintroduire l'existence des collectivités locales dans des constructions d'H. L. M., collectivités qui avaient été soigneusement écartées au cours du débat à l'Assemblée nationale.

D'autre part, il précise ce qu'il adviendra des sommes qui dépasseront les remboursements, etc. et il prévoit que les communes pourront percevoir une fraction du supplément correspondant à leur propre mise de fonds. L'amendement de la commission a le même sens, mais je crois que le mien est plus précis et M. le rapporteur comprendra que je le maintienne.

M. Amédée Bouquerel, rapporteur. Je demande la parole.

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

M. Amédée Bouquerel, rapporteur. Pour être agréable à M. Pinton et par échange de bons procédés, je précise que la commission a donné un avis favorable à son amendement. Toutefois, celui de la commission, s'il répond aux mêmes préoccupations, est peut-être d'une application plus souple, notamment pour le remboursement aux collectivités locales des sommes qui auraient été engagées dans des constructions d'H. L. M. En effet, en précisant que les sommes sont affectées à la poursuite du remboursement des emprunts, notre texte implique qu'aucune modification ne sera apportée au rythme de remboursement des prêts. C'est pourquoi la commission maintient son amendement.

M. le président. Monsieur Pinton, vous ralliez-vous à l'amendement de la commission ?

M. Auguste Pinton. Ce qui m'inquiète dans l'amendement de la commission, qu'elle a rédigé avant de donner un avis favorable au mien, c'est justement le fait que son texte se borne à faire référence à l'attribution de logements aux collectivités locales. Si, pour plus de précision, M. le rapporteur voulait compléter son texte par quelque chose qui pourrait être :

« Le nombre des logements réservés sera proportionnel à leur contribution à l'effort de logement », je m'y rallierais.

Cette précision me paraît nécessaire, car dire que l'on réservera des logements, cela n'indique ni la quotité ni la certitude. Nous avons l'air de nous battre parce que tandis que je désire que l'argent retourne aux collectivités locales, M. le rapporteur semble ne pas le vouloir. Mais nous savons que c'est exactement la même chose ; ce qui compte c'est qu'il y ait des logements. Nous aurions satisfaction, je le répète, si on précisait simplement, en addition au texte de l'amendement, que ces réservations correspondent à la part dans la construction des constructions H. L. M.

M. Amédée Bouquerel, rapporteur. Je demande la parole.

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

M. Amédée Bouquerel, rapporteur. Je ne crois pas pouvoir modifier le texte de l'amendement qui a été élaboré et voté par la commission, mais je dois préciser à notre collègue M. Pinton qu'il est de tradition dans les organismes d'H. L. M. de prévoir des réservations pour les participations qui sont faites dans les réalisations de telles constructions et qu'il est tout à fait normal de calculer le nombre de logements qui sont réservés par rapport à la somme qui a été attribuée et qui est intervenue dans le financement d'une opération. Il va donc de soi qu'à la suite d'une vente qui aura produit une somme déterminée, cette somme représentera un certain nombre de logements et c'est ce nombre de logements qui ouvrira droit à priorité de réservation dans des constructions nouvelles. Par conséquent, je ne crois pas qu'il soit nécessaire de préciser dans cet amendement les conditions de remboursement des avances ou des subventions qui ont été apportées par les collectivités.

M. Auguste Pinton. Je demande la parole.

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

M. Auguste Pinton. Si M. le rapporteur ne veut pas accepter ma modeste addition, je serai obligé de maintenir mon amendement. J'en suis navré, mais, selon l'adage vieux de plusieurs siècles, si quelque chose va sans dire, cela ira beaucoup mieux en le disant. C'est pourquoi je souhaite que ce soit dit.

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

M. Yvon Bourges, secrétaire d'Etat. Sur cet amendement n° 18 comme sur l'amendement n° 21, car ils se rejoignent dans leur esprit, voici quel est le sentiment du Gouvernement : les collectivités locales ont fait apport à un organisme d'H. L. M. ; ce n'est pas parce qu'il a vendu un appartement déterminé, une partie de son patrimoine, que la mission sociale de cet organisme est interrompue, bien au contraire. Les orateurs qui sont intervenus au cours de la discussion générale ont d'ailleurs souhaité que les organismes d'H. L. M. puissent, en contrepartie de la cession qu'ils avaient faite, construire de nouveaux appartements. Nous estimons donc que l'apport fait par les collectivités locales demeure valable et doit être acquis aux organismes d'H. L. M.

