

# JOURNAL OFFICIEL

DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## DÉBATS PARLEMENTAIRES

### SÉNAT

COMPTE RENDU INTÉGRAL DES SÉANCES

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

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

PRIÈRE DE JOINDRE LA DERNIÈRE BANDE  
aux renouvellements et réclamations

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

POUR LES CHANGEMENTS D'ADRESSE  
AJOUTER 0,20 F

#### SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1970-1971

#### COMPTE RENDU INTEGRAL — 28<sup>e</sup> SEANCE

Séance du Lundi 21 Juin 1971.

##### SOMMAIRE

PRÉSIDENCE DE M. ALAIN POHER

1. — Procès-verbal (p. 1119).
2. — Allocation de logement. — Discussion d'un projet de loi déclaré d'urgence (p. 1119).  
Discussion générale: MM. Lucien Grand, président et rapporteur de la commission des affaires sociales; André Armengaud, rapporteur pour avis de la commission des finances; Albin Chalandon ministre de l'équipement et du logement.  
Suspension et reprise de la séance.
3. — Interspersion dans l'ordre du jour (p. 1127).
4. — Allocation de logement. — Suite de la discussion et adoption d'un projet de loi déclaré d'urgence (p. 1127).  
Suite de la discussion générale: MM. Alfred Isautier, Paul Guillard, Georges Marie-Anne, Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat au logement.  
Art. 1<sup>er</sup>:  
Amendement n° 1 de la commission. — MM. Lucien Grand, président et rapporteur de la commission des affaires sociales; le secrétaire d'Etat. — Adoption.  
Amendements n° 9 de M. Marcel Gargar et 13 de M. Alfred Isautier. — MM. Marcel Gargar, Alfred Isautier, le secrétaire d'Etat, le rapporteur. — Rejet de l'amendement n° 9. — Retrait de l'amendement n° 13.  
Amendements n° 2 et 3 de la commission. — MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Adoption.  
Adoption de l'article modifié.  
Art. 2 à 6: adoption.

Art. 7:

M. le rapporteur.

Amendement n° 10 de M. Roger Gaudon. — MM. Roger Gaudon, le secrétaire d'Etat, le rapporteur. — Rejet.

Amendement n° 8 de M. Marcel Pellenc. — MM. André Armengaud, rapporteur pour avis de la commission des finances; le rapporteur, Albin Chalandon, ministre de l'équipement et du logement. — Adoption.

Amendement n° 12 de Mme Marie-Hélène Cardot. — Mme Marie-Hélène Cardot, MM. le secrétaire d'Etat, le ministre. — Retrait.

Adoption de l'article modifié.

Suspension et reprise de la séance.

Art. 8:

Amendement n° 4 de la commission. — MM. le rapporteur, le ministre, Etienne Dailly, le rapporteur pour avis. — Adoption.

Suppression de l'article. — Amendement n° 11 sans objet.

Art. 9 à 16: adoption.

Art 17:

Amendement n° 5 de la commission. — MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Adoption.

Suppression de l'article.

Art. 18:

Amendement n° 6 de la commission. — Adoption.

Suppression de l'article.

Art. 19:

Amendement n° 7 rectifié de la commission. — Adoption de l'article dans le texte de l'amendement.

Art. 20 et 21 : adoption.

**Suspension et reprise de la séance.**

Coordination des articles 7 et 8. — MM. le rapporteur, le rapporteur pour avis, le ministre, Etienne Dailly. — Adoption de l'amendement de la commission et de l'article modifié.

PRÉSIDENCE DE M. ETIENNE DAILLY

Sur l'ensemble : MM. Roger Gaudon, le rapporteur, le ministre. Adoption du projet de loi.

**5. — Associations foncières urbaines.** — Adoption d'une proposition de loi déclarée d'urgence (p. 1139).

MM. Pierre de Félice, rapporteur de la commission de législation ; Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat au logement.

Art. A. — Adoption.

Art. 1<sup>er</sup> :

Amendement de la commission. — MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Art. 2 et 3 : adoption.

Adoption de la proposition de loi.

**6. — Habitations à loyer modéré.** — Adoption d'un projet de loi déclaré d'urgence (p. 1141).

Discussion générale : MM. Robert Laucournet, rapporteur de la commission des affaires économiques ; Fernand Chatelain, Albin Chalandon, ministre de l'équipement et du logement.

Art. 1<sup>er</sup> :

Amendement n° 16 de M. Fernand Chatelain. — MM. Fernand Chatelain, le rapporteur, Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat au logement ; Adolphe Chauvin. — Rejet.

Adoption de l'article.

Art. 2 : adoption.

Art. 3 :

Amendement n° 17 de M. Fernand Chatelain. — Rejet.

Amendement n° 1 de la commission. — MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat, Adolphe Chauvin. — Adoption.

Adoption de l'article complété.

Art. 4 :

Amendement n° 25 du Gouvernement. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Art. 5 et 5 bis : adoption.

Art. additionnel 5 ter (amendement n° 2 de la commission) :

M. le rapporteur, le secrétaire d'Etat, Adolphe Chauvin, Jacques Soufflet.

Adoption de l'article modifié.

Art. additionnel (amendements n° 18 de M. Fernand Chatelain et 3 de la commission) :

MM. Fernand Chatelain, le rapporteur, le secrétaire d'Etat, Adolphe Chauvin, Jean de Bagneux, le ministre. — Retrait de l'amendement n° 18.

Adoption de l'article dans le texte de l'amendement n° 3.

Art. 6 et 6 bis : adoption.

Art. 7 :

Amendement n° 19 de M. Louis Talamoni. — MM. Fernand Chatelain, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Rejet.

Amendements n° 4 et 5 de la commission. — Adoption.

MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat.

Amendement n° 26 du Gouvernement. — MM. le secrétaire d'Etat, le rapporteur. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Art. additionnel 7 bis (amendement n° 35 du Gouvernement) :

MM. le secrétaire d'Etat, le rapporteur.

Adoption de l'article.

Art. 8 :

MM. Fernand Chatelain, le secrétaire d'Etat, Adolphe Chauvin, le ministre.

Adoption de l'article.

Art. additionnel (amendement n° 24 de M. Fernand Chatelain) :

MM. Fernand Chatelain, le rapporteur, le secrétaire d'Etat.

Rejet de l'article.

Art. 9 :

Amendement n° 20 de M. Fernand Chatelain. — MM. Fernand Chatelain, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Rejet.

Adoption de l'article.

Art. 10 et 11 : adoption.

Art. 12.

Amendement n° 21 de M. Fernand Chatelain. — Rejet.

Amendement n° 6 de la commission. — Adoption. — Amendement n° 27 du Gouvernement. — Retrait. — Amendement n° 7 de la commission. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Art. 13 :

Amendement n° 28 du Gouvernement. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Art. 14 :

Amendement n° 8 rectifié de la commission. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Art. additionnel (amendement n° 34 de M. Maurice Coutrot) :

MM. Maurice Coutrot, le rapporteur, le ministre.

Retrait de l'article.

Art. 15 et 16 : adoption.

Art. 17 :

Amendement n° 22 de M. Chatelain. — Retrait.

Amendement n° 9 de la commission. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Art. 18 : adoption.

Art. 18 bis :

Amendement n° 29 de la commission. — Adoption.

Suppression de l'article.

Art. 19 :

Amendements n° 30 de la commission et 37 du Gouvernement. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Art. 20 :

Amendement n° 31 de la commission. — Adoption.

Amendement n° 10 de la commission. — MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Retrait.

Adoption de l'article modifié.

Art. 21 :

Amendement n° 11 de la commission. — MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Art. 22 :

Amendement n° 23 de M. Fernand Chatelain. — MM. Fernand Chatelain, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Rejet.

Amendement n° 12 de la commission. — MM. le rapporteur, le ministre. — Rejet.

Amendements n° 13 de la commission et 32 du Gouvernement. — MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Adoption.

Amendement n° 14 de la commission. — MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Art. 23 :

Amendement n° 15 de la commission. — MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Adoption.

Suppression de l'article.

Art. additionnel 23 bis (amendement n° 33 du Gouvernement) :

MM. le secrétaire d'Etat, le rapporteur.

Adoption de l'article.

Art. 24 : adoption.

Art. 25 :

Amendement n° 36 du Gouvernement. — MM. le secrétaire d'Etat, le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Deuxième délibération sur l'article 17 :

MM. le secrétaire d'Etat, le président, le rapporteur.

Adoption de l'article modifié.

Adoption du projet de loi.

**7. — Retenues de garantie en matière de marchés de travaux.** —

Adoption d'une proposition de loi déclarée d'urgence (p. 1160).

Discussion générale : MM. Lucien De Montigny, rapporteur de la commission de législation ; Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat au logement.

Art. 1<sup>er</sup> :

Amendement n° 2 de M. André Armengaud. — MM. André Armengaud, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Rejet.

Adoption de l'article.

Art. 2 :

Amendement n° 1 de la commission. — MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Adoption de l'article dans le texte de l'amendement.

Amendement n° 3 de M. André Armengaud. — MM. André Armengaud, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Retrait.

Art. 3 : adoption.

Adoption de la proposition de loi.

8. — Dépôt de rapports (p. 1163).

9. — Dépôt d'un avis (p. 1163).

10. — Ordre du jour (p. 1163).

## PRESIDENCE DE M. ALAIN POHER

La séance est ouverte à neuf heures trente minutes.

M. le président. La séance est ouverte.

— 1 —

### PROCES-VERBAL

M. le président. Le compte rendu analytique de la séance du samedi 19 juin 1971 a été distribué.

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

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

— 2 —

### ALLOCATION DE LOGEMENT

#### Discussion d'un projet de loi déclaré d'urgence.

M. le président. L'ordre du jour appelle la discussion du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale après déclaration d'urgence, relatif à l'allocation de logement. [N° 308, 332 et 326 (1970-1971).]

Dans la discussion générale, la parole est à M. le rapporteur.

M. Lucien Grand, président et rapporteur de la commission des affaires sociales. Monsieur le président, messieurs les ministres, mesdames, messieurs, l'Assemblée nationale a adopté, le 10 juin, après déclaration d'urgence, un projet de loi relatif à l'allocation de logement que, comme trop d'autres textes, le Sénat doit examiner dans des conditions de précipitation extrême « en application de la priorité établie par l'article 48 de la Constitution ».

Ce projet fait partie d'un ensemble de textes que le Gouvernement a consacrés à la recherche de solutions aux problèmes actuels du logement et de l'urbanisme dont chacun, dans cette Assemblée, connaît l'acuité.

Les problèmes à résoudre sont nombreux. C'est pourquoi la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 comportait un titre II instituant des allocations de logement.

Après un certain nombre de modifications ultérieures et, notamment, l'introduction des dispositions en cause dans le code de la sécurité sociale dont elles allaient constituer le chapitre V du livre V, le droit à ces allocations est actuellement ouvert : aux personnes percevant, soit les allocations familiales, soit l'allocation de salaire unique ou de la mère au foyer, soit les allocations prénatales pour un enfant dont la naissance ouvrirait droit à l'une de ces prestations ; aux jeunes ménages, pendant les deux premières années du mariage, s'ils ne bénéficient que d'un seul revenu professionnel d'origine salariale ou non salariale agricole.

L'attribution de l'allocation est subordonnée à diverses conditions portant sur le paiement d'un loyer minimum, la salubrité et le peuplement du logement ; son taux est fixé compte tenu de la composition de la famille et des ressources de celle-ci.

L'aide apportée par la puissance publique aux personnes pour lesquelles le prix de leur loyer pose ou peut poser un problème financier difficile est complétée par l'allocation de loyer prévue par les articles 161 et 184 du code de la famille et de l'aide sociale, qui peut être servie, sous les conditions générales applicables aux prestations de l'aide sociale, et sous réserve qu'il soit

satisfait à des conditions particulières touchant les plafonds, aux personnes âgées et à certaines catégories défavorisées de la population.

Ces différentes mesures ne paraissent plus adaptées aux circonstances et aux exigences de notre époque pour les motifs que vous trouverez exposés dans mon rapport écrit. C'est justement pour pallier ces difficultés que le Gouvernement présente ce projet de loi.

Les solutions proposées peuvent s'analyser ainsi : institution d'une nouvelle forme d'allocation, détermination de ses futurs bénéficiaires, financement, gestion, sanctions.

Sans doute faut-il user de cette expression « nouvelle forme d'allocation-logement » puisque, tout en insistant devant l'Assemblée nationale pour le maintien d'une terminologie unique, le Gouvernement a écarté la présentation codifiée de son projet de loi, qui ne s'intègre ni au code de la sécurité sociale, dont les articles 536 et suivants traitent de l'allocation de logement, ni au code de la famille et de l'aide sociale, ni au code de l'urbanisme et de l'habitation, alors que les uns et les autres comportent des dispositions relatives au logement.

Il doit donc être entendu, et le Gouvernement lui-même l'a confirmé à votre commission, que la nouvelle allocation est une prestation sociale *sui generis*, à la différence de l'allocation de logement accordée aux familles, qui est une prestation familiale, et de l'allocation de loyer qui est une prestation d'aide sociale.

Les caractéristiques de la nouvelle allocation seront, comme pour l'allocation de logement à caractère familial, fonction des ressources, du loyer payé dans la limite d'un plafond, de la situation des familles, du nombre des personnes à charge ; parallèlement, des conditions de salubrité et de peuplement peuvent être imposées. Le montant de l'allocation, pour un loyer donné, sera au moins égal au montant de l'allocation de loyer pour les personnes qui en bénéficient actuellement.

L'allocation pourra être versée aussi bien à des locataires qu'à des personnes engagées dans un processus d'accession à la propriété.

Elle pourra donner lieu à un paiement direct aux propriétaires ou aux prêteurs, sur leur demande. Elle ne sera cumulable ni avec l'allocation familiale de logement ni avec l'allocation de loyer qui, d'ailleurs, disparaît, sauf pour les personnes de moins de soixante-cinq ans dont le revenu est inférieur à 1.440 francs par an.

La détermination des bénéficiaires sera examinée au cours de la discussion des articles.

Quant au financement, il est assuré à la fois par le produit d'une cotisation à la charge des employeurs, assis sur les salaires plafonnés et recouvrée selon les règles applicables en matière de sécurité sociale et par une contribution de l'Etat.

Telles sont les seules indications qui figurent dans le projet de loi mais qui sont assorties, sans lien organique entre les deux mesures, d'une réduction de 0,9 p. 100 de la contribution des employeurs à l'effort de construction communément désignée sous le nom de « 1 p. 100 patronal ».

Il s'agit, bien entendu, de l'une des difficultés fondamentales du projet, qui sera à nouveau évoquée dans les parties de ce rapport consacrées aux informations complémentaires et à la critique du texte.

Pour la gestion, les recettes et dépenses occasionnées par la mise en application de la nouvelle loi seront centralisées par un Fonds national d'aide au logement, la liquidation et le versement de l'allocation devant être assurés par des organismes ou services de rattachement qui seront désignés par décret.

Comme il est naturel en une telle matière, des sanctions doivent être appliquées à ceux qui se rendent coupables de fraudes, de fausses déclarations ou d'autres infractions pouvant être commises lorsqu'il s'agit de l'attribution d'une prestation.

Telles sont, mes chers collègues, les principales dispositions de la loi.

Votre commission n'a pu obtenir les précisions qu'elle demandait sur un certain nombre de points dont plusieurs lui semblent cependant importants : le nombre prévisible de bénéficiaires étrangers, avec ventilation par catégories telles qu'elles s'analysent à la lecture du second alinéa de l'article 1<sup>er</sup> ; la détermination de l'autorité qui assurera la tutelle du Fonds dont l'institution est prévue par l'article 7 ; des indications sur la nature des « organisateurs ou services de rattachement » qui assureront la liquidation et le versement de l'allocation.

C'est dans ce contexte que votre commission des affaires sociales a examiné, le 15 juin, le projet de loi voté par l'Assemblée nationale, sur lequel elle a déposé un certain nombre d'amendements qu'elle soumettra à votre jugement. (*Applaudissements.*)

**M. le président.** La parole est à M. Armengaud, en remplacement de M. Marcel Pellenc, rapporteur général de la commission des finances, rapporteur pour avis.

**M. André Armengaud, rapporteur pour avis de la commission des finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la nation.** Monsieur le président, messieurs les ministres, mes chers collègues, après l'exposé de M. Grand le rapport pour avis de la commission des finances sera extrêmement bref. Je formulerai simplement quelques observations.

En l'état actuel de la législation, il existe deux formes d'aide personnelle au logement : l'allocation de logement, prestation familiale de l'article L. 536 du code de la sécurité sociale, accordée à quelque deux millions de chefs de famille et modulée en fonction des divers critères que M. Grand vient d'évoquer ; l'allocation de loyer, prestation d'aide sociale du code de la famille et de l'aide sociale, servie aux personnes âgées et aux infirmes dont les ressources sont inférieures au plafond exigé pour bénéficier de l'allocation du fonds national de solidarité et, plus généralement, aux économiquement faibles, soit environ 150.000 personnes.

Le projet qui nous est soumis crée une seconde allocation de logement qui sera attribuée aux personnes âgées d'au moins soixante-cinq ans ou d'au moins soixante ans en cas d'inaptitude ; aux infirmes reconnus inaptes au travail et à une rééducation professionnelle ; enfin, aux salariés de moins de vingt-cinq ans qui occupent un logement indépendant de celui de leurs parents. Elle concernera un million de bénéficiaires environ.

Telles sont les observations présentées par la commission des finances sur la structure du projet.

En ce qui concerne son aspect financier, elle fait une première observation. Selon une pratique gouvernementale qui paraît bien établie mais qui ne nous satisfait guère, le texte proposé n'est qu'un cadre et ne permet pas à votre commission des finances de pouvoir apprécier le montant de la dépense : tous les éléments qui auraient permis de la chiffrer sont renvoyés à des décrets. Tout au plus avons-nous appris, au cours du débat devant l'Assemblée nationale, que la mesure coûterait quelque 700 millions en 1975 ; que 700.000 personnes âgées toucheraient demain 90 francs par mois alors que 120.000 ne touchent aujourd'hui que 50 francs.

La loi ne fait que prévoir la création, à l'article 7 du projet, d'un fonds national d'aide au logement, fonds qui s'alimentera à deux sources de débits à peu près égaux : une contribution budgétaire ; le produit d'une cotisation sur les salaires à la charge des employeurs, assise et recouvrée selon les règles applicables en matière de sécurité sociale.

Notons que le taux de ladite cotisation ne figure pas dans le texte : donc, conformément aux dispositions de l'article 20, il sera fixé par décret en Conseil d'Etat.

Mais, nous dit-on, aucune charge supplémentaire ne sera imposée aux employeurs puisque la contribution patronale à l'effort de construction est diminuée d'un dixième — ainsi que le précise l'article 8 — et que c'est ce dixième qui est transféré au fonds.

Il est possible de rétorquer qu'aucun lien de droit n'existe, en l'état actuel de la rédaction, entre les articles 7 et 8 et, qu'en conséquence, il sera loisible ultérieurement, au Gouvernement, de majorer le taux du prélèvement, en tant que de besoin.

A cet égard, notre collègue M. Grand, dans son rapport, fait un certain nombre de critiques sévères en faisant observer, d'abord que l'assiette de la cotisation nouvelle et de l'ancienne n'est pas la même, ensuite que la cotisation prévue à l'article 7 est une taxe versée à un fonds national, enfin que le 1 p. 100 est un investissement obligatoire qui reste à la disposition des entreprises et que l'article 8 remet en cause le principe même du contrat passé entre le patronat et les salariés pour leur assurer un logement décent.

Par conséquent, sur ce point, on peut être préoccupé quant à la structure financière du projet.

On l'est d'autant plus que le Gouvernement, dans son rapport sur le VI<sup>e</sup> Plan, nous explique qu'il est impossible de dépasser, en ce qui concerne le total des charges fiscales et parafiscales imposées à la collectivité française, 40 p. 100 du produit national brut. Par conséquent, étant donné l'accumulation des charges actuellement imposées aux entreprises comme aux personnes, on

peut se poser la question de savoir si nous ne risquons pas de dépasser les prévisions du Plan, encore qu'en la circonstance le texte, tel qu'il est prévu et ainsi que le Gouvernement l'a annoncé à l'Assemblée nationale, ne devrait laisser aux entreprises et par là-même au patronat qu'une charge comparable à celle qui existe actuellement.

Par ailleurs, je ferai une deuxième observation quant au transfert.

Cette transformation d'une aide à la pierre en une aide à la personne soulève une autre critique sérieuse. Au moment où le nombre des logements nécessaires à l'ensemble des équipements du pays est considérable, où le Gouvernement a été amené, à l'occasion du Plan, à accroître le nombre de logements type H. L. M. financés par l'Etat, on risque de réduire le montant des sommes prévues pour l'aide à la construction puisque la part patronale — le célèbre 1 p. 100 — est ramenée à 0,9 p. 100.

Ainsi, compte tenu de la croissance de la masse salariale chaque année, c'est environ 250 millions de francs qui manqueront en 1972, somme qui peut représenter au moins une dizaine de milliers de logements.

Sans doute peut-on nous faire observer que le manque à gagner résultant de l'amputation du 1 p. 100 sera un peu plus que compensé par le prélèvement de la masse des prêts accordés par le Crédit foncier. Mais du point de vue financier, la charge n'est évidemment pas la même.

La commission des finances, dans ces conditions, n'a émis un avis favorable au texte qu'en raison de sa portée humaine. Elle a néanmoins proposé un amendement à l'article 7 qui tend, en fixant à 0,1 p. 100 le taux de la cotisation sur les salaires, à préciser le lien qui existe entre les articles 7 et 8 et à éclairer ainsi le transfert opéré. Ce faisant, les entreprises sauront que la charge globale qui pèse sur elles au double titre de l'aide à la pierre et de l'aide à la personne n'est pas modifiée par le projet. Bien entendu, au cas où cette aide se révélerait insuffisante, il appartiendrait au Gouvernement de saisir à nouveau le Parlement.

Nous souhaitons en tout cas que, pour les projets de cette nature, le Gouvernement veuille bien à l'avenir nous indiquer le coût des projets et les mécanismes de financement de façon plus précise, afin que nous n'ayons pas les inquiétudes qui sont actuellement les nôtres. (*Applaudissements.*)

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

**M. Albin Chalandon, ministre de l'équipement et du logement.** Monsieur le président, mesdames, messieurs, voici soumis à votre examen un certain nombre de textes de loi.

Il m'appartient évidemment de définir l'architecture qui en fait les parties d'un tout et non pas simplement des actes isolés. Il faut donc, avant que nous engagions véritablement ce débat, que j'expose devant vous le sens et la portée de la réforme qui a été élaborée par le Gouvernement et dans lequel elle s'intègre, ainsi d'ailleurs que des mesures de caractère purement réglementaire, mais dont l'importance ne sera pas moindre que celle de ces textes.

Comme tous les grands pays industriels, la France est actuellement aux prises avec, d'abord, la croissance démesurée et souvent très désordonnée de nos villes et, ensuite, la détérioration de l'environnement. En ce qui concerne le logement, elle connaît un problème particulier par rapport à la plupart des autres pays similaires.

C'est une vieille histoire, si je puis dire, car la crise est ancienne. On sait que, pratiquement, nous n'avons pas construit entre les deux guerres, mais l'on sait moins que la reprise de la construction amorcée depuis cinquante ans a été beaucoup plus lente en France que chez nos voisins, notamment en Allemagne. Nous ne mettons en chantier que 95.000 logements en 1950 et 330.000 en 1960, alors que l'Allemagne en mettait déjà en chantier 400.000 en 1950 et 650.000 en 1960.

Si nous avions connu depuis de nombreuses années, sinon deux décennies, le rythme actuel des mises en chantier, il est certain que la crise du logement serait aujourd'hui conjurée.

Le résultat de cette lenteur, succédant pratiquement au néant, a été à la fois la pénurie et la vétusté croissante de notre parc de logements. La crise avait cependant tendance à s'atténuer au cours des années passées et l'on peut dire aujourd'hui qu'elle n'a plus un caractère général, qu'elle est localisée dans l'espace à certaines grandes métropoles, à certaines petites ou moyennes villes en développement industriel rapide, et que, parallèlement, elle affecte certaines catégories sociales plus particulières : je pense notamment aux personnes âgées, aux jeunes ménages et aux jeunes d'une façon générale.

Or, on constate, depuis quelques mois, que cette crise du logement sévit à nouveau avec une acuité particulièrement nette. Je peux le constater lors de tous mes voyages dans les régions où je trouve l'écho de cette renaissance de la crise du logement.

Pourquoi ? Pour plusieurs raisons. Bien sûr, en raison d'abord de la démographie, car le nombre des jeunes ménages s'accroît sensiblement d'un Plan à l'autre, mais surtout du fait du développement industriel, qui, intéressant un certain nombre de petites villes et provoquant aussi de véritables mutations, pose de très difficiles problèmes en matière de logement.

Il faut constater également un fait nouveau : c'est l'exigence accrue des Français en matière de bien-être, qui fait que beaucoup d'entre eux n'acceptent plus de vivre dans les conditions qu'ils ont pu connaître autrefois. Elle se traduit par un refus de l'inconfort ainsi que de la cohabitation, qui demeure encore excessive dans bien des cas, et d'une façon beaucoup plus générale de n'importe quel environnement. Il y a, en bref, une exigence de la qualité, et cela constitue un fait nouveau.

Les objectifs du Plan, tels qu'il apparaissent dans les travaux de la commission de l'habitation, qui s'est efforcée de recenser un peu tous les besoins, expriment la nécessité d'un nouvel effort financier. Ces objectifs aboutissent à la nécessité de construire 530.000 logements terminés en moyenne dans le VI<sup>e</sup> Plan, dont 315.000 logements dits économiques et que, en réalité, il faudrait plutôt appeler logements sociaux.

Ces objectifs ne sont pas inaccessibles mais, en revanche, ils ne sont pas acquis — c'est l'évidence — et impliquent indiscutablement un effort financier plus grand. Il faut, par conséquent, être prêts, non seulement à ne pas relâcher l'effort, mais même à l'accroître, sur le plan des finances publiques notamment.

Mais il ne suffit pas, en cette affaire, d'envisager les choses uniquement sous l'angle d'une augmentation de l'aide publique au logement ; il faut également infléchir l'orientation actuelle de cette aide. En effet, malgré un effort déjà très lourd, il faut savoir que l'Etat, en France, contrairement à ce que l'on dit parfois, apporte déjà une contribution importante au logement puisque, pratiquement, les trois quarts sont aidés, d'une façon ou d'une autre, par le budget, sans compter les aides parallèles et de caractère quasi public, sous forme du prélèvement de 1 p. 100 par exemple.

Actuellement il est attribué une subvention de 50 p. 100, sous la forme de l'aide à la pierre, aux logements les plus sociaux, ce qui est considérable. Il faut savoir aussi que l'Etat consacre à l'aide aux logements 4,80 p. 100 de son budget contre 4,30 en 1965. Ainsi les chiffres avancés parfois et tendant à manifester parfois un certain désengagement de l'Etat du point de vue budgétaire sont absolument contraires à la réalité.

Tout cela constitue un effort considérable, mais, malgré cet effort et malgré aussi un prélèvement très important sur le revenu national — la France est actuellement un des pays qui prélèvent le plus sur leur produit intérieur brut en faveur du logement ; il n'y a que la Suède pour la précéder en ce domaine — une imperfection manifeste du système apparaît. On peut dire que tel qu'il fonctionne, il a un mauvais rendement.

On constate, d'un côté, une insuffisance du cadre de vie, que je signalais tout à l'heure, et le fait que dans beaucoup de nos villes, et principalement dans nos grandes métropoles, les questions d'urbanisme ne sont pas suffisamment traitées, que les équipements ne sont pas suffisants. Cela veut dire par conséquent que, dans une politique globale du logement, trop peu de crédits vont vers les équipements.

C'est un premier point très important, et qui doit se traduire par une modification du comportement du Gouvernement à cet égard. Le deuxième point, c'est qu'il y a une catégorie de Français qui ne bénéficie pas ou qui bénéficie insuffisamment de l'aide publique. Il s'agit notamment des personnes âgées, et aussi des travailleurs étrangers — il ne faut pas penser qu'aux Français — et à tous ceux qui sont trop pauvres pour pouvoir entrer dans une H. L. M. et qui ne bénéficient pas d'une allocation logement. On peut dire *grosso modo* que l'aide publique, sous forme d'aide à la personne comme sous forme d'aide à la pierre — vous savez que les deux se conjuguent — manque le cœur de la cible et laisse actuellement subsister toute une série d'insuffisances, qu'il y ait des lacunes dans la façon dont cette aide est répartie, ou au contraire qu'il y ait des abus. Je pense d'un côté à tous ceux qui se trouvent exclus des H. L. M. parce qu'ils n'ont pas les ressources pour pouvoir y accéder, il sont encore nombreux et, d'un autre côté à ceux qui, bénéficiant à la fois de l'aide à la personne sous la forme de l'allocation logement et de l'aide à la pierre sous la forme d'un appartement H. L. M., ne font finalement, par rapport à leurs revenus, qu'un effort dérisoire en faveur de leur logement. J'ai constaté moi-même que ce taux pouvait tomber parfois à 3 ou 4 p. 100 de leurs

revenus. Il y a donc parmi tous ceux qui reçoivent une aide de l'Etat, des bénéficiaires abusifs ; il y a en revanche des exclus, des oubliés ou des bénéficiaires insuffisants.

Parallèlement à cela, il y a en quelque sorte des « trous », non plus entre les catégories de revenus, mais entre les catégories de financement. C'est ainsi, qu'entre le système H. L. M. et le système du Crédit foncier, tel qu'il est devenu, il y a une lacune manifeste qui se traduit par le blocage du système. Le fait que ceux qui occupent les H. L. M. et qui ne devraient pas y être parce que leurs revenus ont augmenté y restent parce qu'ils ne trouvent rien d'autre ; du même coup ils empêchent ceux qui attendent de trouver place dans une H. L. M. On constate une lacune similaire entre le système du Crédit foncier actuel et le système bancaire proprement dit.

Un certain nombre de tournants doivent donc être pris, qui doivent traduire un véritable changement de cap dans la politique du logement. Le premier consiste à déplacer l'aide de l'Etat vers une action foncière et urbaine plus prononcée, réalisant une sorte de transfert qui devra se faire au cours des années à venir vers les équipements collectifs et vers l'action foncière ; il faudra aussi déplacer l'aide de l'Etat en matière de logement proprement dit vers les catégories de Français les plus défavorisés. Il est indiscutable que notre système actuel d'aide ne vise pas juste et que sa vocation sociale n'est pas remplie au mieux.

D'autre part, il s'agit de mieux organiser la production, de façon à assurer progressivement les besoins de l'ensemble des Français. L'Etat doit tout naturellement se préoccuper d'abord des catégories les plus démunies de la population, mais une politique du logement doit tenir compte des besoins de tous les Français et, par conséquent, mettre en œuvre une action qui permette à chaque grande catégorie de Français — si l'on se réfère aux revenus — de trouver les moyens de financement pour acquérir des logements produits à un niveau de prix compatible avec ces revenus.

Tels sont les deux volets de cette réforme : d'un côté un renforcement de l'intervention de l'Etat dans le domaine de l'action foncière et dans le domaine de la répartition de l'aide ; d'un autre côté, un effort de réorganisation de la production, et cela par la réforme du financement et de l'appareil de production.

Nous allons examiner successivement ces deux volets et tout d'abord le renforcement de l'intervention de l'Etat.

Il s'agit aujourd'hui d'organiser avec vigueur la poussée de l'urbanisation qui se manifeste, elle, avec non moins de vigueur. Ces chiffres sont significatifs : en 1985, 45 millions de Français vivront dans les villes contre 35 millions en 1968, soit 73 p. cent de la population. Le pourcentage sera de 77 p. cent en l'an 2000. Tout cela va poser de nombreux problèmes, et notamment de savoir quelle orientation donner à cette urbanisation — donc à notre politique d'urbanisme — et à quels mécanismes l'assujettir. Il s'agit surtout de définir les moyens de préserver le cadre de vie de l'homme.

Voilà le grand problème qui se pose à nous aujourd'hui : faire des villes où les hommes puissent s'épanouir. Cela signifie qu'il faut abandonner les villes gigantesques, les villes tentaculaires, où chacun s'épuise en transports quotidiens, et cela nécessite non seulement le freinage du développement de la région parisienne mais aussi le freinage de nos grandes métropoles régionales. Par conséquent, il faut mettre l'accent sur le développement des villes petites et moyennes de notre pays. Corollairement, si l'on ne peut pas éliminer totalement les grands ensembles où l'on s'ennuie, il faut faire en sorte que, dans la mesure où nous serons contraints d'en créer de nouveaux, une cohérence soit imposée entre les équipements, et notamment les superstructures, et le logement.

C'est la raison pour laquelle j'ai adressé des directives très précises aux préfets afin que, à l'avenir, lorsqu'un projet de logement important est lancé et que l'on sait à l'avance que tous les équipements jugés nécessaires ne seront pas financés, on diffère le projet. Mieux vaut ne pas construire que d'édifier comme on l'a fait de grandes cités sans équipements suffisants.

Ce contrôle de l'urbanisme et de l'urbanisation doit s'obtenir grâce au développement de contrats, et notamment grâce à des contrats de programme entre les constructeurs et la collectivité, et qui permettront notamment à la puissance publique de contrôler beaucoup plus qu'auparavant le parti d'urbanisme et le choix du type d'habitat qui en découle.

Donc, plus de gigantisme ni à l'échelon des villes, ni à l'échelon des quartiers, mais des unités urbaines à l'échelle humaine. Cela signifie en premier lieu, qu'il ne faut pas agglomérer plus

de 150.000 habitants autour de ce que l'on peut appeler un centre, c'est-à-dire ce noyau qui fait vivre les habitants, aussi bien sous l'angle du travail que sous celui de la distraction et de la culture.

Chaque fois que, dans une ville, on dépasse ce seuil de 150.000 habitants, il faudra donc prévoir un nouveau centre et, par conséquent, s'orienter à l'avenir vers des cités qui seront placées sous le signe du multicensitisme, seule condition capable d'empêcher tout à la fois le phénomène de congestion et ces déplacements insupportables entre l'habitat et le travail.

Pour toutes nos villes dont la population est encore inférieure à ce seuil de 150.000 habitants, c'est facile ; tout peut être sauvé ; il suffit que les schémas directeurs soit bien faits, et je m'y emploie personnellement. Pour les villes qui ont déjà dépassé ce seuil, il suffit de substituer le multicensitisme au monocentrisme qu'elles connaissent actuellement. C'est parfaitement réalisable pour nos grandes métropoles régionales ; c'est naturellement plus difficile pour la région parisienne où tout est plus difficile, pour ne pas dire impossible. C'est une raison de plus pour freiner son développement.

L'autre aspect de cette recherche de l'échelle humaine consiste à offrir aux populations non pas un type d'habitat uniforme — les grands ensembles, jusqu'à maintenant — mais deux types d'habitat : d'abord le centre, c'est-à-dire la ville animée avec la rue, telle que nos cités traditionnelles l'ont créée ; ensuite un habitat où paraissent de façon prédominante les maisons individuelles ou les petits immeubles.

C'est par l'alternance de ce rythme binaire que devrait se caractériser notre urbanisation de demain. Vous voyez tout de suite les avantages d'une telle conception : d'une part, elle permet de faire reculer la ségrégation, puisque à partir du moment où il y a un multicensitisme, on peut faire vivre les catégories les plus différentes à l'intérieur d'un même centre et permettre, par conséquent, à chacun de se rendre à son travail dans des conditions convenables ; cela permet, d'autre part, d'assurer la liberté de choix c'est-à-dire de donner à chacun la possibilité de choisir son habitat. Ceux qui veulent vivre dans la ville traditionnelle pourront le faire, ceux qui au contraire veulent avoir leur maison individuelle et vivre au contact de la nature pourront aussi le faire.

Mais il n'y a pas que la ville qui doit aujourd'hui entrer en ligne de compte dans une politique d'urbanisme, il y a aussi tout ce que l'on peut appeler la « ruralité », nos campagnes, car le tissu urbain va englober à la fois la ville proprement dite, les espaces verts et une grande partie de nos campagnes, d'où une série de dispositions figurant dans un des textes qui vous sont soumis et qui cherchent à réaliser dans l'ordre le développement de nos campagnes quant à leur urbanisation.

Ce texte contient d'abord une disposition concernant la règle de constructibilité des petites parcelles. C'est un problème auquel beaucoup de Français sont très sensibles. Je l'ai constaté par les nombreuses lettres que j'ai reçues depuis trois ans.

Une grande variété existe actuellement dans ce domaine, les communes fixant des règles très différentes. Le Gouvernement a cru bon en l'occurrence d'imposer une règle générale qui autorise la constructibilité en matière de petites parcelles avec deux seuils, suivant qu'il y a une desserte en eau ou qu'il n'y en a pas. Naturellement cela ne veut pas dire que, dans toutes les communes de France, tous les terrains de mille mètres ou de quatre mille mètres seront constructibles puisque cette règle ne s'applique qu'aux communes qui sont dotées d'un plan d'occupation des sols — il y a par conséquent toutes les autres — et que dans les communes qui auront à établir un plan d'occupation des sols — et j'espère qu'elles le feront le plus rapidement possible — on devra prévoir toutes les zones qui devront rester inconstructibles pour une raison ou pour une autre, pour une raison agricole ou pour une raison de protection des sites.

La volonté du Gouvernement est d'introduire dans cette affaire la clarté : l'hypocrisie consistant à exiger un minimum de cinq hectares pour construire, qui aboutit à un urbanisme de classe et de privilégiés, sera supprimée et la règle sera la même pour tous.

D'autres dispositions visent à éliminer le désordre : pas de bourgeonnement des cabanons, ce qui nécessite, si vous en êtes d'accord, un permis de construire pour les maisons mobiles, qui commencent à prendre une importance croissante dans nos campagnes ; pas de rues en rase campagne, et les règles d'écartement par rapport aux routes nationales vont être étendues aux chemins départementaux et communaux, disposition à laquelle vous serez sensibles ; pas de maisons sans réseau de desserte, et le permis de construire devra indiquer le délai de réalisation des réseaux de desserte et l'organisme respon-

sable, le texte précisant sans équivoque les équipements dont le raccordement est couvert par la taxe locale d'équipement.

Voilà pour les orientations qui visent à assurer à la fois l'ordre et la vie, l'animation, et il reste à examiner les mécanismes. Ils existent, ils ont été définis par la loi d'orientation foncière et par de multiples décrets d'application intervenus depuis, mais un certain nombre de précisions doivent être apportées et c'est l'objet de ce projet de loi sur l'urbanisme.

L'objectif du Gouvernement, identique à celui qui l'animaient quand il vous a demandé le vote de la loi d'orientation foncière, c'est d'aboutir à une règle du jeu claire, précise et objective se substituant à un urbanisme de caractère trop subjectif reposant sur des initiatives isolées, sur le coup par coup et aboutissant sans cesse à la dérogation et à l'arbitraire, dans la mesure où la décision appartenait à tel ou tel fonctionnaire.

Un projet de loi sur les servitudes administratives apportera donc un complément à la loi que vous avez votée sur le permis de construire en 1969. Cesseront progressivement d'être opposables aux tiers, si elles n'ont pas été publiées dans un fichier unique tenu par la conservation des hypothèques, toutes les servitudes administratives. D'où également une disposition qui transforme le certificat d'urbanisme, qui ne sera plus un simple document d'information, mais qui engagera l'administration et pourra valoir accord sur un programme de construction. C'est là une sécurité accrue pour le constructeur ou le propriétaire du terrain. D'où également une disposition clarifiant la pratique du sursis à statuer, qui pourra être opposé par l'administration quand des études en cours le justifieront, mais qui n'interviendra que dans certains délais et à condition qu'un arrêté du préfet ait délimité la zone concernée.

En contrepartie, le propriétaire pourra requérir l'acquisition du terrain réservé dans les trois ans, et apparaît là un souci d'équilibre entre l'accroissement des possibilités d'action de la puissance publique et les garanties données aux propriétaires.

Des associations foncières urbaines ont été prévues par la loi d'orientation foncière pour grouper tous les propriétaires désirant construire en commun. C'est tout à fait indispensable, car la tâche de rénovation urbaine, qui est immense, n'a pu se faire qu'avec une aide publique très importante et, comme cette aide est comptée, nous sommes arrivés à un blocage. Il est hautement souhaitable que des rénovations profondes puissent être entreprises, d'où des dispositions du projet de loi qui permettent de contourner un certain nombre d'obstacles, notamment fiscaux, au développement de ces associations foncières urbaines.

Cela me fournit la transition pour aborder le deuxième aspect de notre action dans le domaine de l'urbanisme, l'action foncière proprement dite et la maîtrise du sol. C'est évidemment le problème le plus lancinant et je n'ai pas besoin d'en souligner la gravité devant vous.

Les besoins de sols croissent à un rythme extrêmement rapide. On prévoyait, au début du V<sup>e</sup> Plan qu'il faudrait 12.000 hectares par an, chiffre qui s'est révélé à peu près exact ; pour le VI<sup>e</sup> Plan, l'on prévoit qu'il faudra 16.000 hectares, alors que les prix augmentent à un rythme tout à fait insupportable puisque, pendant que le coût de construction augmentait de 25 p. 100, de 1963 à 1969, le prix moyen des terrains augmentait presque quatre fois plus vite, c'est-à-dire pratiquement de 100 p. 100. Si rien n'est fait, dans les vingt ou trente prochaines années, 70 à 80 p. 100 du prix total d'un logement seront absorbés par le prix du sol, la construction sociale deviendra pratiquement impossible dans nos villes et nous serons obligés de reléguer les travailleurs à des dizaines de kilomètres du lieu où ils travaillent.