C'est pourquoi le Gouvernement demande au Sénat de repousser l'amendement n° 18 comme l'amendement n° 21.

M. le président. Votre amendement est-il maintenu, monsieur Talamoni ?

M. Louis Talamoni. Oui, monsieur le président.

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

Je vais consulter le Sénat successivement sur les trois amendements.

Je mets aux voix l'amendement n° 21, du groupe communiste, repoussé par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 18, de M. Pinton, lui aussi repoussé par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'amendement n° 11 de la commission n'a plus d'objet et tombe ; le texte de l'amendement qui vient d'être adopté devient l'article 6.

[Article additionnel 6 bis.]

M. le président. Par amendement n° 12, M. Bouquerel, au nom de la commission des affaires économiques, propose, après l'article 6, d'insérer un article additionnel 6 bis nouveau ainsi rédigé :

« Nonobstant toutes dispositions ou toutes conventions contraires, les fonctions de syndic de la copropriété sont assumées par l'organisme vendeur tant que cet organisme reste propriétaire de logements ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Amédée Bouquerel, rapporteur. Cet amendement tend à prévoir que les fonctions de syndic des immeubles vendus dans les conditions de la présente loi soient assumées par les organismes d'H. L. M. En effet, ces organismes auront géré ces logements depuis leur construction et auront eu des contacts avec les locataires. A ce titre, ils sont plus particulièrement qualifiés pour tenir le rôle de syndic de copropriété.

Telle est la raison de cet amendement que je demande, au nom de la commission, à l'Assemblée de bien vouloir voter.

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

M. Yvon Bourges, secrétaire d'Etat. Monsieur le président, le Gouvernement aurait souhaité que la liberté fût laissée aux copropriétaires de choisir eux-mêmes le syndic. C'est pourquoi il ne souhaite pas que cet amendement soit retenu.

M. le président. L'amendement est-il maintenu ?

M. Amédée Bouquerel, rapporteur. Oui, monsieur le président, il est maintenu.

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

Je mets aux voix l'amendement de la commission, repoussé par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, un article additionnel 6 bis est inséré dans la proposition de loi.

[Article 7.]

M. le président. « Art. 7. — Pendant un délai de dix ans, à compter de l'acquisition, toute aliénation volontaire d'un logement acheté dans les conditions de la présente loi doit, à peine de nullité, être déclarée à l'organisme vendeur. Celui-ci dispose, pendant cette période, d'un droit de rachat préférentiel dans des conditions définies par décret.

« Les dispositions des alinéas 1 et 2 de l'article 230 du code de l'urbanisme et de l'habitation sont applicables, même en l'absence du concours financier de l'Etat, et, dans ce cas, jusqu'à l'acquittement total du prix de vente.

« Toute infraction aux dispositions des alinéas précédents sera punie d'un emprisonnement de deux à six mois et d'une amende de 2.000 francs à 20.000 francs ou de l'une de ces deux peines seulement ».

Par amendement n° 13, M. Bouquerel, au nom de la commission des affaires économiques, propose au premier alinéa de cet article, de remplacer les mots : « déclarée à » par les mots : « préalablement autorisée par ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Amédée Bouquerel, rapporteur. En ce qui concerne tout d'abord le premier alinéa de cet article, il a paru nécessaire d'indiquer que l'aliénation volontaire d'un logement acheté dans les conditions de la présente loi doit être « préalablement autorisée » par l'organisme H. L. M. vendeur et non pas seulement « déclarée » à ce dernier. Au surplus, les dispositions votées par l'Assemblée nationale laissaient planer un doute sur les conditions de revente dans la mesure où le texte de la proposition ne précisait pas si la déclaration de l'acquéreur devait être faite avant ou après l'aliénation.

Il restera à définir, dans le cadre du règlement d'administration publique, le délai dans lequel l'organisme d'H. L. M. devra répondre à la demande d'aliénation.

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

M. Yvon Bourges, secrétaire d'Etat. Le Gouvernement accepte l'amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 13, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un second amendement n° 14, présenté par M. Bouquerel, au nom de la commission des affaires économiques, tendant à rédiger comme suit la dernière phrase du premier alinéa de cet article :

« Celui-ci dispose, pendant cette période, d'un droit de rachat dont les conditions d'exercice sont définies par décret ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Amédée Bouquerel, rapporteur. Votre commission considère que cette rédaction est plus simple que celle qui a été adoptée par l'Assemblée nationale, mais, quant au fond, elle n'apporte aucune modification à l'article 7. Je vous demande d'adopter cet amendement.