**M. René Jager.** C'est exact.

**M. Albin Chalandon, ministre de l'équipement.** L'opinion publique n'a pas encore pris suffisamment conscience de ce problème, du scandale qui permet au propriétaire d'un terrain de bénéficier seul de la plus-value engendrée par des équipements publics financés par la collectivité et aussi du scandale qui oblige la collectivité à payer deux fois ces équipements, une première fois en les finançant, une deuxième fois en achetant les terrains à un prix qui incorpore leur valorisation.

Cet état de choses est tout à fait intolérable, c'est un enrichissement sans cause condamné formellement par notre droit et il faut le combattre, ce qui implique des contraintes, dont la nécessité n'est pas clairement acceptée par l'opinion.

Deux politiques sont possibles dans ce domaine, qui d'ailleurs ne sont pas incompatibles et doivent être menées de front : l'une est d'ordre économique, l'autre est d'ordre administratif.

Dans la première voie, le Gouvernement a déjà pris un certain nombre de mesures, non pas pour créer l'abondance des terrains

constructibles, ce qui est, hélas ! impossible, mais pour supprimer leur rareté.

C'est ainsi que les règles de constructibilité ont été considérablement élargies, par l'extension, voire la suppression dans certains cas, des périmètres d'agglomération traditionnelle, conçus de façon beaucoup trop étroite. Cependant on ne peut pas laisser bâtir sur des terrains qui ont reçu d'autres vocations, car ce serait l'anarchie.

Dans l'étape suivante, il faut développer les équipements, et c'est bien ce que le Gouvernement entend puisque les crédits pour la voirie urbaine ont fortement augmenté en 1971 et que le VI<sup>e</sup> Plan prévoit leur doublement par rapport au V<sup>e</sup>.

Mais que l'on ne fasse pas d'illusions là non plus ! Même si l'on disposait de beaucoup plus de crédits que ceux qui sont prévus, on n'arriverait pas pour autant à un résultat satisfaisant. En effet, même en équipant beaucoup de terrains, on se heurterait toujours à la contrainte des moyens financiers et budgétaires et apparaîtrait très vite la nécessité, en restant dans une conception purement économique, d'un effort pour accroître l'offre des terrains à bâtir en taxant leur rétention.

Le système fiscal repose sur un certain nombre d'impôts, en particulier sur un impôt frappant les plus-values immobilières, qui ralentit les ventes et finalement aboutit à un blocage des terrains.

Le seul souhait qu'un ministre de l'équipement puisse formuler, c'est qu'un tel impôt disparaisse le plus vite possible. C'est la raison pour laquelle j'avais suggéré au Gouvernement l'institution d'un impôt foncier, ou plutôt d'une taxe d'urbanisation qui se serait substituée à la taxe foncière sur les plus-values. Le Gouvernement ne l'a pas retenue pour l'instant, car un certain nombre de problèmes d'ordre technique et psychologique se posaient, l'opinion publique ne paraissant pas encore parfaitement préparée.

Je reste convaincu qu'un tel impôt est nécessaire et que, demain, il faudra l'établir.

Le Gouvernement, qui a voulu marquer sa volonté d'agir, a opté pour la deuxième voie, la voie administrative et deux séries de mesures très liées ont été prises, les unes visant à étendre le contrôle du marché foncier par le mécanisme des zones d'aménagement différé, les autres à développer, à rendre plus facile l'appropriation publique directe du terrain.

Le mécanisme des zones d'aménagement différé a depuis longtemps déjà fait ses preuves, mais celles-ci ont été limitées dans la mesure où nous n'avons pas disposé de suffisamment d'argent. Il commence maintenant à rentrer et, de la sorte, la zone d'aménagement différé devient un moyen d'action très efficace de la politique foncière.

Le Gouvernement vous propose de perfectionner ce moyen, notamment de porter sa durée de huit à quatorze ans, étant précisé que la durée de la pré-Z. A. D. ne serait plus illimitée, mais limitée à trois ans calculés à l'intérieur des quatorze ans proposés. Le système antérieur des pré-Z. A. D. et des Z. A. D. permettrait d'exercer ce droit public sur les sols pendant une durée indéterminée, qui pouvait largement dépasser quatorze ans et nous arriverions donc à une clarification. J'avais proposé un délai maximum de seize ans à l'Assemblée nationale, mais elle l'a réduit à quatorze ans, ce que j'ai accepté volontiers.

Il faut ajouter que, de ce fait, la Z. A. D. ne crée pas d'insécurité en elle-même par rapport à l'urbanisation naturelle. On accélérera cependant la mise en œuvre du droit de délaissement ouvert aux propriétaires afin de faciliter le départ des exploitants, pour répondre aux soucis qui se sont manifestés au sein notamment de nos zones rurales.

La deuxième initiative en ce domaine tend à étendre le champ des zones d'aménagement différé, de telle sorte que, outre les collectivités locales, les bénéficiaires puissent être éventuellement certains établissements publics. Naturellement, ce mécanisme serait utilisé non seulement pour contrôler les prix dans les zones opérationnelles, c'est-à-dire là où le besoin exige la création d'équipements, mais aussi pour faire des réserves foncières à long terme ; et ceci est capital.

Enfin, la dernière initiative, dont je souligne l'importance devant vous, consiste à renforcer l'efficacité des zones d'aménagement différé par une modification de l'appréciation du prix, en cas d'usage du droit de préemption. Cette appréciation devra tenir compte, pour la fixation du prix du terrain, des seuls équipements existant avant la création de la zone d'aménagement différé et non de ceux qui auraient été réalisés, pendant la durée de la Z. A. D., dans le cadre des opérations d'équipement financés par la collectivité locale, dont la plus-value ne pourra être intégrée dans le prix fixé par le juge.

L'autre mesure consiste en un effort pour améliorer les conditions dans lesquelles les collectivités acquièrent du terrain et, en premier lieu, pour perfectionner les procédures. Bien souvent, l'évaluation des prix résulte de la lenteur des formalités, d'où l'idée de favoriser les accords amiables.

Dès maintenant, c'est par la voie amiable que s'effectuent la plupart des transactions entre les collectivités et les propriétaires. Mais il a paru bon d'améliorer cette situation en accélérant les règlements et en rendant possibles les acomptes.

En contrepartie, la puissance publique pourra prendre possession des terrains avant fixation définitive de l'indemnité, moyennant une indemnité provisionnelle et intérêt sur le complément éventuel.

Mais la cherté des terrains ne provient pas seulement de la lenteur. Elle vient aussi, et principalement, des habitudes d'estimation. De là est née l'idée de plafonner l'indemnité versée aux propriétaires, soit à l'estimation des domaines, soit, si elle est plus élevée, à la valeur déclarée lors de la dernière estimation intervenue depuis seize ans et actualisée pour tenir compte de l'évolution économique et des améliorations apportées aux biens par le propriétaire.

La loi prévoit une exception en faveur des habitations principales.

Ce régime précise donc les conditions dans lesquelles l'estimation des terrains doit se faire. Là aussi, on cherche à empêcher que la plus-value intervenue entre-temps, du fait de la réalisation d'équipements, ne soit prise en compte dans la valeur du terrain ; en revanche, toute plus-value résultant du travail et de l'amélioration de la productivité de la terre ne doit pas être écartée dans l'estimation faite par le juge.

À côté de l'amélioration des procédures, vous avez pu constater, dès cette année, que le Gouvernement avait décidé d'augmenter fortement les crédits pour permettre notamment une politique de réserves foncières.

Les crédits prévus à ce titre dans le VI<sup>e</sup> Plan sont importants puisque leur enveloppe globale dépasse les 3 milliards de francs, à raison de 1.650 millions de francs pour l'« action foncière » et 1.400 millions de francs sous forme de prêts aux collectivités locales.

Dès 1971, c'est près de 500 millions de francs qui auront été mis à la disposition de cette « action foncière », contre 178 millions en 1970. Vous constatez que le départ est pris et qu'un grand pas a été franchi.

Je ne voudrais pas terminer l'examen de cet effort pour mieux approprier le sol au bénéfice de la puissance publique, sans dire quelques mots de ce que l'on va tenter de faire pour conserver la plus-value, non pas passée, mais à venir, au profit de la collectivité sur toutes les superficies qu'elle aura acquises.

Cette politique se traduira d'abord par des contrats beaucoup plus fermes entre les constructeurs et la puissance publique, dans les zones d'aménagement concerté permettant à l'avenir de contrôler le prix de construction des logements.

Il va de soi que, lorsqu'un constructeur, quel qu'il soit, sera amené à réaliser des logements sur des terrains qui auront été acquis à la suite d'une expropriation, un contrôle très étroit devra être exercé par la puissance publique sur les conditions dans lesquelles ces constructions seront réalisées puis commercialisées.

Il conviendra également de s'efforcer « d'acclimater » en France la concession d'usage des sols. Dès lors que la collectivité locale deviendra propriétaire et que la construction se fera de plus en plus sur des sols appartenant à la puissance publique, il faudra, non pas revendre ces sols lorsqu'ils feront l'objet de construction, mais essayer de les concéder pour que la plus-value reste indéfiniment acquise à la puissance publique.

**M. André Armengaud, rapporteur pour avis.** Très bien !

**M. Albin Chalandon, ministre de l'équipement.** Supposez une concession de sol ou une vente de sol à une société d'H.L.M. Dans le premier cas, la plus-value reste toujours à la puissance publique ; dans le deuxième, si cette société décide, trente ou quarante ans plus tard, de détruire ses immeubles, elle sera alors propriétaire du sol et elle gardera pour elle la plus-value dont elle sera tentée de profiter ; pour peu qu'elle ne bénéficie plus de l'aide de l'Etat, elle pourra redevenir une société privée et spéculer. Il faut éviter à tout prix les trafics de ce genre et, par conséquent, changer nos habitudes sur ce point.

De tout ce que je viens de dire concernant cette action urbanistique et foncière, il faut retenir la nécessité d'opérer,

certain, très doucement, mais progressivement un certain transfert de l'aide apportée au logement — et au seul logement — comme cela s'est pratiqué depuis vingt-cinq ans, vers une aide aux équipements et à l'urbanisme.

Il y a là une orientation nouvelle, un virage qui, naturellement, doit être pris avec beaucoup de prudence mais qui doit être cependant marqué car cette politique correspond profondément à l'évolution d'une société qui devient plus prospère, où les revenus augmentent, qui s'industrialise et par conséquent s'urbanise et dans laquelle les problèmes d'équipement prendront le pas, du point de vue de l'intervention de la puissance publique, sur les problèmes de logement.

C'est une évolution qui se fera sur une longue période mais elle doit dès maintenant être affirmée très nettement par la puissance publique.

Dans cet effort pour renforcer l'aide de l'Etat, figure aussi tout ce qui concerne le logement et je répète que notre arsenal actuel n'est pas utilisé au mieux.

L'aide à la pierre, c'est d'abord l'aide à la construction, et d'abord l'aide aux H. L. M., mais c'est aussi l'aide à la personne.

Nous connaissons les insuffisances de l'allocation de logement qui répond à une conception purement nataliste et aussi celles de l'allocation de loyer qui ne bénéficie qu'à un petit nombre de personnes âgées et souvent dans des conditions morales peu satisfaisantes.

L'aide à la pierre a été un instrument privilégié pour loger les Français dans une période de pénurie. L'aide à la personne va devenir un instrument privilégié pour aider les plus démunis à une époque d'activité industrielle plus normale et, par conséquent, au fur et à mesure que l'on s'oriente vers une plus grande abondance.

Le Gouvernement a fait des efforts, depuis quelques années, pour développer l'aide à la pierre en augmentant le nombre des H. L. M. financées et en créant des logements plus sociaux dénommés programmes à loyer réduit. Je crois être celui qui a donné le plus grand développement aux P. L. R. dans notre pays. Depuis que j'occupe le poste de ministre de l'équipement, le nombre des P. L. R. est passé de 5.000 à 40.000 dans le budget. Ces logements coûtent très cher et, pourtant, ils n'arrivent pas à résoudre les problèmes sociaux et à assumer la vocation qu'ils se sont donnée.

Aujourd'hui encore, sans pouvoir estimer leur nombre avec beaucoup d'exactitude, on peut dire que 15 à 20 p. 100 des Français ne peuvent accéder aux H. L. M. En réalité, les P.L.R. ont été conçus pour ceux qui ne bénéficient pas de l'allocation de logement et, comme l'aide est, là encore, insuffisante, beaucoup de Français ne peuvent aspirer à un P. L. R.

C'est pourquoi le Gouvernement vous propose aujourd'hui trois réformes qui sont complémentaires et s'interpénètrent. Elles visent l'aide à la personne, l'aide à la pierre et l'aide à l'habitat ancien.

L'élargissement de l'aide à la personne conditionne les autres réformes en agissant dans trois directions : d'abord étendre le champ d'application de l'allocation de logement à ceux qui en sont aujourd'hui écartés.

Une première étape importante vous est proposée aujourd'hui par l'extension de cette allocation aux personnes âgées, aux jeunes travailleurs de moins de vingt-cinq ans logés en dehors de leur famille et aux handicapés. Le nombre des nouveaux bénéficiaires s'élèvera à près d'un million.

Je souhaite qu'une deuxième étape soit rapidement franchie pour admettre des familles qui, actuellement, se trouvent exclues de l'allocation de logement par une conception plus large de la notion familiale et par la réunion, dans le cadre d'une gestion unique, des anciens et des nouveaux bénéficiaires de l'allocation.

Ce n'est que lorsque l'on aura vraiment une gestion unique de l'ensemble des recettes affectées à cette allocation de logement que l'on pourra mener une politique cohérente et considérer que la réforme aura atteint son but.

Si le Gouvernement ne l'a pas fait encore, c'est parce qu'il a voulu se donner le temps, avant d'arrêter ses décisions sur ce point, d'avoir des conversations avec les organisations familiales et d'aboutir à une politique concertée dans ce domaine.

Mais il n'y a pas que la volonté d'étendre le champ d'application de l'allocation de logement. Cette réforme comporte aussi la volonté de réviser les barèmes. Cette mesure doit être liée à la création du fonds unique gérant toutes les recettes, susceptible de nourrir cette politique en matière d'allocation de logement.

Dès lors, celle-ci sera d'autant plus forte que les ressources des bénéficiaires seront plus faibles ; autrement dit, elle sera modulée.

Cela aboutira indiscutablement à adoucir le barème, dans certains cas — pour que ceux qui ne reçoivent pas aujourd'hui une aide suffisante puissent bénéficier de sa révision — mais, dans d'autres cas, à durcir ce barème et, par conséquent, à faire disparaître la situation que je signalais tout à l'heure, au terme de laquelle il y a aujourd'hui des privilégiés qui abusent des aides publiques et qui ne font pas suffisamment d'efforts personnels pour se loger.

Enfin, il y a aussi l'idée de garantir l'affectation de l'allocation de logement par l'institution du chèque logement.

Ce chèque logement sera établi dans le cadre du nouveau régime du texte qui vous est présenté aujourd'hui. Mais, bien sûr, l'idée doit être étendue peu à peu à l'ensemble du secteur, dans la mesure où l'on arrivera à ce système général et unique, dont je parlais à l'instant.

Je signale que l'institution de ce chèque logement n'aura pas seulement pour intérêt d'empêcher cet argent d'aller à d'autres consommations : elle permettra aussi l'ouverture des H. L. M. aux titulaires de petits revenus en effaçant les réticences qu'il faut constater, et déplorer bien entendu, de la part des organismes à l'égard de la solvabilité de ces titulaires de petits revenus.

Voilà donc la pierre angulaire de cette réforme dans la distribution de l'aide de l'Etat. Naturellement, elle appelle une politique plus fine en matière d'aide à la pierre qui va se traduire, d'abord, par un effort pour réserver les H. L. M. aux plus modestes, en leur en facilitant l'accès. C'est ainsi que j'ai pris récemment un certain nombre de mesures pour régler les conditions d'attribution des logements H. L. M., pour faire en sorte notamment que ceux qui sont considérés comme prioritaires puissent recevoir des logements sur tout le territoire — et non pas seulement dans la région parisienne, comme c'était le cas auparavant — et pour instaurer un accueil, en quelque sorte un encadrement social, dans la plupart des organismes H. L. M.

Mais, il faut aussi pouvoir écarter les plus favorisés : d'où ma volonté de faire que les organismes appliquent véritablement le surloyer, de façon plus systématique et beaucoup plus ferme qu'ils ne l'ont fait jusqu'à maintenant. Cela paraît d'ailleurs être le cas.

Mais l'aide à la personne doit permettre aussi d'unifier les différents types de logements aidés. Autrement dit, au lieu d'être obligé de multiplier les types de logements aidés, aussi bien en ce qui concerne le secteur H. L. M. que les autres, la réforme de l'aide à la personne que je vous propose permettra de concentrer les types de logements et parvenir à un système beaucoup plus simple.

La première conséquence du développement de l'aide à la personne sera la disparition progressive des P. L. R. qui deviendront sans objet à partir du moment où tous les Français ayant des revenus inférieurs à un certain niveau bénéficieront d'une aide d'autant plus grande que leurs revenus seront plus faibles.

On ne peut parler d'une politique d'aide à la pierre sans naturellement dire un mot de l'habitat ancien. Nous savons que, quels que soient nos efforts dans le domaine de la construction neuve, même en la concevant de la façon la plus économique possible, nous aboutirons toujours à des loyers d'équilibre qui seront au-dessus de la capacité de paiement de toute une catégorie de Français. Vouloir continuer une politique d'abaissement des coûts finirait aussi par nuire à la qualité de façon inacceptable. Ainsi ce serait compromettre l'avenir en même temps que le présent. C'est donc, en définitive, sur le parc ancien que doit reposer le logement des Français les plus déshérités, soutenus par des aides personnalisées. C'est sur ce parc ancien qu'il faut faire un effort. M. Vivien vous en parlera.

Je voudrais simplement souligner que le Gouvernement a pris une initiative importante en transformant le F. N. H. et en lui donnant des moyens d'action, à la fois plus grands et plus souples pour mener une politique plus dynamique en ce domaine. C'est aussi pour cette raison que j'ai été amené à inciter les organismes d'H. L. M. à une intervention plus large et nouvelle dans l'acquisition et la restauration d'immeubles anciens.

J'en arrive maintenant au deuxième volet de cette politique qui consiste non pas à renforcer le rôle de l'Etat là où il doit intervenir le plus efficacement, mais à essayer de mettre l'économie dans des conditions meilleures pour jouer son rôle. Il importe essentiellement d'agir sur les financements et sur l'appareil de production. Il va de soi qu'une politique qui se bornerait à réserver les logements H. L. M. aux Français les plus démunis ne serait pas réaliste si elle ne permettait pas en même temps à ceux qui les occupent de se loger ailleurs.

Or, actuellement, le coût du crédit s'y oppose le plus souvent, sinon toujours.

En même temps, les aider à payer leurs loyers dans ces logements ne serait pas raisonnable si l'on ne s'inquiétait pas des prix de revient qui commandent les loyers. Or, le coût de construction, dans bien des cas, il faut le reconnaître, est encore celui d'une construction artisanale qui travaille pour un marché cloisonné et, par conséquent, dans de mauvaises conditions.

L'effort de la réforme du Gouvernement sur ce point consiste à améliorer les modes de financement et à rénover les conditions de production.

Dans le domaine du financement, j'ai signalé tout à l'heure la discontinuité du régime actuel, les vides qui apparaissent soit au-dessous des H. L. M., soit entre les H. L. M. et le secteur des prêts spéciaux, soit entre les prêts du Crédit foncier et le secteur bancaire.

L'objectif essentiel de la réforme est de rétablir une continuité dans ces financements. Cela se traduit, dans la pratique, par un réaménagement des financements privilégiés à vocation sociale bien affirmée et par un abaissement du coût des financements bancaires ouverts à tous.

Actuellement nous enregistrons une sorte de blocage dans le volume des prêts du Crédit foncier. Ceux-ci, notamment, n'ont plus de vocation sociale parce qu'ils ne représentent qu'une partie du coût de la construction. Ils sont parfois même abusifs car ils s'adressent à des Français dont les revenus augmentent de façon sensible avec le temps et qui, après quelques années, n'ont plus aucune raison de bénéficier d'une aide de l'Etat. Il convient d'ajouter un certain nombre de bavures qui se manifestent dans un système de financement parallèle qui est celui du 1 p. 100. D'où une double réforme du secteur primé et des catégories supérieures aux H. L. M.

Dans le secteur primé, l'idée est d'augmenter systématiquement la quotité des prêts et de généraliser les plafonds de ressources pour lui redonner une vocation sociale qu'il n'aurait jamais dû perdre. Il s'agit donc de l'inscrire dans l'échelle des revenus, juste après le secteur H. L. M. proprement dit.

Cela va se traduire par le développement d'un secteur locatif complémentaire du secteur H. L. M. grâce à l'unification du régime des prêts I. L. M. et des prêts spéciaux immédiats du Crédit foncier. Ce régime comportera d'abord un plafond de ressources unique — qui sera celui des H. L. M., majoré de 50 p. 100 —, ensuite des prix plafonds unifiés à un niveau intermédiaire entre celui des I. L. M. et celui des prêts du Crédit foncier — d'où des logements de meilleure qualité que les I. L. M. actuels —, sans que les loyers soient accrus pour autant, grâce au fait, enfin, que le financement de ces logements sera assuré à hauteur de 85 ou 90 p. 100 du prix plafond. On ressuscite ainsi, en quelque sorte, l'ancien système de financement des « logécos » et, de cette façon, on doit pouvoir développer ce secteur locatif qui fait cruellement défaut là où les H. L. M. ne peuvent pas assumer seules une tâche pourtant irremplaçable.

En matière d'accession, deux modifications font apparaître le même effort. En effet, la quotité des prêts est portée à 70 p. 100 pour les prêts du Crédit foncier et à 75 p. 100 dans le régime d'accession des H. L. M. de 1966. Grâce à ce relèvement de quotité, les bénéficiaires pourront satisfaire une de leurs revendications, celle de ne plus se livrer à une quête aussi fastidieuse que coûteuse des prêts complémentaires qui venaient s'ajouter au prêt principal.

Notre deuxième idée consiste à introduire la précarité, en procédant au réexamen systématique de l'aide apportée par l'Etat au bout de dix ans. Si, à ce moment-là, les revenus du bénéficiaire se sont accrus au-delà de certaines proportions, l'aide tombe.

Enfin, dernière innovation dans ce secteur primé — et je pense que votre assemblée y sera particulièrement sensible — nous créons un type de financement particulier au secteur rural, à ce que nous appelons, en jargon, le « secteur diffus ». Jusqu'à maintenant existait la prime sans prêt qui n'avait pas de vocation particulière et qui pouvait être utilisée dans des conditions tout à fait inacceptables du point de vue de l'intérêt général. Dorénavant, cette prime sans prêt sera d'abord subordonnée à un plafond de ressources, mais, surtout, devra être liée obligatoirement à des taux de prêt inférieurs à un certain seuil.

Cela signifie, par conséquent, qu'elle ne pourra pratiquement intervenir qu'avec des prêts du Crédit agricole, des caisses d'épargne ou des organismes assimilés et des banques, si elles acceptent, bien sûr, de consentir des prêts au même taux. De

ce fait, elle deviendra, dans sa quasi-totalité, un instrument de financement du secteur diffus. Ce sera justice, car on constate bien souvent aujourd'hui qu'en ce qui concerne l'aide de l'Etat, il se trouve sacrifié par rapport au secteur urbain.

Le « 1 p. 100 patronal », lui aussi, va être réformé, car, bien souvent, il n'est pas employé de façon suffisamment sociale. Il va se perdre dans le financement des H. L. M. un peu comme les fleuves se perdent dans la mer. Finalement, il sert dans ce secteur, qui reçoit pourtant une aide importante de l'Etat, à tourner la réglementation des prix plafonds. Il faut au contraire que ce prélèvement devienne une source de financement des H. L. M. distincte de celle de l'Etat, et qu'il permette de construire un plus grand nombre de logements sociaux.

D'où les dispositions qui sont prises, non pas pour exclure, mais pour réduire, dans de très fortes proportions, les investissements directs des employeurs qui donnent lieu, souvent à des abus et pour n'autoriser l'utilisation de ces crédits que dans des conditions très précises et limitées : financement complémentaire des 5 p. 100, de différence, entre le prix plafond et la part de l'Etat, financement de piscines, de garages, etc. Il ne faut pas qu'il soit employé avec ce laxisme excessif que nous constatons actuellement.

Rien ne sera changé en ce qui concerne les méthodes. C'est le libéralisme qui règne dans ce domaine. Il a fait ses preuves. Il subsistera et je compte sur la participation des salariés à la gestion de ces organismes, que je vais mettre en œuvre précisément pour maintenir un esprit social et faire en sorte que ce 1 p. 100 ait une véritable vocation sociale.

Ce qu'il est important de remarquer dans l'ensemble de cette réforme, c'est qu'il devrait en résulter le financement d'un plus grand nombre de logements avec les mêmes crédits car chaque élément est remis à sa place. Le secteur H. L. M. bénéficiera d'une aide publique et, parallèlement, des logements seront financés grâce à d'autres sources que l'aide publique et sans que se produisent les cumuls abusifs que nous constatons actuellement.

A propos du projet de loi d'aide à la personne, on a fait tout à l'heure l'objection suivante : si l'on finance cette aide à la personne par une réduction du prélèvement de 1 p. 100 sur les salaires, actuellement affecté à la construction, on fincera moins de logements. Pas du tout ! Car, tout d'abord, le produit de ce 1 p. 100 n'ira plus se perdre là où il ne devrait pas être utilisé ; il sera concentré pour financer d'autres logements que ceux qu'il finance actuellement, concomitamment avec l'Etat, mais surtout grâce au développement d'une politique d'aide à la personne. De même que l'aide à la pierre H. L. M. va pouvoir être allégée par la disparition des P. L. R., de même l'aide apportée à la pierre par le 1 p. 100 pourra être elle aussi plus légère.

Par conséquent, si chaque logement doit être moins financé, le nombre global de logements aidés ne diminuera pas.

Voilà une réponse qu'il était bon de faire dès maintenant avant que vous vous prononciez sur ce projet de loi car, si c'est l'argument qui a été le plus souvent mis en avant contre notre texte, il ne va pas au fond des choses.

Parallèlement un effort est entrepris pour abaisser le coût des financements bancaires ; le rôle de l'Etat apparaît là très différent de ce qu'il est dans le secteur social. L'argent de l'Etat dans ce domaine n'aura pas une vocation sociale, mais servira à essayer de mieux organiser les circuits financiers, notamment d'instaurer une concurrence, qui ne règne pas suffisamment de nos jours, seule susceptible de faire baisser les taux d'intérêts.

D'où vient la faiblesse de notre système bancaire ? Du fait qu'il est beaucoup plus cher que celui des pays étrangers pour le financement du logement. J'ai été ainsi amené à penser que, outre tout ce qui a pu être fait depuis un an pour développer la concurrence, augmenter l'épargne disponible dans ce secteur — je pense aux possibilités offertes aux caisses d'épargne de faire des prêts directs, je pense à la libéralisation du Crédit agricole dans ses investissements en faveur du logement, je pense au nouveau régime de l'épargne logement qui a pris un très brillant départ — les prêts spéciaux différés du Crédit foncier, qui avaient pris une tournure bien peu sociale, pouvaient être utilisés d'un point de vue économique précisément pour essayer d'orienter le système bancaire dans le sens d'une baisse des taux d'intérêts.

C'est ainsi qu'à l'avenir tous ces prêts, au lieu d'être consentis directement aux acheteurs, interviendront en deuxième ligne pour réescompter, pour consolider une partie des prêts consentis par les banques. Cette intervention du Crédit foncier ne se fera qu'en faveur des banques qui accepteront de baisser considérablement leurs taux d'intérêt.

Voilà donc une masse de crédits d'Etat qui serviront à faire baisser les taux d'intérêt. J'attends beaucoup de cette réforme pour provoquer une telle baisse dans le système bancaire. En même temps, elle permettra d'instaurer ce prêt unique pour l'acquéreur de logement, auquel les Français aspirent, puisque tous les pays dont le développement est similaire au nôtre en disposent depuis bien longtemps et que nous sommes les seuls à ne pas l'avoir.

Cet ensemble de mesures constitue une réforme très ample ; il prend en compte la diversité des situations personnelles, cherche à inciter le secteur financier à mieux servir le public et donne à l'effort public le plus grand effet multiplicateur possible. Il devrait permettre de créer des moyens de financement qui soient enfin adaptés aux grandes catégories de revenus de ce pays et d'assurer, par conséquent, cette continuité qui nous manquait et dont l'absence constitue indiscutablement une cause de blocage dans le système du logement français.

Cependant, on ne peut pas uniquement penser à établir des financements. Il faut aussi envisager les conditions dans lesquelles l'argent mis à la disposition des constructeurs est utilisé, c'est-à-dire tout ce qui concerne l'action du Gouvernement — qui ne date pas d'aujourd'hui, d'ailleurs — sur la production elle-même.

Comme je le disais tout à l'heure, ce qui nous manque, c'est véritablement un grand marché de la construction, car nous n'avons en France qu'un marché figé, stratifié, parce que cloisonné. Il faut absolument modifier le comportement des maîtres d'ouvrage, principalement des maîtres d'ouvrage publics, ainsi que le comportement des entreprises. D'où le projet de loi qui vous est soumis concernant la réforme des maîtres d'ouvrage publics, c'est-à-dire essentiellement des organismes d'H.L.M.

Ces derniers constituent dans ce pays le principal outil de la construction et le constitueront pendant longtemps encore. Dans beaucoup de régions de France, seuls les organismes d'H.L.M. sont en mesure de construire. C'est la raison pour laquelle j'envisage de développer considérablement leur rôle, c'est-à-dire de leur donner la possibilité de construire des logements financés non seulement avec l'aide de l'Etat, mais éventuellement à partir d'autres sources que je leur laisserai le soin d'imaginer et d'utiliser.

Or, pour pouvoir remplir cette vaste mission, il faut qu'ils travaillent mieux qu'actuellement. C'est un fait qu'ils ne travaillent pas toujours bien parce qu'ils sont entravés par un statut rigide, une tutelle très lourde, qu'ils sont enserrés dans des réglementations très étroites ; de plus, accoutumés à une ambiance de pénurie chronique, ils finissent par construire des logements qui répondent plus aux normes que l'administration leur impose qu'à la demande véritable de la clientèle.

Une transformation de leur comportement s'impose donc. C'est un problème difficile, que l'on ne résoudra pas en un jour, sur la solution duquel on pouvait hésiter. Finalement, je me suis rallié à une solution libérale qui consiste à leur donner des responsabilités plus grandes. Mais qui dit « responsabilité » dit « sanction ». La sanction, en l'occurrence, c'est la concurrence et l'élimination des moins bons ou, si vous préférez, la sélection des meilleurs ; mais, en contrepartie de ces responsabilités, on augmenterait leurs pouvoirs et leurs moyens.

L'idée est de sélectionner les meilleurs par l'ouverture de tous les organismes d'H. L. M. à la compétition. Il s'agit non pas de leur donner une activité lucrative, comme certains l'ont cru, mais d'obtenir que, grâce à une situation de concurrence, ils essaient de donner des services au meilleur coût, par conséquent de mieux utiliser les finances publiques ; de grands progrès peuvent être réalisés dans ce domaine. Ainsi leurs compétences, aussi bien fonctionnelles que territoriales, seront étendues de telle sorte qu'il ne subsiste plus de fiefs, de chasses gardées, que tous les organismes d'H. L. M. puissent travailler partout.

Dans ces conditions, non seulement le client, que ce soit la collectivité locale ou l'usager, aura le choix de s'adresser à plusieurs organismes pour réaliser un programme, mais l'Etat, surtout, donnera sa préférence naturellement à ceux d'entre eux qui, à tel endroit, proposeront le meilleur programme. C'est là, par conséquent, une réforme capitale qui implique un changement d'esprit complet de la part des organismes.

Cette réforme sera assortie d'une politique contractuelle, c'est-à-dire qu'entre certains organismes considérés comme les meilleurs et l'Etat interviendront des contrats aux termes desquels, en contrepartie d'avantages financiers donnés par celui-ci, ceux-là s'engageront à réaliser un certain nombre de choses sur le plan économique et sur le plan social. Je pense notamment à l'engagement de loger les Français les plus défavorisés et les

travailleurs étrangers que beaucoup d'organismes refusent aujourd'hui bien souvent d'accueillir.

En contrepartie de l'extension de leurs pouvoirs et de leurs moyens, les offices d'H. L. M. bénéficieraient d'une sorte de libération, d'un statut plus souple, plus proche des entreprises industrielles pour les meilleurs d'entre eux, d'un allègement de la tutelle par réduction, sinon suppression, du contrôle *a priori*. Parallèlement, on ferait appel à l'imagination des organismes pour qu'ils construisent des logements en dehors des financements propres aux H. L. M. Je suis convaincu que, l'imagination aidant, on peut trouver, grâce au concours des collectivités locales — je pense non seulement aux municipalités, mais également aux départements — des types de financement originaux qui permettront d'ajouter au financement H. L. M. et, par conséquent, de financer plus de logements sociaux.

Libération, mais aussi renforcement des structures. Il faut avoir le courage de regrouper les petits offices. C'est ainsi que la loi donne la possibilité de dissoudre les organismes qui ont eu une activité de construction trop faible pendant un certain nombre d'années et de créer les garanties financières.

Le texte tend aussi à provoquer un assainissement. Ce sont toutes les dispositions qui concernent la réforme de la coopération. Il faut faire en sorte que la coopération reste ce qu'elle doit être et ne devienne pas, en réalité, un moyen pour certains de transformer le régime coopératif en de vastes entreprises de promotion immobilière dans lesquelles le caractère capitaliste apparaît de façon d'autant plus choquante que les risques, en l'occurrence, sont pris par les coopérateurs et non par des financiers ou des capitalistes.

Voilà pour le secteur public.

En ce qui concerne le secteur privé, c'est à lui, notamment, de prendre les initiatives nécessaires pour progresser. Il en a d'ailleurs besoin car il comporte un peu de tout. Dans l'ensemble, on peut constater une amélioration très nette depuis cinq ou six ans, mais l'Etat ne peut s'en désintéresser. C'est pourquoi il a été amené à proposer au Parlement deux projets dont l'un constitue, en quelque sorte, un code de la déontologie de la profession : c'est la réforme du droit de la construction.

Pourquoi cette réforme ?

Parce que le régime juridique actuel de la construction constitue indiscutablement un frein et qu'il donne des facilités excessives à certains types de contrats ou de sociétés que les promoteurs sont ainsi incités à utiliser en dehors de l'objet pour lequel ils ont été conçus. C'est le cas des sociétés de la loi de 1938 ; c'est le cas aussi des coopératives de construction qui sont devenues en réalité des instruments pour commercialiser les programmes.

Nous assistons, par conséquent, à un véritable détournement, qui s'opère le plus souvent au détriment de la sécurité des acquéreurs. C'est ainsi que l'on voit de malheureux coopérateurs engagés dans un petit programme de 50 logements, qui croient acheter un logement dans la limite de ce programme et qui, en réalité, se découvrent associés aux aléas d'une vaste opération de promotion couvrant l'ensemble du territoire.

C'est pourquoi le projet de loi apporte de profondes innovations, sans cependant bouleverser radicalement le cadre juridique actuel, puisqu'il ne fait pas disparaître la loi de 1938.

Il répond essentiellement à trois idées : organiser la société civile de vente, qui constitue le bon régime, celui que le Gouvernement veut développer ; redonner leur vraie vocation aux sociétés coopératives en limitant leur objet à la réalisation d'un seul programme et en prescrivant une garantie financière pour les logements non souscrits ; enfin — et cela constitue une innovation — instituer un contrat de construction entre promoteurs et accédants qui devient obligatoire et qui, par conséquent, dans le cadre de la coopérative ou de la loi de 1938, garantit à l'acquéreur la bonne exécution et le respect du prix.

Ainsi devraient être éliminées à l'avenir ces mésaventures, parfois dramatiques, dont ont été victimes, depuis vingt ans, de trop nombreux candidats à l'accession.

Parallèlement à cette réforme du droit de la construction, le Gouvernement vous propose une réforme de la fiscalité qui sera défendue par mon collègue des finances et qui vise, en réalité, à instituer un régime qui prépare l'avenir sans rompre avec le passé. En effet, jusqu'à maintenant, la fiscalité favorisait le financement un peu artisanal de la construction par ce qu'on appelle le « coup par coup » alors qu'il faut plutôt tendre vers une permanence, une stabilité des capitaux qui s'investissent dans ce domaine : d'où la novation apportée par ce projet qui, sans supprimer le système ancien, mais en le rendant un peu plus sévère, crée un système nouveau d'incita-

tion à la constitution de grandes sociétés de capitaux dans ce domaine.

Il est naturel d'évoquer les entreprises de bâtiment lorsqu'il est question de réformer l'appareil de production, ne serait-ce que parce que ces entreprises « souffrent » depuis quelques années et cela en grande partie à cause du comportement des maîtres d'ouvrage.

Le Gouvernement a voulu imposer une politique dure en matière de prix, c'est-à-dire qu'il veut que les entreprises, comme les maîtres d'ouvrage, transforment leurs méthodes de travail pour arriver à abaisser les prix de revient. Dans la mesure naturellement où les maîtres d'ouvrage ne modifient pas leur comportement, ce sont, bien sûr, les entreprises qui supportent le choc ; c'est ce qui se produit depuis trois ans que je mène cette politique très dure en matière de prix. Je me suis attaché de diverses façons à stimuler les progrès de la productivité de cette branche ; mais ce n'est pas suffisant et je ne peux pas non plus maintenir indéfiniment une situation où les entreprises font les frais de l'opération et en sont les victimes : d'où, d'un côté, la décision de relever les prix plafonds qui va être prise incessamment et, de l'autre, la réforme de structure des organismes d'H. L. M. qui devrait tout de même rapidement les amener à modifier leurs méthodes et leur comportement.

Cependant, je tiens à indiquer que le Gouvernement a retenu une proposition de loi déposée par M. Icart à l'Assemblée nationale, que vous aurez à examiner et qui consiste à substituer le cautionnement à la retenue de garantie. Cette disposition présente indiscutablement un avantage certain pour les entreprises dans la mesure où elle diminue leurs charges sans pour autant réduire la garantie du maître d'ouvrage.

Enfin, je dois souligner devant votre assemblée l'intérêt de l'initiative qui a été prise avec la création du Plan Construction. Il s'agit d'une réflexion en commun à laquelle je veux appeler l'ensemble des partenaires à l'acte de construire. Ceux-ci devront examiner où nous allons car, dans ce domaine, nous vivons, comme ailleurs, sur des habitudes de pensée et sur des habitudes techniques.

Que sera le logement de demain ? Que voudront les Français dans ce domaine ? Quelles seront les techniques de construction ? Autant de problèmes sur lesquels nous devons réfléchir en commun. C'est ce qui sera fait grâce au Plan Construction. J'en attends beaucoup non seulement dans le domaine des progrès technologiques mais encore, je le répète, dans la conception du logement de l'avenir et l'étude de son environnement urbain.

Si l'on pouvait caractériser, mesdames, messieurs, cette réforme très vaste — vous voyez le grand nombre de mesures qu'elle comporte, tant dans le domaine réglementaire que dans le domaine législatif comme le caractère global, cohérent de toutes ces mesures et le lien qui existe entre elles — s'il fallait, dis-je, caractériser cette réforme d'un mot, on pourrait dire qu'elle cherche à mieux servir l'usager et que, dans un système très administratif où l'Etat joue un rôle croissant, on voit apparaître, mais de façon plus sensible qu'auparavant, la volonté d'affirmer la primauté de l'usager et de satisfaire ses besoins, alors que plusieurs décennies de pénurie avaient fait passer ces besoins au second plan.

Pendant très longtemps, il suffisait de construire un logement pour qu'il trouve preneur. Ce n'est plus vrai aujourd'hui et ce sera de moins en moins vrai, notamment si les organismes d'H. L. M. continuent à faire des logements comme précédemment. Il y a un grand risque et même une certitude que, dans les années futures, ces logements ne trouvent pas preneurs car les Français voudront autre chose que ce qu'on leur a proposé jusqu'à maintenant.

Il faut que les maîtres d'ouvrage, les entreprises, l'administration acceptent des sacrifices, consentent des efforts ; parlant de sacrifices, il faut aussi que les Français acceptent l'idée de consacrer davantage de leurs revenus pour leur logement.

Ces sacrifices, ces efforts apparaissent tout au long des réformes que je viens d'exposer devant vous : les dispositions qui limitent les profits des propriétaires fonciers, celles qui mettent les accédants à l'abri des mésaventures des promoteurs, celles qui imposent aux organismes d'H. L. M. de modifier leurs habitudes, celles qui astreignent les bureaux et l'administration à répondre vite en engageant leur responsabilité, toutes ces mesures tendent à donner une importance plus grande à l'usager et véritablement à le servir.

Il en est de même pour les nouvelles modalités des aides au logement et les nouvelles orientations de la politique d'urbanisme. Elles entendent rendre au public la possibilité de choisir — nous savons qu'il en a été privé depuis de très

nombreuses années — entre la location et l'accession à la propriété, entre l'habitat collectif et l'habitat individuel. Je peux dire que c'est l'an dernier seulement que l'accession à la propriété et la maison individuelle ont commencé à être offertes aux titulaires de revenus modestes. Cela, j'ose le dire encore, constitue une date dans notre histoire du logement social. Les nouvelles formes d'aide à la personne que le Gouvernement propose, comme les nouvelles règles d'attribution des logements H. L. M., devraient dorénavant épargner aux Français ayant des ressources limitées d'être toujours des quémandeurs éconduits ou des assistés.

Au moment où vous allez vous prononcer sur ces textes, je vous demande de ne pas perdre de vue que les mesures souvent très techniques qui composent cette réforme, convergent toutes vers cet usager qui a été trop souvent l'impétrant ou l'administré et qui doit redevenir le client et, d'une façon générale, vers les habitants de ce pays auxquels nous devons offrir un cadre de vie digne de la société industrielle vers laquelle nous allons.

C'est en réalité sur la qualité de notre urbanisme que nous serons jugés. Quand je dis nous, c'est bien sûr le Gouvernement, mais c'est aussi notre société. Eh bien ! vous aiderez le Gouvernement à l'assurer en votant, mesdames, messieurs, ces projets de loi. (*Applaudissements sur les travées de l'union des démocrates pour la République, à droite et sur diverses travées à gauche.*)

**M. le président.** Si vous le voulez bien, mes chers collègues, nous allons suspendre la séance pendant quelques instants. (*Assentiment.*)

La séance est suspendue.

(*La séance, suspendue à onze heures vingt-cinq minutes... est reprise à onze heures trente-cinq minutes.*)

**M. le président.** La séance est reprise.

— 3 —

## INTERVERSION DANS L'ORDRE DU JOUR

**M. le président.** J'ai été informé que le Gouvernement, à la demande de la commission des lois, accepte que la proposition de loi relative aux associations foncières urbaines, qui était inscrite à l'ordre du jour de la présente séance sous le n° 3, soit discutée immédiatement avant le projet de loi relatif aux habitations à loyer modéré.

L'ordre du jour est donc ainsi modifié, conformément à l'article 48 de la Constitution et à l'article 29 du règlement.

— 4 —

## ALLOCATION DE LOGEMENT

**Suite de la discussion et adoption d'un projet de loi déclaré d'urgence.**

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat au logement.** Monsieur le président, il me semble préférable, dans l'intérêt de la discussion, que les sénateurs inscrits dans la discussion générale s'expriment et que je leur réponde ensuite.

**M. le président.** Le Sénat est à votre disposition, monsieur le secrétaire d'Etat.

La parole est à M. Isautier.

**M. Alfred Isautier.** Monsieur le président, messieurs les ministres, mes chers collègues, je voudrais présenter une brève observation se rapportant au projet de loi relatif à l'allocation de logement.

Ce projet stipule, en son article premier, que le champ d'application prévu se limitera à la seule France métropolitaine. De ce fait, s'il n'était amendé par le Sénat, les Français des départements d'outre-mer se verraient exclus du bénéfice des dispositions soumises à notre examen. Ce texte, pour le moins surprenant par le caractère discriminatoire qu'il présente, aurait pour effet d'accentuer, sur le plan du progrès social dans lequel il s'insère, un retard à l'assimilation totale que nous ne cessons de demander depuis plus de vingt-cinq ans.

Nos lointains compatriotes forment justement, dans leur grande majorité, ces plus défavorisés auxquels vous vous proposez d'apporter l'aide indispensable pour leur permettre d'accéder à un logement décent. La solidarité nationale s'arrêterait-elle dans ce cas précis aux limites de l'hexagone et un critère géographique serait-il retenu pour refuser à des Français à part entière habitant des départements français les avantages accordés dans le même temps non seulement à leurs compatriotes de la métropole, mais également aux étrangers, présents ou à venir, qui rempliront les conditions prévues dans le projet de loi ?

Sans doute allez-vous me dire, monsieur le ministre, que les disparités considérables qui existent entre les départements métropolitains et ceux d'outre-mer imposent des solutions différentes et que « l'aide à la pierre » vous semble encore, chez nous, un système efficace et suffisant. Permettez-moi de vous détromper par avance car les efforts entrepris depuis seize ans et les résultats obtenus dans le domaine de l'habitat social par les organismes publics ou parapublics tels que les sociétés immobilières d'économie mixte, les coopératives d'habitat rural, la S. A. T. E. C. et certaines sociétés privées, ne couvrent même pas la moitié des besoins des jeunes familles laborieuses qui se fondent chaque année à un rythme toujours croissant en raison de la démographie explosive que nous connaissons depuis vingt ans.

Ce ne sont pas les caisses générales de sécurité sociale, qui consacrent depuis 1962 ou 1963 à l'aide aux loyers une part de leurs fonds d'action sociale, qui peuvent, avec leurs ressources limitées, apporter une solution au problème. La caisse de la Réunion, consciente de ses possibilités très réduites et de l'ampleur de la tâche à accomplir, a demandé, depuis bientôt trois ans, l'extension à notre département de la législation sur l'allocation de logement et ce ne sont pas les 20 millions de francs qui nous sont promis pour amplifier l'aide individualisée qui permettront de couvrir une part bien importante des besoins signalés.

A quoi donc serviraient les efforts entrepris pour nous doter de logements sociaux acceptables, la lutte antibidonvilles déclenchée par la loi Debré de 1963, les futures réalisations d'H. L. M. et les résultats que nous pouvons attendre des directives du VI<sup>e</sup> Plan, si les familles concernées ne pouvaient en bénéficier, faute des moyens procurés par l'aide personnelle promise aux habitants de la métropole ?

Comment maintenir, d'autre part, l'activité des industries du bâtiment qui, dans le seul département de la Réunion, font vivre plus de 15.000 familles, si, une fois satisfaits les besoins des personnes disposant de ressources suffisantes — et elles sont la minorité — une grande partie des défavorisés se voyaient exclus du bénéfice de la loi que nous discutons et du fonds national d'aide au logement qu'elle institue ?

J'espère, monsieur le ministre, que vous aurez à cœur de réparer l'erreur commise lors de la rédaction du projet et de faire disparaître la discrimination qu'il établit entre les Français des départements métropolitains et ceux des départements d'outre-mer. Vous confirmerez ainsi la déclaration de M. le Premier ministre à l'Assemblée nationale par laquelle il insistait — je cite — sur « l'importance considérable, capitale, au sens étymologique du terme » qu'il attachait à la discussion de cette loi dont l'objectif final « est de faire en sorte que tout Français, en fonction de ses ressources et de ses charges de loyer et de famille, tout Français le justifiant et justifiant d'un besoin d'aide puisse être aidé ».

On ne saurait être plus clair, je pense, et c'est la raison pour laquelle je présenterai un amendement lors de la discussion de l'article 1<sup>er</sup>, amendement que je vous demanderai, monsieur le ministre, de bien vouloir accepter, et vous, mes chers collègues, de bien vouloir voter. (Applaudissements.)

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

**M. Paul Guillard.** Monsieur le président, messieurs les ministres, mes chers collègues, après avoir dit ma satisfaction du projet de loi relatif à l'allocation de logement, première application concrète de la loi du 12 juillet 1967, il y a quatre ans, qui demandait, dans un délai d'un an, en son article 8, les réformes de l'allocation de logement et de l'allocation de loyer — mesures sociales efficaces pour l'amélioration de l'habitat — et mes regrets, joints à ceux formulés par les rapporteurs, de constater que le financement de cette allocation de logement est assuré partiellement par une reprise sur les ressources du centre interprofessionnel du logement, je voudrais, monsieur le ministre, vous poser une question ou pour le moins attirer votre attention sur un point délicat.

Comment seront définies les ressources des ayants droit de plus de soixante-cinq ans ? Nous savons, et les commissions cantonales d'aide sociale en ont souvent l'écho, qu'il existe des misères cachées et que de très nombreuses personnes âgées ont des ressources réelles très inférieures aux ressources officielles par suite de la défection des enfants dans l'aide alimentaire, défection due parfois à un manque de ressources, parfois aussi, hélas ! par simple mais coupable négligence du fait de l'éloignement, de la mésentente ou d'une situation familiale difficile.

Cette situation, les parents la taisent, se refermant dans leur dignité. Mais lorsqu'elle est connue, les commissions sont souvent impuissantes à la régulariser et à imposer les descendants, surtout lorsqu'ils sont très éloignés.

Eu égard à ces défaillances, dont souffrent trop de vieillards, comment concevrez-vous ce problème délicat, monsieur le ministre, et la détermination des ressources pour l'application de la loi ? (Applaudissements.)

**M. le président.** La parole est à M. Marie-Anne.

**M. Georges Marie-Anne.** Monsieur le président, messieurs les ministres, mes chers collègues, en matière de logement il existe actuellement, dans les départements d'outre-mer, une situation dramatique que M. le secrétaire d'Etat au logement connaît fort bien. D'une part, aucune disposition législative ne protège les locataires contre les prétentions abusives des propriétaires. Les greffes des tribunaux sont encombrés de jugements d'expulsion que l'autorité répugne à exécuter tant elle est pénétrée du caractère critique, voire explosif de cette situation. D'autre part, les dispositions concernant l'allocation de logement ne sont pas applicables à ces départements. L'Etat, par l'intermédiaire de sociétés d'économie mixte, fait mettre en œuvre chaque année un certain programme de construction de logements économiques et familiaux. Ces logements sont, comme il se doit, réservés en toute priorité aux personnes ayant des revenus modestes, mais les prix des loyers sont tels que ces personnes ne sont pas en mesure de payer parce que ces charges sont incompatibles avec le niveau de leurs ressources. Il s'ensuit qu'actuellement, et plus particulièrement dans le département de la Martinique, le volume des impayés atteint un niveau si alarmant que l'organisme de crédit d'Etat qui assure le financement des programmes annuels de construction a restreint considérablement ses avances, ce qui aggrave la situation. Au lieu de 1.000 logements annuels, 240 seulement sont programmés pour 1971.

Nous sommes pris dans un véritable carcan. Les sociétés d'économie mixte sont ainsi portées à rechercher les bons payeurs, c'est-à-dire ceux qui ont les revenus leur permettant de supporter la charge des loyers. La situation s'en trouve ainsi faussée puisque ces logements sont en principe réservés à la classe ouvrière, aux petits employés, en bref, aux personnes ayant des revenus modestes.

L'extension de l'allocation de logement aux départements d'outre-mer permettrait de desserrer ce carcan. Le Gouvernement est d'ailleurs parfaitement informé de cette situation.

Voici que nous examinons un texte qui élargit le champ d'application de l'allocation de logement à des catégories défavorisées. J'aurais pensé que le Gouvernement profiterait de la circonstance pour réaliser, en faveur des départements d'outre-mer, cette extension si impatiemment attendue. Or, je constate qu'il n'en est rien puisque l'article premier circonscrit le champ d'application du projet de loi aux personnes ayant leur résidence principale en France métropolitaine.

Cette réserve excluant les départements d'outre-mer du bénéfice de la mesure, je demande alors à M. le ministre s'il peut nous faire connaître les intentions du Gouvernement à leur égard. (Applaudissements.)

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat au logement.** Monsieur le président, mesdames, messieurs, en écoutant les orateurs, j'ai constaté qu'il y avait accord entre le Gouvernement et le Sénat.

Après le très complet exposé de M. le ministre de l'équipement et du logement, je ne crois pas utile de revenir sur les grands points de la réforme de l'allocation de logement. Je tiens cependant à souligner que la réforme des aides au logement répond à deux préoccupations souvent évoquées dans cette assemblée, à savoir pallier le déséquilibre important sur le plan géographique, entre l'offre et la demande de logements — et nous avons constaté que ce déséquilibre subsistait dans les grandes agglomérations — et, sur le plan social, le fait que l'aide de l'Etat n'a pas permis, en dépit de son importance,

de résoudre les problèmes des catégories les plus défavorisées de la population.

Lorsque le ministre de l'équipement et du logement m'a confié, en ma qualité de secrétaire d'Etat au logement, le soin d'apporter des solutions spécifiques aux problèmes de ces catégories, j'ai eu l'honneur de m'en expliquer très longuement devant vous à plusieurs reprises. Vous avez pu remarquer que les intentions alors exprimées ont été traduites dans les textes qui vous sont soumis aujourd'hui, le VI<sup>e</sup> Plan marquant en particulier la volonté du Gouvernement de faire bénéficier en priorité les plus défavorisés dans le domaine de l'aide de l'Etat.

Nous connaissons, les uns et les autres, les conséquences de la situation actuelle et il est bon de se rappeler qu'un recours de plus en plus important que par le passé va être fait à la main-d'œuvre étrangère. Pour cette raison, je remercie votre commission d'avoir proposé un amendement que le Gouvernement acceptera dans quelques instants.

M. Isautier et M. Marie-Anne ont évoqué les problèmes de nos départements d'outre-mer. J'ai eu l'honneur d'être à Saint-Pierre l'invité de M. Isautier, et aussi de me trouver à la Martinique, aux côtés de M. Marie-Anne, voici bientôt trois mois.

Vous savez avec quelle attention nous nous sommes préoccupés du sort de nos compatriotes d'outre-mer. D'ailleurs, j'aurai l'occasion, lors de l'examen des articles, d'aborder les points de détail, mais dès maintenant, je puis indiquer, de la façon la plus formelle, que le texte ne montre aucune volonté de discrimination de la part du Gouvernement.

Vous avez bien fait de rappeler une fois de plus combien se posaient de manière aiguë les problèmes du logement dans nos départements d'outre-mer. En cette matière, nous nous sommes trouvés en face du dilemme suivant : ou bien instituer une allocation de logement et, compte tenu des conditions d'habitabilité et de peuplement que nous connaissons, c'était alors les familles les mieux logées qui en bénéficiaient, ou bien favoriser le développement du parc immobilier et l'amélioration de l'habitat par le moyen de prêts à faible intérêt, soucieux — c'est la question de M. Marie-Anne — de permettre aux locataires de ne pas dépasser un niveau compatible avec les ressources des locataires.

Je connais bien les difficultés de la S. I. M. A. G., à laquelle pensait sans doute M. Marie-Anne. Croyez que le ministre de l'équipement et du logement, ainsi que le secrétaire d'Etat au logement regrettent que ce que l'on pourrait construire ne le soit pas. Mais, compte tenu des problèmes qui se posent, la volonté du Gouvernement a été de faire en sorte que, pour les familles, l'aide à la pierre soit encore, pendant un certain temps, considérée comme la plus efficace.

En ce qui concerne la résorption des bidonvilles, vous avez évoqué la loi Debré. J'aurai également l'occasion, lors de la discussion de l'amendement n° 9, de vous citer quelques chiffres qui intéresseront M. Isautier, mais qui seront également valables pour la Martinique et la Guadeloupe. Ils vous permettront de constater que non seulement aucune discrimination n'est opérée, mais qu'au contraire l'examen du chapitre 65-30 fait ressortir la part très importante et tout à fait normale que nous avons consacrée, sur ce chapitre, aux départements d'outre-mer.

Pour conclure, il me faut rappeler que près de la moitié des crédits d'action sociale normale des caisses d'allocation familiale — soit de 8 à 9 millions de francs — est chaque année affectée à l'aide au logement et que celle-ci peut prendre la forme d'une aide individualisée, notamment pour le paiement des loyers évoqué par M. Marie-Anne. C'est, compte tenu de l'orientation choisie, une politique différente vis-à-vis des personnes âgées, des handicapés ou des jeunes travailleurs que nous n'avons pas retenue car elle ne nous semblait pas opportune.

Il existe des disparités structurelles considérables entre les départements d'outre-mer et la métropole. La même solution ne peut pas toujours être retenue dans les départements d'outre-mer et dans la métropole, et ce dans l'intérêt même des départements d'outre-mer ; nous le savons également. C'est pourquoi nous poursuivons notre effort sous forme d'une aide à la pierre dont les résultats doivent être — je ne dis pas qu'ils le sont encore suffisamment — beaucoup plus efficaces que ceux que l'on pourrait obtenir par une augmentation de l'aide à la personne et une généralisation du texte.

Je crois avoir, en mêlant les réponses, répondu aussi complètement que possible à MM. Marie-Anne et Isautier. Je rappellerai néanmoins à M. Isautier que la loi du 10 juillet 1970 permet d'accroître la résorption de l'habitat insalubre.

Quant aux crédits du chapitre 65-30, que M. Guillard connaît bien, comme certainement beaucoup d'entre-vous, nous les avons quadruplés. Depuis près de quatre ans, inlassablement, M. Guillard, qui a été le rapporteur de cette loi de 1967, rappelait au Gouvernement ses engagements. Il a aujourd'hui satisfaction.

Je suis persuadé qu'il ne lui a pas échappé que le projet ne prend pas en compte les ressources tirées de l'obligation alimentaire. C'est un point très important sur lequel il avait, à plusieurs reprises, attiré notre attention. C'est une différence fondamentale avec l'allocation familiale. Les ressources seront au demeurant appréciées de la manière la plus libérale ; j'en prends l'engagement devant le Sénat. Il sera mis fin aux conséquences psychologiques de l'allocation loyer, qui découlent de son caractère d'aide sociale.

Monsieur le président, j'en ai terminé.

**M. Georges Marie-Anne.** Je demande la parole.

**M. le président.** La parole est à M. Marie-Anne, pour répondre à M. le secrétaire d'Etat.

**M. Georges Marie-Anne.** Monsieur le secrétaire d'Etat, votre réponse me navre parce que les départements d'outre-mer ne bénéficient ni de l'aide à la pierre ni de l'aide à la personne ; ils n'ont que la prime à la construction.

Nous voulions, par nos interventions, attirer l'attention du Gouvernement sur la nécessité d'élaborer un système d'allocation de logement qui permette aux intéressés de faire face, dans une certaine mesure, à la charge des loyers.

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Je demande la parole.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Afin de ne pas prolonger le débat, et si M. Marie-Anne l'accepte, je répondrai plus longuement à l'occasion de l'examen de l'amendement n° 9.

**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.

#### Article 1<sup>er</sup>.

**M. le président.** « Art. 1<sup>er</sup>. — Une allocation de logement est versée aux personnes mentionnées à l'article 2 ci-dessous en vue de réduire à un niveau compatible avec leurs ressources la charge de loyer afférente au logement qu'elles occupent à titre de résidence principale en France métropolitaine. Sont assimilées au loyer les mensualités versées pour accéder à la propriété de l'habitation.

« La présente loi est applicable aux personnes de nationalité étrangère qui justifient exercer une activité professionnelle en France métropolitaine ou bénéficient d'une pension, rente ou allocation d'un régime français de sécurité sociale ou sont ressortissants d'un pays ayant conclu avec la France une convention d'assistance concernant l'allocation de loyer. Les étrangers ayant la qualité de résidents temporaires bénéficient desdites dispositions s'ils sont titulaires d'une carte de travailleur salarié ou d'exploitant agricole ou d'une carte spéciale de commerçant ou d'artisan.

« L'allocation de logement n'est pas due lorsque la même personne peut bénéficier, au titre d'une autre réglementation, d'une indemnité ou allocation répondant au même objet et qui est d'un montant égal ou supérieur à la première de ces prestations. Lorsque cette indemnité ou allocation est d'un montant inférieur à l'allocation de logement, celle-ci est réduite à due concurrence. »

Par amendement n° 1, M. Grand, au nom de la commission, propose, au premier alinéa de cet article, après les mots : « versée aux personnes », d'ajouter les mots : « de nationalité française ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Lucien Grand, rapporteur.** L'article 1<sup>er</sup> vise, tout comme l'article 2, le champ d'application de la loi. Or, en vertu de la curieuse rédaction retenue par les auteurs du projet pour la détermination de ce champ d'application, il pourrait sembler que pour bénéficier de l'allocation de logement il soit nécessaire, d'une part, d'être soit une personne âgée, soit un infirme, soit un salarié âgé de moins de vingt-cinq ans ou d'appartenir à

l'une des catégories prévues à l'article 2; d'autre part, d'être un étranger remplissant les conditions fixées au second alinéa de l'article 1<sup>er</sup>.

Il est bien évident qu'en son état actuel la rédaction des articles 1<sup>er</sup> et 2 n'est pas bonne puisqu'elle conduirait à exclure les Français du bénéfice de l'allocation de logement. Ce n'est probablement pas ce que souhaitent les auteurs du projet! C'est pourquoi votre commission a adopté cet amendement, de façon à éviter toute ambiguïté quant à l'interprétation de l'article 1<sup>er</sup>.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement accepte cet amendement. Puisque les étrangers sont visés au deuxième alinéa de l'article, il convient que le premier concerne les Français. C'est là une précision très utile.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 1, accepté par le Gouvernement.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je suis maintenant saisi de deux amendements pouvant faire l'objet d'une discussion commune.

En premier lieu, par amendement n° 9, MM. Gargar, Gaudon et les membres du groupe communiste proposent, aux deux premiers alinéas, après les mots : « en France métropolitaine », d'ajouter les mots suivants : « ou dans les départements d'outre-mer ».

En second lieu, par amendement n° 13, M. Isautier propose, aux deux premiers alinéas, de remplacer les mots : « en France métropolitaine », par les mots : « dans les départements métropolitains ou dans ceux d'outre-mer ».

La parole est à M. Gargar, pour défendre l'amendement n° 9.

**M. Marcel Gargar.** Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, notre souci de procéder à un rattrapage et à l'alignement des départements d'outre-mer explique amplement notre amendement.

Nous ajouterons cependant que depuis toujours nous avons réclamé en vain l'application dans les D. O. M. de l'allocation de logement prévue à l'article 536 du code de la sécurité sociale. Nous avons même déposé sur le bureau du Sénat une proposition de loi tendant à l'application dans ces départements d'outre-mer des articles 510 et suivants du livre V du code de la sécurité sociale; mais elle ne fut pas retenue sous prétexte que l'article 40 s'y opposait, ce qui est contestable à tous égards.

Le présent projet de loi nous laisse une porte entrouverte puisqu'il stipule que cette allocation ne peut se cumuler avec celle qui est prévue par l'article 536 du code. Tel n'est pas le cas à la Guadeloupe de nos vieux, de nos infirmes congénitaux, des personnes âgées de moins de vingt-cinq ans. Nous refuser systématiquement les dispositions favorables d'une loi, c'est accentuer la discrimination dont sont victimes les Guadeloupéens, les Martiniquais, les Guyanais et les Réunionnais. C'est montrer avec usure que ceux-ci ne sont nullement Français au sens du projet de loi sur la nationalité que le Sénat a adoptée dans sa séance du 19 juin dernier.

Que le Gouvernement s'étonne, après cela, des revendications de ces peuples et de la contestation permanente des jeunes et des sans-emplois! Quand, dans le domaine social, vous opposez à nos revendications la fameuse parité globale savez-vous que le fonds d'action sanitaire et sociale, alimenté par les injustes retenues sur les allocations des travailleurs, ne peut plus faire face aux subventions telles que l'aide au loyer, le planning familial, etc.

Vous voyez donc, mes chers collègues, que les Antilles, la Guyane et La Réunion sont mises à part et qu'un effort reste à faire si vous ne voulez pas que la situation se détériore encore dans ces départements. *(Applaudissements sur les travées communistes.)*

**M. le président.** La parole est à M. Isautier, pour défendre l'amendement n° 13.

**M. Alfred Isautier.** Les arguments en faveur de cet amendement ont fait l'objet de mon intervention et de celles de mes collègues. Je n'ai rien à ajouter.

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** J'ai écouté avec attention MM. Gargar, Marie-Anne et Isautier.

Je voudrais répondre à M. Marie-Anne — c'est la première fois que je suis en désaccord avec lui — que l'aide à la pierre

existe dans les départements d'outre-mer. La dotation des départements d'outre-mer a été de 450 H.L.M. pour 1970 et de 1.350 en 1971. Nous espérons, nous sommes même certains de pouvoir augmenter cette dotation en 1972. C'est ce qui nous a amenés à créer aussi bien à la Martinique qu'à La Réunion deux sociétés d'H.L.M., à la Martinique avec le concours de la S.I.M.A.G., afin de permettre une bonne utilisation de cette dotation.

En ce qui concerne l'amendement n° 9, nous ne pouvons pas, en l'état actuel des textes et du financement, étendre le bénéfice de l'allocation logement destinée aux familles, mais c'est un problème que vous avez fort bien fait d'évoquer, et que nous examinerons, notamment avec notre collègue M. Messmer. Nous souhaitons vous donner satisfaction par une étude d'ensemble des questions relatives à la politique sociale de ces départements.

Comme nous l'avons indiqué à l'Assemblée nationale, nous pensons que nous devons poursuivre notre effort sur l'aide à la construction. Je vous ai parlé de l'augmentation de la dotation H.L.M. Je ne peux pas, pour autant, ignorer ce qui est fait dans la lutte contre l'habitat insalubre, ainsi que le problème des subventions et celui des collectivités locales. Je peux indiquer dès maintenant que notre dotation, qui était de 12 millions, va être augmentée particulièrement en faveur des départements d'outre-mer.

Pour cette raison, et en dépit de la généreuse inspiration de l'amendement, je souhaite que le Sénat ne l'adopte pas, à moins que leurs auteurs veuillent bien le retirer.

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

**M. Marcel Gargar.** Nous le maintenons, monsieur le président.

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

**M. Lucien Grand, rapporteur.** Cet amendement n'a pas été examiné en commission.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 9, repoussé par le Gouvernement.

*(Après une épreuve à main levée déclarée douteuse par le bureau, le Sénat, par assis et levé, n'adopte pas l'amendement.)*

**M. le président.** Retirez-vous votre amendement, monsieur Isautier ?

**M. Alfred Isautier.** Je suis bien forcé de retirer mon amendement, mais je le déplore.

**M. le président.** L'amendement n° 13 est retiré.

Par amendement n° 2, M. Grand, au nom de la commission, propose, au second alinéa de l'article 1<sup>er</sup>, après les mots : « qui justifient exercer », d'ajouter les mots : « dans des conditions régulières ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Lucien Grand, rapporteur.** Le second alinéa de l'article 1<sup>er</sup> s'applique, en effet, aux étrangers, en fixant les conditions particulières qu'ils doivent remplir pour bénéficier de l'allocation. La dernière phrase de l'alinéa traite des résidents temporaires et des justifications qu'ils doivent fournir pour établir leur qualité de travailleur.

Les rédacteurs du projet ont — vraisemblablement — travaillé sur des textes de référence périmés puisque les justifications demandées ne correspondent plus à celles qui ont maintenant cours. Les ressortissants des pays du Marché commun bénéficient des dispositions du traité de Rome sur la libre circulation des personnes et le libre établissement; la notion de « carte de travail » en tant que telle a, d'autre part, évolué depuis que notre pays s'est orienté dans la voie de conventions particulières avec un certain nombre des pays d'où sont originaires les travailleurs migrants.

Sans modifier quant au fond la solution retenue dans le projet de loi, votre commission vous propose un amendement en deux parties tendant à préciser que les étrangers en cause devront justifier de l'exercice « dans des conditions régulières » d'une activité professionnelle et à supprimer la dernière phrase de l'alinéa.

Il appartient au décret de fixer dans quelles conditions un travailleur étranger en France est en règle avec la législation et la réglementation nationale et les accords et conventions internationales de main-d'œuvre.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement accepte bien volontiers cet amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 2, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** Par amendement n° 3, M. Grand, au nom de la commission des affaires sociales, propose, au second alinéa de l'article 1<sup>er</sup>, de supprimer la dernière phrase, ainsi conçue :

« Les étrangers ayant la qualité de résidents temporaires bénéficient desdites dispositions s'ils sont titulaires d'une carte de travailleurs salarié ou d'exploitant agricole ou d'une carte spéciale de commerçant ou d'artisan. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Lucien Grand, rapporteur.** L'amendement n° 1 que nous venons d'adopter suffit à fixer les qualifications. La dernière phrase du deuxième alinéa de l'article 1<sup>er</sup> devient donc inutile.

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** C'est exact!

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

Je mets aux voix l'amendement n° 3, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 1<sup>er</sup>, modifié.

(L'article 1<sup>er</sup> est adopté.)

#### Articles 2 à 6.

**M. le président.** « Art. 2. — Peuvent bénéficier de l'allocation de logement sous réserve de payer un minimum de loyer, compte tenu de leurs ressources :

« 1° Les personnes âgées d'au moins soixante-cinq ans ou d'au moins soixante ans en cas d'invalidité au travail ;

« 2° Les personnes atteintes d'une infirmité congénitale ou acquise, âgées de plus de quinze ans, reconnues inaptes au travail et à une rééducation professionnelle ;

« 3° Les personnes âgées de moins de vingt-cinq ans exerçant une activité salariée et qui occupent un logement indépendant des logements de leurs ascendants, selon des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

« Cette allocation de logement ne peut se cumuler avec celle qui est prévue par l'article L. 536 du code de la sécurité sociale, sous réserve des dispositions prévues au dernier alinéa de l'article 1<sup>er</sup> ci-dessus. » — (Adopté.)

« Art. 3. — Le versement de l'allocation de logement pourra être soumis à des conditions de salubrité, de peuplement et d'occupation. » — (Adopté.)

« Art. 4. — Le mode de calcul de l'allocation de logement est fixé par décret en fonction du loyer payé, des ressources de l'allocataire, de la situation de famille de l'allocataire, du nombre de personnes à charge vivant au foyer, du fait que le bénéficiaire occupe son logement en qualité de locataire d'un appartement meublé ou non meublé ou d'accédant à la propriété.

« Le loyer principal effectivement payé n'est pris en considération que dans la limite du prix licite et d'un plafond mensuel fixé par arrêté du ministre de l'économie et des finances, du ministre de l'équipement et du logement, du ministre de l'agriculture et du ministre de la santé publique et de la sécurité sociale. » — (Adopté.)

« Art. 5. — Lorsque le droit à l'allocation de logement est lié à l'exercice d'une activité salariée, il est maintenu dans le cas où l'allocataire se trouve dans l'impossibilité justifiée d'exercer une telle activité. » — (Adopté.)

« Art. 6. — Une prime de déménagement est attribuée par les organismes qui servent l'allocation de logement aux bénéficiaires de cette allocation qui s'assurent des conditions de logement mieux adaptées à leur situation.

« Cette prime ne se cumule pas avec les primes de même nature. » — (Adopté.)

#### Article 7.

**M. le président.** « Art. 7. — Il est institué un « Fonds national d'aide au logement » en vue de centraliser les recettes et dépenses relevant de la présente loi. Ce fonds est administré par un comité comprenant des représentants de l'Etat et des principaux régimes de sécurité sociale intéressés.

« Les recettes du fonds sont constituées par :

« — le produit d'une cotisation à la charge des employeurs assise sur les salaires plafonnés et recouvrée selon les règles applicables en matière de sécurité sociale ;

« — une contribution de l'Etat.

« Le Fonds supporte les charges résultant de l'application de la présente loi. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Lucien Grand, rapporteur.** Les problèmes posés par cet article ont déjà été effleurés dans les parties précédentes. Il s'agit du produit attendu de la cotisation patronale dont le Gouvernement annonce qu'elle sera fixée à 0,1 p. 100 des salaires plafonnés, versés par tous les employeurs des secteurs public et privé, quel que soit le nombre de leurs salariés.

Votre commission regrette la très grande et très inquiétante imprécision des estimations financières qui ont pu être faites en la matière, puisque, à deux questions connexes et se recouvrant partiellement posées par votre commission, le Gouvernement répond à l'une qu'il attend un produit d'environ 300 millions, et à l'autre que le même produit de la même taxe ne serait approximativement que de 200 millions. L'amplitude de cette marge d'estimation ou d'erreur peut, d'ores et déjà, faire redouter qu'à brève échéance le Gouvernement, ayant fixé un maximum au montant de la subvention de l'Etat, soit conduit à prendre de graves mesures d'ajustement portant soit sur le pourcentage de la cotisation patronale, soit, par voie législative, sur le prélèvement affectant le « 1 p. 100 », soit sur les recettes ou les charges de l'une ou l'autre des caisses de sécurité sociale ou d'allocations familiales.

Votre commission a considéré que, pour des raisons juridiques, elle est privée du moyen de proposer au Sénat les amendements qui contiendraient, dans les limites qu'elle estime nécessaires, les possibilités de manipulation des taux en question. Elle n'a pas, jusqu'à maintenant, reçu les apaisements qu'elle est, avec le Sénat, en droit d'attendre, mais elle demande aux représentants du Gouvernement de prendre, devant le Sénat, des engagements sur ce point.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Si le Sénat l'acceptait, je pourrais répondre à l'occasion de la discussion des amendements. (Assentiment.)

**M. le président.** Par amendement n° 10, MM. Gaudon, Viron, Aubry et les membres du groupe communiste et apparenté proposent, dans le premier alinéa de cet article, après les mots : « des représentants de l'Etat », d'insérer les mots suivants : « des syndicats, des associations familiales, de l'Union nationale des fédérations d'organismes d'H. L. M., des bénéficiaires (locataires ou accessionnaires à la propriété).

La parole est à M. Gaudon.

**M. Roger Gaudon.** Cet amendement a pour but de faire participer à l'administration du fonds tous ceux qui sont intéressés à cette gestion.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement souhaite que le Sénat ne retienne pas cet amendement. En effet, les salariés sont déjà représentés dans les organes dirigeants des régimes de sécurité sociale, eux-mêmes représentés au sein du conseil d'administration du fonds. C'est peut-être ce manque de précision qui a conduit M. Gaudon et ses amis à déposer cet amendement. Je pense qu'ils ont maintenant satisfaction et je demande à l'assemblée de ne pas retenir leur amendement.

**M. le président.** Maintenez-vous votre amendement, monsieur Gaudon ?

**M. Roger Gaudon.** Oui, monsieur le président.

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

**M. Lucien Grand, rapporteur.** Cet amendement n'a pas été examiné par la commission.

**M. le président.** Personne ne demande plus la parole ?  
Je mets aux voix l'amendement n° 10, repoussé par le Gouvernement.  
(L'amendement n'est pas adopté.)

**M. le président.** Par amendement n° 8, M. Pelenc, au nom de la Commission des finances, propose de rédiger comme suit le début du troisième alinéa de cet article : « Le produit d'une cotisation de 0,1 p. 100 à la charge des employeurs... » (le reste sans changement).

La parole est à M. le rapporteur pour avis.

**M. André Armengaud, rapporteur pour avis.** L'amendement de la commission des finances cherche à éviter que la contribution globale demandée aux employeurs, qui est actuellement de 1 p. 100, ne se trouve majorée.

En effet, à l'article 8, un taux de 0,9 p. 100 est fixé, mais il n'est pas précisé à l'article 7 que le prélèvement ne dépassera pas 0,1 p. 100. On peut donc craindre que la cotisation demandée aux employeurs ne dépasse le taux final de 1 p. 100, qui constitue leur charge actuelle.

D'autre part, je voudrais formuler deux observations. La première porte sur la forme. Le prélèvement visé à l'article 7 n'est ni une taxe parafiscale ni une cotisation de sécurité sociale ; à tout le moins, ce n'est précisé nulle part. Il n'entre donc dans aucune catégorie et il s'agit, comme M. Grand l'a expliqué de façon très précise dans son rapport, d'un prélèvement *sui generis*.

Par ailleurs, le taux de 0,1 p. 100 est prélevé sur le montant de 1 p. 100 qui constitue une cotisation votée par le Parlement. Enfin, le fonds national d'aide au logement rappelle le fonds national d'amélioration de l'habitat. La cotisation de ce fonds est du domaine législatif.

Je voudrais également, sur le fond, faire observer qu'après les événements de mai 1968, pour donner un peu d'aïance aux entreprises, on a supprimé la taxe de 5 p. 100 sur les salaires. Or nous sommes en train, en ce moment, de la reconstituer sous différentes formes : d'abord le versement à la charge des employeurs au profit des transports parisiens, plafonné à 2 p. 100, puis la taxe pour la formation permanente, également plafonnée à 2 p. 100 et, maintenant, la cotisation retenue dans le présent texte.

Par conséquent, la commission des finances a voulu, en la circonstance, placer un garde-fou destiné aussi bien au Gouvernement qu'à chacun, de manière à éviter que la contribution globale demandée aux employeurs ne dépasse le 1 p. 100 en vigueur.

Telles sont les raisons pour lesquelles la commission des finances a déposé cet amendement.

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

**M. Albin Chalandon, ministre de l'équipement.** Je voudrais répondre à la fois sur la forme et sur le fond à M. le rapporteur de la commission des finances car, s'il était adopté, cet amendement risquerait de remettre en cause toute la politique menée par le Gouvernement grâce à cette réforme de « l'aide à la personne » ; je vais vous expliquer pourquoi, comme je l'ai déjà fait tout à l'heure à la tribune.

Sur la forme, de moindre importance en l'occurrence, il n'y a pas d'équivoque possible ; il s'agit d'une cotisation de même nature que la cotisation sociale, et la meilleure preuve en est qu'elle constitue une charge déductible pour les entreprises et un emploi des bénéfices : comme par exemple le prélèvement de 1 p. 100 sur les salaires en faveur de la construction ; la fixation de son taux est donc du domaine réglementaire et non pas du domaine législatif.

Quant au fond, si le Gouvernement suivait la commission dans cette affaire, il serait limité dans la politique qu'il veut mener et qui vise à généraliser progressivement l'aide en faveur de toutes les catégories de Français dont les revenus sont inférieurs à un certain niveau.

En tout état de cause, nous voulons regrouper l'aide accordée à ceux qui sont visés par cette loi et l'allocation de logement telle qu'elle est répartie dans le cadre des allocations familiales. L'objectif du Gouvernement est d'arriver très vite, dans quelques mois et peut-être dans quelques semaines, à ce regroupement.

Le fonds que nous allons créer devra disposer de ressources beaucoup plus importantes pour distribuer des allocations à

un plus grand nombre de bénéficiaires ; la cotisation sera donc plus élevée qu'aujourd'hui. Si vous la limitez, vous empêchez un développement de la prestation. Or, ce développement est souhaitable et souhaité par le Sénat lui-même, j'en suis convaincu.

L'augmentation de la cotisation que j'envisage sera, bien sûr, compensée par la diminution d'autres cotisations sociales. En réalité, il n'y aura pas d'augmentation des charges.

Ce que je puis vous dire aujourd'hui, au nom du Gouvernement, c'est qu'il n'a pas l'intention de fixer le taux de la cotisation à plus de 0,10 p. 100. J'oserai même dire — et là je m'avance peut-être hardiment — que la réforme telle que je l'ai conçue à l'origine et telle que, je l'espère, elle deviendra, permettra la diminution de cette cotisation. En effet, à partir du moment où l'on pourra confondre dans un fonds unique les ressources qui servent à couvrir l'allocation de logement versée aux familles et celles qui servent à couvrir l'allocation prévue par notre projet, c'est-à-dire une aide du budget et une cotisation sur les salaires, j'ai la conviction que le coût de l'ensemble des prestations sera vraisemblablement inférieur au total de ces trois recettes et, dans cette hypothèse, la cotisation dont nous discutons pourra être diminuée.

Dans ces conditions, je vous demande de ne pas limiter dans la loi le montant de cette cotisation, afin que le Gouvernement puisse promouvoir une politique globale de l'aide au logement et de l'aide à la personne.

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

**M. André Armengaud, rapporteur pour avis.** Monsieur le ministre, je comprends fort bien votre argumentation.

Cependant, selon les termes de votre projet de loi, le fonds national d'aide au logement sera financé, d'une part, par une contribution budgétaire et, d'autre part, par le produit de la cotisation que vous nous demandez de voter. Or, la préoccupation de la commission des finances, c'est que vous augmentiez votre contribution budgétaire et que vous ne demandiez pas davantage aux employeurs comme vous risquez de devoir le faire.

En conséquence, elle vous invite à réorganiser l'ensemble de vos dépenses publiques, de manière que la contribution budgétaire puisse assurer le complément que vous estimez ne pas pouvoir demander actuellement aux employeurs.

Sur le plan général, la commission des finances est hostile aux augmentations de dépenses publiques et elle est partisane de leur redistribution d'une façon beaucoup plus sage. C'est la raison pour laquelle elle maintient cet amendement, qui crée un garde-fou.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 8, repoussé par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** Par amendement n° 12, Mme Cardot propose, avant le dernier alinéa de ce même article 7, d'insérer un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« Une partie de ces recettes, qui ne pourra être inférieure à 10 p. 100, devra obligatoirement être affectée au logement des personnes âgées en appartements ou maisons individuelles. Le montant de cette affectation partielle ainsi que les modalités d'attribution des fonds seront fixés annuellement par décret sur la base de programmes approuvés par le ministre de l'équipement et du logement. »

La parole est à Mme Cardot.

**Mme Marie-Hélène Cardot.** Monsieur le président, messieurs les ministres, mes chers collègues, un des effets prévisibles du projet gouvernemental consiste à encourager la construction de logements dans les grands centres. Les promoteurs, sachant que les redevances demandées se trouveront allégées par les dispositions de la loi, seront tentés de bâtir sur les lieux de plus grande concentration, où la clientèle est plus abondante et l'enchérissement des loyers plus aisé à imposer.

L'amendement que nous avons l'honneur de déposer vise à permettre au contraire de dégager les zones urbaines de haute densité pour utiliser, dans l'intérêt des personnes âgées, les sites qui offrent des conditions d'existence plus faciles et plus humaines.

Dans les zones rurales, la construction coûtera moins cher : la pression sur les prix des loyers sera moins vive ; il en résultera des économies substantielles.

Parallèlement, des habitations occupées par les retraités seront libérées en faveur des jeunes entrant dans la vie professionnelle

et l'installation des retraités en zone rurale rendra vie à des villages qui se dépeuplent, en s'opposant heureusement à la tendance qui transforme nos campagnes en désert. Une telle installation est conforme aux besoins et aux aspirations authentiques des personnes âgées. Quand un homme a passé sa vie derrière le tour d'une gigantesque usine ou quand une femme a piétiné son existence durant devant les rayons d'un magasin, quand ils ont subi à longueur d'année les servitudes des rues encombrées, des transports surchargés et des grèves, ils cherchent avant tout le calme, l'air pur, un coin de sol où poser leurs pieds.

Le départ à la campagne, en rompant avec les habitudes, préserve de la nostalgie. Plus encore, il fournit l'occasion d'une entreprise nouvelle, où l'homme d'âge retrouve des responsabilités, des risques, des espoirs, bref une mentalité jeune.