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

M. Yvon Bourges, secrétaire d'Etat. Le Gouvernement accepte l'amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 14, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix le premier alinéa de l'article 7, modifié par les deux amendements qui viennent d'être adoptés.

(Ce texte est adopté.)

M. le président. Par amendement n° 15, M. Bouquerel, au nom de la commission des affaires économiques, propose de rédiger comme suit le deuxième alinéa de cet article :

« Pendant le même délai, l'acquéreur ne peut utiliser le logement en tant que résidence secondaire et tout changement d'affectation, toute location ou sous-location partielle ou totale, meublée ou non meublée, d'une habitation à loyer modéré acquise au titre de la présente loi est subordonné à l'autorisation de l'organisme H. L. M. Le prix de location ne peut être supérieur au montant des loyers prévus aux articles 214 et suivants du code de l'urbanisme et de l'habitation ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Amédée Bouquerel, rapporteur. Au deuxième alinéa proposé par votre commission, il a paru nécessaire de regrouper l'ensemble des dispositions qui subordonnent tout changement d'affectation du logement à l'autorisation de l'organisme H. L. M., y compris les dispositions de l'article 7 bis interdisant d'utiliser le logement acheté comme résidence secondaire.

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

M. Yvon Bourges, secrétaire d'Etat. Le Gouvernement est d'accord sur le fond de cet amendement, mais il souhaiterait que la rédaction du début de ce deuxième alinéa soit ainsi conçue : « Jusqu'à l'acquittement total du prix de vente et en tout état de cause pendant le même délai de dix ans, l'acquéreur... ». Le reste de l'alinéa serait le texte proposé par la commission.

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

M. Amédée Bouquerel, rapporteur. La commission s'en remet à la sagesse du Sénat.

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

Je donne lecture du texte proposé par la commission et complété par le Gouvernement pour le deuxième alinéa de l'article 7 :

« Jusqu'à l'acquittement total du prix de vente et en tout état de cause pendant le même délai de dix ans, l'acquéreur ne peut utiliser le logement en tant que résidence secondaire et tout changement d'affectation, toute location ou sous-location partielle ou totale, meublée ou non meublée, d'une habitation à loyer modéré acquise au titre de la présente loi est subordonné à l'autorisation de l'organisme H. L. M. Le prix de location ne peut être supérieur au montant des loyers prévus aux articles 214 et suivants du code de l'urbanisme et de l'habitation. »

Je mets ce texte aux voix.

(Ce texte est adopté.)

M. le président. Le troisième alinéa de l'article 7 ne semble pas contesté.

Je le mets aux voix.

(Ce texte est adopté.)

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

Je mets aux voix l'ensemble de l'article 7, modifié par les amendements qui viennent d'être adoptés.

(L'article 7 est adopté.)

[Après l'article 7.]

M. le président. « Art. 7 bis. — Pendant un délai de dix ans à compter de l'acquisition, l'acquéreur ne peut utiliser le logement en tant que résidence secondaire. »

Par amendement n° 16, M. Bouquerel, au nom de la commission des affaires économiques, propose de supprimer cet article.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Amédée Bouquerel, rapporteur. Cet amendement est la conséquence de l'adoption de l'article 7.

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

M. Yvon Bourges, secrétaire d'Etat. Le Gouvernement accepte l'amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 16.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 7 bis est supprimé.

[Article 8.]

M. le président. « Art. 8. — Les acquisitions prévues à l'article 1^{er} de la présente loi ne peuvent donner lieu à des versements de commission, ristournes ou rémunération quelconques au profit de personnes intervenant à titre d'intermédiaires.

« Toute infraction à ces dispositions entraîne la répétition des sommes perçues et l'application des peines prévues à l'article 4 de la loi n° 60-580 du 21 juin 1960. » — (Adopté.)

[Après l'article 8.]

M. le président. Par amendement n° 22, MM. Duclos, Talamoni, Vallin, Marrane, Dutoit et les membres du groupe communiste et apparenté proposent d'ajouter *in fine* un article 9, ainsi rédigé :

« Les dispositions de la présente loi prendront fin dès que le budget de la construction prévoira une aide suffisante aux

sociétés coopératives d'H. L. M. construisant en accession à la propriété. »

La parole est à M. Talamoni.