Si les logements permettent de mêler les arrivants aux cellules autochtones, il ne tarde pas à se créer une société où l'esprit communautaire germe et se développe, pour le meilleur épanouissement de ceux qui reçoivent et de ceux qui sont accueillis.

On a coutume de soutenir que les retraités n'aiment pas quitter la ville pour la campagne. En fait, on ne leur offre pas d'autre solution acceptable que le maintien sur les lieux où ils ont travaillé, souvent dans les pires conditions. La vérité, c'est qu'il y a aujourd'hui 3 millions de retraités à reloger, qu'il y en aura 6 millions dans dix ans, et que, dans l'énorme masse de ceux qui sollicitent les organismes promoteurs de logements en zone rurale, la majorité cherche à quitter la ville.

Encore faut-il que les associations disposent de ressources suffisantes pour édifier les immeubles nécessaires. Notre amendement les leur fournit sans affaiblir l'effort que tente le Gouvernement en faveur du logement. Il en accroît au contraire l'efficacité.

C'est pourquoi nous demandons au Gouvernement de l'accepter et au Sénat de l'adopter.

Monsieur le ministre, je profite du fait que j'ai la parole pour vous dire combien je partage votre point de vue concernant les grands ensembles, casernes sans humanité, sans sociabilité et sans le bonheur de vivre, pourtant si nécessaire dans ce monde très nerveusement fatigué.

Je voudrais surtout insister sur l'insuffisance des crédits dévolus à mon département, alors que beaucoup de promesses ont été faites concernant son expansion. Il lui faut des logements, car il est en pointe pour ce qui est de la natalité, et nous devons déplorer le départ de nos jeunes faute d'emplois et faute de logements.

Vous le savez bien, monsieur le ministre, car vous connaissez nos problèmes et je vous supplie de nous accorder des crédits supplémentaires.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Malgré la très généreuse inspiration de l'amendement de Mme Cardot, le Gouvernement se doit d'objecter que ce texte comporte une atteinte au caractère libéral de l'utilisation du produit de la contribution des employeurs. J'ajoute que le Gouvernement est peu favorable à ce que j'appellerai un fractionnement du produit de cette contribution en faveur de telle ou telle catégorie, qui serait contraire, au demeurant, à une politique de logement visant à la bonne utilisation des ressources souhaitées par Mme Cardot comme par le ministre de l'équipement et du logement.

Nous souhaitons éviter un « saupoudrage » des crédits et c'est pourquoi nous ne pouvons pas accepter cet amendement, malgré son inspiration très généreuse.

Je fais observer à Mme Cardot que l'institution d'une allocation de logement en faveur des personnes âgées va leur permettre de choisir leur lieu d'habitation, ce qui n'était pas le cas jusqu'à ce jour.

C'est pour ces raisons que je demande au Sénat de ne pas adopter, à moins que Mme Cardot ne le retire, cet amendement.

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

**Mme Marie-Hélène Cardot.** Monsieur le secrétaire d'Etat, je voudrais bien vous faire plaisir, mais vous comprendrez mes hésitations.

En effet, le maire du chef-lieu de mon canton, une commune rurale, éprouve de grosses difficultés : depuis plus de huit ans, il a pris la décision de faire construire un ensemble immobilier,

un foyer pour personnes âgées et, bien que le projet ait été approuvé par tous les services de logement, il n'a pas pu aboutir, faute d'octroi de crédits aux organismes d'H. L. M.

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Je demande la parole.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Ce projet, madame Cardot, est bien connu de nos services, ainsi que de ceux de M. Boulin et de Mlle Dienesch.

L'extension à l'habitat rural par l'A. N. A. de certaines des dispositions du F. N. A. H., les possibilités qu'offre le chapitre 65-30 pour l'appréhension des sols, l'augmentation des crédits affectés à la rénovation, sans apporter immédiatement une solution au problème précis évoqué par Mme Cardot, permettent de couvrir largement l'éventail des personnes à reloger, alors que le texte proposé par Mme Cardot aurait plutôt l'effet contraire malgré son inspiration très généreuse.

Je me permets donc d'insister très courtoisement auprès d'elle pour qu'elle retire son amendement.

**M. Albin Chalandon, ministre de l'équipement.** Je demande la parole.

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

**M. Albin Chalandon, ministre de l'équipement.** Je voudrais ajouter un argument aux propos de M. Vivien.

Je demande à Mme Cardot de dissocier complètement deux problèmes qui sont fondamentalement différents dans l'esprit du Gouvernement comme de la réforme qui vous est proposée.

Il y a, d'une part, la programmation en volume physique de la construction et, d'autre part, une réforme structurelle visant à améliorer le rendement de l'aide apportée au logement, quel que soit le volume de la construction à un moment donné. Tel est bien l'objectif de la réforme dont vous débattiez aujourd'hui.

Dans cette réforme, le développement de l'aide à la personne constitue un élément important car il peut permettre, à cette aide, étant donné l'évolution de notre société, d'avoir un rendement meilleur.

Mais, de grâce, ne mêlez pas à cette affaire la politique de la quantité de logements financés et aidés par l'Etat ! Cela se réglera par des dispositions gouvernementales : par le Plan que vous allez approuver, du moins je l'espère, dans les jours qui viennent, et, en second lieu, par le budget de 1972, qui réalisera une harmonie entre ce budget et les objectifs du Plan. Un grand pas en avant sera fait en particulier dans le domaine des crédits H. L. M.

Les problèmes doivent donc être bien distingués. Il faut que, d'un côté, le Gouvernement continue à faire l'effort financier nécessaire pour que les objectifs jugés minima soient tenus et que, d'un autre côté, dès maintenant et en tout état de cause, un effort soit fait pour que, à un certain niveau de crédits, on obtienne le meilleur rendement possible.

Tel est l'objet de la réforme que nous discutons aujourd'hui. Je vous demande donc de retirer votre amendement.

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

**Mme Marie-Hélène Cardot.** Messieurs les ministres, je vous remercie des explications que vous venez de me donner. Je le répète, j'ai profité de votre présence pour vous rappeler des promesses qui avaient été faites et qui n'ont pas été tenues. En espérant néanmoins que celles que vous venez de me faire le seront prochainement, non seulement dans les Ardennes, mais dans toute la France, je retire mon amendement.

**M. le président.** L'amendement n° 12 est donc retiré.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 7, modifié.

(L'article 7 est adopté.)

**M. le président.** Monsieur le rapporteur, avant d'aborder l'examen de l'article 8, quelles sont les propositions de la commission pour la suite de la discussion du projet de loi ?

**M. Lucien Grand, rapporteur.** Monsieur le président, il me semble qu'il serait sage de suspendre la séance, car le débat sur l'article 8 doit être assez long.

**M. le président.** Il n'y a pas d'opposition?...

Il en est ainsi décidé.

La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à douze heures trente-cinq minutes, est reprise à quinze heures cinq minutes.)

**M. le président.** La séance est reprise.

Nous poursuivons la discussion du projet de loi adopté par l'Assemblée nationale après déclaration d'urgence, relatif à l'allocation de logement.

Nous en sommes arrivés à l'examen de l'article 8 dont je vais donner lecture.

#### Article 8.

**M. le président.** « Art. 8. — A compter du 1<sup>er</sup> janvier 1972, la contribution des employeurs à l'effort de construction, fixée à 1 p. 100 par l'article 272 du code de l'urbanisme et de l'habitation, est ramenée à 0,9 p. 100 du montant des salaires payés par eux au cours de l'année écoulée. »

Par amendement n° 4, M. Grand, au nom de la commission, propose de supprimer cet article.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Lucien Grand, rapporteur.** Messieurs les ministres, mes chers collègues, la commission des affaires sociales vous propose la suppression de l'article 8, après avoir longuement examiné les problèmes qu'il soulève.

L'article 7 assure le financement du fonds national d'aide au logement, notamment par une cotisation sur les salaires dont le taux sera fixé par décret.

L'article 8 tend à établir un équilibre au moins relatif des charges pesant sur les salaires en ramenant le « 1 p. 100 », investissement logement, à 0,90 p. 100.

Mais cet article 8 n'a, selon votre commission, aucun rapport avec le projet de loi. Une telle compensation des charges sur les salaires ne peut être ainsi effectuée sans une étude plus approfondie. Celle qui est offerte ici a au moins trois inconvénients.

D'une part, l'assiette n'est pas la même : dans un cas, la cotisation s'applique à l'ensemble des salaires plafonnés des secteurs public et privé, dans l'autre cas, l'investissement s'applique aux seuls salaires non plafonnés du secteur privé non agricole, dans les entreprises qui emploient au moins dix salariés. Il n'y a donc ni équivalence ni superposition assurées des résultats ;

D'autre part, la cotisation prévue à l'article 7 est une taxe versée à un fonds national ; le 1 p. 100 est un investissement obligatoire qui reste à la disposition des entreprises, ce qui est donc totalement différent.

Enfin et surtout, l'article 8 remet en cause le principe même d'un contrat passé entre le patronat et ses salariés pour leur assurer un logement décent. Il serait pour le moins curieux que cet investissement soit diminué, ce qui représenterait une régression sociale difficilement compréhensible et encore plus difficilement admissible. Ces arguments trouveraient, s'il en était besoin, une vigueur accrue à la lumière des observations suivantes.

Entre les employeurs et leurs salariés, le « 1 p. 100 », inventé par les employeurs du Nord et du Sud-Ouest, étendu et institutionnalisé par la suite, constitue un véritable contrat social.

Il est indispensable que les salariés puissent trouver, à proximité de leur lieu de travail, un logement décent pour eux et leurs familles. L'an dernier, le problème du logement des migrants étrangers, et les accidents dramatiques auxquels il a donné lieu, ont conduit à réaffirmer que les employeurs ne peuvent se désintéresser du logement de ces salariés.

Or, le 1 p. 100 et les C. I. L. — Comités interprofessionnels du logement — forment un lien entre l'emploi et le logement. Revenir en arrière, sans que le patronat et les représentants des salariés aient donné leur accord, constitueraient donc bien la régression sociale dont nous parlions.

Ce lien est d'autant plus indispensable que deux faits concordants se produisent dans la période actuelle.

D'une part, l'accroissement du nombre d'emplois, parallèle à une arrivée des classes nouvelles à l'âge du travail, nécessite un effort accru en matière de logement.

Les C. I. L. ressentent très nettement, semble-t-il, cet effet depuis un an et la poussée démographique devrait au contraire entraîner un effort accru de leur part.

D'autre part, l'industrialisation de la France, voulue et prônée par le VI<sup>e</sup> Plan, s'accompagne de mutations de populations et d'appel à la main-d'œuvre étrangère ; l'effort nécessaire en matière de logements devra être multiplié pour ces travailleurs déplacés.

Le « 1 p. 100 » et la création des C. I. L. ont permis un travail en commun, très fertile, entre le patronat, les salariés et l'administration. Des correctifs sont périodiquement apportés après étude conjointe ; ce travail porte ses fruits et il serait dramatique d'entraver sa poursuite.

Le « 1 p. 100 » est le seul financement qui donne lieu à une action locale grâce aux C. I. L. Les problèmes du logement doivent être étudiés et, au moins pour partie, traités à l'échelon de l'agglomération urbaine. Le 1 p. 100 et les C. I. L. permettent l'étude des besoins de chaque ville. Les C. I. L. sont proches des entreprises qui leur font connaître leurs besoins ; associés aux organismes d'H. L. M. ils cherchent des solutions appropriées. Ils sont dans le même temps près des salariés, qu'ils connaissent ; ils l'ont d'ailleurs prouvé en faisant des études régionales de logement.

Certes, il faut aider les jeunes et les personnes âgées. Mais leur donner une aide personnalisée, alors que beaucoup sont scandaleusement logés, ne résoudrait pas le problème.

Nous comprendrions que l'on demande aux C. I. L. un effort supplémentaire en faveur des jeunes et des personnes âgées, comme l'a demandé Mme Cardot, ce qu'ils ont commencé de faire ; ce n'est pas le chemin que l'on prend en compromettant le succès de leur effort !

Enfin, il ne faut pas oublier que le « 1 p. 100 », création française, fait des adeptes à travers le monde. En Italie, existe maintenant le 1,1 p. 100 sur les salaires ; la Belgique est désireuse de nous imiter et a procédé à des études dans ce sens. Quelques villes américaines étudient actuellement notre « 1 pour 100 ».

Il serait difficile de comprendre qu'au moment où le « 1 p. 100 » s'étend à l'étranger, il régresse en France où il a été conçu et appliquée pour la première fois, avec bonheur et succès.

C'est à la lumière de ces considérations que votre commission a décidé de proposer au Sénat la suppression de l'article 8.

Certes, il faut assurer le financement de la nouvelle allocation ; mais il ne faut pas le faire dans n'importe quelles conditions et adopter ce qui n'est qu'une solution de facilité. Dans les quelques heures dont elle disposait, votre commission n'a pas eu le loisir — et elle le regrette — d'étudier les formules de remplacement qui pourraient convenir.

Par une chance que nous estimons relative en l'occurrence, le Gouvernement a prévu que la nouvelle loi n'entrerait en vigueur que le 1<sup>er</sup> juillet 1972 ; il lui reste donc plus d'un an pour proposer au Parlement un mode de financement ne portant pas les caractéristiques néfastes de celui que nous ne pouvons accepter.

Pour toutes ces raisons, nous demandons au Sénat de bien vouloir adopter cet amendement qui tend à la suppression de l'article 8.

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

**M. Albin Chalandon, ministre de l'équipement et du logement.** Monsieur le président, peut-être M. le secrétaire d'Etat aura-t-il des précisions à vous donner. Pour ma part, je tiens à apporter une correction à l'analyse qui vient d'être faite.

La défense et l'illustration du 1 p. 100 sur les salaires est tout à fait légitime et je m'y associe sous certaines réserves que j'ai analysées ce matin et que le Gouvernement va s'efforcer de faire disparaître par les mesures qu'il propose.

En effet, l'utilisation actuelle du 1 p. 100 entraîne quelques abus, soit que certains travaux n'aient pas le caractère social souhaitable, soit que se produisent des cumuls excessifs, notamment avec les H. L. M. Mais il faut préciser que, si ce 1 p. 100 est une source fructueuse de financement de la construction sociale en France, qui, par la force de l'économie va se développer, il n'en reste pas moins que ce n'est pas tout le financement de cette construction. Il existe d'autres sources très impor-

tantes qui sont notamment : les sources d'origine publique et le financement budgétaire. Si l'on considère l'opération qui est montée de suffisamment haut, on s'aperçoit qu'il s'opère en réalité un transfert d'une source de financement à une autre. La réduction de la part de 1 p. 100 signifie non pas que le financement sera globalement réduit, mais que le relais va être pris par d'autres sources de financement.

Je prends un exemple. Tout le secteur moyennement aidé — celui des H. L. M.-accession, des prêts sociaux immédiats du Crédit foncier — va voir la quotité des prêts sensiblement relevée et, par conséquent, le financement du logement assuré jusqu'à 75, 80, voire 90 p. 100 dans le cas du secteur locatif, que nous espérons ainsi développer.

Dans la mesure où l'Etat va apporter beaucoup plus qu'il n'a donné pour toutes ces opérations, nous n'aurons plus besoin, comme c'est le cas aujourd'hui, d'un financement aussi important par le 1 p. 100. En fait, il y a un transfert. On ne peut donc pas dire que nous allions dans le sens d'une régression sociale. Comme des mesures sont prises pour faire en sorte qu'à l'avenir le 1 p. 100 serve à financer les logements sociaux qui s'ajoutent à ceux que finance déjà l'Etat et ne viennent pas compléter les financements publics sur ces mêmes logements, c'est donc en réalité un accroissement du nombre de logements financés qui résultera du nouveau système.

Avant que votre assemblée se prononce sur ce point, je voulais qu'elle soit parfaitement éclairée, pour que sa décision ne soit pas prise au vu d'une analyse inexacte de la situation.

**M. Etienne Dailly.** Je demande la parole.

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

**M. Etienne Dailly.** Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, j'ai entendu M. Grand développer cet amendement de suppression de l'article 8. J'ai été sensible, comme vous tous sans doute, aux considérations d'ordre social qui l'animent.

C'est vrai que, d'abord, l'assiette n'est pas la même. Dans un cas, la cotisation s'applique à l'ensemble des salaires plafonnés des secteurs publics et privés ; dans l'autre, l'investissement s'applique aux seuls salaires non plafonnés du secteur privé non-agricole, dans la mesure, certes, où il s'agit d'entreprises employant plus de dix salariés.

C'est vrai aussi que la taxe prévue à l'article 7 est versée à un fonds national, alors que — c'est très important à mes yeux — le 1 p. 100 dont il s'agit, car je me refuse à dire « dont il s'agissait », est un « investissement » certes obligatoire, mais un investissement.

C'est encore vrai de dire que l'article 8 remet en cause une sorte de contrat passé entre le patronat et ses salariés pour assurer à ces derniers un logement décent, qui avait d'ailleurs trouvé son origine dans des accords professionnels particuliers.

C'est vrai enfin de dire que la réforme proposée va porter atteinte au caractère local — et ce n'est pas le moindre de ses avantages — de cet effort que représente le 1 p. 100, puisque c'est au niveau local que s'engagent les conversations entre les employeurs et les offices d'H. L. M. avec tout ce que cela comporte de souhaitable sur le plan de la confrontation des problèmes posés par les emplois et le logement. Excusez-moi, mesdames, messieurs, d'y insister, mais je préside, comme beaucoup d'entre vous, un office d'H. L. M. Je sais à quelles difficultés nous nous heurtons. Je sais aussi que c'est grâce au caractère local de cet investissement complémentaire, de cette participation à l'investissement, que nous pouvons sensibiliser tous les industriels de la région aux problèmes du logement et que nous pouvons nous-mêmes coordonner avec ceux de l'emploi.

Tout cela est vrai et ce fait, à lui seul, doit nous inciter à voter l'amendement qui nous est soumis.

Mais, en dépit de ce que vient de dire M. le ministre, nous devons retenir une autre considération d'ordre économique. J'ai repris les rapports que rédige chaque année notre excellent collègue M. Bousch pour l'examen des lois de finances. Chaque année, avec la compétence, le soin et l'autorité qu'on lui reconnaît, M. Bousch examine les crédits de l'équipement et du logement. Dans son rapport, j'ai trouvé la ventilation de tous les crédits qui participent au financement de la construction. Grâce à l'examen de ce tableau, j'ai constaté que cet investissement patronal de 1 p. 100 sur les salaires représentait 2 milliards de nouveaux francs, somme qui n'est pas négligeable. J'ai trouvé, dans le même tableau, le pourcentage qu'il représentait par rapport à l'ensemble des capitaux qui concourent au logement. Ce pourcentage tourne toujours autour de 5 p. 100 : 5,5 p. 100 en 1967, 5,1 p. 100 en 1968, 4,7 p. 100 en 1969. Compte

tenu des hausses de salaires intervenues, il est certain qu'il dépassera à nouveau 5 p. 100 cette année.

Par conséquent, aux considérations d'ordre social évoquées par M. le président de la commission des affaires sociales, je voudrais ajouter une considération d'ordre économique : qu'on le veuille ou non, une diminution de 0,10 p. 100 sur ces 2 milliards de nouveaux francs, représente 200 millions de nouveaux francs. Chacun me suit, sans qu'il soit nécessaire de faire appel à un boulier. (*Sourires.*) Et cette diminution de 200 millions, cela signifie, en gros, que nous construirons cette année-là près de 10.000 logements H. L. M. en moins.

Peu m'importe de savoir s'il va être possible d'en construire d'autres avec d'autres crédits, car Dieu sait si nous en avons besoin, si j'en juge par les listes d'attente sur lesquelles figurent tous les jeunes que nous marions sans pouvoir les loger, ce qui est du moins le cas dans mon secteur.

N'est-il d'ailleurs pas singulier, au moment même où, par la création de ce fonds national d'aide au logement, puisque c'est ainsi qu'il s'appelle, on augmente la demande en offrant à des locataires la possibilité de payer des loyers jusqu'alors trop élevés pour eux, on diminue le nombre de logements ?

Voilà une considération simple et à laquelle je ne peux pas être insensible. Personnellement, je vais donc voter l'amendement de la commission des affaires sociales.

Cependant, je voudrais rendre la commission, le Gouvernement et le Sénat attentifs au fait que tout à l'heure, à l'occasion de l'article 7, nous avons voté, à l'appel de M. Armengaud et de la commission des finances, une modification au troisième alinéa de cet article que nous avons rédigé comme suit : « Les recettes du fonds sont constituées par le produit d'une cotisation de 0,1 p. 100 à la charge des employeurs... »

Dans son exposé, M. Armengaud a bien démontré le but qu'il poursuivait : il doit être clair que le 0,1 p. 100 s'impute à l'intérieur du 1 p. 100, et ne risque, en aucun cas, de s'ajouter au 1 p. 100 actuel. En votant l'amendement de la commission des affaires sociales pour les considérations qu'elle a exprimées et celles que je me suis permis d'y ajouter, nous allons donc arriver à une certaine contradiction. En effet, nous refusons, à l'article 8, d'abaisser la cotisation patronale de 1 à 0,9 p. 100 après avoir, à l'article 7, dans une finalité diamétralement inverse, institué une cotisation de 0,1 p. 100 à la charge des employeurs, de telle sorte qu'elle ne risque pas globalement d'être supérieure à 1 p. 100, d'après le compte rendu analytique sommaire qui est affiché au fur et à mesure de nos débats et mis à la disposition de la presse. Il ne subsiste aucune doute à ce sujet et chacun d'entre vous a d'ailleurs encore dans l'oreille l'argumentation de M. Armengaud. Nous allons donc arriver finalement à voter une contribution globale de 1,1 p. 100. C'est la situation à laquelle je désire rendre attentif le Sénat.

Dès lors, comment sortir, non pas de cette impasse, mais de cette petite difficulté, si tant est qu'on désire, comme c'est mon cas et, comme je l'espère, ce sera celui de la majorité du Sénat, adopter l'amendement de suppression de l'article 8 ? Il faut, je crois, que la commission demande une seconde délibération de l'article 7.

Compte tenu des conditions de travail dans lesquelles le Gouvernement — je le lui dis en parfaite courtoisie, mais je le lui dis quand même car notre fatigue l'atteste — nous fait travailler, il aurait mauvaise grâce à refuser cette seconde délibération de l'article 7. L'alinéa 4 de l'article 43 du règlement prévoit en effet que « avant le vote sur l'ensemble d'un texte, celui-ci peut être renvoyé, sur décision du Sénat, à la commission, pour une deuxième délibération, à la condition que la demande de renvoi ait été formulée ou acceptée par le Gouvernement ».

Si le Gouvernement ne l'acceptait point, il est permis de se demander, compte tenu des propos qui ont été échangés dans ce débat, s'il ne s'agirait pas d'une simple coordination, car, de toute évidence, les deux dispositions qu'aurait adoptées le Sénat seraient radicalement contraires alors qu'elles procèdent du même état d'esprit. Elles devraient faire l'objet d'un renvoi en coordination expressément prévu par l'article 43, alinéas 1 et 2, du règlement.

Bien sûr, on aurait pu subordonner le vote sur l'amendement de la commission des finances à l'article 7 à l'adoption de cet amendement de la commission des affaires sociales à l'article 8. J'imagine, compte tenu du fait que M. Armengaud semble, avec beaucoup d'amitié, opiner favorablement, qu'il eût peut-être souhaité procéder ainsi. Puisque cela n'a pas été le cas, il faut bien admettre que, pour que le Sénat se prononce librement sur cet amendement à l'article 8, il faut qu'il soit bien entendu ou que le Gouvernement accepte une seconde

délibération de l'article 7 ou que, sur le plan de la coordination, la commission demande le renvoi.

Je souhaiterais, monsieur le président, connaître l'avis de la commission à cet égard.

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

**M. Lucien Grand, rapporteur.** Il est évident que lorsque nous avons voté l'article 7, les inconvénients que vient de signaler M. Dailly me sont apparus. Mais on peut toujours interpréter toute chose. J'ai pensé que la commission des finances avait voulu prendre des garanties pour qu'en aucun cas la contribution patronale ne puisse dépasser 1 p. 100.

Dans ces conditions, si la suppression de l'article 8 était votée, il en résulterait un déséquilibre. Mais il serait permis de demander, au titre de la coordination, un deuxième examen afin que soit envoyé à l'Assemblée nationale un texte cohérent ; le souci du Sénat n'est-il pas toujours de faire parvenir à nos collègues députés des textes qu'ils puissent adopter ?

Au cas où le Sénat voterait cet amendement supprimant l'article 8, il est bien évident, monsieur le président, que je demanderais un renvoi en commission pour coordination, faute de quoi nos décisions sembleraient en effet très inconséquentes.

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

**M. André Armengaud, rapporteur pour avis.** Après les déclarations de MM. Dailly et Grand, il paraît évident que nous risquons d'adopter un texte non coordonné. Nous sommes donc tenus, comme l'a proposé M. le président de la commission des affaires sociales, de vous demander un second examen pour coordination.

Il est nécessaire en effet que la commission des finances et la commission des affaires sociales s'entendent pour présenter un texte cohérent à cette assemblée.

**M. Etienne Dailly.** Je demande la parole.

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

**M. Etienne Dailly.** La motivation de la demande de deuxième délibération a de l'importance puisque, s'il s'agit d'une coordination, elle est de droit alors qu'autrement, elle est soumise à l'initiative ou à l'appréciation du Gouvernement.

**M. le président.** Justement, monsieur Dailly, je m'apprêtais à expliquer aux représentants des commissions que la coordination est une chose et la deuxième délibération, une autre. Je crois avoir compris que, dans le cas où il y aurait contradiction, la commission saisie au fond estimerait nécessaire qu'il soit procédé à une coordination.

**M. Lucien Grand, rapporteur.** Une demande de coordination entraîne à nos yeux une deuxième délibération.

**M. le président.** Non, ce n'est pas une deuxième délibération, mais un renvoi en commission pour coordination.

Il sera procédé à la coordination avant le vote sur l'ensemble. Nous suspendrons la séance pour que la commission puisse en délibérer.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 4 de la commission saisie au fond, soutenu par la commission des finances et rejeté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** L'article 8 du projet de loi est donc supprimé.

Dans ces conditions, l'amendement n° 11 qui était présenté par MM. Gaudon, Viron, Aubry et les membres du groupe communiste et apparenté et qui tendait à rédiger ainsi cet article : « Les recettes du fonds sont constituées par une contribution patronale supplémentaire assise sur les entreprises industrielles et commerciales employant plus de 200 salariés. », n'a plus d'objet.

#### Articles 9 à 16.

**M. le président.** « Art. 9. — Des organismes ou services de rattachement désignés par décret statuent sur le droit à l'allocation de logement des personnes mentionnées à l'article 2 ci-dessus, liquident et assurent le versement de ladite allocation. » — (Adopté.)

« Art. 10. — Les dépenses occasionnées par la gestion de l'allocation de logement sont remboursées par le fonds national d'aide au logement. » — (Adopté.)

« Art. 11. — La créance du bénéficiaire de l'allocation de logement est incessible et insaisissable. Toutefois, dans les cas et selon les conditions prévus par décret, le paiement de l'allocation de logement sera effectué par remise au bénéficiaire d'un chèque à l'ordre soit du bailleur, soit de l'organisme prêteur ou responsable du remboursement du prêt contracté en vue d'accéder à la propriété.

« En cas de non-paiement des loyers ou en cas de non-remboursement de la dette contractée en vue d'accéder à la propriété, l'organisme ou service mentionné à l'article 9 ci-dessus peut décider, à la demande des bailleurs ou des prêteurs, de leur verser la totalité de cette allocation. » — (Adopté.)

« Art. 12. — Le montant de l'allocation de logement n'est pas compris dans le montant des revenus passibles de l'impôt sur le revenu.

« L'allocation de logement n'est pas prise en compte pour l'appréciation de la condition de ressources en vue de l'attribution d'un avantage de vieillesse non contributif ou d'une prestation d'aide sociale. » — (Adopté.)

« Art. 13. — Le règlement de l'allocation de logement est effectué à terme échu. Elle n'est pas versée lorsqu'elle est inférieure à une somme fixée par décret. L'action de l'allocataire pour le paiement de l'allocation se prescrit par deux ans. Cette prescription est également applicable à l'action intentée par un organisme payeur en recouvrement de la prestation indûment payée, sauf en cas de fraude ou de fausse déclaration. » — (Adopté.)

« Art. 14. — Les différends avec les organismes ou services mentionnés à l'article 9 ci-dessus, auxquels peut donner lieu l'application de la présente loi, sont réglés conformément aux dispositions concernant le contentieux général de la sécurité sociale. » — (Adopté.)

« Art. 15. — Les organismes et services mentionnés à l'article 9 ci-dessus sont habilités à faire vérifier sur place si les conditions de salubrité, de peuplement et d'occupation prévues à l'article 3 ci-dessus sont effectivement remplies. Le même droit est reconnu à la direction départementale de l'action sanitaire et sociale.

« Le contrôle du montant des loyers et de l'importance des ressources du bénéficiaire est assuré par le personnel assermenté desdits organismes auquel les administrations publiques et notamment, par l'application de l'article 2016 du code général des impôts, les administrations financières, sont tenues de communiquer toutes les pièces nécessaires à l'exercice de leurs fonctions. » — (Adopté.)

« Art. 16. — Les dispositions de l'article 161 du code de la famille et de l'aide sociale sont abrogées sauf en ce qui concerne les personnes mentionnées à l'article 184 dudit code. » — (Adopté.)

#### Article 17.

**M. le président.** « Art. 17. — Est passible d'une amende de 72 F à 1.441 F quiconque se rend coupable de fraudes ou de fausses déclarations pour obtenir ou tenter de faire obtenir des prestations qui ne sont pas dues, sans préjudice des peines résultant de l'application d'autres lois, s'il y échet. »

Par amendement n° 5, M. Grand, au nom de la commission des affaires sociales, propose de supprimer cet article.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Lucien Grand, rapporteur.** Mes chers collègues, le projet de loi contient, y introduites par les auteurs du projet de loi, dans ses articles 17, 18 et 19, des dispositions pénales qui sont calquées sur celles qui figurent aux articles L. 557, L. 558 et L. 559 du code de la sécurité sociale relatifs aux pénalités applicables en matière de prestations familiales.

Il aurait été préférable que l'on s'inspirât moins directement de ces textes, qui sont antérieurs à la Constitution de 1958 et contiennent certaines expressions que l'on n'utilise plus actuellement.

Aussi, la commission fait-elle remarquer que les dispositions de cet article qui instituent une contravention, sont de nature réglementaire et doivent normalement figurer dans un décret en forme de règlement d'administration publique.

C'est pourquoi, puisqu'il s'agit de dispositions qui relèvent du domaine réglementaire, nous proposons la suppression de cet article.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Cet amendement ainsi que les amendements 6 et 7 rectifié forment un tout extrêmement cohérent, qui complète le texte. C'est pourquoi le Gouvernement les accepte bien volontiers.

Comme l'indiquait M. Grand, les dispositions pénales que contient cet article sont la reprise du code de la sécurité sociale, qui est antérieur à la Constitution de 1958. C'est pourquoi certaines dispositions visées aux articles 17, 18 et 19 relèvent en fait du domaine réglementaire. Ces trois amendements nous paraissent donc très justifiés car ils assurent le respect des dispositions constitutionnelles. C'est la raison pour laquelle le Gouvernement accepte ces amendements, notamment l'amendement n° 5.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 5, accepté par le Gouvernement.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** En conséquence, l'article 17 est supprimé.

#### Article 18.

**M. le président.** « Art. 18. — Sera puni d'une amende de 72 F à 1.441 F et, en cas de récidive dans le délai d'un an, d'une amende de 1.440 F à 6.000 F, tout intermédiaire convaincu d'avoir offert ou fait offrir ses services, moyennant émoluments convenus d'avance, à un allocataire en vue de lui faire obtenir des prestations qui peuvent lui être dues. »

Par amendement n° 6, M. Grand, au nom de la commission des affaires sociales, propose de rédiger comme suit cet article :

« Sera puni d'une amende de 2.000 F à 6.000 F, en cas de récidive dans le délai d'un an, tout intermédiaire convaincu d'avoir offert ou fait offrir ses services, moyennant émoluments convenus d'avance, à un allocataire en vue de lui faire obtenir des prestations qui peuvent lui être dues. »

M. le secrétaire d'Etat, aux termes de sa déclaration précédente, semble accepter cet amendement.

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Oui, monsieur le président.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 6, accepté par le Gouvernement.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** L'article 18 est donc rédigé dans le texte qui vient d'être adopté.

#### Article 19.

**M. le président.** « Art. 19. — Le maximum des deux peines prévues aux articles 17 et 18 ci-dessus sera toujours appliqué au délinquant lorsqu'il aura subi une condamnation pour la même infraction et le tribunal pourra ordonner l'insertion du nouveau jugement dans un ou plusieurs journaux de la localité, le tout aux frais du condamné, sans que le coût de l'insertion puisse dépasser 50 F. »

Par amendement n° 7 rectifié, M. Grand, au nom de la commission des affaires sociales, propose de rédiger comme suit cet article : « En cas de condamnation pour infraction en récidive aux dispositions de la présente loi, le tribunal pourra ordonner l'insertion du jugement dans un ou plusieurs journaux de la localité, le tout aux frais du condamné. »

Monsieur le rapporteur, vous n'avez rien à ajouter à votre intervention précédente ?...

**M. Lucien Grand, rapporteur.** Non, monsieur le président.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Il apparaît effectivement inutile de préciser le coût de l'insertion, qui peut être affecté par les variations économiques.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 7 rectifié, accepté par le Gouvernement.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** En conséquence, l'article 19 est rédigé dans le texte de l'amendement qui vient d'être adopté.

#### Articles 20 et 21.

**M. le président.** « Art. 20. — Les modalités d'application de la présente loi sont déterminées, en tant que de besoin, par décret en Conseil d'Etat, rendu sur le rapport du ministre de l'économie et des finances, du ministre de l'équipement et du logement, du ministre de l'agriculture et du ministre de la santé publique et de la sécurité sociale. » — *(Adopté.)*

« Art. 21. — La présente loi est applicable au 1<sup>er</sup> juillet 1972. » — *(Adopté.)*

Je rappelle que le renvoi en commission pour coordination du texte, demandé par les deux rapporteurs, est de droit.

La séance va donc être suspendue pour permettre à la commission de se réunir. Elle sera reprise dans quelques instants.

La séance est suspendue.

**(La séance, suspendue à quinze heures quarante minutes, est reprise à quinze heures quarante-cinq minutes.)**

**M. le président.** La séance est reprise.

#### Article 7 (suite).

**M. le président.** Je donne une nouvelle lecture de l'article 7 qui vient d'être soumis à coordination :

« Art. 7. — Il est institué un « Fonds national d'aide au logement » en vue de centraliser les recettes et dépenses relevant de la présente loi. Ce fonds est administré par un comité comprenant des représentants de l'Etat et des principaux régimes de sécurité sociale intéressés.

« Les recettes du fonds sont constituées par :

— le produit d'une cotisation à la charge des employeurs assise sur les salaires plafonnés et recouvrée selon les règles applicables en matière de sécurité sociale ;

— une contribution de l'Etat.

« Le fonds supporte les charges résultant de l'application de la présente loi. »

Sur cet article, je suis saisi d'un amendement présenté par M. Grand, au nom de la commission des affaires sociales, tendant à remplacer le troisième alinéa dudit article par les dispositions suivantes :

« — le produit d'une cotisation à la charge des employeurs assise sur les salaires plafonnés et dont le taux sera fixé chaque année par la loi de finances ; »

Je précise que la commission des finances accepte cet amendement.

Quel est l'avis du Gouvernement ?

**M. Albin Chalandon, ministre de l'équipement.** Je ne vois vraiment pas ce que ce texte apporte de nouveau par rapport à l'incohérence ou à l'absence de coordination signalée tout à l'heure par divers membres de l'assemblée. Je ne suis d'ailleurs pas convaincu qu'une telle coordination soit nécessaire. Mais à partir du moment où on l'affirme, il faut bien reconnaître que ce texte n'apporte absolument rien.

Selon l'amendement qui vient d'être déposé, le montant de la cotisation, au lieu d'être fixé dès maintenant, le sera chaque année dans la loi de finances. Cela dit, la position contradictoire prise par les deux commissions de l'assemblée subsiste en ce sens que l'une dit : « N'augmentez pas les charges des entreprises et nous limiterons la cotisation prévue pour l'allocation de logement », et que l'autre déclare ne pas vouloir réduire la cotisation de 1 p. 100 sur les salaires.

Cela signifie, en clair, que personne ne veut payer la charge supplémentaire qui est ainsi créée. Pour sa part, le Gouvernement, précisément dans le souci de ne pas peser davantage sur les entreprises, a voulu compenser celle-ci par celle-là. Il est bien évident que dans la mesure où vous détruisez cet équilibre, il n'y a plus rien.

**M. Lucien Grand, rapporteur.** Je demande la parole.

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

**M. Lucien Grand, rapporteur.** Monsieur le ministre, nous ne sommes plus d'accord. L'article 8 tendait à ramener la cotisation patronale de 1 p. 100 à 0,9 p. 100, ce qui libérerait éventuellement 0,1 p. 100 pour un autre objet. La commission des finances, animée du même souci que vous et que nous-mêmes de ne pas

trop surcharger les employeurs, avait pensé limiter votre possibilité de fixer la contribution patronale prévue à l'article 7 à 0,10 p. 100, mais pas au-delà.

Un amendement ayant rétabli la cotisation patronale prévue par l'article 8 à 1 p. 100, ces 0,1 p. 100 ne sont plus disponibles.

Il s'ajoutera donc quelque chose, mais pas obligatoirement sur le compte des employeurs puisqu'il existe une deuxième source de financement : la contribution de l'Etat.

On peut donc imaginer que la part contributive des employeurs prévue à l'article 7 sera très réduite et que la contribution de l'Etat compensera cette réduction.

Il n'y a pas plus d'incohérence dans le nouveau texte que dans le texte original du Gouvernement, qui ne prévoyait aucun lien organique entre les articles 7 et 8. Nous pensons au contraire être logiques en disant que le « 1 p. 100 » reste ce qu'il était. Pour ce qui est du taux de la cotisation à la charge des employeurs prévue à l'article 7, il est entendu que le Parlement pourra, chaque année, savoir quelle est exactement la quotité qu'il consent à accorder. Il n'y a là aucune incohérence.

**M. André Armengaud, rapporteur pour avis de la commission des finances.** Je demande la parole.

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

**M. André Armengaud, rapporteur pour avis de la commission des finances.** J'ajoute, afin que les choses soient claires pour tout le monde et après le propos de M. le ministre de l'équipement, que la charge globale imposée aux employeurs ne dépassera pas 1 p. 100. Dans ces conditions, nous pouvons être d'accord.

**M. Etienne Dailly.** Je demande la parole.

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

**M. Etienne Dailly.** La coordination est de toute évidence difficile à réaliser en l'instant non pas tant dans sa forme, que sur le fond.

A partir du moment où, en adoptant l'amendement à l'article 8, nous n'avons pas admis la réduction de la cotisation patronale sur les salaires de 1 p. 100 à 0,9 p. 100 et, à partir du moment où nous n'avons pas souhaité à l'article 7 voir cette cotisation patronale sur les salaires dépasser 1 p. 100, on ne voit pas ce qui, à ce titre, demeurerait disponible pour alimenter, de ce côté tout au moins, le fonds national d'aide au logement. Chercher à réaliser l'équilibre — pour reprendre l'expression qui a été employée — entre ces deux positions devient impossible. Tout au plus peut-on poser le principe d'une cotisation patronale sur les salaires sans en préciser le taux.

C'est, j'imagine, le motif pour lequel les deux commissions ont voulu en laisser trace au troisième alinéa de l'article 7 comme il y a trace au quatrième alinéa d'une contribution de l'Etat. Car — je me permets de le faire observer au Sénat — la contribution de l'Etat n'est pas non plus chiffrée. Si on s'en remet par conséquent à la loi de finances du soin d'en fixer l'importance, pourquoi aller plus loin quant à la cotisation sur les salaires ? Le texte de l'amendement qui vient de nous être lu par M. le président me paraît à cet égard logique et satisfaisant.

Il n'y a donc pas plus d'incohérence à ne pas fixer le montant de la charge patronale qu'à ne pas déterminer — ainsi que le Gouvernement en prend soin — la contribution de l'Etat.

Au moment de l'examen de la loi de finances, alors que nous connaissons le problème, on pourra le mieux cerner, appréhender quelles seront en définitive les charges exactes de ce fonds national d'aide au logement et ajuster des recettes correspondantes.

**M. Albin Chalandon, ministre de l'équipement et du logement.** Je demande la parole.

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

**M. Albin Chalandon, ministre de l'équipement et du logement.** Monsieur le président, le problème existera, hélas ! demain, comme il existe aujourd'hui ; ce n'est pas le fait de l'ajourner qui va en modifier les données. Une dépense est engendrée, il faut une recette pour la couvrir. Si l'on veut que les charges des entreprises n'augmentent pas, il faut trouver une autre recette. Si vous ne voulez pas la trouver, le problème est insoluble.

Dire que la loi de finances décidera de ce qu'il faudra faire, de la recette qu'il faudra créer, du taux qu'il faudra détermi-

ner pour cette cotisation de sécurité sociale, je n'y vois pas d'inconvénient ; mais il faudra bien décider, demain, ce que l'on se refuse de décider aujourd'hui. Et le fond du problème ne change pas.

**M. Etienne Dailly.** Je demande la parole pour répondre à M. le ministre.

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

**M. Etienne Dailly.** J'ai entendu M. le ministre prononcer, enfin, le terme de « cotisation de sécurité sociale ». Cela était inscrit en filigrane dans le texte depuis longtemps, mais voilà le terme enfin articulé et de la manière la plus claire. Alors, puisque c'est bien cela, c'est sans doute dans le budget social de la nation qu'il faudra trouver la recette nécessaire encore intitulée dans le texte « la contribution de l'Etat », et sur laquelle aujourd'hui on ne nous donne pas d'information.