M. Louis Talamoni. Monsieur le président, M. le secrétaire d'Etat a déclaré tout à l'heure que la proposition de loi en discussion permettait une promotion sociale par l'accession à la propriété des familles à revenus modestes. Il a ainsi avoué que les crédits destinés à l'accession à la propriété étaient insuffisants. On utilise donc le patrimoine locatif existant.

Nous demandons que des crédits soient accordés aux coopératives qui construisent pour ce secteur et ensuite, quand celles-ci auront satisfait les demandes, que la loi disparaisse.

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

M. Amédée Bouquerel, rapporteur. La commission n'a pas examiné cet amendement. Elle s'en remet à la sagesse du Sénat.

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

M. Yvon Bourges, secrétaire d'Etat. Le Gouvernement considère qu'un tel article est tout à fait inhabituel dans un texte de loi. Il pense que la haute assemblée, dans sa sagesse, ne le retiendra pas.

M. le président. Monsieur Talamoni, maintenez-vous votre amendement ?

M. Louis Talamoni. Me rangeant à l'argument de M. le secrétaire d'Etat, je retire l'amendement.

M. le président. Vous avez raison. (Sourires.)

L'amendement n° 22 est retiré.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'ensemble de la proposition de loi.

(La proposition de loi est adoptée.)

— 5 —

REGLEMENT DE L'ORDRE DU JOUR

M. le président. Voici quel pourrait être l'ordre du jour de la prochaine séance publique, précédemment fixée au jeudi 10 juin 1965, à quinze heures :

1. — Discussion du projet de loi portant aménagement de certaines dispositions des titres IV et V du décret du 14 juin 1938 unifiant le contrôle de l'Etat sur les entreprises d'assurances de toute nature et de capitalisation et tendant à l'organisation de l'industrie des assurances. [N° 127 et 175 (1964-1965). — M. Etienne Dailly, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale.]

2. — Discussion de la proposition de loi, adoptée par l'Assemblée nationale, tendant à modifier la loi n° 64-1360 du 31 décembre 1964 sur les marques de fabrique, de commerce ou de service. [N° 168 et 181 (1964-1965). — M. Pierre Marilhac, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale.]

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 dix-huit heures vingt-cinq minutes.)

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

QUESTIONS ECRITES

REMISES A LA PRESIDENCE DU SENAT LE 9 JUIN 1965

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.

« Les questions écrites doivent être sommairement rédigées et ne contenir aucune imputation personnelle à l'égard de tiers nommé ment désignés ; elles ne peuvent être posées que par un seul sénateur et à un seul ministre.

« 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.

« Les ministres ont toutefois la faculté de déclarer que l'intérêt public leur interdit de répondre ou, à titre exceptionnel, qu'ils réclament un délai supplémentaire pour rassembler les éléments de leur réponse ; ce délai supplémentaire ne peut excéder un mois.

« Toute question écrite à laquelle il n'a pas été répondu dans les délais prévus ci-dessus est convertie en question orale si son auteur le demande. Elle prend rang au rôle des questions orales à la date de cette demande de conversion. »

5219. — 9 juin 1965. — M. Marcel Audy a l'honneur de signaler à M. le ministre des armées que les exercices de nuit effectués par les avions survolant à des vitesses supersoniques le département de la Corrèze soulèvent des protestations générales. Les explosions, d'une intensité extraordinaire, font trembler les habitations et réveillent les occupants dans l'angoisse. Le sommeil est difficile à recouvrer. Les enfants sont apeurés la nuit entière. Les exercices se sont répétés chaque nuit, et certaines nuits, à plusieurs reprises. Il ne peut y avoir accoutumance pour un phénomène d'une puissance pareille. Il lui demande les mesures qu'il compte prendre pour faire cesser ces exercices ou les transférer au-dessus de déserts ou d'océans.