Et s'il faut mettre à la charge des patrons une contribution nouvelle à ce titre, ce sera un problème économique qui ne sera pas sans incidence sur la hausse des coûts et qui gagnera à être évoqué dans la délibération de la loi de finances.

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

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

*(L'amendement est adopté.)*

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

Je mets aux voix l'article 7 du projet de loi, modifié.

*(L'article 7 est adopté.)*

**(M. Etienne Dailly remplace M. Alain Poher au fauteuil de la présidence.)**

#### PRESIDENCE DE M. ETIENNE DAILLY, vice-président.

**M. le président.** Avant de mettre aux voix l'ensemble du projet de loi, je donne la parole à M. Gaudon pour explication de vote.

**M. Roger Gaudon.** Monsieur le président, monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'Etat, mes chers collègues, être logé décemment en payant un loyer raisonnable, tel est le souhait de tous. Or nous considérons que la politique poursuivie par le Gouvernement, politique qui nous a été exposée ce matin par M. le ministre, ne va pas tout à fait dans ce sens. Le prix des loyers ne cesse d'augmenter à un rythme plus rapide que les salaires et les traitements, ce qui est anormal et insupportable pour les budgets familiaux.

Même si le projet de loi étend le champ d'application de l'allocation de logement à d'autres catégories : les personnes âgées, les handicapés physiques et les jeunes travailleurs, nous pouvons voir que les conditions exigées écartent de ce champ d'application une masse importante de mal-logés. De plus, nous ne connaissons pas le mode de calcul de la nouvelle allocation de logement, celui-ci devant être fixé par décret.

Or chacun sait que l'évolution de l'allocation de logement est loin de suivre l'évolution des prix des loyers. A cela s'ajoutent les charges de plus en plus lourdes comprises dans les quittances de loyer.

Nous regrettons également que notre amendement à l'article 1<sup>er</sup>, tendant à aligner les départements d'outre-mer sur la métropole, n'ait pas été retenu.

Nous considérons donc qu'il ne suffit pas seulement d'apporter certains aménagements ; il faut aussi procéder à l'élaboration d'une réforme générale de l'allocation de logement qui permette une aide réelle à tous les intéressés.

Pour les diverses raisons que je viens de formuler, le groupe communiste s'abstiendra dans le vote de ce projet de loi (*Applaudissements sur les travées communistes.*)

**M. Lucien Grand, rapporteur.** Je demande la parole.

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

**M. Lucien Grand, rapporteur.** Monsieur le ministre, vous venez de parler de « cotisation de sécurité sociale ». Je pense que cette expression a dépassé votre pensée et qu'il s'agit, au maximum, d'une « cotisation sociale ». S'il n'en était pas ainsi, l'aspect de la question serait modifié et nous serions en droit de vous demander ce que cela cache.

**M. Albin Chalandon, ministre de l'équipement et du logement.** Je demande la parole.

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

**M. Albin Chalandon, ministre de l'équipement et du logement.** J'ai indiqué ce matin que, dans l'esprit du Gouvernement, et particulièrement du ministre de l'équipement, cette réforme constituait une première étape devant conduire à un système plus général regroupant l'allocation de logement, telle qu'elle est actuellement versée aux familles et financée par une cotisation de la sécurité sociale, avec l'allocation de logement, qui est créée en faveur des catégories déterminées par la loi et qui va être financée par une cotisation de caractère social assise sur les mêmes bases que l'autre, et dont la nature ne diffère guère, il faut bien le dire, de l'allocation de logement actuelle.

Alors ne jouons pas sur les mots et voyons le fond des choses. Il est souhaitable d'aller le plus vite possible vers l'unification.

**M. Lucien Grand, rapporteur.** Je demande la parole.

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

**M. Lucien Grand, rapporteur.** Monsieur le ministre, j'en suis d'accord : il faudra peut-être arriver à une unification. Mais pour l'instant, il s'agit uniquement et au plus d'une cotisation sociale. Le temps venu, nous statuerons sur la nature juridique des cotisations qui pourront prévoir les réformes appelées à intervenir.

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

Je mets aux voix l'ensemble du projet de loi.

**M. Maurice Coutrot.** Le groupe socialiste s'abstiendra dans le vote.

(Le projet de loi est adopté.)

— 5 —

## ASSOCIATIONS FONCIERES URBAINES

### Adoption d'une proposition de loi déclarée d'urgence.

**M. le président.** L'ordre du jour appelle la discussion de la proposition de loi, adoptée par l'Assemblée nationale, après déclaration d'urgence, relative aux associations foncières urbaines. [N° 311 et 339 (1970-1971).]

Dans la discussion générale, la parole est à M. le rapporteur.

**M. Pierre de Félice, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale.** Monsieur le président, mes chers collègues, il était judicieux de mettre en application en ville une idée qui avait fait ses preuves dans le monde rural, celle des associations syndicales, groupements de producteurs entreprenant en commun des travaux et se répartissant ensuite les frais de ces travaux.

Cette idée a été appliquée dans la loi du 21 juin 1865 pour les travaux de drainage et d'irrigation. Elle a réapparu dans la loi du 9 mars 1941, sous la forme d'une association foncière pour les travaux connexes en matière de remembrement, et dans une certaine mesure, elle est ressuscitée dans la loi du 31 décembre 1970 sur les groupements fonciers agricoles.

Les associations foncières urbaines sont, en effet, elles aussi destinées soit à assurer le remembrement des propriétés citadines, soit à réaliser des opérations d'urbanisme dans les villes. Seulement, le milieu urbain est assez différent. On ne pouvait pas transposer ; il fallait élaborer une nouvelle législation.

Cette élaboration a eu lieu en deux étapes. D'abord, le code de l'urbanisme et de l'habitation, dans ses articles 73 et suivants, qui prévoit la constitution d'office d'associations foncières urbaines pour la réalisation des opérations prévues au plan d'urbanisme et pour celles qui interviennent dans les zones à urbaniser. Puis la loi du 30 décembre 1967, qui prévoit la formation de ces associations foncières urbaines d'une manière plus spontanée, plus généralisée et qui leur donne des pouvoirs lorsqu'elles reçoivent l'autorisation du préfet.

: Telle est la première difficulté de transposition. La seconde est aussi évidente.

Comme vous l'avez dit, ce matin, monsieur Chalandon, le milieu urbain est un tissu dans lequel de nombreux fils s'entrecroisent : des droits réels inscrits sur l'immeuble et des droits personnels à l'usage que peuvent avoir les uns et les autres sur ledit immeuble. Par conséquent, il a fallu prévoir un texte d'harmonisation et de retouches ; c'est celui qui nous est actuellement soumis.

Je me permettrai de l'analyser, non pas en suivant l'ordre des articles, mais en me référant au conseil donné par Descartes selon lequel il faut partir des choses les plus simples pour aller jusqu'aux plus compliquées.

Le premier but de ce texte, c'est d'encourager la création des associations foncières urbaines et, par là même — ce que vous avez exprimé en termes élégants ce matin, monsieur le ministre — de lever les obstacles fiscaux.

On a attribué des exonérations fiscales nouvelles. C'est un don du Gouvernement. Certes, c'est une générosité intéressée puisque c'est une incitation. Mais nous n'avons pas l'habitude de recevoir tant de cadeaux de M. le ministre de l'économie et des finances que nous ne puissions saluer ce geste avec reconnaissance. (Sourires.)

La seconde idée, c'est de permettre l'existence juxtaposée d'associations foncières urbaines nées du code de l'urbanisme et d'associations foncières créées en vertu de la nouvelle loi.

La loi du 30 décembre 1967 décidait que les associations foncières urbaines existantes tomberaient automatiquement sous le coup de la nouvelle législation.

Le texte qui nous est soumis a beaucoup plus de souplesse et, juridiquement, il est plus équilibré. Les contrats subsistent sous l'empire de la législation en vigueur lorsqu'ils ont été créés. Il est donc normal que ce texte décide que l'association foncière urbaine née sous le régime du code de l'urbanisme continuera à être régie par cette législation jusqu'à l'achèvement des travaux et que ce n'est que par le jeu d'une majorité qualifiée que les associations foncières urbaines pourront se placer volontairement sous le nouveau régime de la loi du 30 décembre 1967. Sur l'article 2, nous sommes donc pleinement d'accord.

Le troisième objectif — et ce seront mes dernières explications — est le plus difficile à atteindre : il concerne les droits inscrits sur les immeubles qui sont l'objet de ces associations foncières urbaines.

Comme vous le savez, messieurs, il existe deux facultés pour un propriétaire dont l'immeuble se situe à l'intérieur du périmètre prévu par une association : il peut le délaisser pour ne pas être englobé dans l'opération ou, au contraire, participer à cette dernière en laissant son bien au sein de l'association. Les textes qui nous sont soumis prévoient les deux hypothèses.

Première hypothèse, le délaissement. Dans ce cas, il y a nécessairement indemnisation de celui qui délaisse son immeuble. Les créanciers auront, à leur rang, privilège sur l'indemnité qui sera versée au propriétaire en compensation de son immeuble. On a même prévu que le créancier pourrait discuter l'indemnité que le propriétaire un peu négligent, puisqu'il est débiteur, aurait acceptée à l'amiable. C'est l'application de l'action *de in rem verso* de l'article 1373 du code civil. On ne peut, par conséquent, que l'accepter.

Voilà pour le cas du délaissement.

Quand il y a incorporation dans l'association foncière urbaine pour les droits inscrits, c'est excessivement simple : l'immeuble qui servait de gage au créancier se trouve incorporé dans l'ensemble appartenant à l'association foncière urbaine. Par conséquent, lorsque cette créance est inscrite régulièrement, le droit est reporté sur l'immeuble nouveau que l'association foncière urbaine détient. Les droits inscrits ne soulèvent donc aucune difficulté.

Si, par hasard, une soule est versée au propriétaire qui a remis son immeuble, parce qu'il a reçu moins que ce qu'il a donné, on permet éventuellement au créancier d'agir pour bénéficier de la soule.

La seule difficulté, et c'est par là que je vais conclure, surgit à propos des droits personnels, c'est-à-dire les droits de jouissance qui ont été donnés sur l'immeuble qui se trouve, soit délaissé, soit incorporé dans l'actif de l'association foncière urbaine.

En ce qui concerne les commerçants, vous avez parfaitement respecté l'esprit de la législation sur la propriété commerciale : c'est le décret du 30 septembre 1953. Vous avez prévu que le commerçant qui se trouverait évincé aurait droit soit à un local équivalent, soit à l'indemnité d'éviction. Voilà ce qui résulte de l'application de la loi.

Mais le texte est muet au sujet des droits de l'habitation louée et des droits du locataire qui bénéficiait de l'application de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 ou, par le fait de cette loi, du maintien dans les lieux.

Nous demandons — c'est un amendement que la commission m'a chargé de proposer — que ces locataires d'habitations auxquelles s'applique la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 conservent ce bénéfice lorsque l'immeuble sera ainsi, soit délaissé, soit incorporé dans l'actif de l'association. C'est une disposition qui est en harmonie avec la règle, en matière d'expropriation notamment. Par conséquent, nous demandons au Sénat, sous réserve de cette petite modification, de voter le texte en discussion.

Nous avons bien compris que l'auteur de la proposition, M. Wagner, aurait voulu que l'association foncière urbaine puisse intervenir en matière de gestion d'installations communes, ce qui impliquait une gestion par cette association au-dessus des syndicats de copropriété. Nous pensons que la juxtaposition de deux organismes collectifs de gestion amènerait des complications juridiques — nous partageons sur ce point l'avis de M. le rapporteur Bozzi — sans qu'il en résulte une efficacité plus grande à l'égard des uns et des autres.

Dans ces conditions, nous demandons très simplement au Sénat de suivre sa commission, de voter le texte proposé, avec l'adjonction, au profit des locataires urbains de garanties identiques à celles qui sont données par ce texte aux locataires commerçants. (*Applaudissements.*)

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat au logement.** Je prends la parole pour dire simplement combien nous avons apprécié l'exposé lumineux, clair et précis de M. de Félice — cela n'était pas pour nous étonner — et lui dire que nous partageons tout à fait son sentiment.

J'aurais l'occasion de compléter cette déclaration en examinant l'amendement n° 1, mais dès maintenant nous tenons à remercier M. de Félice de ce rapport de très grande qualité, malgré sa concision.

**M. le président.** Excellent parce que concis, peut-être...

Personne ne demande plus la parole dans la discussion générale ?...

La discussion générale est close.

Nous passons à la discussion des articles.

#### Article A.

**M. le président.** « Art. A. — Il est inséré entre le premier et le deuxième alinéa de l'article 27 de la loi n° 67-1253 d'orientation foncière du 30 décembre 1967, les deux nouveaux alinéas suivants :

« Les droits des créanciers régulièrement inscrits sur l'immeuble délaissé soit avant la publication au bureau des hypothèques de l'acte de délaissement, soit postérieurement à ladite publication en ce qui concerne les privilèges conservés suivant les prescriptions des articles 2108 et 2109 du code civil sont reportés sur l'indemnité de délaissement, compte tenu du rang de préférence qui leur est reconnu.

« Si l'indemnité fixée à l'amiable est inférieure au total des créances pour le recouvrement desquelles il a été pris inscription, les créanciers inscrits peuvent exiger que l'indemnité acceptée par leur débiteur soit soumise au juge. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article A.

(*L'article A est adopté.*)

#### Article 1<sup>er</sup>.

**M. le président.** « Art. 1<sup>er</sup>. — L'avant-dernier alinéa de l'article 28 de la loi précitée est remplacé par les dispositions suivantes :

« L'arrêté du préfet éteint par lui-même et à sa date les droits réels existant sur les immeubles qu'il concerne. Les privilèges et hypothèques sont reportés sur les immeubles ou droits indivis de propriété après remembrement ; ils conservent l'ordre qu'ils avaient sur les immeubles qu'ils grevaient antérieurement à condition d'être publiés dans les formes et les

délais qui seront fixés par décret ; ils s'exercent éventuellement sur les soultes.

« L'arrêté du préfet met fin, dans les mêmes conditions, aux contrats de louage dont ces immeubles étaient l'objet. Si le bail éteint était soumis aux dispositions du décret n° 53-960 du 30 décembre 1953, l'association foncière urbaine devra au preneur une indemnité calculée selon les règles fixées à l'article 8 dudit décret, à moins qu'elle ne préfère lui offrir le bail d'un local équivalent à celui dont la jouissance lui a été retirée. »

Par amendement n° 1, M. de Félice, au nom de la commission, propose de rédiger comme suit le dernier alinéa de cet article :

« L'arrêté du préfet met fin, dans les mêmes conditions, aux contrats de louage et aux droits au maintien dans les lieux dont ces immeubles étaient l'objet. Si le bail éteint était soumis aux dispositions du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, l'association foncière urbaine devra au preneur une indemnité calculée selon les règles fixées à l'article 8 dudit décret, à moins qu'elle ne préfère lui offrir le bail d'un local équivalent à celui dont la jouissance lui a été retirée. Les garanties de relogement inscrites dans la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948 au profit des locataires et occupants de bonne foi demeurent acquises à ceux-ci. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Pierre de Félice, rapporteur.** Cet amendement est destiné à assimiler dans les garanties les locataires d'habitations et ceux qui bénéficient du maintien dans les lieux en vertu de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948, aux commerçants qui sont garantis par le texte qui nous est proposé.

**M. le président.** J'ai cru comprendre que le Gouvernement était favorable.

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Cependant, le Gouvernement sera peut-être moins concis que vous le souhaitez, monsieur le président.

Nous sommes très sensibles à la préoccupation exprimée par le rapporteur, c'est-à-dire de conserver le maintien dans les lieux en faveur de ceux qui en bénéficient en application de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948, que connaît bien, et pour cause, M. de Félice. Nous constatons que dans le texte voté par l'Assemblée nationale il n'y a pas exclusion de l'application de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948, notamment des articles 11, 12 et 13, ainsi que le souhaitait le rapporteur.

Il est bon de reconnaître franchement que la rédaction soulève quelques difficultés car la plupart des opérations doivent être poursuivies dans le cadre de la réglementation de la rénovation urbaine — comme vous l'avez rappelé, monsieur de Félice — qui traite, elle aussi, du relogement des locataires et leur donne les mêmes droits au relogement que les expropriés.

Deux réglementations sont donc applicables et elles donnent des garanties aux locataires : celles de la loi de 1948 et celle de l'expropriation. Dans ces conditions, le Gouvernement ne peut que s'en remettre à la sagesse du Sénat.

**M. Pierre de Félice, rapporteur.** Je demande la parole.

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

**M. Pierre de Félice, rapporteur.** Je voudrais, avant la fin de ce débat, demander au Gouvernement quelles sont ses intentions exactes car, d'une manière un peu présomptueuse peut-être, nous avons reporté à un règlement d'administration publique le soin de régler ces difficultés. C'est sans doute un hommage du vice du pouvoir réglementaire rendu à la vertu législative que de nous demander notre avis. Il risque donc de s'instituer une navette un peu particulière, non pas entre deux assemblées, mais entre le Gouvernement et le Parlement, pour la rédaction des règlements d'administration publique. Ce serait une nouveauté, mais si telle est votre intention, ce serait alors vraiment le régime de la participation. (*Sourires.*)

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Je demande la parole.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Je peux rassurer M. de Félice : un décret d'application sera pris ; je peux même annoncer qu'il est prêt à 99 p. 100 ! J'ai voulu, dans ma réponse, souligner au nom du Gouvernement combien nous avons apprécié la clarté et l'utilité de l'amendement de M. de Félice.

**M. Pierre de Félice, rapporteur.** Je vous remercie, monsieur le secrétaire d'Etat.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 1.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** Je mets aux voix l'article 1<sup>er</sup>, ainsi modifié.

(L'article 1<sup>er</sup> est adopté.)

#### Articles 2 et 3.

**M. le président.** « Art. 2. — La seconde phrase de l'article 33 de la loi précitée est remplacée par les dispositions suivantes :

« Les associations syndicales constituées en application de ces articles continueront à être régies par leurs dispositions jusqu'à l'achèvement des travaux pour l'exécution desquels elles ont été constituées. Toutefois, elles peuvent décider de se placer sous l'empire des dispositions des articles 23 à 32 de la présente loi. La décision est prise dans les conditions prévues par le premier alinéa de l'article 12 de la loi précitée du 21 juin 1865 ; son entrée en vigueur est subordonnée à la modification des statuts. » — (Adopté.)

« Art. 3. — I. — Les actes, pièces et écrits relatifs à la réalisation de remboursements opérés par les associations foncières urbaines en vertu de l'article 24-1<sup>o</sup> de la loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967 ou par les associations syndicales constituées en application des articles 73 à 76 du code de l'urbanisme et de l'habitation, sont exonérés de droits de timbre et d'enregistrement à la condition de se référer expressément à ces textes.

« Lorsqu'elles entrent dans le champ d'application de l'article 257-7<sup>o</sup> du code général des impôts, les opérations de remboursement définies à l'alinéa précédent sont exonérées de la taxe sur la valeur ajoutée.

« II. — Les dispositions des articles 150 *ter* et 150 *quater* du code général des impôts ne sont pas applicables aux opérations visées au I. En cas de cession à titre onéreux ou d'expropriation d'un terrain attribué à un propriétaire à l'issue du remboursement, la plus-value imposable est déterminée dans les conditions prévues à l'article 150 *ter* - II - 2 *bis* du code général des impôts. » — (Adopté.)

Personne ne demande la parole ?...

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

(La proposition de loi est adoptée.)

— 6 —

### HABITATIONS A LOYER MODERE

#### Adoption d'un projet de loi déclaré d'urgence.

**M. le président.** L'ordre du jour appelle la discussion du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, après déclaration d'urgence, relatif aux habitations à loyer modéré modifiant le code de l'urbanisme et de l'habitation. [N° 309 et 330 (1970-1971).]

Dans la discussion générale, la parole est à M. le rapporteur.

**M. Robert Laucournet, rapporteur de la commission des affaires économiques et du Plan.** Vous nous avez brossé ce matin, monsieur le ministre, une intéressante fresque des problèmes du logement en cette première moitié de l'année 1971. Nous sommes, vous l'avez reconnu, dans une période de crise de la construction ; nous avons affaire à des industries mouvantes, et les effets des décisions que nous sommes amenés à prendre ne se feront sentir qu'au bout d'un certain nombre de mois.

Nous sommes donc à même de constater un certain nombre de distorsions dans le domaine de la construction, nous qui sommes, d'une certaine manière, des praticiens de la construction dans nos provinces. Nous constatons en ce moment des difficultés, difficultés en ce qui concerne les prêts, les blocages du Crédit foncier, difficultés de financement, lenteur anormale des dossiers, souffrance réelle des entreprises.

Tout cela, on vous l'a dit samedi à Deauville.

La discussion générale que vous avez heureusement ouverte ce matin, et qui aurait pu prêter à des réponses si elle s'était instaurée à une autre heure, me permet de vous dire que nous avons beaucoup de moyens pour réussir. Nous avons de bons outils techniques ; vous êtes arrivé depuis des années

à mettre au point des mécanismes de construction, les modèles de pavillons qui se révéleraient bons si nous ne nous heurtions toujours à des difficultés financières et foncières.

La difficulté d'appréhension des sols, la difficulté de bâtir des mécanismes financiers, toutes ces restrictions créent des problèmes que vous reconnaissez ce matin et nous sommes heureux que se déroule devant les assemblées cette grande discussion sur la construction et le logement où chacun apporte sa contribution à la composition de cette mosaïque. Nous reconnaissons, comme vous, que chaque dossier constitue une partie de ce tout.

Le dossier que j'ai l'honneur de rapporter devant vous comporte des dispositions très techniques. Il tend à une remise en ordre et propose des réformes très profondes. En effet, au travers des sept grands chapitres de votre exposé, des motifs sont abordés, des points très nombreux et très importants de la politique du logement social. En particulier, trois grands sujets sont abordés : les offices d'H. L. M., le système coopératif, le système des sociétés de crédit immobilier. A ces trois grands thèmes viennent s'ajouter des sujets très vastes tels que les garanties, les sanctions, la redevance et son emploi, etc. Il s'agit donc, véritablement, d'un texte important.

Ainsi que vous l'avez exposé à l'Assemblée nationale, monsieur le ministre, et après vous M. Carter, rapporteur de la commission de la production et des échanges, ce texte, qui était très sévère au départ et auquel, à la demande des députés, vous avez apporté un certain nombre d'aménagements intéressants, répond à l'objectif défini par la commission de l'habitation du VI<sup>e</sup> Plan qui souhaitait que les organismes H. L. M. puissent à la fois étendre leurs interventions dans le domaine de la gestion et de l'amélioration de l'habitat ancien, et participer, de façon plus pratique et plus efficace en concurrence avec les entreprises privées, à la construction de logements autres que ceux bénéficiant d'une aide particulière de l'Etat.

Vous avez reconnu l'effort réalisé par les organismes d'H. L. M. pour assurer des logements à des conditions économiques acceptables aux salariés les moins favorisés. Vous avez apprécié le capital que représentent les H. L. M. au triple point de vue administratif, financier et humain. Mais vous avez estimé qu'il convenait d'accorder à ces organismes des moyens supplémentaires, des possibilités nouvelles pour apprécier, si besoin était, leur situation financière pour améliorer leur gestion, sous réserve d'un certain renforcement du contrôle de l'administration.

Les réformes qui sont incluses dans le premier volet de ce texte ont pour but de pallier une certaine inadéquation de l'action de l'Etat et des collectivités locales, les dangers que nous constatons de l'émiettement des commandes dans les offices, un certain sous-équipement de personnel, une absence de compétitivité, alors que les villes à accroissement rapide, en face de l'expansion industrielle constatée, souffrent toujours d'une pénurie dans le domaine des logements sociaux.

Il convient de rappeler que les offices vous ont précédé dans cette voie et que, depuis un certain nombre d'années, la politique des modèles, la réalisation d'un groupement de maîtres d'ouvrages, l'établissement d'une collaboration inter-offices avaient permis la mise en place de techniciens polyvalents et allaient dans le sens que vous préconisez d'une certaine amélioration de l'action des offices. Vous voulez en même temps aller plus loin encore et réaliser une transformation plus radicale qui permettrait la construction massive de logements de qualité meilleure et à meilleur prix.

Ces réformes sont-elles adéquates ? Seront-elles suffisantes ? Sont-elles pertinentes et justifiées ? Telles sont les questions que nous allons nous poser dans ce préambule de nos observations générales et nous verrons à l'occasion de la discussion de chaque article quelles sont les réactions de la commission.

Nous déplorons que ce débat se présente dans les conditions harcelées d'une fin de session. Il nous aurait fallu un délai plus long pour examiner ce texte et beaucoup plus d'heures pour en discuter avec vous.

Je rappelle les grandes lignes de ce projet. Il s'agit tout d'abord de la création d'une nouvelle sorte d'établissement, les O. P. A. C. — offices publics d'aménagement et de construction — qui auront une vocation industrielle et commerciale et qui pourront construire, comme vous l'avez rappelé ce matin, non seulement des logements, mais également des gendarmeries, des crèches, des écoles et s'associer à l'effort des villes. Tel est l'objet des articles 1 à 5 du projet.

L'amélioration du statut des agents des offices d'H. L. M. fait l'objet de l'article 6. Nous en parlerons lors de l'examen des articles.

Le deuxième volet de ce projet concerne la suppression des sociétés coopératives d'H. L. M. et la création de sociétés coopératives de production d'H. L. M., pouvant assister à titre de prestataire de service des personnes physiques et des sociétés coopératives de construction. Ce sont les articles 7 et 22.

Le troisième volet, c'est la définition de nouveaux statuts pour les sociétés de crédit immobilier.

En ce qui concerne les H. L. M. vous allez vers un élargissement; en ce qui concerne les sociétés coopératives, vers une restriction et une surveillance accrue de leur gestion; quant aux sociétés de crédit immobilier, vous leur donnez de nouveaux moyens de travailler dans des domaines qui leur étaient jusqu'à présent interdits.

Enfin, les derniers points, qui ne sont pas pour cela accessoires, du projet de loi sont relatifs à des mesures de redressement et de protection des organismes H. L. M. visant à la fois à étendre leurs responsabilités et à renforcer le contrôle de l'Etat tant sur le plan administratif que sur le plan financier.

Enfin, on arrive à la création et à l'alimentation d'un fonds de garantie ayant pour objet de pallier l'insuffisance financière éventuelle de certaines collectivités locales. Nous verrons tous ces points lors de l'examen détaillé des articles.

Je voudrais faire quelques observations générales sur les trois points du triptyque que contient ce projet de loi. Pour les H. L. M., en premier lieu, les dispositions que vous prévoyez sont de quatre sortes: celles d'abord qui ont pour effet de régulariser une situation existante, c'est l'article 6 concernant les rémunérations des agents des offices publics; celles qui répondent à des vœux déjà exprimés par les organismes d'H. L. M. au cours de leurs congrès nationaux, telles les dispositions de l'article 16 modifiant les règles de garantie des emprunts et introduisant dans ce domaine la possibilité d'une garantie hypothécaire; en troisième lieu, celles qui ont un caractère disciplinaire ou pénal, c'est le contrôle des administrateurs, le contrôle de la gestion des offices; enfin, celles qui ont un but novateur.

Les trois premières catégories de remarques n'attirent pas d'observations particulières de notre part. La quatrième, par contre — le caractère novateur de la réforme — en suscite un certain nombre.

Les O. P. A. C. que vous créez devraient avoir un champ d'activité plus étendu que les offices existants et recevoir les moyens d'une plus grande efficacité. Pour cela vous envisagez de leur donner un statut spécial: celui d'établissements publics à caractère industriel et commercial.

Or, il est évident que ce double but, l'accroissement de l'efficacité et l'élargissement du champ d'activité, ne peut pas être atteint par une simple réforme statutaire.

En effet, certains offices existants ont déjà reçu une extension de compétence, sans pour autant que cela ait modifié le champ de leur intervention.

D'autre part, une comparaison entre les résultats obtenus par des établissements publics à caractère administratif et ceux obtenus des établissements publics à caractère industriel ou commercial ne fait pas apparaître des différences d'efficacité dues uniquement aux différences statutaires.

Rechercher d'ailleurs une plus grande efficacité dans le cadre d'un statut à caractère industriel et commercial ne manquera pas de remettre en cause le rôle des services publics traditionnels à caractère administratif et peut-être de l'administration elle-même.

Les conditions d'une plus grande efficacité pourraient être, par contre, trouvées par une concentration des moyens d'équipement en personnels et en matériels, une augmentation et une adaptation des moyens financiers, une définition précise du champ d'activité des différents organismes, de façon à éviter dans ce domaine une concurrence stérilisante.

Une question vous sera posée sur la répartition des compétences entre les sociétés d'équipement et les O. P. A. C., qui seront la nouvelle formule de demain.

La commission m'a chargé de vous questionner aussi — et un amendement a été déposé — sur la composition des conseils d'administration des offices.

La loi de 1963 a créé une novation restrictive dans leur composition et la commission souhaite faire participer des catégories socio-professionnelles, notamment des locataires, à la gestion des offices d'H. L. M., plus particulièrement des O. P. A. C. nouvelle formule.

En conclusion, trois points ont paru très importants à la commission: la création des O. P. A. C. devrait se faire par

voie de transformation volontaire de certains des organismes existants ou en utilisant des procédures qui donneraient toutes garanties aux collectivités locales; les conditions d'intervention des O. P. A. C. et leur champ d'activité devraient être très précisément définis par rapport aux offices, ancienne formule, et aux sociétés d'équipement, afin d'éviter soit des doubles emplois, soit l'impossibilité pour les nouveaux organismes de mettre en jeu leurs nouvelles compétences; enfin des précisions sont nécessaires de votre part en ce qui concerne les grandes lignes du règlement d'administration publique à intervenir, notamment en ce qui concerne la composition des conseils d'administration.

La deuxième partie de votre texte concerne les sociétés coopératives. Ces dispositions sont nées, nous l'imaginons, d'une inquiétude en face des difficultés qu'ont connues un certain nombre de ces sociétés l'an dernier, mais il ne devrait pas y avoir de répercussions sur l'ensemble d'un marché coopératif, qui a donné ses preuves sous l'action d'animateurs bénévoles de qualité. Ce sont des modifications de détail qu'il faut apporter à la réglementation, et vous l'avez bien compris, je pense, puisque le texte sorti des délibérations de l'Assemblée nationale n'est pas identique à celui que vous aviez déposé.

La commission des affaires économiques et du Plan du Sénat ne formulera, à ce sujet, que des observations de détail, satisfaites des modifications apportées au texte sur l'intervention de M. Royer et du rapporteur, M. Carter.

Un certain nombre de questions naîtront de notre part de ces transformations, des sociétés coopératives: Que deviendront certaines sociétés dont il sera traité dans les articles? Que deviendront certains individus qui ont été liés à des sociétés par des contrats, je pense à ceux qui ne voudront ni acheter ni devenir locataires et qui pourraient souhaiter s'accrocher jusqu'à extinction à leur régime ancien?

Votre commission des affaires économiques s'est déclarée très satisfaite des novations apportées par ce texte au fonctionnement des sociétés de crédit immobilier, qui vont pouvoir sortir de leur rôle modeste et restreint et envisager, grâce à un système de financement, un certain rôle de banquier de sociétés et de personnes et couvrir un certain compartiment de la construction en prêtant main-forte aux offices et aux sociétés.

Ces sociétés de crédit avaient une excellente réputation et vous avez fort bien fait de leur accorder votre confiance.

Je terminerai mon intervention liminaire en disant que, comme vous, nous considérons que ce texte n'est que la partie d'un tout, d'une grande réforme que nous attaquons ces jours-ci et qui traite de tous les problèmes de la construction.

A votre sévérité et à votre rigueur initiales, vous avez ajouté certains apaisements et nous essaierons d'apporter un certain nombre de modifications à ce projet, soit par des dispositions de fond, rares au demeurant, mais par un assez grand nombre de dispositions de détail.

C'est sous réserve de ces observations et d'un certain nombre d'amendements que la commission des affaires économiques et du Plan a donné son accord à l'adoption de ce projet de loi, adopté en première lecture par l'Assemblée nationale. (*Applaudissements.*)

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

**M. Fernand Chatelain.** Monsieur le président, messieurs les ministres, mes chers collègues, le texte qui nous est soumis s'insère dans un tout comprenant l'ensemble des projets gouvernementaux soumis aux discussions du Parlement, les projets qui ont été retirés et les décrets qui nous sont annoncés pour l'été.

Qu'il faille adapter la législation aux nécessités que posent l'urbanisation rapide et la demande massive de logements, nul ne peut le contester. Cependant, il y a lieu de s'interroger afin de savoir s'il est suffisant de légiférer et si les projets qui nous sont soumis permettront d'apporter des solutions positives aux problèmes que pose la crise du logement.

Je n'hésiterai pas à répondre par la négative à ces deux questions. En effet, tous les textes qui nous sont proposés ne sont pas accompagnés de l'indispensable effort financier sans lequel rien n'est possible pour résoudre cette crise.

Au contraire, la discussion qui s'est terminée tout à l'heure montre que des crédits sont prélevés sur les fonds provenant du prélèvement de 1 p. 100 pour financer l'allocation de logement et nous verrons après-demain que l'on entend supprimer l'exemption de la contribution foncière pour permettre de financer la constitution de réserves foncières.

Ces projets ne correspondent pas aux nécessités car les objectifs du Gouvernement ne coïncident pas avec ce que devrait être une politique sociale du logement.

Consultant récemment le bulletin d'information du ministère de l'équipement et du logement consacré au lancement du plan construction, j'ai eu l'impression que les intentions réelles du Gouvernement y étaient mieux définies que dans l'intervention de M. le Premier ministre à l'Assemblée nationale et dans celle du ministre de l'équipement, ici même, ce matin.

En effet, les objectifs du plan-construction sont explicités de la façon suivante : développer la recherche dans le domaine de la construction afin de réaliser un habitat mieux adapté dans le présent et dans l'avenir aux exigences profondes de notre société ; obtenir la réduction du coût global de cet habitat — et, à ces deux objectifs, je souscrirai bien volontiers — enfin consolider la position de la France sur les marchés internationaux, c'est-à-dire, nous dit-on, à la fois accroître les exportations et conserver une balance nettement bénéficiaire en matière de licences et d'études, ainsi que de commerce de matériaux, d'éléments de construction et même de logements.

La technique française de construction, nous dit-on, exporte actuellement en Europe de l'Ouest, dans les pays socialistes, en Amérique du Nord et en Amérique latine. Le plan-construction se proposera de consolider cette position, d'élargir et de favoriser la commercialisation à l'étranger de procédés nouveaux, dont l'expérimentation aura été facilitée par l'ampleur du marché intérieur. Il se peut aussi que demain, nous dit-on, à la faveur notamment de la recherche, l'industrie du logement s'affranchisse de la lourde sujétion en vertu de laquelle le logement doit être produit à proximité de son implantation.

Alors, parallèlement aux brevets et aux matériaux, le bâtiment lui-même deviendra un objet de commerce international.

Ce sont des objectifs ambitieux et, personnellement, j'aimerais mieux que l'on se propose d'étudier la façon de construire assez de logements pour résoudre la crise du logement en France.

Nous retrouvons dans ces objectifs du plan-construction des notions qui nous sont familières et que nous retrouverons encore dans la discussion du VI<sup>e</sup> Plan, car la politique du logement dont nous traitons aujourd'hui s'insère étroitement dans le VI<sup>e</sup> Plan, dont l'objectif principal est le développement de certaines branches de l'industrie, celles qui peuvent contribuer à renforcer la puissance économique et les profits des grosses sociétés qui contrôlent l'activité française dans tous les domaines, la satisfaction des besoins de la population n'étant qu'un aspect second.

L'objectif prioritaire du pouvoir dans le domaine du logement est, semble-t-il, de se servir de ce besoin en logements pour donner aux grandes sociétés de construction les moyens de réaliser leurs objectifs, définis dans ce plan-construction.

Les projets qui sont soumis à notre discussion sont les volets de cette politique. Si certains semblent apporter des solutions aux difficultés rencontrées dans le domaine de la construction et de l'urbanisme, c'est simplement parce que le Gouvernement a été obligé de tenir compte de l'action des locataires en faveur des foyers les plus déshérités et des multiples protestations des représentants des collectivités locales, tenant notamment aux difficultés d'application de la loi d'orientation foncière.

Si certains projets semblent répondre à ces préoccupations, ils n'en sont pas moins des outils destinés à permettre la réalisation des objectifs prioritaires du pouvoir. Ce soir et demain nous allons discuter de projets et propositions concernant les retenues de garanties, les opérations de construction, des mesures touchant à l'urbanisme. Mercredi, nous seront soumis des projets d'incidence financière visant à exonérer de l'impôt de manière exorbitante les profits provenant de la construction.

Tous ces textes, quelquefois sous couleur d'assainissement, ont un objectif unique : permettre que seules les entreprises ayant la confiance des organismes bancaires — cela a été dit fort crûment à l'Assemblée nationale — ou celles qui dépendent directement d'elles puissent s'intéresser à la construction. En ce qui concerne le cautionnement par exemple, il sera difficile à des entreprises qui n'ont pas la confiance des banques d'en bénéficier et elles seront en position défavorisée par rapport aux grosses sociétés.

Si ces projets sont votés, nous allons très rapidement aller vers une accélération de la concentration en faveur des grandes sociétés de construction, qui vont éliminer les entreprises petites et moyennes et monopoliser entre leurs mains tous les aspects de la construction, de la promotion à la gestion, en passant par la construction, prélevant à chaque fois leur dîme exorbitante, contribuant à la cherté pour l'usager du logement loué ou acheté, rendant ainsi impossible la solution de la crise du logement car les plus défavorisés ne peuvent résister à une telle orientation.

Sous couleur d'adapter les H. L. M. aux nécessités de la construction, le projet va aboutir à démanteler, pour une bonne part, cette institution H. L. M. Ce qui a fait l'originalité, l'efficacité du mouvement H. L. M., c'est le caractère éminemment social de ses réalisations, le fait qu'il était animé par des militants sociaux préoccupés de résoudre la crise du logement et pour qui l'esprit de profit n'était pas le mobile de l'action. Chaque fois que l'on s'en écarte, on aboutit à des difficultés et l'on finit par dénaturer le caractère de la mission des H. L. M.

C'est en élaguant tout ce qui peut éloigner de la motivation principale de l'activité de ces organismes — il y a certainement à élaguer — que l'on peut donner encore une impulsion nouvelle à leurs activités et améliorer leur rendement.

Or, c'est dans le sens contraire que l'on va depuis des années. On a réformé les conseils d'administration des offices publics d'H. L. M. en éloignant des responsabilités les premiers intéressés, c'est-à-dire les locataires, les représentants des syndicats, en diminuant la part de représentativité des élus.

On a pris des mesures tendant à restreindre la possibilité de construire, notamment par l'obligation de programmes d'au moins 200 logements.

Le projet qui nous est soumis va plus loin encore. La création d'offices publics d'aménagement et de construction, et celle de sociétés anonymes coopératives de production d'H. L. M. auront pour conséquence de monopoliser, entre les mains de ces nouveaux instruments, la construction d'H. L. M.

Le Gouvernement veut, cela est certain, que l'essentiel des crédits aille à ces organismes prestataires de services pour les autres organismes d'H. L. M. et que ce soit eux qui construisent l'essentiel des logements H. L. M., le Gouvernement se réservant le droit de créer ces organismes par décret et ayant l'assurance de les contrôler.

Il a déjà fait de même pour les offices publics, communaux et départementaux, en désignant leurs administrateurs plus pour leur orientation politique que pour leurs capacités dans le domaine du logement.

Le Gouvernement aura l'assurance de faire agir selon ses vues les O. P. A. C. en faisant siéger dans les conseils d'administration des gens dociles à ses vues et à celles des banquiers intéressés à la construction.

Après la construction par les sociétés privées, la construction de logements sociaux va ainsi tomber entre les mains des grandes entreprises de construction qui, déjà avec le prêt à bâtir et d'autres formules, se sont arrogé le pouvoir de décider où construire et pour qui construire.

Ainsi, dans le domaine des H. L. M., comme dans tous les domaines touchant à la construction, le projet de loi que nous discutons donne aux grosses sociétés spécialisées le moyen de contrôler la construction d'H. L. M. et d'éliminer les petites et moyennes entreprises du bâtiment qui travaillaient, souvent très bien, avec les offices et les sociétés coopératives. Ces derniers, conscients des besoins locaux parce que gérés par des représentants des élus ou par des coopérateurs intéressés à la réalisation de logements sociaux, savaient apporter des solutions positives aux problèmes posés. Quelques résultats négatifs ne peuvent justifier de les balayer d'un revers de main.

Comme tous les autres projets du Gouvernement, ce texte relatif aux habitations à loyer modéré n'a pas pour finalité une politique sociale du logement. Il tend à utiliser les besoins que crée la crise du logement pour servir les intérêts des monopoles capitalistes qui, maintenant, considèrent la construction comme une branche d'activité intéressante, c'est-à-dire génératrice de gros profits.

Qu'on ne compte pas sur nous pour cautionner cette politique, ni pour accepter les mesures qui nous sont proposées ! En fait, pour de nombreux organismes H. L. M. qui ont bien rempli leur tâche et sont aptes à la continuer, ces mesures signifient leur acte de décès.

Nous retrouvons encore, dans ce projet, la volonté du Gouvernement de réduire l'effort financier consenti par l'Etat en faveur de la construction sociale. Donner aux sociétés anonymes de crédit immobilier la possibilité d'aménager, d'assainir et de réparer l'habitat ancien, peut être une bonne chose. Encore faudrait-il avoir l'assurance que les crédits qui seront utilisés à cette fin ne seront pas prélevés sur la masse budgétaire réservée jusqu'ici à la construction d'H. L. M.

Quand on voit comment le Gouvernement entend financer l'allocation de logement, par prélèvement sur le 1 p. 100 destiné à la construction, quand on le voit dégager des crédits pour la création des réserves foncières en supprimant l'exonération du foncier, quand on entend M. le ministre de l'équipement et du

logement minimiser la crise du logement, il y a lieu d'être inquiet.

Une solution à la crise du logement ne peut être cherchée uniquement dans des mesures réformant la structure des instruments de la construction.

Le grand problème, le problème décisif reste celui du nombre de logements à construire. Nous savons que 75.000 personnes habitent encore des bidonvilles et 400.000 en meublés, que 2.700.000 ménages vivent dans des logements surpeuplés. Le groupe de travail « long terme » de la commission de l'habitation du VI<sup>e</sup> Plan, dans son hypothèse dite haute, évalue à 14.400.000 le nombre de logements à construire en vingt ans, soit 720.000 par an.

Le groupe de travail a pris une hypothèse moyenne de 625.000, et ce qui est réclamé généralement, c'est, au moins, la construction de 600.000 logements par an. Pour y parvenir, il faut trouver des moyens financiers. M. le ministre propose des mesures incitant les banques à abaisser leur taux d'intérêt. A moins que l'Etat ne leur fasse des cadeaux royaux, je ne vois pas comment les banquiers vont se changer en philanthropes et préférer investir dans des logements à des taux d'intérêt bas plutôt que dans d'autres domaines où ils peuvent pratiquer des taux élevés. On ne peut donc attendre grand-chose de ce côté.

Pour résoudre le problème social que constitue la crise du logement, il n'y a pas d'autre solution que de développer l'effort en vue de la construction de logements sociaux, qui passe immanquablement par l'augmentation des crédits pour les logements H. L. M.

C'est pourquoi la proposition de loi que les élus communistes ont déposée demande la construction de 600.000 logements par an, dont 480.000 logements aidés, de 300.000 logements H. L. M. en location et 50.000 en accession à la propriété.

Pour y parvenir rapidement, il serait nécessaire qu'un projet fût très vite déposé, prévoyant la construction de 100.000 logements supplémentaires par an.

Donner des crédits pour construire, permettre aux collectivités locales de disposer de terrains à bâtir pour la constitution de réserves foncières, grâce à des prêts à long terme, prévoir les crédits nécessaires à la réalisation des équipements collectifs dans les ensembles qui seront construits et créer les conditions de l'entretien du patrimoine des logements actuels, tels sont les éléments d'une véritable politique du logement qui suppose la mise en œuvre de moyens financiers importants.

Pour être positives, ces mesures doivent être accompagnées d'une législation sur les loyers qui tienne compte du pouvoir d'achat réel des locataires, d'une codification de l'ensemble des dispositions qui régissent l'urbanisme et la construction, de l'extension de toutes les mesures relatives à l'aide à la pierre comme à l'aide à la personne, ainsi que de la législation des H. L. M. à l'ensemble des départements et territoires d'outre-mer.

C'est pourquoi nous demandons au Gouvernement de déposer à la session d'octobre des projets qui s'inspirent de ces objectifs et qui constitueraient, plus que ceux dont nous débattons aujourd'hui, une véritable réforme dans le domaine de la construction et de l'urbanisme.

Plutôt que de réserver la construction des H. L. M. à quelques organismes privilégiés, il serait bien plus efficace de redonner aux organismes d'H. L. M. le caractère démocratique qu'ils ont perdu, en prévoyant la représentation des élus, des locataires, des syndicats, des associations familiales et des caisses d'allocations familiales au sein de leur conseil d'administration.

Il serait bien plus efficace de prévoir la création d'une caisse autonome des H. L. M., dotée des moyens qui lui permettent de financer la construction dans tous les domaines du secteur aidé.

Nous pensons qu'il ne suffit pas de proclamer le droit pour le personnel des offices d'H. L. M. de bénéficier des mêmes conditions que les travailleurs de la fonction publique. Encore faut-il donner aux offices les moyens de mettre cette mesure en application.

Telles sont les observations que je voulais formuler au nom du groupe communiste, à l'occasion de ce débat, et qui dicteront notre position au cours de la discussion des articles et lors du vote final. (*Applaudissements sur les travées communistes.*)

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

**M. Albin Chalandon, ministre de l'équipement et du logement.** Monsieur le président, j'ai été amené, ce matin, dans mon exposé général, à examiner d'une façon approfondie les grandes lignes de cette réforme propre aux H. L. M.

Je veux répondre maintenant à quelques-unes des observations qui viennent d'être faites à la tribune, et d'abord aux questions posées par M. le rapporteur — dont je tiens à souligner la qualité, la sérénité et le caractère constructif du rapport — et par M. Chatelain.

Au lieu du « démantèlement » de l'institution H. L. M. — M. Chatelain a employé ce terme, je crois — le Gouvernement vous propose aujourd'hui le renforcement de cette institution. Celui-ci est si manifeste que je n'ai pas besoin d'insister longuement; il s'agit, en effet, du renforcement, non seulement des structures de l'institution, mais aussi de son champ d'action et de ses missions.

M. Chatelain a également employé l'expression de « détournement de sa mission sociale ». Or il s'agit, au contraire, de ramener les organismes d'H. L. M. vers leur vocation sociale d'où ils ont eu parfois tendance à se détourner, ne serait-ce que par une évolution naturelle quasi spontanée de l'aide à la pierre.

La mission des organismes d'H. L. M. est d'abord de caractère social. Elle consiste à loger en priorité les Français les plus démunis. Le Gouvernement veut les conduire progressivement vers ce but. Mais il n'entend pas limiter là leur mission. Il veut leur donner une portée plus générale, un caractère plus complet pour des raisons qui tombent sous le sens.

Dans la mesure où l'on souhaite, dans le domaine de l'urbanisme, mener une politique qui combatte la ségrégation sociale, il est nécessaire qu'un organisme d'H. L. M. puisse disposer d'un parc suffisamment différencié pour pouvoir loger plusieurs catégories de revenus; je ne parle pas de « classes sociales » car celles-ci laissent la place aujourd'hui à la notion de catégories de revenus.

Mais, dans un certain nombre de régions françaises, seuls les organismes d'H. L. M. construisent. C'est la raison pour laquelle le Gouvernement a choisi délibérément de faire reposer la construction dans ce pays, au cours des années qui viennent, essentiellement sur l'institution d'H. L. M.

Voilà donc un outil qui va recevoir des missions plus vastes et qui, en contrepartie, va assister à sa modernisation. Le Gouvernement a choisi en l'occurrence, je l'ai dit ce matin, la voie libérale puisqu'il a écarté systématiquement toute politique autoritaire à l'égard des organismes d'H. L. M. Il y a, parmi eux, des organismes de grande qualité, d'autres qui sont de moyenne valeur et d'autres moins bons. L'essentiel est tout de même de sélectionner progressivement ceux qui sont les meilleurs.

C'est pourquoi il s'agit, grâce à cette réforme, de mettre l'ensemble de l'institution dans une situation de concurrence. Quand je parle de concurrence dans ce secteur, il ne s'agit pas d'introduire la notion de profit, c'est évident. Il s'agit de stimuler les organismes pour que chacun d'entre eux essaie de fournir le meilleur service. Tel est le sens de cette concurrence.

Mais, s'il y a concurrence, il y a sanction et sanction du marché, c'est-à-dire sélection du meilleur. Comme je le disais à l'instant, à partir du moment où il y a sanction, chacun doit avoir les moyens d'exercer ses responsabilités; d'où les dispositions de cette réforme qui visent, d'une part, à étendre les pouvoirs des organismes, à leur donner plus de liberté de manœuvre, et, d'autre part, à renforcer leurs structures pour les rendre plus à même de remplir leur mission.

A M. le rapporteur, je répondrai tout d'abord sur la création des O. P. A. C. C'est le régime du volontariat qui va être instauré, cela va de soi.

A propos du risque de double emploi entre les sociétés d'équipement et ces nouveaux offices dits O. P. A. C., je dirai qu'en réalité il y a actuellement dans ce pays une situation de monopole pour les organismes aménageurs. On a dissocié systématiquement l'aménagement de la construction. Cela est mauvais. Le Gouvernement désire, au contraire, que ces fonctions se regroupent et en tout cas se rapprochent. Dans la mesure où, à l'avenir, les organismes d'H. L. M. les plus forts qui désireront bénéficier de ce statut d'O. P. A. C. pourront devenir des aménageurs, ce sera la fin de la concurrence, c'est-à-dire que l'on mettra fin, en réalité, au monopole de fait qui existe dans trop d'endroits de ce pays en faveur des sociétés d'équipement et qui se traduit par des situations qui ne sont pas du tout favorables, notamment en ce qui concerne les conditions de prix dans lesquelles sont équipés les terrains.

M. le rapporteur a évoqué ensuite le problème des conseils d'administration. Je peux lui répondre que le Gouvernement est dans les mêmes dispositions que lui à cet égard et que M. Vivien et moi-même nous avons le grand désir que les locataires, notamment, soient représentés systématiquement au sein des organismes d'H. L. M., c'est-à-dire auprès de leur conseil d'administration.

Quant à la coopération, je n'ai qu'un principe à affirmer : c'est la volonté du Gouvernement de maintenir l'esprit coopératif et l'institution coopérative elle-même qui répond à des aspirations profondes de notre pays. Le Gouvernement a voulu éviter que ce système soit détourné de son esprit et même de sa lettre et que les coopérateurs se trouvent être finalement, dans certains cas, les instruments de vastes entreprises de promotion où ils assument les risques alors que, dans un système de ce genre, ce devrait être les financiers ou les capitalistes.

C'est pourquoi des textes, très sévères à l'origine, adoucis depuis de façon heureuse, ont été élaborés. Ils doivent permettre à la coopération de redevenir ce qu'elle a toujours été autrefois et ce qu'elle doit continuer à être.

Inutile de vous dire que dans le passage de l'ancien système au nouveau les transitions seront ménagées sur ce point et que, par conséquent, toutes les précautions seront prises pour les programmes en cours.

Avant de passer à la discussion des articles, je rappelle au Sénat toute l'importance que le Gouvernement attache à ce projet et les espoirs qu'il met en lui. J'espère que la Haute Assemblée voudra bien le suivre, comme il l'a fait tout à l'heure sur le projet de loi de l'aide aux personnes.

**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.

#### Article 1<sup>er</sup>.

**M. le président.** « Art. 1<sup>er</sup>. — L'article 159 du code de l'urbanisme et de l'habitation est ainsi modifié :

« Art. 159. — Les organismes d'habitations à loyer modéré comprennent :

- « — les offices publics d'aménagement et de construction ;
- « — les offices publics d'habitations à loyer modéré ;
- « — les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;
- « — les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré ;
- « — les sociétés anonymes de crédit immobilier ;
- « — les fondations d'habitations à loyer modéré. »

Par amendement n° 16, MM. Chatelain, Lefort, Talamoni, Bardol, Viron et les membres du groupe communiste et apparenté proposent de supprimer le deuxième alinéa du texte présenté pour l'article 159 du code de l'urbanisme et de l'habitation.

La parole est à M. Chatelain.

**M. Fernand Chatelain.** Nous pensons que la création des offices publics d'aménagement et de construction ne se justifie pas. Les organismes d'H. L. M. et les sociétés d'économie mixte dont le capital civil est détenu en majorité par les collectivités locales peuvent avec l'élargissement de leurs pouvoirs et les moyens financiers adéquats construire les logements qui font défaut, aménager et réaliser les équipements qui sont nécessaires dans une nouvelle zone d'habitations. Par conséquent, nous demandons que l'on s'en tienne à la situation actuelle et que les organismes d'offices publics ne soient pas transformés. Très rapidement ces offices, comme je le soulignais tout à l'heure, auront pratiquement le monopole de la construction des logements H. L. M. De plus, nous ne savons pas sous quelles conditions ces offices publics d'aménagement et de construction pourront être constitués. Nous voyons là un inconvénient très grave pour la mission des offices d'habitations à loyer modéré.

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

**M. Robert Laucournet, rapporteur.** La commission est défavorable à cet amendement. Cet article 1<sup>er</sup> ne fait qu'énumérer les organismes d'H. L. M. C'est à l'article 3, que je pourrai m'expliquer plus longuement sur ce point. Mais en ce qui concerne cette nomenclature, je rappelle que la commission n'a pas estimé utile précédemment d'adopter l'amendement de M. Chatelain.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Monsieur le président, le Gouvernement partage l'avis de la commission, et je tiens à rappeler, une fois de plus après M. Chalandon et M. Laucournet, que la création des O. P. A. C., quel que soit le côté rébarbatif du sigle, répond à la volonté du Gouvernement de donner plus de moyens aux organismes d'H. L. M. Ceux-ci, en

effet, vont voir leur tutelle allégée. Ils pourront recruter plus facilement leur personnel, problème qui a fait l'objet de préoccupations de nombreux sénateurs, et ils vont disposer de toute la souplesse nécessaire. Comme M. le rapporteur, c'est à l'occasion de l'examen de l'article 3 que j'entrerai dans le détail. Dès maintenant, je demande au Sénat de suivre sa commission et de ne pas adopter cet amendement.

**M. Adolphe Chauvin.** Je demande la parole.

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

**M. Adolphe Chauvin.** Monsieur le ministre, je trouve assez heureux que des offices puissent se transformer en O. P. A. C. ; mais à partir de quelle taille un office pourra-t-il prétendre devenir un O. P. A. C. ? Il y a quelques instants, j'entendais M. le ministre parler de grands offices. Qu'entend-il par « grands offices » ? J'aimerais qu'une précision me fût donnée sur ce point.

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Je demande la parole.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** M. le président Chauvin connaît les offices à compétence étendue. C'est dans les mêmes conditions que les O. P. A. C. pourront voir le jour. Je saisis l'occasion qui m'est donnée pour rappeler que ce sera avec l'accord du conseil d'administration et que ce dernier consultera les membres du personnel, comme je l'ai déclaré à plusieurs reprises.

En conclusion, il s'agit de la même compétence que pour les offices à compétence étendue.

**M. Fernand Chatelain.** Je demande la parole.

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

**M. Fernand Chatelain.** Cela signifie que seuls les offices à compétence étendue pourront devenir des offices publics d'aménagement et de construction et que de nombreux offices publics n'auront plus dorénavant la possibilité de remplir les tâches pour lesquelles ils ont été créés. Ai-je bien compris ?

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Je demande la parole.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Notre texte permet de créer un O. P. A. C., si cela est souhaitable. Il n'est pas limitatif. Je me réjouis d'avance en pensant que votre préoccupation peut devenir réelle. Il y aura, au départ, incitation. C'est dans un deuxième temps que nous aurons la possibilité de vérifier si vos craintes sont justifiées, et je puis vous dire dès maintenant qu'elles ne semblent pas devoir l'être.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 16.

(L'amendement n'est pas adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 1<sup>er</sup>.

(L'article 1<sup>er</sup> est adopté.)

#### Article 2.

**M. le président.** « Art. 2. — La section I du chapitre II du titre I<sup>er</sup> du livre II du code de l'urbanisme et de l'habitation est ainsi intitulée :

« Section I. — Offices publics d'aménagement et de construction. » — (Adopté.)

#### Article 3.

**M. le président.** « Art. 3. — Il est inséré après la section I visée à l'article ci-dessus, les articles 160 et 161 ainsi conçus :

« Art. 160. — Les offices publics d'aménagement et de construction sont des établissements publics de caractère industriel et commercial.

« Ils ont pour objet de réaliser :

« — toutes opérations d'urbanisme, notamment dans le cadre de l'article 78-I du présent code ;

« — des constructions répondant aux conditions prévues à l'article 153 du présent code et dont ils assureront la gestion ;

« — à titre de prestations de services, des constructions répondant au non aux normes H. L. M.

« Un décret en Conseil d'Etat précise leurs attributions et détermine les modalités de leur fonctionnement.

« Art. 161. — Les offices publics d'aménagement et de construction sont créés par décret en Conseil d'Etat.

« Les offices publics d'habitations à loyer modéré peuvent être transformés en offices publics d'aménagement et de construction dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. »

Par amendement n° 17, MM. Chatelain, Lefort, Talamoni, Bardol, Viron et les membres du groupe communiste et apparenté, proposent de supprimer cet article.

La parole est à M. Chatelain.

**M. Fernand Chatelain.** J'ai expliqué les raisons de notre hostilité aux O. P. A. C. Cet amendement découle de la position que nous venons de prendre.

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

**M. Robert Laucournet, rapporteur.** La commission n'est pas hostile à la création des O. P. A. C. sous réserve de l'adoption d'un amendement qui viendra en discussion ultérieurement. Pour le moment, elle est défavorable à cet amendement pour les raisons qu'elles a exprimées précédemment.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement repousse l'amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 17, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

**M. le président.** Par amendement n° 1, M. Laucournet, au nom de la commission, propose de compléter *in fine*, le premier alinéa du texte présenté pour l'article 161 du Code de l'urbanisme et de l'habitation par les mots :

« dans des conditions analogues à celles prévues pour la création des offices publics d'H. L. M. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Robert Laucournet, rapporteur.** La commission a estimé que les offices ancienne formule pourraient continuer à construire des logements locatifs et se transformer en O. P. A. C. pour faire de l'aménagement. Ainsi ils construiraient, dans des grands ensembles, des Z. U. P., des Z. A. C., des équipements publics, des gendarmeries, des écoles, des maternelles et, le cas échéant, ils auraient la gestion, ce qui nous a semblé intéressant.

Mais la commission a souhaité que les collectivités locales fussent associées de près à la création de ces offices à champ élargi comme cela était prévu pour la création des offices publics d'H. L. M. ancienne formule.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Monsieur le président, mesdames, messieurs, le Gouvernement souhaiterait que M. Laucournet acceptât de retirer son amendement. Je m'explique. Je ne voudrais pas évoquer devant la Haute assemblée le domaine réglementaire, les préoccupations de M. le rapporteur ne faisant que traduire l'ensemble des préoccupations de tous ceux qui ont à connaître des offices d'H. L. M. dans cette assemblée, et Dieu sait s'ils sont nombreux !

Ce que je peux faire, c'est m'engager, au nom du Gouvernement à consulter, avant de créer un office public d'aménagement et de construction, le conseil supérieur des H. L. M., sa commission permanente et, le cas échéant, la collectivité locale de rattachement. Si M. Laucournet veut bien considérer mon engagement comme formel — et je ne doute pas qu'il fasse autrement — il ne manquera pas de retirer son amendement, ce dont je lui serai reconnaissant.

**M. le président.** Maintenez-vous votre amendement, monsieur le rapporteur ?

**M. Robert Laucournet, rapporteur.** Pour la commission, monsieur le secrétaire d'Etat, il ne s'agit pas seulement de l'avis de l'organisme national d'H. L. M., mais de l'initiative des collectivités de base. Telle est sa pensée.

Nous sommes d'accord, bien sûr, pour recevoir toutes les garanties de l'organisation nationale des H. L. M. Mais nous voulons démontrer par cet amendement, auquel la commission tient particulièrement, que nous souhaitons une origine « collectivité locale » à l'opération, c'est-à-dire la même formule que pour la création des offices d'H. L. M. d'initiative municipale.

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Je demande la parole.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Pour être tout à fait franc, il s'agit en fait d'un problème de compétence locale. Le Parlement est partisan, comme le Gouvernement, d'étendre les compétences. Nous avons le même souci, mais dans un premier temps, notre optique est différente. Je ne peux donc revenir dans l'immédiat à la formule « collectivité locale ».

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

**M. Robert Laucournet, rapporteur.** Oui, monsieur le président.

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Je demande la parole.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Je voudrais demander au Sénat de repousser cet amendement et attirer son attention sur les offices à compétence régionale. Comment M. le rapporteur peut-il alors articuler sa proposition ? Il y a une extension de compétence. Nous entrons là dans le fond de l'affaire. Le Gouvernement repousse donc l'amendement.

**M. Adolphe Chauvin.** Je demande la parole.

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

**M. Adolphe Chauvin.** Je voudrais rassurer M. le secrétaire d'Etat : pour un office à compétence régionale, il suffit de consulter les conseils généraux, qui représentent bien une collectivité locale.

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Je demande la parole.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Monsieur le président, si vous me permettez de poursuivre une conversation enrichissante pour le Gouvernement et, je l'espère, pour votre assemblée, je préciserai ma pensée. La collectivité locale qui serait appelée à donner son avis pour un office municipal, dans le cadre d'une commune sur le territoire de laquelle on peut construire, serait la municipalité par la voix de son maire ; mais, dans certains cas, pour ne pas alourdir la procédure et pour alléger la tutelle, nous aurions des difficultés à désigner cette collectivité.

Je me sens mal à l'aise pour combattre un tel amendement, car, si je comprends la nécessité d'une consultation, je ne voudrais pas alourdir la tutelle.

**M. Robert Laucournet, rapporteur.** Je demande la parole.

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

**M. Robert Laucournet, rapporteur.** Le rapporteur n'est pas mécontent de la formulation de sa commission, qui vise aussi bien l'aspect régional que les aspects municipal et départemental.

C'est pourquoi l'amendement n° 1 est maintenu.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 1, repoussé par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 3, ainsi complété.

(L'article 3 est adopté.)

**Article 4.**

**M. le président.** « Art. 4. — Pour les opérations faites en application de la législation sur les habitations à loyer modéré, les offices publics d'aménagement et de construction bénéficient des dispositions fiscales applicables aux organismes publics d'habitations à loyer modéré et aux opérations qu'ils réalisent, telles qu'elles figurent au code général des impôts, notamment sous les numéros 207-1-4°, 261-5-2°, 1454-13°, 1585 C et des dispositions prévues par l'article 4 de la loi n° 70-601 du 9 juillet 1970.

« Les offices publics d'aménagement et de construction sont autorisés à recourir à la procédure d'expropriation pour l'accomplissement de leur mission, ainsi qu'à la procédure du « donner acte. »

Par amendement n° 25, le Gouvernement propose de supprimer le deuxième alinéa de cet article.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Monsieur le président, l'objet de cet amendement est assez précis.

L'alinéa dont nous demandons la suppression nous est apparu parfaitement inutile, car tous les établissements publics à caractère industriel et commercial peuvent déjà, dans l'état actuel de la législation, faire usage de l'expropriation.

Cet alinéa est dangereux. On pourrait, en effet, en déduire que, seuls, peuvent exproprier les organismes explicitement visés dans des lois, ce qui n'est pas le cas.

De plus, il présente l'inconvénient de régler un point relatif à l'expropriation dans un texte qui n'a rien à voir avec cette question et rend donc plus touffue la présentation de l'ensemble de la législation relative à cette procédure.

C'est un amendement d'autocritique que je demande au Sénat de bien vouloir adopter. *(Sourires.)*

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

**M. Robert Laucournet, rapporteur.** La commission accepte l'amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 25, accepté par la commission.

*(L'amendement est adopté.)*

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

Je mets aux voix l'article 4, ainsi réduit à son premier alinéa.

*(L'article 4 est adopté.)*

**Articles 5 et 5 bis.**

**M. le président.** « Art. 5. — Il est créé après l'article 161 du code de l'urbanisme et de l'habitation une section 1 bis ainsi intitulée :

« Section 1 bis. — Offices publics d'habitations à loyer modéré. » — *(Adopté.)*

« Art. 5 bis. — Dans le deuxième alinéa de l'article 162 du code de l'urbanisme et de l'habitation, après les mots : « soit d'un conseil général », sont insérés les mots : « soit du conseil d'un établissement public groupant des collectivités locales ». — *(Adopté.)*

**Article 5 ter (nouveau).**

**M. le président.** Par amendement n° 2, M. Laucournet au nom de la commission, propose, après l'article 5 bis, d'insérer un article 5 ter (nouveau) ainsi rédigé :

« Il sera créé des comités régionaux des habitations à loyer modéré, dans des conditions qui seront définies par un décret en Conseil d'Etat. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Robert Laucournet, rapporteur.** Monsieur le secrétaire d'Etat, je rejoins par cet amendement la préoccupation que vous exprimiez tout à l'heure, concernant l'aspect régional de l'implantation d'H. L. M. La commission a élaboré cet amendement de façon à créer, à l'échelon régional, auprès du préfet de région,

un organisme, un comité régional qui serait partie prenante à la répartition locale des enveloppes affectées aux H. L. M. sur le plan de la région.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Monsieur le président, mesdames, messieurs, nous sommes bien conscients — je viens de l'expliquer — de la nécessité de mettre sur pied un organisme consultatif à l'échelon régional. Cependant, nous souhaitons — je parlais tout à l'heure d'allègement de la tutelle et de libéralisme — laisser à chaque région le soin de décider de la composition des organismes afin de tenir compte des particularismes locaux.

Le comité permanent que nous avions saisi avait finalement retenu la solution de laisser les préfets de région libres de consulter une commission qu'on pouvait qualifier d'informelle — vous retrouvez ce désir permanent de souplesse — et dont la composition varierait en fonctions des régions. Si je prends pour exemple la région Centre, la région parisienne ou la région Midi-Pyrénées, je ne vois qu'inconvénients à trop nous enfermer dans un cadre.

C'est pourquoi il m'a semblé préférable, sans tenir compte du fait que les dispositions concernant la création d'organismes consultatifs sont du domaine réglementaire — je n'aime pas évoquer cette distinction devant la Haute assemblée — d'en rester au texte présenté par le Gouvernement.

J'aurais donc souhaité que le Sénat ne votât pas cet amendement si M. le rapporteur le maintenait.

**M. Adolphe Chauvin.** Je demande la parole.

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

**M. Adolphe Chauvin.** Monsieur le secrétaire d'Etat, j'essaie de comprendre. Vous semblez indiquer que les préfets de région auront la liberté de constituer ces comités régionaux comme bon leur semblera. J'aurais pensé qu'il eût été quand même nécessaire, bien que je ne souhaite pas une centralisation excessive, qu'un décret mentionne les organismes qui devront être représentés dans ce comité régional.

Qu'une certaine souplesse soit laissée à chaque région, je l'admets, mais j'ai l'impression qu'une trop grande diversité risque d'être préjudiciable à l'institution.

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Je demande la parole.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** L'observation de M. le président Chauvin est fort pertinente, mais je tiens à rappeler que c'était une suggestion du comité permanent. C'est lui qui avait retenu cette solution. Peut-être la jugez-vous dangereuse ou, du moins, peu praticable dans certains cas.

Je ne peux que m'en remettre à la sagesse du Sénat.

**M. Jacques Soufflet.** Je demande la parole.

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

**M. Jacques Soufflet.** Peut-être y aurait-il un moyen, monsieur le président, de concilier les intentions de notre commission et la position du Gouvernement. Au lieu de « Il sera créé des comités régionaux... », il suffirait d'écrire : « Il pourra être créé... ». Cette indication m'apparaît suffisante dans un premier temps, puisque nous n'avons pas encore une organisation régionale parfaitement définie.

**M. le président.** Que pense la commission de cette suggestion ?

**M. Robert Laucournet, rapporteur.** La commission accepte de modifier ainsi son amendement.

**M. le président.** La commission acceptant la modification proposée par M. Soufflet, le texte de son amendement serait ainsi modifié : « Il pourra être créé des comités régionaux... », le reste sans changement.

Quelqu'un demande-t-il la parole ?...

Je mets aux voix l'amendement n° 2 ainsi modifié, pour lequel le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** En conséquence, un article 5 ter nouveau sera inséré dans le projet de loi.

**Article 5 quater** (nouveau).

**M. le président.** Je suis maintenant saisi de deux amendements qui tendent à introduire un article additionnel 5 quater nouveau et qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Le premier, n° 18, présenté par MM. Chatelain, Lefort, Talamoni, Bardol, Viron et les membres du groupe communiste et apparenté a pour objet, après l'article 5 ter nouveau, d'insérer un article additionnel ainsi rédigé :

« Conformément aux textes en vigueur avant le 31 décembre 1963, la gestion des offices publics H. L. M. et des offices publics d'aménagement et de construction sera assurée par un conseil d'administration composé de membres élus par les collectivités locales, de représentants des syndicats de travailleurs salariés, des caisses d'épargne et d'allocations familiales ainsi que de personnes désignées par le conseil général.

« Les conseils d'administration des sociétés H.L.M. devront comprendre au moins deux représentants des locataires des immeubles appartenant au patrimoine de ces sociétés. »

Le second, n° 3, déposé par M. Laucournet, au nom de la commission, tend, après l'article 5 ter (nouveau), à insérer un article additionnel 5 quater (nouveau) ainsi rédigé :

« Le Gouvernement devra, avant le 31 décembre 1971 et après consultation du conseil supérieur des habitations à loyer modéré et des organisations représentatives des habitations à loyer modéré, élargir la composition des conseils d'administration et des commissions d'attribution des offices d'H.L.M., en les ouvrant notamment aux différentes catégories socio-professionnelles les plus représentatives. »

La parole est à M. Chatelain pour défendre son amendement n° 18.

**M. Fernand Chatelain.** Cet amendement a pour objet d'ajouter, après l'article 5 ter nouveau, un article additionnel qui permettrait de redonner aux conseils d'administration des offices publics une composition se rapprochant de celle qu'ils connaissaient avant le 31 décembre 1963. Serait ainsi assurée une représentativité des locataires, des syndicats et de différentes organisations. Ce texte permettrait également que, dans les conseils d'administration des sociétés d'H.L.M., siègent deux représentants des locataires des immeubles appartenant au patrimoine de ces sociétés.

Puisque le Sénat a décidé la constitution des offices publics d'aménagement et de construction, nous estimons que la composition des conseils d'administration que nous demandons pour les offices publics d'H. L. M. doit être également retenue pour les offices publics d'aménagement et de construction.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 18 ? Si elle ne l'accepte pas, je prie M. le rapporteur de bien vouloir défendre son amendement n° 3.

**M. Robert Laucournet, rapporteur.** Par amour-propre d'auteur, la commission est défavorable à l'amendement n° 18 et soutient l'amendement n° 3 sur lequel je vais m'expliquer.

La réforme de la composition des conseils d'administration date de 1963. Avant cette date, nous avions une représentation nombreuse puisque les conseils étaient composés de vingt et un membres, certains nommés par les maires ou par le préfet, d'autres venant des organismes sociaux, des caisses d'épargne, des caisses d'allocations familiales, de la sécurité sociale.

Brusque changement d'attitude en 1963 : les conseils se sont rétrécis à douze membres parmi lesquels la représentation d'autorité, si je puis dire, est devenue prédominante.

Lors du débat à l'Assemblée nationale, M. Barbet a proposé une composition des conseils d'administration, nouvelle formule. La commission du Sénat n'en est pas là. Je ne suis pas en mesure de vous indiquer quelle pondération souhaiteraient les membres de notre commission.

L'objet de notre amendement est de demander au Gouvernement — je crois que M. le ministre de l'équipement l'a dit ou l'a laissé entendre au cours de la discussion générale — une réforme de ces conseils d'administration.

Il est incontestable que, dans les grands ensembles urbains, des gens qui aident les villes en tant que présidents d'amicales — c'est surtout sous la forme amicaliste que cet état d'esprit s'est créé — qui participent à l'aménagement, à la signalisation intérieure, qui aident les élus locaux à régler des problèmes scolaires, à faire vivre des centres de jeunes travailleurs, ont leur place dans les conseils d'administration des offices d'H. L. M.

Pour les élus, cette expérience de gens qui ont vécu « sur le tas » à côté des collectivités locales est utile.

C'est dans ce sens que notre amendement, qui est très nuancé, tend à demander au Gouvernement d'élargir, avant la fin de cette année et après consultation des organismes nationaux d'H. L. M., la composition des conseils et des commissions d'attribution en les ouvrant notamment aux différentes catégories socio-professionnelles les plus représentatives.

Après les indications qu'a données M. le ministre à l'Assemblée nationale et qu'il a ébauchées devant le Sénat, nous devrions trouver dans cette formule une solution qui, avant la fin de l'année, nous permettrait de répondre à cette préoccupation technique et pratique qui est la nôtre.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements n° 18 et 3 ?

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** M. le rapporteur sait que nous avons eu une très longue et intéressante discussion à ce sujet. Comme à l'Assemblée nationale, nous devons, dans un premier temps, insister sur le fait que le décret de 1963 doit permettre une meilleure gestion et qu'il ne s'agit pas de modifier la composition des conseils d'administration comme l'ont demandé M. Chatelain ici-même et M. Barbet à l'Assemblée nationale. Je ne reviendrai pas sur le point particulier de savoir si la cooptation ou le choix du préfet peuvent être ou non considérés comme satisfaisants. Il semble préférable de laisser la possibilité d'agir selon chaque cas particulier.

Le Gouvernement — M. le ministre de l'équipement vient de le rappeler — a le souci de voir en particulier les locataires associés à la recherche de solutions aux problèmes de gestion, de même, je le dis très franchement devant l'Assemblée, que des responsables d'offices, pour permettre un travail plus souple et de meilleure qualité.

Le décret de 1963 avait, je le rappelle, été inspiré par le désir d'éviter un alourdissement des conseils d'administration.

Le Gouvernement est soucieux d'étudier toutes les possibilités d'associer les locataires à ces travaux et, devant la commission, M. Laucournet avait évoqué la possibilité d'une commission consultative siégeant à côté du conseil d'administration.

Dans un premier temps, si M. le rapporteur et le Sénat veulent bien considérer que les déclarations de M. le ministre de l'équipement et les miennes vont dans le sens qu'ils souhaitent, ils comprendront que, malgré tout, nous sommes tenus par l'aspect réglementaire de la procédure. Il nous semble difficile, à l'occasion de ce texte, de prévoir aussi rapidement la future composition du conseil d'administration.

C'est avec beaucoup d'intérêt que nous avons entendu M. le rapporteur, mais le Gouvernement ne souhaite pas l'adoption de ces deux amendements, de façon à pouvoir, au cours des prochains mois, s'entretenir de cette question avec les représentants des offices, des locataires et des élus.

**M. Adolphe Chauvin.** Je demande la parole.

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

**M. Adolphe Chauvin.** Monsieur le secrétaire d'Etat, doit-on comprendre que le décret de 1963 sera modifié ?

Très sincèrement — et je le dis avec beaucoup de générité et d'objectivité — je crois que la composition actuelle des conseils d'administration des offices n'est pas bonne. Je ne conteste pas la valeur du choix des préfets, mais je constate que trop souvent les personnes choisies ne paraissent pas préparées à cette tâche.

J'enregistre avec satisfaction le fait que le Gouvernement a l'intention de faire entrer dans les conseils des représentants des locataires, ce qui paraît très souhaitable, mais il conviendra alors, si j'ai bien compris, de modifier le décret. Autrement, comment procéderez-vous ?

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Je demande la parole.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Je tiens à rassurer M. Chauvin : le décret de 1963 ne sera pas modifié. Nous allons élaborer un nouveau décret.

C'est parce que j'ai voulu abrégé mes explications que je n'ai pas indiqué que cette rédaction se ferait dans un contexte de consultation et de dialogue, souhaité par M. de Félice tout à

l'heure. Encore une fois, c'est donc après des consultations très larges que nous élaborerons le nouveau décret tout en conservant celui de 1963.

**M. Robert Laucournet, rapporteur.** Je demande la parole.

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

**M. Robert Laucournet, rapporteur.** Monsieur le secrétaire d'Etat, cette décision nous paraît très importante et, bien que nous ayons confiance dans l'engagement que vous venez de prendre, nous préfererions le voir figurer dans le texte, car il s'agit d'une disposition réglementaire importante. Je m'en remets personnellement à la sagesse de l'Assemblée.

**M. Jean de Bagneux.** Je demande la parole.

**M. le président.** La parole est à M. de Bagneux.

**M. Jean de Bagneux.** J'apporte mon appui aux propos de M. le rapporteur et de M. Chauvin. Il est indispensable d'avoir un représentant des locataires et même plusieurs, selon l'importance de l'office, dans les conseils d'administration des offices d'H. L. M.

Je suis moi-même, depuis quinze ans, président d'un office, sans doute peu important, mais qui groupe quand même quelque 4.000 locataires et je dis qu'il est indispensable d'avoir de bonnes relations avec les locataires.

J'ai obtenu du préfet que le représentant des locataires soit maintenu dans le conseil d'administration de mon office et je m'en félicite, car il constitue un échelon intermédiaire inappréciable entre l'office et les locataires.

Je souhaite donc que soit prévu officiellement un représentant des locataires dans les conseils d'administration des offices.

**M. le président.** Maintenez-vous votre amendement, monsieur Chatelain ?

**M. Fernand Chatelain.** Nous n'avons pas d'amour-propre d'autour et nous le retirons volontiers au profit de l'amendement n° 3.

**M. le président.** L'amendement n° 18 est retiré.

**M. Albin Chalandon, ministre de l'équipement et du logement.** Je demande la parole.

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

**M. Albin Chalandon, ministre de l'équipement et du logement.** Je voudrais que le vote se fasse sans aucune ambiguïté.

Le Gouvernement s'engage à introduire, d'une façon ou d'une autre, une représentation des locataires car c'est, à mes yeux, une exigence fondamentale. En revanche, le Gouvernement doit réfléchir à la rédaction du décret. Dans la masse des textes législatifs et réglementaires que nous avons dû élaborer depuis des mois, cette question précise n'a pas été suffisamment mûrie et élaborée pour qu'aujourd'hui nous ayons une opinion claire sur les modalités à retenir.

Le Gouvernement, aujourd'hui, ne veut pas être lié par un texte de l'une ou l'autre des assemblées sur ce point. Il déclare solennellement, en revanche, qu'il est prêt à aller dans le sens souhaité par le Sénat.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 3, repoussé par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** En conséquence, un article additionnel 5 quater est inséré dans le projet de loi.

#### Articles 6 et 6 bis.

« Art. 6. — Le dernier alinéa de l'article 171 du code de l'urbanisme et de l'habitation est remplacé par le texte suivant :

« La rémunération des agents des offices d'habitations à loyer modéré comprend le traitement, l'indemnité de résidence, le supplément familial de traitement, les prestations familiales obligatoires ainsi que toutes indemnités instituées par un texte législatif ou réglementaire et ayant le caractère de complément de traitement.

« Les dispositions relatives à la valeur du traitement correspondant à l'indice de base des fonctionnaires de l'Etat, de l'indem-

nité de résidence, des prestations familiales, du supplément familial de traitement, ainsi que de toutes autres indemnités instituées par un texte législatif ou réglementaire et ayant le caractère de complément de traitement sont applicables de plein droit aux agents des offices d'habitations à loyer modéré.

« Tout titulaire d'un emploi dans un office d'habitations à loyer modéré doté d'une échelle indiciaire fixée par arrêté du ministre de l'équipement et du logement, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'économie et des finances après avis de la commission administrative paritaire compétente bénéficie de cette échelle. » — (Adopté.)

« Art. 6 bis. — L'alinéa premier de l'article 1843 du code général des impôts est complété par la phrase suivante :

« Les poursuites en vue du recouvrement des produits des offices publics d'habitations à loyer modéré et des offices d'aménagement et de construction dont le receveur n'a pas la qualité de comptable du Trésor, peuvent être effectuées par les agents de poursuites du Trésor. » — (Adopté.)

#### Article 7.

« Art. 7. — I. — L'article 173 du code de l'urbanisme et de l'habitation est abrogé et remplacé par l'article suivant :

« Art. 173. — Les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré ont pour objet d'assister, à titre de prestataires de services, des personnes physiques et des sociétés coopératives de construction, constituées en application du titre II de la loi n° du relative à diverses opérations de construction, pour la réalisation et la gestion de programmes de construction en accession à la propriété. »

« II. — Le code de l'urbanisme et de l'habitation est complété par l'article 202 suivant :

« Art. 202. — Les sociétés coopératives de construction dont les membres remplissent les conditions fixées par les articles 225 à 232 du code de l'urbanisme et de l'habitation et qui font appel, à titre de prestataire de services, à un organisme d'habitation à loyer modéré, peuvent bénéficier de prêts accordés dans le cadre de la législation sur les habitations à loyer modéré.

« Les sociétés coopératives de construction visées à l'alinéa précédent peuvent conclure avec leurs membres des contrats de vente à terme conformément au deuxième alinéa de l'article 6 de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 modifié.

« Elles sont soumises au même régime fiscal que les organismes à loyer modéré. »

« II bis. — Les sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré, existant à la date de la promulgation de la présente loi, pourront être autorisées à transférer dans des conditions fixées par décret soit à des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré, soit à des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré déjà existantes ou nouvellement créées tout ou partie de leurs réserves, dans la mesure où elles ne sont pas indispensables pour assurer la sauvegarde des intérêts de leurs sociétaires.

« III. — Un décret fixera les conditions d'application du présent article, notamment en ce qui concerne les sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré existant à la date de promulgation de la présente loi, et toutes dispositions transitoires nécessaires. »

Par amendement n° 19, MM. Talamoni, Chatelain, Lefort, Bardol, Viron et les membres du groupe communiste et apparenté proposent de supprimer cet article.

La parole est à M. Chatelain pour soutenir l'amendement.

**M. Fernand Chatelain.** Notre amendement tend à supprimer cet article. Nous pensons, en effet, que la création de sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré, dont les modalités ne sont d'ailleurs pas définies par la loi, va aboutir à démanteler le système des coopératives d'H. L. M. et à réserver la construction à quelques seules sociétés anonymes de production qui échapperont, en fait, à une gestion coopérative.

Par conséquent, nous demandons que cette notion de sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré ne figure pas dans le texte. Tel est le but de notre amendement.