5220. — 9 juin 1965. — M. Jacques Duclos expose à M. le ministre de l'Intérieur qu'un scandale financier concernant la gestion municipale ayant éclaté à Hayange (Moselle), le maire de la ville, conseiller général et membre de la commission départementale du conseil général, a démissionné de ses fonctions de maire ; que le scandale qui a été à l'origine de la démission du maire de Hayange consiste en des détournements de fonds publics de la localité, ce qui rend d'autant plus inadmissible que le maire démissionnaire n'ait pas donné sa démission de conseiller municipal, pour empêcher que le corps électoral soit mis à même de se prononcer sur sa gestion, pas plus d'ailleurs qu'il n'a donné sa démission de conseiller général, ce qui fait que les élus départementaux de la Moselle se trouvent en singulière compagnie. Il lui demande en conséquence : 1° à quel moment l'administration préfectorale a eu connaissance de ces faits ; 2° à quelle date l'enquête administrative a été ouverte, et quelles en sont les conclusions ; 3° s'il ne pense pas que ces conclusions devraient être rendues publiques ; 4° s'il ne pense pas qu'en raison des détournements de fonds qui semblent avoir été effectués, des poursuites judiciaires devraient être engagées ; 5° si le maire démissionnaire de Hayange est seul en cause dans l'affaire qui a motivé sa démission ; 6° quelles mesures il compte prendre pour que, sans tenir compte de l'appartenance politique du maire démissionnaire, la population de Hayange soit appelée à se prononcer sur la gestion du maire démissionnaire et de ses complices, car on ne peut imaginer en pareil cas l'absence de complicités.

5221. — 9 juin 1965. — M. Abel Sempé expose à M. le ministre des finances et des affaires économiques qu'en application des articles 4 et 5 du décret n° 63-674 du 9 juillet 1963, la déclaration de livraison à soi-même permettant, lorsqu'il y a lieu, la liquidation de la T. V. A. applicable doit être souscrite par le constructeur ou la personne ayant fait construire dans le mois d'achèvement de l'immeuble. Deux cas peuvent se présenter selon que, dans le délai indiqué ci-dessus qui lui est imparti pour souscrire sa déclaration, le redevable est ou non en possession des mémoires, factures, notes de frais ou d'honoraires, etc., permettant la liquidation de l'impôt, et notamment la déduction de la T. V. A. ou de la T. P. S. ayant grevé les travaux immobiliers. Il est donc indispensable pour le constructeur ou la personne ayant fait construire d'exiger la mention de ces taxes sur les mémoires, factures et pièces assimilées

qui lui sont remis par les entrepreneurs ou sociétés de construction, assujettis à la T. V. A. ou à la T. P. S. ayant réalisé les opérations qui ont concouru à la livraison de l'immeuble. Il lui demande par quels moyens légaux la personne ayant fait construire peut obtenir les mémoires, factures ou pièces assimilées comportant la mention de la T. V. A. ou de la T. P. S. lorsque l'entrepreneur ou la société de construction se refuse à fournir ces pièces exigées par l'administration des contributions indirectes, et si l'administration des contributions indirectes ne peut exiger de l'entrepreneur ou de la société de construction des factures établies légalement, étant donné que ces personnes physiques ou morales sont tenues, en vertu de la législation en vigueur, de cotiser à la T. V. A. ou la T. P. S.

5222. — 9 juin 1965. — M. Emile Vanrullen attire l'attention de M. le ministre de l'Industrie sur la situation critique créée par le dépôt de bilan d'une société installée en 1961 dans la zone industrielle de Béthune, Oscar de l'exportation en 1962, employant actuellement 743 personnes résidant dans la région Ouest du bassin minier du Nord-Pas-de-Calais. Il lui demande, tenant compte de la nécessité de réaliser la reconversion industrielle de ce secteur, quelles mesures il compte prendre pour assurer le maintien de l'activité industrielle existante ainsi que la stabilité d'emploi du personnel.

REPONSES DES MINISTRES

AUX QUESTIONS ECRITES

SECRETARIAT D'ETAT A LA JEUNESSE ET AUX SPORTS

5008. — M. Raymond Bossus fait connaître à M. le secrétaire d'Etat à la jeunesse et aux sports la légitime surprise et l'indignation de nombreux élus du conseil municipal de Paris qui viennent de prendre connaissance de la décision du Président de la République, approuvée par le conseil des ministres, de ne pas financer la construction du stade de 100.000 places dont la création était décidée par le conseil municipal de Paris, après de longues années de discussions, d'études. Rappelant que la réalisation d'un stade de 100.000 places ne devrait en aucun cas ralentir, freiner, repousser la construction de stades, piscines, gymnases, terrains de jeux, maisons de jeunes dont de multiples projets ont été établis pour chacun des arrondissements, il lui demande : 1° quel est le nombre et le caractère des aménagements sportifs approuvés et financés par l'Etat pour 1965 pour chacun des arrondissements de Paris ; 2° quelle est la somme totale créditée par l'Etat pour financer ces réalisations sportives ; 3° si le Gouvernement, avant de prendre sa décision, a consulté la commission des sports du conseil municipal de Paris ; 4° si les membres de la commission spéciale dite du stade de 100.000 places qui a été constituée depuis plusieurs années, ont été entendus ; a-t-on tenu compte, dans ce cas, de leur avis ; 5° quel est le montant des frais d'études, des frais de concours, du coût des projets élaborés depuis la mise en discussion de la création du stade de 100.000 places. (Question du 27 février 1965.)