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

**M. Robert Laucournet, rapporteur.** C'était aussi l'avis de la commission avant la discussion de cet article à l'Assemblée nationale. Notre première réaction avait été de demander un

délai pour étudier attentivement ce texte, mais les améliorations apportées par l'Assemblée nationale me paraissent de nature à apaiser les craintes du système coopératif. Les déclarations de M. le ministre y ont contribué cet après-midi.

La commission émet en définitive un avis défavorable à l'amendement et vous demande d'adopter cet article sous réserve de deux amendements rédactionnels qui viendront en discussion tout à l'heure.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement repousse l'amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 19, repoussé par la commission et le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

**M. le président.** Par amendement n° 4, M. Laucournet au nom de la commission propose, au paragraphe II, de rédiger comme suit le début du premier alinéa du texte présenté pour l'article 202 du code de l'urbanisme et de l'habitation :

« Les sociétés coopératives de construction dont les membres sont soumis aux dispositions des articles 225 à 232... »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Robert Laucournet, rapporteur.** Nous proposons seulement une modification rédactionnelle.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement accepte l'amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 4, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** Par amendement n° 5, M. Laucournet au nom de la commission propose, au paragraphe II, de rédiger comme suit le dernier alinéa du texte présenté pour l'article 202 du code de l'urbanisme et de l'habitation :

« Elles sont soumises au même régime fiscal que les organismes d'habitations à loyer modéré. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Robert Laucournet, rapporteur.** La rédaction que nous vous proposons nous semble meilleure que celle de l'Assemblée nationale.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement accepte l'amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 5, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

**M. Robert Laucournet, rapporteur.** Je demande la parole.

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

**M. Robert Laucournet, rapporteur.** A la demande de la commission, à propos de l'article 7, je voudrais poser une question à M. le ministre. Il s'agit d'un point très important du texte.

Cette question, qui est d'ailleurs reproduite dans mon rapport écrit, concerne le sort des sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré dont l'article 7 prévoit seulement qu'il sera fixé par décret.

Nous souhaiterions que M. le ministre nous indique dans quel sens le Gouvernement a l'intention d'appliquer cette disposition.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Nous nous sommes reportés, M. le ministre de l'équipement et du logement et

moi-même, aux pages 28 et 29 du rapport, afin de sérier les questions posées par M. le rapporteur.

En ce qui concerne les coopératives d'H. L. M., je tiens à déclarer en réponse à la question de M. Laucournet, qu'elles seront autorisées à terminer les programmes en cours ; toutes les mesures transitoires nécessaires seront prévues, comme le souhaite M. Laucournet.

En ce qui concerne les garanties dont le rapport fait mention à la page 29, elles bénéficieront des mêmes garanties que les organismes d'H. L. M. existants.

Malgré leur brièveté, j'espère que ces deux réponses donneront satisfaction à M. le rapporteur.

**M. Robert Laucournet, rapporteur.** Je demande la parole.

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

**M. Robert Laucournet, rapporteur.** Dans cette affaire, je voudrais expliquer au Sénat ce qui est en cause.

Dans l'avenir, les sociétés coopératives ancienne formule seront obligées de travailler sur des programmes localisés de façon que la responsabilité ne s'étende pas à tous les coopérateurs qui pourraient, dans certains cas, avoir la responsabilité de chantiers situés très loin ; pour l'avenir cette mesure est bonne.

Aujourd'hui, certaines sociétés préparent des programmes ; je suppose qu'elles seront régies par le nouveau texte. Mais la question est de savoir ce qu'il adviendra des sociétés anciennes, dont les travaux sont finis, dont les réceptions de travaux ont été effectuées et qui n'ont plus que deux sortes d'engagements : en amont, les prêts qu'elles ont contractés pour leurs coopérateurs et, en aval, les engagements qu'ont pris vis-à-vis d'elles les coopérateurs.

Ces sociétés pourront-elles vivre jusqu'à extinction et disparaître sans être confrontées à des problèmes d'enregistrement, de notariat, à toute une procédure qui les occuperait pendant des mois ou des années et les détournerait de leur rôle, qui est de construire ?

Je pense que la réponse apportée par M. le secrétaire d'Etat donne satisfaction au Sénat ; mais je tenais à vous apporter cette précision pour bien vous faire saisir sur quel point portait ma question.

**M. le président.** Par amendement n° 26, le Gouvernement propose, après le paragraphe II bis, d'insérer un nouveau paragraphe II ter ainsi rédigé :

« II ter. — Sans porter atteinte aux effets découlant de son application antérieure aux sociétés anonymes coopératives d'H. L. M. ayant réalisé des opérations d'accession à la propriété, l'article 178 du code de l'urbanisme et de l'habitation est abrogé. »

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Monsieur le président, cet amendement a pour objet de rappeler que l'article 7 instituait un régime dérogatoire au droit commun pour les sociétés anonymes coopératives d'H. L. M. exerçant leur activité dans le cadre des opérations de location-attribution soumises au régime en vigueur antérieurement au décret du 22 novembre 1965.

Il n'a plus de raison d'être pour le régime actuellement en vigueur, ni pour celui institué par le présent projet de loi.

Au surplus, la référence aux articles 1 à 7 de la loi du 4 mars 1943 est caduque, cette loi ayant été abrogée par l'article 105 de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 et partiellement remplacée par l'article 75 de cette même loi.

Voilà l'explication un peu technique, ce dont je vous prie de m'excuser, de cet amendement. Nous souhaitons que le Sénat veuille bien l'adopter.

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

**M. Robert Laucournet, rapporteur.** La commission n'a pas été saisie de cet amendement qui tend à adapter les textes anciens à la législation existante. Elle s'en remet donc à la sagesse du Sénat, mais ne serait pas hostile à l'adoption de cet amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 26, accepté par la commission.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 7, modifié par les amendements n° 4, 5 et 26.

(L'article 7 est adopté.)

**Article 7 bis (nouveau).**

**M. le président.** Par amendement, n° 35, le Gouvernement propose, après l'article 7, d'insérer un article additionnel 7 bis (nouveau) ainsi conçu :

« La participation d'un organisme d'habitations à loyer modéré à la construction d'un immeuble pour le compte d'une société coopérative de construction visée à l'article précédent, ou d'une société civile immobilière constituée sous l'égide de sociétés de crédit immobilier, n'est pas considérée comme l'intervention d'un intermédiaire ou d'un mandataire pour l'application de l'article 257-7°-1 du code général des impôts. »

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** En vertu de l'article 257-7°-1, huitième alinéa, du code général des impôts, les livraisons à soi-même d'immeubles d'habitation ne sont exonérées de la taxe sur la valeur ajoutée que si la construction a été faite sans intervention d'un intermédiaire ou d'un mandataire. L'application de cette règle aux sociétés coopératives de construction et aux sociétés civiles sous égide serait particulièrement rigoureuse dès lors que ces sociétés seront désormais tenues d'avoir recours, pour leur contrat de construction, à un organisme d'habitations à loyer modéré. Le présent amendement tend à leur maintenir l'exonération de livraison à soi-même. Il leur permettra notamment de conserver le bénéfice de la taxation réduite appliquée aux achats de terrains servant d'assise aux logements qu'elles édifient pour leurs membres.

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

**M. Robert Laucournet, rapporteur.** La commission vient seulement de recevoir cet amendement.

**M. le président.** Comme la présidence !

**M. Robert Laucournet, rapporteur.** Il semble aller dans le sens de la réforme voulue par le projet de loi et constituer une amélioration fiscale du point de vue de l'application de la T. V. A. aux organismes d'H. L. M. travaillant pour le compte de sociétés coopératives sous égide. La commission, à l'improviste, se déclare favorable à cet amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 35, accepté par la commission.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** En conséquence, un article 7 bis nouveau est inséré dans le projet de loi.

**Article 8.**

**M. le président.** « Art. 8. — L'article 175 du code de l'urbanisme et de l'habitation est abrogé et remplacé par l'article suivant :

« Art. 175. — Les sociétés anonymes de crédit immobilier ont pour objet, dans les conditions fixées par leurs statuts :

« 1. De consentir des prêts hypothécaires destinés à la construction, l'acquisition, l'aménagement, l'assainissement et la réparation d'habitations répondant aux conditions prévues à l'article 153. Toutefois, peuvent être consentis sans hypothèque les prêts accordés pour l'acquisition, l'aménagement, l'assainissement et la réparation d'habitations lorsqu'ils répondent à des conditions fixées par arrêté du ministre de l'équipement et du logement et du ministre de l'économie et des finances, ainsi que les prêts individuels consentis à titre complémentaire à l'aide de fonds autres que ceux qui proviennent du concours financier de l'Etat ;

« 2. De réaliser des constructions destinées à l'accession à la propriété ;

« 3. D'accorder des prêts aux sociétés d'habitations à loyer modéré dans des conditions fixées par décret. »

La parole est à M. Chatelain.

**M. Fernand Chatelain.** J'aimerais obtenir du Gouvernement une précision.

Il est prévu que l'article 175 du code de l'urbanisme sera modifié et que, notamment, les sociétés anonymes de crédit immobilier pourront consentir des prêts hypothécaires destinés à la construction, l'acquisition, l'aménagement, l'assainissement et la réparation d'habitations. J'ai quelque inquiétude, je ne le cache pas, et je souhaiterais être tranquilisé. Je voudrais donc savoir si ce n'est pas sur les crédits H. L. M. que les fonds pour l'amélioration de l'habitat ancien seront prélevés.

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Je demande la parole.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Je saisis l'occasion qui m'est donnée pour répondre à la question que M. le rapporteur posait dans son rapport écrit. Il me demandait de lui préciser si les sociétés anonymes de crédit immobilier qui réaliseront des constructions seront obligées de se conformer aux dispositions de la loi de 1938.

Les sociétés de crédit immobilier qui réaliseront des constructions hors du délai prévu par le décret du 6 juin 1959 seront assujetties, comme les offices, les sociétés anonymes, les sociétés coopératives de production H.L.M. réalisant des opérations d'accession à la propriété, aux dispositions de la loi relative aux opérations de construction et, notamment, à celle du 3 janvier 1967.

A M. Chatelain je réponds que les fonds pour l'amélioration de l'habitat ancien seront prélevés sur les crédits H.L.M. s'il s'agit de créer des logements sociaux selon la nouvelle définition. Ma réponse est donc affirmative.

**M. Adolphe Chauvin.** Je demande la parole.

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

**M. Adolphe Chauvin.** Cet article 8 est très important. Il apporte une satisfaction aux administrateurs de sociétés anonymes de crédit immobilier puisque, désormais, ces sociétés pourront, d'une part, construire directement, d'autre part, accorder des prêts aux sociétés d'habitation à loyer modéré. J'espère que ces sociétés de crédit immobilier, qui vont se trouver investies de responsabilités plus grandes, pourront disposer de ressources plus importantes et plus constantes. Ce qui inquiète les sociétés, c'est l'irrégularité des crédits. Je prends un exemple : une année, nous avons un programme important qui a nécessité un personnel également important ; l'année suivante, une chute se produit et nous tombons presque à zéro. Il me paraît dans ces conditions particulièrement grave que la compétence des sociétés de crédit immobilier soit étendue, comme cela semble ressortir de l'article 8.

Je pose donc la question suivante : entendez-vous, monsieur le ministre, réserver vos crédits aux sociétés de crédit immobilier qui ont une activité assez importante, comme vous semblez le faire pour les sociétés d'H.L.M., ou allez-vous continuer à les éparpiller ? J'aimerais avoir une réponse sur ce point.

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Je demande la parole.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Il paraît y avoir une légère confusion. Le statut de promoteur n'implique pas systématiquement l'ouverture de crédits sur une enveloppe plus large. En ce qui concerne ces sociétés de crédit immobilier, je dirai un peu égoïstement que le rôle qu'elles vont pouvoir jouer, notamment vis-à-vis des propriétaires soucieux d'aménager et d'améliorer leur habitat, me semble éminemment social. Mais je ne suis pas en mesure de dire à M. le président Chauvin qu'il y aura plus de crédits l'année prochaine pour les sociétés de crédit immobilier. Dans un premier temps, c'est un statut de promoteur qui leur est donné.

**M. Adolphe Chauvin.** Je demande la parole pour répondre à M. le secrétaire d'Etat.

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

**M. Adolphe Chauvin.** Nous sommes très satisfaits de ce statut nouveau, mais s'il ne s'accompagne pas des moyens de financement correspondants, nous ne serons guère plus avancés qu'avant.

**M. Albin Chalandon, ministre de l'équipement et du logement.** Je demande la parole.

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

**M. Albin Chalandon, ministre de l'équipement et du logement.** Le Gouvernement, dans cette affaire, avait pris une position très nette devant l'Assemblée nationale. Elle consistait à dissocier fondamentalement la fonction de financier et la fonction de promoteur. Si, aujourd'hui, le projet de loi qui vient devant le Sénat comporte la fusion de ces deux fonctions, c'est malgré le Gouvernement et c'est parce qu'il a été battu à l'Assemblée nationale.

Il me paraît fondamentalement malsain que ceux qui financent puissent en même temps construire. Nous avons d'ailleurs une image de cette situation malsaine avec cette gigantesque institution qu'est la Caisse des dépôts et consignations, à la fois organisme de financement et organisme de construction.

Nous savons les inconvénients que cela comporte et c'est la raison pour laquelle, personnellement, je n'étais pas partisan de l'extension de cette anomalie au secteur du crédit immobilier. Mais cette extension ayant été décidée, il est évident qu'à partir du moment où les sociétés de crédit immobilier ont la possibilité de devenir des sociétés de promotion, les moyens financiers dont elles disposeront pour travailler — que jusqu'à présent elles fournissaient à d'autres et qu'à l'avenir elles pourront non seulement fournir à d'autres mais éventuellement utiliser — ne seront pas augmentés. Mais cela ne signifie nullement une augmentation du volume des crédits autre que l'augmentation globale dont est l'objet, chaque année, la construction, notamment la construction sociale, dans le cadre des crédits budgétaires ou des prêts de la Caisse des dépôts et consignations.

**M. Adolphe Chauvin.** Je demande la parole.

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

**M. Adolphe Chauvin.** Monsieur le ministre, permettez-moi de dire que votre réponse fait tomber d'un seul coup notre enthousiasme car j'avais cru comprendre que ce statut nouveau signifiait, de la part du Gouvernement, la volonté de mieux doter, à l'avenir, les sociétés de crédit immobilier. Il n'en est rien ; personnellement, je le regrette beaucoup.

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

Je mets aux voix l'article 8.

(L'article 8 est adopté.)

#### Après l'article 8.

**M. le président.** Par amendement, n° 24, MM. Chatelain, Lefort, Talamoni, Bardol, Viron et les membres du groupe communiste et apparenté proposent, après l'article 8, d'insérer un article additionnel ainsi rédigé :

« I. — Il est créé une caisse autonome des H. L. M., organisme se substituant à la caisse des prêts aux organismes H. L. M. et disposant de la personnalité civile et de l'autonomie financière.

« Son conseil d'administration est composé pour moitié d'élus, parlementaires, conseillers généraux, maires, à parts égales et selon l'importance respective des groupes constitués à l'Assemblée nationale.

« Pour un quart, de représentants des confédérations syndicales de salariés représentatives, des associations de locataires, des associations familiales et de l'Union nationale des H. L. M.

« Pour un quart, de représentants du ministère de l'équipement et du logement, du ministère de l'économie et des finances et du ministère des affaires sociales.

« Le conseil d'administration élit son président dans son sein.

« Il est assisté pour avis d'un comité technique composé de cinq représentants des organismes financiers dépendant de l'Etat et concourant au financement de la construction.

« II. — Pour permettre à la caisse nationale des H. L. M. de financer le programme de logements prévus par la présente loi, cette caisse disposera :

« — de dotations budgétaires ;

« — d'une partie des recettes affectées provenant des impôts et taxes encaissés sur les vins et spiritueux, le tabac et les jeux ;

« — de fonds provenant de la caisse des dépôts et consignations, du Crédit foncier de France et d'autres organismes financiers sous contrôle de l'Etat ;

« — de versements provenant de la contribution des employeurs à l'effort de construction ;

« — de fonds provenant de conventions signées avec les caisses d'allocation familiales, les caisses d'épargne et d'autres organismes de même nature ;

« — du produit d'un impôt exceptionnel sur les fortunes des personnes physiques et morales ;

« — du produit d'emprunts émis dans le public.

« La caisse nationale autonome des H. L. M. bénéficiera de la garantie de l'Etat.

« III. — La caisse nationale autonome des H. L. M. consentira des prêts aux organismes d'H. L. M. à un taux d'intérêt de 1 p. 100 et pour une durée de soixante ans. En ce qui concerne les H. L. M. locatives, ces prêts devront couvrir la totalité du coût de l'opération, toutes dépenses confondues.

« Pour les H. L. M. en accession à la propriété, des prêts devront être consentis par la caisse dans des conditions telles que les annuités de remboursement des accédants soient égales au loyer des logements du secteur aidé sans condition de financement privilégié.

« IV. — La caisse nationale autonome des H. L. M. est habilitée à octroyer des prêts complémentaires aux titulaires d'un compte d'épargne-logement répondant aux conditions de ressources requises pour accéder à la propriété personnelle d'une H. L. M. »

La parole est à M. Chatelain.

**M. Fernand Chatelain.** Le projet de loi en discussion a pour objet de modifier toute une série de dispositions du code de l'urbanisme et de l'habitation concernant les habitations à loyer modéré. Nous pensons qu'il est essentiel de fournir les moyens financiers et les outils nécessaires pour la réalisation des programmes de construction d'H. L. M.

C'est la raison pour laquelle nous proposons d'insérer, après l'article 8, un article additionnel prévoyant la création d'une caisse autonome des H. L. M. se substituant à la caisse des prêts aux organismes d'H. L. M. Cette caisse serait dotée d'un conseil d'administration composé d'élus, de parlementaires, de conseillers généraux, de maires, à parts égales et selon l'importance des groupes constitués à l'Assemblée nationale. Y siègeraient également des représentants des confédérations syndicales et des représentants du ministère de l'équipement et du logement. Cette caisse serait dotée de moyens financiers lui permettant d'assurer le financement des programmes de logements prévus par la loi. Elle disposerait de dotations budgétaires, d'une partie des recettes affectées provenant des impôts et taxes encaissés sur les vins et spiritueux, le tabac et les jeux, de fonds provenant de la caisse des dépôts et consignations, du Crédit foncier de France et d'autres organismes financiers sous contrôle de l'Etat, de versements provenant de la contribution des employeurs à l'effort de construction, de fonds provenant de conventions signées avec les caisses d'allocation familiales, les caisses d'épargne et autres organismes de même nature, du produit d'un impôt exceptionnel sur les fortunes des personnes physiques et morales, du produit d'emprunts émis dans le public.

Cette caisse bénéficierait de la garantie de l'Etat. Elle pourrait consentir des prêts aux organismes d'H. L. M. à un taux d'intérêt de 1 p. 100 et pour une durée de soixante ans.

La création de cette caisse permettrait d'assurer le financement d'un programme de logements sociaux et elle contribuerait à mettre fin à la crise du logement.

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

**M. Robert Laucournet, rapporteur.** La proposition du groupe communiste est un des volets d'un texte plus général que M. Chatelain et le groupe auquel il appartient ont présenté récemment à la commission des affaires économiques. Elle met en cause l'aspect financier, structurel et technique de la construction. La commission s'est saisie de ce texte, mais elle en a différé l'examen.

Sur ce point particulier, la commission partage tout à fait les préoccupations des auteurs de l'amendement, mais elle estime qu'il est difficile de se prononcer dans un aussi court délai sur une question aussi importante. Elle n'a donc pas retenu l'amendement de M. Chatelain et de ses amis.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement partage sur ce point l'avis de la commission. La création d'une caisse autonome d'H. L. M. ne résoudrait pas les questions qui se posent en matière de financement.

M. le ministre de l'équipement et moi-même avons déjà souligné à plusieurs reprises l'effort qui sera fait en 1972 pour accroître le nombre des logements sociaux. La création d'une caisse autonome alourdirait le système puisque les organismes, outre les prêts de la caisse des prêts, peuvent rechercher eux-mêmes des modes de financement complémentaires.

Pour cette raison, nous demandons au Sénat de bien vouloir rejeter cet amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 24, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

**Article 9.**

**M. le président.** « Art. 9. — Il est inséré dans le code de l'urbanisme et de l'habitation un article 178 bis ainsi rédigé :

« Art. 178 bis. — Par dérogation aux dispositions des articles 153 et 155 de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966, les règles de quorum et de majorité prévues à ces articles sont calculées dans les assemblées des sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré en fonction du nombre des sociétés présents ou représentés et non pas du nombre des actions. »

Par amendement n° 20, MM. Châtelain, Talamoni, Lefort, Bardol, Viron et les membres du groupe communiste et apparenté proposent de compléter le texte présenté pour l'article 178 bis du code de l'urbanisme et de l'habitation par la phrase suivante :

« Les sociétaires peuvent voter par correspondance. »

La parole est à M. Châtelain.

**M. Fernand Châtelain.** Pour les assemblées des sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré, il est prévu que la représentation sera fonction du nombre des sociétaires présents ou représentés et non pas du nombre des actions. Nous demandons que les sociétaires puissent voter par correspondance.

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

**M. Robert Laucournet, rapporteur.** Il en a été discuté à l'Assemblée nationale et je ne crois pas que le rapporteur, M. Carter, ait beaucoup insisté sur ce point ; l'affaire est d'ailleurs passée très vite.

Nous pensons que, dans les sociétés coopératives, le mode de vote par correspondance peut être admis. Il s'agit là d'une simplification du fonctionnement de ces sociétés qui ne prête à aucune confusion ni à aucune difficulté.

La commission est donc d'accord pour accepter l'amendement.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Peut-être y-a-t-il confusion ? J'ai le *Journal officiel* sous les yeux. Le rapporteur de l'Assemblée nationale a indiqué qu'il repoussait l'amendement présenté par M. Barbet, considérant « que le vote par correspondance risquait de provoquer des confusions. Par ailleurs, des règles statutaires permettent la représentation ; toute autre forme paraît de nature à compromettre le bon fonctionnement des sociétés ».

Nous considérons surtout que le vote par correspondance nécessite un contrôle particulièrement lourd et la plupart des sociétés H. L. M. ne peuvent pas l'assumer. C'est pour cela que nous demandons à M. le rapporteur s'il est toujours d'accord pour se rallier à l'avis de l'Assemblée nationale, comme il vient de l'indiquer.

Le Gouvernement repousse l'amendement.

**M. le président.** Monsieur le rapporteur, maintenez-vous votre position ?

**M. Robert Laucournet, rapporteur.** La commission n'a plus la possibilité de prendre position. Elle s'en remet à la sagesse du Sénat.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 20, repoussé par le Gouvernement, la commission s'en remettant à la sagesse du Sénat.  
(L'amendement n'est pas adopté.)

**M. le président.** Il n'y a pas d'autre observation ?...

Je mets aux voix l'article 9.

(L'article 9 est adopté.)

**Articles 10 et 11.**

**M. le président.** « Art. 10. — L'article 180 du code de l'urbanisme et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 180. — En cas d'irrégularités graves, de faute grave dans la gestion ou de carence du conseil d'administration d'une société d'habitations à loyer modéré ou de crédit immobilier, le ministre de l'équipement et du logement peut, après avoir entendu les observations de la société, ou celle-ci ayant été dûment

appelée à les présenter, prononcer la dissolution de la société et nommer un liquidateur. » — (Adopté.)

« Art. 11. — L'article 181 du code de l'urbanisme et de l'habitation est abrogé et remplacé par l'article suivant :

« Art. 181. — Dans les cas prévus à l'article précédent le ministre de l'équipement et du logement peut simplement suspendre le conseil d'administration par arrêté motivé et nommer un administrateur provisoire auquel est transféré de plein droit l'ensemble des pouvoirs du conseil d'administration pour la continuation des opérations en cours.

« La mission de l'administrateur provisoire prend fin, soit à la désignation d'un nouveau conseil d'administration par l'assemblée générale réunie au plus tard avant l'expiration d'un délai d'un an, renouvelable une fois, à dater de la décision ministérielle, soit, à défaut de cette désignation, à la nomination d'un liquidateur par le ministre de l'équipement et du logement.

« Pendant une durée de deux ans, à l'issue de la mission de l'administrateur provisoire, ce dernier doit être convoqué et peut assister à toutes les réunions du conseil d'administration de la société et aux assemblées générales des actionnaires.

« Si, au cours de cette période, il constate que les mesures indispensables de redressement de la société ne sont pas adoptées ou ne sont pas exécutées, il en informe le ministre de l'équipement et du logement. Celui-ci, en accord avec le ministre de l'économie et des finances, peut, après avoir entendu les observations de la société soit procéder à la dissolution et à la liquidation de l'organisme en cause, soit suspendre à nouveau le conseil d'administration et nommer un administrateur provisoire en déterminant la durée de son mandat. Cet administrateur doit, avant l'expiration de son mandat, réunir une assemblée générale en vue de procéder à la désignation d'un nouveau conseil d'administration. A défaut de cette désignation, il sera procédé à la dissolution et à la liquidation de l'organisme. » — (Adopté.)

**Article 12.**

**M. le président.** « Art. 12. — Il est inséré dans le code de l'urbanisme et de l'habitation un article 183 bis ainsi conçu :

« Art. 183 bis. — Tout organisme d'habitations à loyer modéré, autre qu'une société anonyme coopérative d'habitations à loyer modéré, qui gère moins de 2.000 logements et qui n'a pas construit au moins 500 logements ou accordé 300 prêts pendant une période de dix ans peut être dissous et un liquidateur être désigné par arrêté du ministre de l'équipement et du logement et, lorsqu'il s'agit d'un office public d'habitations à loyer modéré ou d'un office public d'aménagement et de construction, par arrêté conjoint du ministre de l'équipement et du logement et du ministre de l'intérieur.

« Pour l'application du présent article, le point de départ du délai de dix ans ne peut être antérieur au 31 décembre 1961.

« Tout organisme d'habitations à loyer modéré gérant plus de 50.000 logements pourra être mis en demeure, par arrêté du ministre de l'équipement et du logement, de céder tout ou partie des logements excédant ce nombre à un ou plusieurs organismes nommément désignés. »

Par amendement n° 21, MM. Chatelain, Lefort, Talamoni, Bardol, Viron et les membres du groupe communiste et apparenté proposent de supprimer cet article.

La parole est à M. Chatelain.

**M. Fernand Chatelain.** L'article 12 prévoit la possibilité d'effacer de la carte des H. L. M. des organisations d'habitations qui gèrent moins de 2.000 logements et qui n'ont pas construit au moins 500 logements ou accordé 300 prêts pendant une période de dix ans.

Nous sommes contre cette possibilité de suppression autoritaire d'organismes qui, même s'ils gèrent moins de 500 logements, n'en exercent pas moins une action bénéfique. C'est pourquoi nous demandons la suppression de cet article.

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

**M. Robert Laucournet, rapporteur.** La commission émet un avis défavorable, puisqu'elle-même propose, sous réserve de certaines modifications, le vote de l'article 12.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement repousse l'amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 12, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(L'amendement n'est pas adopté.)

**M. le président.** Par amendement n° 6, M. Laucournet, au nom de la commission, propose au premier alinéa du texte présenté pour l'article 183 bis du code de l'urbanisme et de l'habitation, de supprimer les mots suivants :

« autre qu'une société anonyme coopérative d'habitations à loyer modéré. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Robert Laucournet, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement d'ordre rédactionnel.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement accepte l'amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 6, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** Je suis saisi maintenant de deux amendements pouvant faire l'objet d'une discussion commune.

En premier lieu, par amendement, n° 27, le Gouvernement propose, dans le premier alinéa du texte présenté pour l'article 183 bis du code de l'urbanisme et de l'habitation, à supprimer les mots suivants : « ... qui gère moins de 2.000 logements et... ».

En second lieu, par amendement, n° 7, M. Laucournet, au nom de la commission, propose, au premier alinéa du texte présenté pour l'article 183 bis du code de l'urbanisme et de l'habitation, de remplacer le nombre : « 2.000 », par le nombre : « 1.000 ».

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 7.

**M. Robert Laucournet, rapporteur.** Cet amendement concerne le volume des offices, c'est-à-dire l'établissement d'un plancher et d'un plafond quant au nombre de logements.

Bien que ce ne soit pas l'objet de l'amendement, je vous dirai d'abord un mot du plafond. Nous avions pensé que le fait de fixer celui-ci à 50.000 ne posait pas de problème. On peut bien traiter 50.000 fiches dans un office si l'on achète un ordinateur.

Mais nous avons appris par la suite que ce problème concernait en fait deux offices : l'office de Paris et l'office de la Seine, et qu'il était possible de répartir ces logements sur les départements voisins, c'est-à-dire de permettre une péréquation des loyers sur les affaires nouvelles que feraient ces offices et sur les logements anciens qui leur seraient dévolus.

J'en viens au plancher fixé à 2.000 logements. Cela veut dire qu'à partir de 2.001, un office ne sera pas obligé de justifier pendant dix ans de la construction de 500 logements et de l'octroi de 300 primes, mais qu'à 1999, son existence pourrait être remise en cause, bien que le ministre ait dit à l'Assemblée nationale que l'on ne ferait pas jouer le couperet, que tout se résoudrait de façon empirique, qu'on étudierait coup par coup le problème de savoir si tel office qui ne travaille pas mérite ou non d'être regroupé ou fusionné avec d'autres.

Mais 2.000 logements, cela va représenter environ de 5.000 à 6.000 personnes locataires d'H. L. M., ce qui correspond à une ville de 15.000 à 20.000 habitants. Dès lors, il me semble que la fourchette est placée trop haut.

C'est la raison pour laquelle la commission a pensé qu'il fallait abaisser ce seuil à 1.000 logements et ne pas faire planer l'inquiétude sur les offices qui en auraient moins de mille en portefeuille.

**M. le président.** La parole est au Gouvernement, pour défendre l'amendement n° 27.

**M. Albin Chalandon, ministre de l'équipement et du logement.** Monsieur le président, je profite de l'occasion qui m'est offerte avec la discussion de cet article pour préciser l'esprit dans lequel le Gouvernement l'a rédigé.

Il s'agit d'abord d'une possibilité de dissolution et non pas d'une obligation. Il va de soi que le Gouvernement en usera très différemment selon que l'organisme considéré sera situé dans un département fortement urbanisé ou dans un département de caractère très rural. En Corrèze ou en région parisienne, le Gouvernement n'aura pas le même comportement dans l'utilisation de cet article.

Quant aux critères relatifs à la dissolution, l'activité en matière de construction interviendra davantage que l'activité de gestion.

Dans ces conditions, je suis tout à fait disposé, au nom du Gouvernement, à accepter l'amendement présenté par la commission...

**M. le président.** Monsieur le ministre, dois-je en conclure que vous retirez votre amendement ?

**M. Albin Chalandon, ministre de l'équipement et du logement.** Et je retire l'amendement n° 27, monsieur le président.

**M. le président.** L'amendement n° 27 est retiré.

**M. Robert Laucournet, rapporteur.** Nous en sommes très satisfaits et nous maintenons l'amendement n° 7.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 7, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** Quelqu'un demande-t-il la parole ?...

Je mets aux voix l'article 12, modifié.

(L'article 12 est adopté.)

#### Article 13.

**M. le président.** « Art. 13. — I. — 1° La première phrase du premier alinéa de l'article 186 du code de l'urbanisme et de l'habitation est complétée par les mots suivants :

« ... par décision administrative. »

« 2° La deuxième phrase dudit alinéa est supprimée.

« II. — Le sixième alinéa de l'article 186 du code de l'urbanisme et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :

« Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables aux opérations entreprises en vue de l'accession à la propriété. »

Par amendement n° 28, le Gouvernement propose, dans le paragraphe II, de compléter *in fine* comme suit le texte présenté pour le sixième alinéa de l'article 186 du code de l'urbanisme et de l'habitation :

« ni aux cessions gratuites de terrains imposées par arrêté préfectoral. »

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Cette disposition tend à une simplification administrative.

L'autorisation d'aliéner donnée par le préfet apparaît sans objet dès lors que cette cession est imposée par ce même haut fonctionnaire. C'est notamment le cas de la procédure de la déclaration préalable à la construction — remplaçant le permis de construire — et de celle des lotissements.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission sur cet amendement ?

**M. Robert Laucournet, rapporteur.** La commission l'accepte.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 28.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** Il n'y a pas d'autre observation ?...

Je mets aux voix l'article 13, ainsi modifié.

(L'article 13 est adopté.)

#### Article 14.

**M. le président.** « Art. 14. — Les deuxième et troisième alinéas de l'article 188 du code de l'urbanisme et de l'habitation sont ainsi modifiés :

« Il est interdit, dans les mêmes conditions, aux personnes physiques et morales autres que les sociétés d'habitations à loyer modéré, les sociétés de crédit immobilier, les offices publics d'habitations à loyer modéré et les offices publics d'aménagement et de construction constitués en conformité du présent titre, de faire usage, dans leurs contrats, prospectus, affiches et tous autres documents de toute appellation susceptible de faire naître une confusion avec les sociétés et offices susvisés.

« Les contrevenants au présent article sont passibles d'une amende de 2.000 à 20.000 francs et d'un emprisonnement de un à trois mois. »

Par amendement n° 8 rectifié, M. Laucournet, au nom de la commission, propose de rédiger comme suit le texte présenté pour le deuxième alinéa de l'article 188 du code de l'urbanisme et de l'habitation :

« Il est interdit, dans les mêmes conditions, aux personnes physiques et morales autres que les organismes visés à l'article 159 du présent code, de faire usage, dans leurs contrats, prospectus, affiches et tous autres documents, de toute appellation susceptible de faire naître une confusion avec les organismes ci-dessus visés. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Robert Laucournet, rapporteur.** Cet article concerne la concurrence déloyale que peuvent faire aux organismes d'H.L.M. les sociétés privées qui s'affubleront de titres créant ainsi une confusion avec ces organismes.

Il s'agit d'alléger et de compléter la rédaction antérieure.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement accepte l'amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 8 rectifié, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 14, ainsi modifié.

(L'article 14 est adopté.)

#### Après l'article 14.

**M. le président.** Par amendement n° 34, MM. Coutrot, Laucournet, Bergeal, Carat et les membres du groupe socialiste proposent, après l'article 14, d'insérer un article additionnel 14 bis ainsi rédigé :

« Il est ajouté au code de l'urbanisme et de l'habitation un article 188 bis ainsi conçu :

« Art. 188 bis. — Le mandat d'administrateur d'organisme d'H.L.M. est gratuit. Les organismes d'H.L.M. peuvent souscrire au bénéfice d'administrateurs ayant plus de dix ans de mandat, consécutifs ou non, une assurance en cas de décès ou d'invalidité.

« Un décret fixera les conditions d'application du présent article. »

La parole est à M. Coutrot.

**M. Maurice Coutrot.** L'objet de l'amendement s'explique aisément.

Les administrateurs d'organismes d'H.L.M. sont particulièrement attachés à la notion de gratuité de leur mandat qui affirme le caractère social de leur intervention en matière de logement. Certains d'entre eux n'hésitent pas, pour remplir leur tâche, à sacrifier une partie de leur vie professionnelle. Ils négligent souvent ainsi la sécurité de leur famille et risquent de la laisser, dans le cas de décès prématuré ou d'invalidité, dans une position pécuniaire très précaire. Il est donc proposé de laisser les conseils d'administration libres de souscrire au profit de leurs membres qui auront consacré de nombreuses années au service du logement social, une assurance en cas de décès ou d'invalidité. Cette assurance, sans retirer aux fonctions remplies leur caractère bénévole, est une mesure d'équité et de sécurité pour les familles des administrateurs.

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

**M. Robert Laucournet, rapporteur.** La commission n'a pas examiné l'amendement, mais elle est favorable à son principe.

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

**M. Albin Chalandon, ministre de l'équipement.** Le Gouvernement est favorable au principe, mais non à l'amendement lui-même. Il considère, en effet, que cette affaire est du domaine réglementaire et que la traiter par la loi risque d'avoir un effet contagieux dans la mesure où cette revendication, justifiée lorsqu'il s'agit d'administrateurs d'organismes H. L. M., le serait moins s'il s'agissait d'autres organismes ou collectivités publiques. Dans ces conditions, je crois qu'il est plus sage que le Sénat repousse cet amendement, étant entendu que le Gouvernement traitera le problème au niveau réglementaire dans le sens souhaité par M. Coutrot.

**M. le président.** Maintenez-vous votre amendement, monsieur Coutrot ?

**M. Maurice Coutrot.** Je le retire.

**M. le président.** L'amendement n° 34 est retiré.

#### Articles 15 et 16.

**M. le président.** « Art. 15. — L'article 191 du code de l'urbanisme et de l'habitation est abrogé et remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 191. — Nul ne peut être membre du conseil d'administration ou exercer une fonction de direction dans un organisme d'habitation à loyer modéré :

« — s'il tombe sous le coup des interdictions visées aux articles 26 et 27 de la loi n° du relative à diverses opérations de construction ;

« — pendant un délai de dix ans, s'il a été suspendu dans les conditions définies à l'article 179 ou s'il était membre d'un conseil d'administration suspendu en application de l'article 181. La même mesure est applicable pendant la même durée aux membres des conseils d'administration des sociétés dissoutes en application de l'article 180. » — (Adopté.)

« Art. 16. — L'article 204 du code de l'urbanisme et de l'habitation est abrogé et remplacé par l'article suivant :

« Art. 204. — Lorsque le paiement des annuités n'est pas garanti par une collectivité locale, un établissement public groupant des collectivités locales, une chambre de commerce ou par un engagement du fonds de garantie créé à cet effet, dans des conditions fixées par arrêté interministériel, la créance en principal, intérêts et accessoires de l'Etat, ou des établissements prêteurs qui lui sont substitués, est garantie par une hypothèque légale sur les immeubles. Cette hypothèque s'étend à l'ensemble des constructions édifiées à l'aide des prêts et aux terrains sur lesquels elles sont implantées. Toutefois, son assiette peut être limitée conventionnellement par le contrat de prêt.

« La radiation de l'hypothèque est effectuée sur mainlevée, selon le cas, du ministre de l'équipement et du logement ou de son délégué, ou du représentant légal de l'établissement prêteur. » — (Adopté.)

#### Article 17.

**M. le président.** « Art. 17. — Le quatrième alinéa de l'article 216 du code de l'urbanisme et de l'habitation est ainsi modifié :

« Dans le cas où la situation financière d'un organisme le rend nécessaire, le ministre de l'équipement et du logement et le ministre de l'économie et des finances peuvent, par décision conjointe, imposer à l'organisme, préalablement saisi, l'application aux logements construits postérieurement au 3 septembre 1947, d'un loyer susceptible de rétablir l'équilibre d'exploitation. »

Par amendement n° 22, MM. Chatelain, Lefort, Talamoni, Bardol, Viron et les membres du groupe communiste et apparenté proposent de supprimer cet article.

La parole est à M. Chatelain.

**M. Fernand Chatelain.** Je retire l'amendement.

**M. le président.** L'amendement n° 22 est retiré.

Par amendement n° 9, M. Laucournet, au nom de la commission, propose de rédiger comme suit le début du texte proposé pour le quatrième alinéa de l'article 216 du code de l'urbanisme et de l'habitation :

« Dans le cas où la situation financière d'un organisme ne lui permet pas de faire face à ses obligations, le ministre... » (Le reste sans changement.)

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Robert Laucournet, rapporteur.** Il s'agit du critère de la décision prise contre un office qui ne peut pas faire face à ses obligations.

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

**M. Robert-André Vivien, 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, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** Je mets aux voix l'article 17, ainsi modifié. (L'article 17 est adopté.)

**Article 18.**

**M. le président.** « Art. 18. — Dans l'article 231 du code de l'urbanisme et de l'habitation, les mots « habitation individuelle », « maison », « habitation » sont remplacés par le mot « logement ». — (Adopté.)

**Article 18 bis.**

**M. le président.** « Art. 18 bis. — Le début du premier alinéa de l'article 233 du code de l'urbanisme et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés coopératives de construction bénéficiant de prêts accordés dans le cadre de la législation sur les habitations à loyer modéré sont soumis... »

(Le reste sans changement.)

Par amendement n° 29, M. Laucournet, au nom de la commission, propose de supprimer cet article.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Robert Laucournet, rapporteur.** L'article 18 bis qui a été ajouté par l'Assemblée nationale et l'article 19 visent le même article 233 du code de l'urbanisme. Nous proposons de supprimer l'article 18 bis du projet de loi et de l'insérer à l'article 19.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement accepte l'amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 29, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** En conséquence, l'article 18 bis est supprimé.

**Article 19.**

**M. le président** « Art. 19. — Entre le deuxième et le troisième alinéas de l'article 233 du code de l'urbanisme et de l'habitation est inséré l'alinéa ci-après :

« Il en est de même pour les groupements d'intérêt économique constitués en application de l'ordonnance n° 67-821 du 23 septembre 1967, qui comprennent au moins un organisme d'habitation à loyer modéré parmi leurs membres et pour les personnes privées mandataires d'organismes d'habitations à loyer modéré dans le cadre du contrat de construction prévu au titre III de la loi n° du , relative à diverses opérations de construction. »

Par amendement n° 30, M. Laucournet, au nom de la commission, propose :

A. — D'insérer, en tête de cet article, les dispositions suivantes :

« Il est apporté à l'article 233 du code de l'urbanisme et de l'habitation les modifications suivantes :

« I. — Le premier alinéa est ainsi rédigé :

« Les organismes d'habitations à loyer modéré, les sociétés civiles constituées sous l'égide des sociétés de crédit immobilier et les sociétés coopératives de construction bénéficiant de prêts accordés dans le cadre de la législation sur les habitations à loyer modéré sont soumis au contrôle du ministre de l'économie et des finances et du ministre de l'équipement et du logement ».