Réponse. — Le Gouvernement n'a pas renoncé à la construction d'un stade de 100.000 places mais en a différé la réalisation, jugeant plus opportun, dans l'immédiat, de consacrer les moyens financiers prévus pour l'équipement sportif et socio-éducatif de la région parisienne à des installations ouvertes à l'ensemble de la population. Les parcs de sports et de loisirs qui seront aménagés au Tremblay et à Issy-les-Moulineaux ainsi que les divers projets dont la deuxième loi-programme permettra la réalisation, témoignent de ce souci d'accorder une priorité aux installations collectives. 1° et 2° La gestion budgétaire n'étant pas terminée, il n'est pas actuellement possible de donner un bilan exact des opérations de la ville de Paris qui seront financées au titre de la tranche 1965. On peut toutefois avancer que l'Etat ouvrira environ 13 millions de francs de crédits d'autorisations de programmes pour une douzaine d'opérations d'équipement sportif (stades et piscines) et 3 millions de francs pour des opérations d'équipement socio-éducatif, soit environ 7 centres et maisons de jeunes ; 3° s'agissant d'une décision intéressant les imputations financières sur le budget de l'Etat, il n'y avait pas lieu pour le Gouvernement de recueillir l'avis d'une commission spécialisée du conseil municipal ; 4° la société civile pour l'implantation du stade de 100.000 places n'avait pas qualité pour émettre un avis quant à la décision de réalisation ; sa mission, aux termes des statuts constitutifs, se limitait aux études et à la définition du programme ; 5° la phase « études préliminaires » conduite par la société civile a donné lieu à des dépenses de l'ordre de 240.000 francs. La phase « concours » conduite par la Société anonyme d'économie mixte du stade de

Paris a donné lieu, primes de concours comprises, à des dépenses de l'ordre de 2.000.000 de francs. Il convient de rappeler ici que ces opérations n'ont pas été engagées à fond perdu puisque le Gouvernement ne perd pas de vue la nécessité de créer, dans une autre phase, les installations spectaculaires que nécessite la compétition nationale ou internationale au niveau le plus élevé.

FINANCES ET AFFAIRES ECONOMIQUES

4803. — M. Yves Estève expose à M. le ministre des finances et des affaires économiques que certains fonctionnaires habitant dans des immeubles construits antérieurement à 1948 demandent parfois à bénéficier de l'allocation logement et qu'ils se voient alors mis en demeure de fournir à leur administration pour l'établissement de leur dossier un état de la « surface corrigée » du logement qu'ils occupent. Le remboursement des frais de l'expert chargé d'établir cet état n'est pas accordé en général par l'administration, notamment par les services du ministère de l'éducation nationale. Par contre, s'il s'agissait d'un salarié du secteur privé, les frais d'expertise seraient pris en charge par la caisse d'allocations familiales. Il lui demande, en conséquence, s'il n'estime pas nécessaire de donner des instructions pour qu'à l'avenir les fonctionnaires puissent bénéficier, en la matière, de leur administration des mêmes prestations que les salariés appartenant au secteur privé. (Question du 9 décembre 1964.)

Réponse. — L'administration, comme les caisses d'allocations familiales du régime général de sécurité sociale, exige, en effet, des intéressés habitant un immeuble construit avant 1948, à l'appui de leur demande d'allocation de logement un état de la « surface corrigée » des pièces occupées. Parmi ces agents, certains se trouvent déjà en possession de ce document qui a pu être établi lors de la discussion du prix de location. Par contre, pour les locataires d'un appartement dont le loyer a été fixé à l'amiable avec le propriétaire, le recours à un expert est indispensable. Aucun texte réglementaire ne prévoit le remboursement des frais engagés, en ce domaine, par un allocataire lors du dépôt par ce dernier, d'une demande d'allocation de logement. Si certains allocataires du régime général n'ont pas à exposer ces frais, ceci résulte soit du fait que l'expertise est faite par les propres agents de contrôle des caisses d'allocations familiales spécialisés à cet effet, soit du fait que les frais d'expertise sont imputés sur les fonds d'aide et d'action sociale des dites caisses. L'Etat qui assure directement le service des prestations familiales à ses fonctionnaires ne dispose ni de contrôleurs spécialisés ni de fonds d'action sociale et n'a dès lors pas la possibilité d'exonérer ses agents des frais d'expertise exposés à l'occasion des demandes d'allocation logement. Toutefois, il convient de signaler que la perte occasionnelle subie par les allocataires en cause se trouve largement compensée par la perception du « supplément familial de traitement » ; ce complément de rémunération à caractère familial fort substantiel, qui vient s'ajouter aux prestations familiales du régime général est uniquement réservé aux fonctionnaires et agents de l'Etat à l'exclusion des personnels rétribués sur la base des salaires du secteur privé.

5120. — M. Francis Le Basser demande à M. le ministre des finances et des affaires économiques : 1° si les ayants droit d'un agent titulaire d'une pension d'invalidité imputable au service et versée par la caisse nationale de retraites des agents des collectivités locales (C. N. R. A. C. L.) peuvent prétendre au capital-décès du régime général de la sécurité sociale lorsque l'intéressé est décédé avant l'âge de soixante ans. Il semble que l'instruction générale du 1^{er} août 1956 traitant du régime de sécurité sociale des fonctionnaires ne puisse être opposée à la veuve qui demande l'application de l'article 3 du décret n° 55-1657 du 16 décembre 1955 relatif à la coordination des différents régimes ou le bénéfice des articles L. 249 à L. 255 du code de la sécurité sociale ; 2° le décret de coordination s'applique-t-il à l'ensemble du personnel salarié ou seulement aux agents tributaires de la C. N. R. A. C. L. ; 3° dans le cas d'une réponse affirmative aux questions posées, le paiement du capital-décès reste-t-il à la charge de la commune ou bien à celle du régime général de la sécurité sociale ; 4° les mêmes mesures restent-elles valables au cas où les ayants droit ne remplissent pas toutes les conditions prévues par l'instruction du 1^{er} août 1956. (Question du 29 avril 1965.)

Réponse. — 1° et 4° Les ayants droit d'un ancien agent permanent des collectivités locales, décédé alors qu'il était titulaire d'une pension d'invalidité versée par la C. N. R. A. C. L., ne peuvent pas prétendre au capital-décès. A cet égard, il est indifférent que la pension, dont la nature juridique ne diffère pas de celle d'une retraite d'ancienneté, trouve ou non son origine dans un accident ou dans une affection imputable au service. En effet, seuls les agents permanents des collectivités locales en position d'activité peuvent ouvrir droit au capital-décès. Il n'est dérogé à ce principe, en application du décret n° 55-1657 du 16 décembre 1955, que dans le cas où le de cujus est décédé au cours du mois suivant son admission à la retraite. Si cependant, avant l'expiration de ce délai, l'intéressé bénéficie d'indemnités journalières de sécurité sociale ou se trouve en état de chômage involontaire constaté, le droit au capital-décès ne disparaît qu'au terme de la période de trente jours qui suit la date d'expiration de l'indemnisation d'assurances sociales ou de l'état de chômage involontaire. Il va de soi cependant que ne peut être interruptive de délai l'incapacité de travail résultant de l'affection ou de l'accident ayant motivé l'octroi de la retraite quand celle-ci trouve son origine dans l'invalidité. Lorsque les règles de coordination qui précèdent permettent l'attribution de la prestation en cause, celle-ci est liquidée, conformément à l'article 3 du décret précité du 16 décembre 1955, compte tenu du taux et de l'ordre de priorité des ayants droit fixés par la réglementation du régime général ; 2° le décret du 16 décembre 1955 s'applique aux travailleurs salariés qui cessent d'être soumis à un régime spécial de sécurité sociale, ces travailleurs pouvant alors ne plus être affiliés à un régime ou devenir tributaires d'un autre régime spécial ou du régime général ; 3° dans tous les cas où les dispositions de ce texte conduisent à servir le capital-décès du chef d'une activité exercée en qualité d'agent permanent des collectivités locales, le paiement des sommes dues à ce titre incombe à la collectivité ou à l'établissement dont relevait le de cujus.