B. — De rédiger comme suit le début du texte adopté par l'Assemblée nationale pour l'article 19 :

« II. — Entre le deuxième et le troisième alinéa de l'article 233 du code de l'urbanisme et de l'habitation est inséré l'alinéa ci-après : »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Robert Laucournet, rapporteur.** C'est la conséquence du précédent amendement, avec une modification de pure forme.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement l'accepte, monsieur le président, mais dans la mesure où le Sénat voudra bien accepter l'amendement n° 37 que nous avons présenté.

**M. le président.** Je donne donc lecture de l'amendement n° 37 du Gouvernement, qui devient un sous-amendement à l'amendement n° 30. Par ce texte, le Gouvernement propose de

remplacer les mots : « contrat de construction » par les mots : « contrat de promotion immobilière ».

Quel est l'avis de la commission sur ce sous-amendement n° 37 ?

**M. Robert Laucournet, rapporteur.** La commission l'accepte.

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

Je mets aux voix le sous-amendement n° 37, accepté par la commission.

(Le sous-amendement est adopté.)

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 30, ainsi modifié.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** Je mets aux voix l'article 19, modifié par les deux textes votés précédemment.

(L'article est adopté.)

**Article 20.**

**M. le président.** « Art. 20. — L'article 235 du Code de l'urbanisme et de l'habitation est abrogé et remplacé par l'article suivant :

« Art. 235. — Une redevance dont le montant, les modalités de perception et l'utilisation sont fixés par arrêté du ministre de l'équipement et du logement et du ministre de l'économie et des finances, est versée par les organismes emprunteurs dans les trois premiers mois de chaque année.

« Le montant de cette redevance ne pourra toutefois excéder 0,10 p. 100 des capitaux dus à l'Etat ou à la caisse nationale de prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré, au 31 décembre de l'année précédente.

« Le produit de cette redevance, perçu par la caisse de prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré, est destiné à rémunérer le contrôle prévu à l'article 233, à couvrir les frais d'administration de la caisse de prêts et les frais de liquidation des organismes défaillants.

« Une fraction de la redevance sera, en outre, affectée au Fonds de garantie des opérations de construction d'habitations à loyer modéré dans des conditions fixées par arrêté du ministre de l'équipement et du logement et du ministre de l'économie et des finances. »

Par amendement n° 31, M. Laucournet, au nom de la commission, propose dans le troisième alinéa du texte présenté pour l'article 235 du code de l'urbanisme et de l'habitation de remplacer les mots : « destiné à rémunérer le contrôle prévu », par les mots : « destiné à couvrir les dépenses du contrôle prévu ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Robert Laucournet, rapporteur.** Nous demandons une modification de forme. Le texte qui nous vient de l'Assemblée nationale prévoit que la redevance sera destinée, en partie tout au moins, à rémunérer le contrôle prévu. La commission souhaiterait plutôt la formule : « destinée à couvrir les dépenses du contrôle prévu » ce qui permet de limiter l'emploi de la redevance à la couverture exacte des frais de contrôle.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement accepte cet amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 31, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** Par amendement n° 10, M. Laucournet, au nom de la commission des affaires économiques, propose de compléter le dernier alinéa du texte présenté pour l'article 235 du code de l'urbanisme et de l'habitation par la phrase suivante :

« Les représentants des organismes d'habitations à loyer modéré seront associés à la gestion de ce fonds. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Robert Laucournet, rapporteur.** La commission souhaite associer, sur le plan national, les représentants habilités des H. L. M. à la gestion du fonds.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Je confirme que les représentants des organismes H. L. M. font partie du conseil

d'administration chargé de gérer ce fonds. Cet amendement n'apporte rien de plus au texte.

**M. le président.** La commission maintient-elle son amendement ?

**M. Robert Laucournet, rapporteur.** Non, monsieur le président, elle le retire.

**M. le président.** L'amendement n° 10 est retiré.

Personne ne demande plus la parole sur l'article 20, modifié ?

Je le mets aux voix.

(L'article 20 est adopté.)

#### Article 21.

**M. le président.** « Art. 21. — Le premier alinéa de l'article 236 du code de l'urbanisme et de l'habitation est ainsi complété :

« ... ou pour accorder des prêts sur proposition du ministre de l'équipement et du logement et du ministre de l'économie et des finances à des organismes d'habitations à loyer modéré pour des opérations spécifiques, notamment destinées à la réalisation de programmes de logements de transition attribués à des familles inadaptées à la vie sociale. »

Par amendement n° 11, M. Laucournet, au nom de la commission, propose à la fin du texte présenté pour compléter le premier alinéa de l'article 236 du code de l'urbanisme et de l'habitation, de remplacer les mots : « notamment destinée à la réalisation de programmes de logements de transition attribués à des familles inadaptées à la vie sociale », par les mots suivants :

« , notamment pour la réalisation d'équipements non prévus dans les programmes initiaux de ces organismes. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Robert Laucournet, rapporteur.** Il s'agit, à la fin de cet article, de réserver à des opérations dites spécifiques le reliquat du fonds. A première lecture, ce texte nous avait semblé un peu obscur. Il le reste encore après l'examen du projet par l'Assemblée nationale.

Selon M. Royer, il fallait affecter ce reliquat au financement de logements de transition. M. le secrétaire au logement, pour sa part, préférerait l'attribuer à l'habitat insalubre. M. Denvers souhaitait, lui, la construction de garages, de parkings et d'opérations annexes.

Votre commission a mis au point une formule qui pourrait répondre à toutes ces préoccupations. Elle propose de remplacer l'expression « opération spécifique » par la formule « réalisation d'équipements non prévus dans les programmes initiaux de ces organismes ».

Si à la fin d'un programme de construction d'H. L. M. un équipement a été oublié, c'est cela qui sera une « opération spécifique ».

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement voit très bien l'intention de M. le rapporteur, qui a suivi de très près les débats à l'Assemblée nationale. Dans ces conditions, il ne peut que s'en remettre à la sagesse du Sénat.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 11, pour lequel le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** Il n'y a pas d'autre observation ?...

Je mets aux voix l'article 21, ainsi modifié.

(L'article 21 est adopté.)

#### Article 22.

**M. le président.** « Art. 22. — I. — L'article 174 du code de l'urbanisme et de l'habitation est abrogé.

« II. — Les sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré qui ont été constituées en application de l'article 1744 seront transformées en sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré dans le délai d'un an ou, dans le même délai, fusionneront avec une société anonyme existante.

« III. — Les associés des sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré à la date de publication de la présente loi, bénéficiaires de contrats conclus en vertu de l'article 174 du code de l'urbanisme et de l'habitation, peuvent acquérir la propriété de leur logement, de ses annexes et de la quote-part correspondante des parties communes.

« Le prix de vente est égal au prix de revient du logement. Les paiements réglés antérieurement par les associés à titre d'apport, et notamment sous forme de souscription d'actions, sont déduits de cette valeur.

« Ces paiements, ainsi que le prix de revient, sont affectés d'un coefficient de réévaluation.

« L'acquéreur peut soit acquitter le prix de vente au comptant, soit se libérer par des versements dont le montant est calculé compte tenu de ses ressources et de la composition de sa famille ; dans ce cas, il est soumis aux dispositions de l'article 226 du code de l'urbanisme et de l'habitation.

« IV. — Le contrat des associés qui n'auront pas demandé à bénéficier des dispositions du paragraphe précédent, dans le délai d'un an, sera résilié de plein droit. Ces associés seront remboursés du montant de leur apport affecté d'un coefficient de réévaluation et prendront la qualité de locataires.

« V. — Les sommes perçues par les sociétés au titre des ventes prévues au paragraphe III sont affectées par priorité au remboursement anticipé des emprunts contractés par les sociétés pour la construction des logements vendus.

« VI. — Les conditions d'application des paragraphes II à V sont fixées par décret. Le point de départ des délais indiqués aux paragraphes II et IV sera la date de publication de ce décret. »

Par amendement n° 23, MM. Chatelain, Lefort, Talamoni et les membres du groupe communiste et apparenté proposent de supprimer les paragraphes I et II de cet article.

La parole est à M. Chatelain.

**M. Fernand Chatelain.** L'obligation qui est faite, par le deuxième alinéa de l'article 22, aux coopératives de location de se transformer en société anonyme ou de fusionner avec une société anonyme existante supprime, purement et simplement, la coopération dans le domaine de la location. Les ex-coopérateurs se trouveraient donc placés en face d'un propriétaire sans possibilité d'être associés à la gestion des ensembles qu'ils ont voulu réaliser.

C'est pourquoi nous pensons qu'il ne faut pas rendre cette intégration obligatoire ni supprimer les sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré. Nous demandons, en conséquence, la suppression des deux paragraphes I et II de l'article 22.

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

**M. Robert Laucournet, rapporteur.** La commission est défavorable à cet amendement, car elle a demandé différentes autres modifications de cet article.

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

**M. Robert-André Vivien.** Le Gouvernement tient à ces deux paragraphes dans l'intérêt même des coopérateurs. Nous connaissons une affaire sur laquelle je ne veux pas insister ! Je demande seulement au Sénat de ne pas retenir cet amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 23, repoussé par le Gouvernement et par la commission.

(L'amendement n'est pas adopté.)

**M. le président.** Par amendement n° 12, M. Laucournet, au nom de la commission, propose, au paragraphe II, de remplacer les mots : « d'un an », par les mots : « de deux ans ».

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Robert Laucournet, rapporteur.** Il s'agit de la formule originale de la location coopérative. Des gens sont locataires depuis toujours d'un logement ou d'un pavillon. Cette location est transmissible et cessible. On veut changer leur sort et leur donner le choix de devenir propriétaire de leur appartement ou de rester locataire. Nous avons pensé que le délai d'un an n'était pas suffisant pour exercer leur option et c'est pourquoi nous proposons un délai de deux années.

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

**M. Albin Chalandon, ministre de l'équipement et du logement.** Monsieur le président, le Gouvernement ne peut retenir cet amendement. En effet, il a été trop échaudé récemment par certains incidents survenus dans des organismes de ce genre pour ne pas avoir le souci de mettre fin le plus rapidement possible à un régime extrêmement dangereux. Le Trésor a

été obligé d'intervenir pour empêcher que des coopérateurs ne soient les victimes d'un système qui est en lui-même néfaste et dangereux.

C'est la raison pour laquelle le Gouvernement estime que l'amendement de la commission devrait être repoussé.

**M. le président.** L'amendement de la commission est-il maintenu ?

**M. Robert Laucournet, rapporteur.** Nous comprenons très bien la préoccupation de M. le ministre, mais nous laissons au Sénat le soin de se prononcer après avoir entendu les deux thèses.

**M. le président.** Personne ne demande plus la parole ?...  
Je mets aux voix l'amendement n° 12, repoussé par le Gouvernement.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Par amendement n° 13, M. Laucournet, au nom de la commission, propose, au paragraphe III, deuxième alinéa, de rédiger la deuxième phrase comme suit :

« Les paiements réglés antérieurement par les associés à titre d'apport, notamment sous forme de souscription d'actions, et les paiements réglés par lesdits associés au titre du remboursement des annuités d'emprunts sont déduits de cette valeur. »

Cet amendement est affecté d'un sous-amendement, n° 32, par lequel le Gouvernement propose de rédiger comme suit la fin du texte modificatif :

« ... et les paiements, réglés par lesdits associés au titre de l'amortissement du capital compris dans les annuités d'emprunts, sont déduits de cette valeur. »

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement.

**M. Robert Laucournet, rapporteur.** Notre amendement concerne les locataires coopératifs qui ont décidé de devenir propriétaires. Nous pensons que, du prix d'acquisition de l'appartement dont ils sont locataires coopératifs et dont ils vont devenir propriétaires à part entière, devraient être déduits les paiements réglés antérieurement à titre d'apport, s'ils ont fait des souscriptions d'actions pour être locataires coopératifs, et les paiements qu'ils auraient réglés à titre de remboursement des annuités d'emprunts.

**M. le président.** La parole est à M. le secrétaire d'Etat, pour défendre le sous-amendement du Gouvernement et donner son avis sur l'amendement de la commission.

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Nous acceptons bien volontiers l'amendement de la commission, mais nous demandons au Sénat de bien vouloir accepter notre sous-amendement, qui le complète.

Le Gouvernement est d'accord pour que le capital compris dans les annuités d'emprunts soit déductible de la valeur du logement ; mais il ne saurait en être de même des intérêts des sommes empruntées, qui constituent une charge de financement qui ne peut être déduite du prix du logement lui-même.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement ?

**M. Robert Laucournet, rapporteur.** La position du Gouvernement est plus restrictive que celle de la commission qui, dans ce domaine, souhaite une novation importante. Il s'agit de régler un problème ancien et de mettre de l'ordre dans cette question de l'allocation coopérative et il faut être beau joueur. Tout ce qui a été payé, aussi bien comme droits d'entrée que comme intérêts, doit être déduit. Le sous-amendement du Gouvernement ne prend en charge que le capital et non les intérêts, que les associés ont cependant payés sur leur loyer. La commission ne l'accepte donc pas.

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Je demande la parole.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Je fais observer au Sénat que les intérêts ne seront pas récupérables par l'Etat, car ils appartiennent aux caisses d'épargne. Il nous semblait donc logique d'en réclamer le remboursement et de ne pas en permettre la déduction du prix du logement.

**M. Robert Laucournet, rapporteur.** Cette charge est entrée dans les frais d'acquisition globaux du logement et elle doit pouvoir être déduite.

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

Je mets aux voix le sous-amendement n° 32, repoussé par la commission.

*(Le sous-amendement est adopté.)*

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

Je mets aux voix l'amendement n° 13, ainsi modifié.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Par amendement n° 14, M. Laucournet, au nom de la commission, propose de rédiger le paragraphe IV de l'article 22 du projet de loi comme suit :

« Les associés qui n'auront pas demandé à bénéficier des dispositions du paragraphe précédent, dans le délai de deux ans, seront maintenus dans leurs droits tels qu'ils résultent des lois et règlements en vigueur avant la date d'application de la présente loi et des contrats de location qu'ils ont souscrits avant la même date. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Robert Laucournet, rapporteur.** Après le cas des locataires coopératifs voulant devenir propriétaires et le cas des locataires coopératifs voulant devenir locataires à part entière, nous examinons le cas de ceux qui ne voudront faire ni une chose ni l'autre.

Je comprends bien les préoccupations du ministre, mais la commission, après en avoir longuement discuté, croit possible de maintenir dans leurs droits antérieurs les occupants qui ne choisiront ni l'accession à la propriété, ni la location pure et simple jusqu'à l'extinction de leur catégorie. C'est l'objet de mon amendement.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement ne souhaite pas que le Sénat adopte cet amendement.

En effet, les conditions de transformation des contrats de location coopérative en contrats de vente sont particulièrement avantageuses et il est urgent de mettre un terme à une situation dangereuse pour les locataires coopératifs.

Si l'Assemblée nationale ne suivait pas le Sénat dans son vote récent sur les ventes d'H. L. M., ceux qui, se ravisant, souhaiteraient accéder à la copropriété pourraient le faire dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965 sur les ventes d'H. L. M.

Quoi qu'il en soit, nous ne pouvons pas accepter cet amendement et nous demandons au Sénat de bien vouloir le rejeter.

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

**M. Robert Laucournet, rapporteur.** Il est maintenu, monsieur le président.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 14, présenté par la commission et repoussé par le Gouvernement.

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

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

Je mets aux voix l'article 22, modifié.

*(L'article 22 est adopté.)*

#### Article 23.

**M. le président.** « Art. 23. — I. — L'article 203 du code de l'urbanisme et de l'habitation est abrogé.

« II. — L'article 204 du code de l'urbanisme et de l'habitation est complété par l'alinéa suivant :

« La caisse des prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré est subrogée dans l'hypothèque prise par les sociétés de crédit immobilier comme garantie des prêts qu'elles consentent au moyen des avances qui leur sont accordées par cette caisse. Cette subrogation pourra se substituer en partie à la garantie prévue au premier alinéa du présent article dans des conditions fixées par arrêté du ministre de l'économie et des finances et du ministre de l'équipement et du logement. »

Par amendement n° 15, M. Laucournet, au nom de la commission, propose de supprimer cet article.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Robert Laucournet, rapporteur.** Cet article vise à la suppression de l'article 203 du code d'urbanisme, qui permet aux communes de ne garantir qu'une partie des prêts contractés par les organismes coopératifs. Si l'on fait sauter ce verrou, les collectivités vont être appelées à garantir la totalité des emprunts souscrits par les constructeurs.

Le Gouvernement s'est donné des mesures de sécurité par le moyen du fonds de garantie et par la surveillance des garanties des collectivités locales. Dans ces conditions, une garantie supplémentaire ne semble pas nécessaire.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement ne peut pas accepter cet amendement. La mesure proposée est peut-être une simplification dans l'octroi des prêts aux sociétés immobilières, qui doit les dispenser de couvrir des emprunts ; afin que cette mesure n'oblige pas les collectivités locales à garantir la totalité des emprunts en cause, l'Assemblée nationale a adopté le principe d'une subrogation de la caisse des prêts dans les hypothèques prises par les sociétés de crédit immobilier.

Dans ces conditions, la garantie des collectivités locales ne s'appliquera qu'à la fraction de prêt dont le remboursement n'est pas garanti par cette subrogation. J'espère que cette précision donnée à l'issue du vote de l'Assemblée nationale permettra à M. le rapporteur de retirer son amendement.

**M. le président.** Monsieur le rapporteur, maintenez-vous l'amendement ?

**M. Robert Laucournet, rapporteur.** Cette subrogation ne nous donne pas satisfaction. Il peut y avoir une défaillance de l'organisme de crédit immobilier ou une défaillance du prêteur, et il ne semble donc pas exister de moyen permettant aux collectivités locales d'échapper à l'octroi de cette garantie.

Au bout du compte, ces collectivités prennent donc un engagement supplémentaire. Alors que le Gouvernement vient de se créer un arsenal de protection, il demande en outre la garantie des collectivités locales et nous maintenons donc notre amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 15, repoussé par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** L'article 23 est donc supprimé.

#### Article 23 bis (nouveau).

**M. le président.** Par amendement n° 33, le Gouvernement propose un article additionnel 23 bis ainsi rédigé :

« L'article 4, paragraphe II, 3°, de la loi n° 70-601 du 9 juillet 1970, est ainsi modifié :

« 3° Qu'ils soient consentis :

« — par une collectivité locale ;

« — par une société d'économie mixte ;

« — par un organisme d'H. L. M. visé à l'article 159 du code de l'urbanisme et de l'habitation ;

« — par une société civile dont la création a été suscitée par une société d'économie mixte ou une société anonyme d'H. L. M. ou de crédit immobilier et dont la gérance est statutairement assurée par la société qui en a provoqué la création ;

« — par une société coopérative de construction visée à l'article 202 du code de l'urbanisme et de l'habitation. »

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Monsieur le président, mesdames, messieurs, je rappelle que la loi du 9 juillet 1970, portant diverses dispositions d'ordre économique et financier, exonère du paiement de la T. V. A. au titre de la livraison à soi-même les contrats de location-attribution et les contrats de location-vente passés notamment par des offices publics, par des sociétés d'H. L. M. ou par des sociétés civiles immobilières dont la création a été suscitée par une société d'H. L. M. ou par une société de crédit immobilier.

Les contrats de location-vente et de location-attribution étant désormais tributaires de la législation sur les ventes d'immeubles à construire, et plus particulièrement de l'article 6 de la loi du 3 janvier 1967, la circulaire d'application du 10 mars 1971 de la direction générale des impôts a admis que les ventes à terme définies par cet article 6 seraient également exonérées du paiement de la T. V. A.

Or, les sociétés de crédit immobilier, auxquels la possibilité de construire directement est reconnue par l'article 8, ne sont exonérées du paiement de la T. V. A. que lorsqu'elles interviennent par l'intermédiaire d'une société civile immobilière.

Il est donc nécessaire de reprendre les dispositions de l'article 4 de la loi du 9 juillet 1970 pour y intégrer les nouvelles structures des organismes, non seulement en ce qui concerne les sociétés de crédit immobilier, mais également en ce qui concerne

les sociétés coopératives de construction visées à l'article 202 du code de l'urbanisme et de l'habitation.

Le Gouvernement demande au Sénat de bien vouloir accepter cet amendement.

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

**M. Robert Laucournet, rapporteur.** La commission accepte cet amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 33, accepté par la commission.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** Un article 23 bis nouveau est donc inséré dans le projet de loi.

#### Article 24.

**M. le président.** « Art. 24. — L'article 9 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce est complété ainsi qu'il suit :

« 13° Délits prévus par les articles 188, 189 et 190 du code de l'urbanisme et de l'habitation. » — (Adopté.)

#### Article 25.

**M. le président.** « Art. 25. — Les articles premier à 4, 7, 20 entreront en vigueur à la date de publication des décrets pris pour leur application. Jusqu'à cette date, les dispositions législatives en vigueur demeurent applicables. »

Par amendement n° 36, le Gouvernement propose de rédiger comme suit le début de cet article : « Les articles premier à 4, 7, 8 et 20 entreront en vigueur à la date... »

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Il s'agit d'une mesure d'ordre rendue nécessaire par le 2° de l'article 8 tel qu'il a été introduit dans le projet gouvernemental par un amendement de l'Assemblée nationale.

Il convient essentiellement d'imposer un système de comptabilité qui sépare les activités des sociétés de crédit immobilier en qualité de banquier et de constructeur.

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

**M. Robert Laucournet, rapporteur.** La commission vient seulement de prendre connaissance de cet amendement et j'avoue ne pas être en mesure de donner un avis en son nom. Elle s'en remet donc à la sagesse de l'Assemblée.

**M. Albin Chalandon, ministre de l'équipement et du logement.** Ce texte me paraît vraiment représenter la sagesse en matière de comptabilité.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 36, présenté par le Gouvernement, pour lequel la commission s'en remet à la sagesse du Sénat.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 25, ainsi modifié.

(L'article 25 est adopté.)

#### Article 17 (suite).

**M. le président.** Je suis saisi d'une demande de seconde délibération sur l'article 17.

Je rappelle au Sénat que, en vertu du règlement, avant le vote sur l'ensemble, le texte en discussion peut être renvoyé à la commission pour deuxième délibération, sur décision du Sénat, à condition que cette demande de renvoi ait été formulée ou acceptée par le Gouvernement. Elle a été formulée par le Gouvernement. Je vais donc la soumettre à l'appréciation du Sénat.

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix la demande de seconde délibération.

(La deuxième délibération est ordonnée.)

**M. le président.** La parole est à M. le secrétaire d'Etat pour exposer l'objet de sa demande.

**M. Robert Vivien, secrétaire d'Etat.** Je prie le Sénat de m'excuser car, lors de l'examen de l'amendement n° 9, j'aurais

dû attirer son attention sur le fait que l'expression « ne pas faire face à ses obligations », spécifiée par l'amendement, a un sens très précis en droit.

**M. le président.** Monsieur le secrétaire d'Etat, je me permets de vous interrompre pour vous rappeler que, à l'article 17 du projet de loi, qui tend à modifier l'article 216 du code de l'urbanisme et de l'habitation, la commission a proposé, par un amendement qui a été adopté, la rédaction suivante : « Dans le cas où la situation financière d'un organisme ne lui permet pas de faire face à ses obligations... ».

Monsieur le secrétaire d'Etat, je vous rends volontiers la parole.

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** J'étais en train d'indiquer au Sénat que l'expression « ne pas faire face à ses obligations » a un sens très précis en droit. Elle signifie qu'on est en état de cessation de paiement.

Or, il faut que les mesures de redressement puissent intervenir avant la cessation de paiement, celle-ci pouvant entraîner l'interruption des chantiers en cours.

Par ailleurs, une intervention tardive peut rendre nécessaires des mesures de redressement qui sont, je peux le dire, beaucoup plus brutales, plus difficiles et moins efficaces au demeurant, que si l'on était intervenu à temps.

C'est pourquoi je souhaite que l'on puisse modifier l'amendement dans le sens que je viens d'indiquer. L'idéal serait de revenir au texte primitif, quelle que soit l'inspiration de M. le rapporteur.

**M. le président.** Vous demandez, en somme, monsieur le secrétaire d'Etat, le retour au texte de l'Assemblée qui comprend les mots « le rend nécessaire » ?

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Entendons-nous bien ! Je ne demande absolument pas au Sénat de se déjuger, mais, compte tenu des observations que je viens de présenter, je propose au Sénat d'adopter une rédaction différente, à moins qu'il ne préfère en élaborer lui-même une autre.

J'aurais dû, lors de son examen, sous-amender l'amendement n° 9 de la façon suivante : « Dans le cas où la situation financière d'un organisme permet de redouter qu'il ne puisse plus faire face à ses obligations... ». C'est ce « permet de redouter » qui nous donne l'anticipation voulue.

**M. le président.** Monsieur le secrétaire d'Etat, désirez-vous revenir au texte adopté par l'Assemblée nationale — c'est-à-dire : « Dans le cas où la situation financière d'un organisme le rend nécessaire... » — ou préférez-vous soumettre au Sénat un nouveau texte ainsi conçu : « Dans le cas où la situation financière d'un organisme permet de redouter qu'il ne puisse pas faire face à ses obligations » ?

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** C'est à ce dernier texte que je demande au Sénat de bien vouloir se rallier, à la fois pour lui permettre de ne pas se déjuger et pour mettre en place les « amortisseurs » nécessaires.

**M. le président.** La commission demande-t-elle une suspension de séance pour délibérer sur ce nouveau texte ou est-elle en mesure de rapporter immédiatement ?

**M. Robert Laucournet, rapporteur.** La commission ne demande pas de suspension. L'explication de M. le secrétaire d'Etat me semble pertinente. Cependant, la formule « le rend nécessaire » n'est pas meilleure que l'expression « lui interdit de faire face à ses obligations ». La commission préférerait donc la rédaction suivante : « permet de craindre qu'il ne puisse pas faire face », qui rejoint celle proposée par le Gouvernement.

**M. le président.** Le Gouvernement accepte-t-il cette rédaction ?

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement l'accepte.

**M. le président.** Je suggère, dans un souci de clarté, de dire, au lieu de « permet de craindre », « fait craindre », ce qui nous donnerait la rédaction définitive suivante : « Dans le cas où la situation financière d'un organisme fait craindre qu'il ne puisse plus faire face à ses obligations, le ministre... »

Quel est l'avis de la commission ?

**M. Robert Laucournet, rapporteur.** La commission accepte cette rédaction.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement l'accepte également.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 9, ainsi rectifié.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 17, ainsi modifié.

(L'article 17 est adopté.)

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

Je mets aux voix l'ensemble du projet de loi.

**M. Fernand Chatelain.** Le groupe communiste vote contre.

(Le projet de loi est adopté.)

— 7 —

## RETENUES DE GARANTIE EN MATIERE DE MARCHES DE TRAVAUX

### Adoption d'une proposition de loi déclarée d'urgence.

**M. le président.** L'ordre du jour appelle la discussion de la proposition de loi, adoptée par l'Assemblée nationale, après déclaration d'urgence, tendant à réglementer les retenues de garantie en matière de marchés de travaux définis par l'article 1779-3° du code civil. [N° 310 et 333 (1970-1971).]

Dans la discussion générale, la parole est à M. le rapporteur.

**M. Lucien De Montigny, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale.** Monsieur le président, monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'Etat, mes chers collègues, la proposition de loi présentée par M. Icart et un très grand nombre de députés, a été adoptée en première lecture par l'Assemblée nationale. Elle est maintenant soumise au Sénat. Elle tend à réglementer les retenues de garantie en matière de marchés de travaux définis par l'article 1779 (3°) du code civil. Il s'agit des marchés de travaux privés.

Le texte qui vous est soumis vise à réglementer et à améliorer le système actuellement très largement coutumier de la retenue de garantie.

Je me permets, mes chers collègues, de prime abord, de rappeler à votre attention la situation actuelle. Très ancienne dans notre droit, la retenue de garantie a pour but de permettre aux cocontractants de s'assurer de la bonne exécution dans le temps des obligations mises à la charge de l'un d'eux, ou des deux, par le contrat, principalement lorsque l'exécution de celui-ci ne résulte pas uniquement de la livraison de la chose, mais de divers actes échelonnés dans le temps. Cette forme de garantie, qui revêt une importance particulière dans le domaine de la construction, doit être distinguée des garanties légales que vous connaissez et qui résultent des articles 1792 et 2270 du code civil.

L'article 1792 du code civil, modifié par la loi du 3 janvier 1967, pose, comme vous le savez, le principe de la responsabilité décennale des entrepreneurs et architectes pour les gros ouvrages et leurs malfaçons.

L'article 2270 du code civil, depuis la loi du 3 janvier 1967 que je viens de citer, institue une nouvelle garantie de deux années pour les menus ouvrages.

La garantie qui fait l'objet de la présente proposition de loi est à la fois coutumière et contractuelle. Elle est stipulée par convention entre les parties et correspond à la livraison de travaux bien faits et exempts de malfaçons, conformément au cahier des charges et aux usages de la profession ou du corps de métier. Les obligations de l'entrepreneur ont d'ailleurs fait l'objet d'une normalisation dans le cadre des normes édictées par l'association française de normalisation dans les termes suivants que je porte à votre connaissance :

« Tout entrepreneur s'engage à exécuter tous les travaux nécessaires à la perfection de l'ouvrage, de manière que celui-ci, par rapport à l'état actuel des connaissances, présente tous les éléments de stabilité et de durée, ainsi que toutes les conditions d'achèvement nécessaires et qu'il soit, en tous points, conforme à l'art de bâtir et aux règles de la profession.

La retenue de garantie permet au maître d'ouvrage de s'assurer que les obligations de l'entrepreneur seront remplies, grâce à la constitution d'une sûreté, qui n'est pas sans ressembler à un véritable gage, dans la mesure où l'entrepreneur se dessaisit complètement des sommes retenues.

En effet, la retenue de garantie consiste en un prélèvement par le maître d'ouvrage d'une certaine somme sur les acomptes versés à l'entreprise en cours d'exécution des travaux. Le montant de cette retenue est, le plus souvent, de 10 p. 100 du mon-

tant des travaux, mais le taux de 5 p. 100 est devenu également de plus en plus fréquent.

La durée de la période de la retenue est ordinairement fixée à un an, parfois à six mois. D'une manière générale, les contrats prévoient le remboursement de 50 p. 100 de la retenue de garantie au moment de la réception provisoire et des 50 p. 100 restants au moment de la réception définitive.

La retenue de garantie peut, d'ailleurs, être remplacée par une caution, à la condition expresse que le maître d'ouvrage ait donné son accord, ce qui, dans la pratique, rend absolument exceptionnelle cette modalité de garantie.

Je précise que, depuis le décret du 22 septembre 1960, la retenue de garantie n'existe plus dans les marchés publics de l'Etat où elle est éventuellement remplacée par un cautionnement.

Cette retenue de garantie semble donc constituer un procédé souple et efficace, puisque le maître de l'ouvrage dispose d'un moyen de pression à l'égard de l'entrepreneur.

Cependant, il s'est révélé nécessaire d'apporter un certain nombre de réformes aux pratiques actuelles en cette matière, pratiques qui sont, en effet, très sérieusement critiquées en raison des inconvénients que présente ce système.

Cette retenue pèse, en effet, lourdement sur la trésorerie des entreprises.

Compte tenu des marges bénéficiaires actuelles, souvent inférieures à 5 p. 100 du chiffre d'affaires, le poids d'une retenue de garantie atteignant 10 p. 100 du montant des travaux est difficilement supportable, d'autant plus que l'immobilisation des sommes peut durer plusieurs années. En fait, beaucoup d'entrepreneurs financent cette garantie par des emprunts à moyen terme dont le taux d'intérêt élevé a une lourde incidence sur le prix de revient.

En outre, contraint par la loi du marché, et aussi par l'attitude du maître de l'ouvrage qui tend de plus en plus, en retardant son accord sur la conformité, à différer la date de réception des travaux, l'entrepreneur est amené à considérer celle-ci comme un rabais obligatoire.

La retenue de garantie est ainsi détournée de son but. Dans ces conditions, il est apparu qu'une réforme était devenue nécessaire.

Le texte initial de la proposition de loi de M. Icart substituait une caution personnelle à la retenue de garantie. Celle-ci était donc supprimée.

Or, le cautionnement par lequel un tiers s'engage envers le créancier à accomplir l'obligation du débiteur en cas de défaillance de celui-ci risquait de ne pas toujours présenter une garantie suffisante de bonne exécution du contrat de construction.

C'est le motif pour lequel la commission des lois de l'Assemblée nationale, suivie par l'Assemblée nationale a finalement conservé la retenue de garantie en laissant le choix entre deux solutions, soit la consignation par le maître de l'ouvrage du montant de la retenue, soit la substitution de la caution personnelle et solidaire d'un établissement financier au système de la retenue de garantie. Celle-ci est en outre limitée dans son taux et dans sa durée.

La retenue de garantie maintenue par la proposition est profondément aménagée.

La faculté est offerte à l'entrepreneur — j'insiste bien parce que j'aurai l'occasion d'y revenir — et à lui seul de se soustraire à la retenue de garantie en fournissant, pour un montant égal, une caution personnelle et solidaire émanant d'un établissement financier figurant sur une liste fixée par décret. Cette précision doit éviter un cautionnement mutuel des entreprises entre elles, ce qui rendrait absolument illusoire la garantie apportée par ce procédé.

Ce système a l'avantage d'être plus favorable pour l'entrepreneur puisqu'il lui permet de percevoir immédiatement la totalité des acomptes qui lui sont dus et évite ainsi l'immobilisation de sommes importantes. Il assure cependant complètement la garantie de bonne exécution des travaux du fait notamment des dispositions de l'article 2 de la proposition tendant à éviter un renversement de la charge de la preuve des malfaçons, qui aurait été à l'avantage des entrepreneurs.

La retenue de garantie, maintenue par la proposition, est cependant limitée quant à son taux ainsi que quant à sa durée par des dispositions s'appliquant d'ailleurs aussi à la caution.

La retenue, ainsi qu'éventuellement la caution, ne peuvent être supérieures à 5 p. 100 du montant des travaux : c'est l'article premier de la proposition de loi.

En outre, la retenue de garantie est limitée à un an. C'est l'article 2 de la proposition de loi. Quant à l'article 3, il assure

la prééminence des règles édictées sur les stipulations contraires des contrats.

Votre commission de législation approuve ce texte, attendu avec beaucoup d'impatience par les intéressés, et vous propose cependant un amendement d'ordre purement rédactionnel.

Celui-ci ne vise pas à modifier le sens de l'article 2 mais à améliorer la rédaction qui est particulièrement confuse.

En premier lieu, au tout début de cet article, dans le membre de phrase : « la caution est libérée et la retenue de garantie restituée... », la conjonction « et » doit manifestement être remplacée par la conjonction « ou » puisque la retenue ou la caution constituent les deux options exclusives l'une de l'autre, offertes par l'article premier de la proposition.

En second lieu, les deux alinéas de cet article se recoupent et il a paru utile de les refondre afin d'en faciliter la compréhension.

Tel est le but de l'amendement qui vous est proposé à l'article 2 de la proposition.

Je viens d'apprendre que deux amendements, déposés par M. Armengaud, vont être proposés tout à l'heure au Sénat. Je m'expliquerai à l'occasion de leur discussion, mais dans l'immédiat je conclus. Sous le bénéfice de ces observations et sous réserve du vote de l'amendement rédactionnel que j'ai déposé et dont je viens déjà de donner lecture, votre commission de législation vous propose d'adopter la présente proposition de loi votée par l'Assemblée nationale.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Le rapport très complet de M. De Montigny me dispense de tout commentaire. C'est à l'occasion de l'examen des amendements, que j'exprimerai le sentiment du Gouvernement.

**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.

#### Article 1<sup>er</sup>.

**M. le président.** « Art. 1<sup>er</sup>. — Les paiements des acomptes sur la valeur définitive des marchés de travaux privés visés à l'article 1779-3° du code civil peuvent être amputés d'une retenue égale au plus à 5 p. 100 de leur montant et garantissant contractuellement l'exécution des travaux, pour satisfaire, le cas échéant, aux réserves faites à la réception par le maître de l'ouvrage.

« Le maître de l'ouvrage doit consigner entre les mains d'un consignataire, accepté par les deux parties ou à défaut désigné par le président du tribunal de grande instance ou du tribunal de commerce, une somme égale à la retenue effectuée.

« Dans le cas où les sommes ayant fait l'objet de la retenue de garantie dépassent la consignation visée à l'alinéa précédent, le maître de l'ouvrage devra compléter celle-ci jusqu'au montant des sommes ainsi retenues.

« Toutefois, la retenue de garantie stipulée contractuellement n'est pas pratiquée si l'entrepreneur fournit pour un montant égal une caution personnelle et solidaire émanant d'un établissement financier figurant sur une liste fixée par décret. »

Par amendement n° 2, M. Armengaud propose de rédiger comme suit le début du dernier alinéa de cet article :

« Toutefois, dans le cas où le marché le prévoit, la retenue de garantie stipulée contractuellement... »

La parole est à M. Armengaud.

**M. André Armengaud.** Monsieur le président, monsieur le secrétaire d'Etat, je commence d'abord par m'excuser auprès du Gouvernement et de M. De Montigny du dépôt tardif de ces amendements. Mais les conditions dans lesquelles on nous fait travailler rendent pratiquement impossible à un membre, même diligent, de la commission des finances d'examiner tous les textes qui nous sont soumis à la cadence à laquelle on les discute. Par conséquent, ce n'est qu'au début de l'après-midi que j'ai eu l'occasion de lire cette proposition de loi.

Maintenant j'en viens au fonds. Je demande que le dernier alinéa de l'article 1<sup>er</sup> soit modifié afin que la retenue de garantie ne soit pas automatique, mais n'intervienne que dans le cas où le marché le prévoit.

En effet, il n'est pas possible d'étendre purement et simplement aux marchés privés le mécanisme de garantie de bonne exécution des travaux prévus par la réglementation des marchés publics.

Dans ce dernier cas, en effet, le maître de l'ouvrage est, par hypothèse, une collectivité publique qui dispose, par là même,

de prérogatives exorbitantes du droit privé et, en particulier, des privilèges de recouvrement des créances publiques.

Il suffit dès lors de garantir ce maître de l'ouvrage contre l'insolvabilité de l'entrepreneur, ce qui peut être fait au moyen d'une caution personnelle et solidaire.

Au contraire, les rapports entre les maîtres de l'ouvrage privés et les entrepreneurs sont régis par le droit commun. En particulier, l'article 2031 du code civil enlève dans son second alinéa, à la caution de recours dont elle dispose normalement contre le débiteur principal, si, alors que ce débiteur avait des moyens de défense à faire valoir, elle a payé sans être poursuivie et sans l'avoir averti.

Dans ces conditions, il y a tout lieu de penser que la substitution automatique, dans les marchés privés, du mécanisme de caution personnelle et solidaire à celui de la retenue de garantie entraînerait de nombreux litiges et se traduirait par des retards dans les règlements définitifs.

En outre, il ne serait pas possible au maître de l'ouvrage de disposer des fonds nécessaires à l'exécution des travaux. Les acquéreurs et les locataires des logements seraient donc, en définitive, les principales victimes de ces lenteurs.

Aussi, conviendrait-il de limiter la substitution automatique d'une caution personnelle et solidaire à la retenue de garantie aux cas où les parties elles-mêmes l'ont jugé souhaitable en raison, par exemple, de relations antérieures.

Cela conduirait, comme le propose le présent amendement, à ne rendre cette substitution automatique que dans le cas où le marché l'aurait expressément prévu.

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

**M. Lucien De Montigny, rapporteur.** Monsieur le président, monsieur le secrétaire d'Etat, mes chers collègues, la commission n'a pas eu à connaître de cet amendement, mais je suis persuadé que si elle avait eu l'occasion de l'examiner, elle ne l'aurait pas accepté, car il détruit d'une façon totale le texte tel qu'il a été édifié. C'est la raison pour laquelle je pense être fidèle à la commission en demandant au Sénat de rejeter cet amendement.

**M. André Armengaud.** Je demande la parole.

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

**M. André Armengaud.** Je m'étonne de la réponse de M. le rapporteur. En effet, en matière de contrat privé, la règle des accords fait la loi entre les parties. Par conséquent, je ne vois pas ce qu'il peut y avoir de gênant lorsque les deux parties sont d'accord. Vous êtes en train de transposer en droit privé les obligations de droit public.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement partage l'avis de la commission. Si l'amendement de M. Armengaud était adopté par le Sénat, la proposition de loi serait vidée de sa substance car il tend à laisser à la discrétion du maître d'ouvrage la possibilité de remplacer la retenue de garantie par une caution personnelle et solidaire. Comme c'est l'usage actuellement, il n'y aurait rien de changé par rapport à la situation actuelle que nous connaissons.

En conséquence, le Gouvernement, à son grand regret, se trouve dans l'obligation de demander au Sénat de repousser l'amendement de M. Armengaud.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 2, repoussé par le Gouvernement et la commission.

(L'amendement n'est pas adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 1<sup>er</sup>.

(L'article 1<sup>er</sup> est adopté.)

#### Article 2.

**M. le président.** « Art. 2. — La caution est libérée et la retenue de garantie restituée à l'expiration du délai d'un an à compter, dans tous les cas, de la date de réception, avec ou sans réserve, des travaux visés à l'article précédent, pour autant que le titulaire du marché a rempli, à cette date, ses obligations à l'égard du maître de l'ouvrage, et à la suite d'une mainlevée délivrée par ce dernier.

« A l'expiration du délai d'un an susvisé, la caution cesse d'avoir effet et la retenue de garantie est restituée, même en l'absence de mainlevée, sauf si le maître de l'ouvrage a signalé,

par lettre recommandée adressée à la caution, que le titulaire du marché n'a pas rempli toutes ses obligations. »

Par amendement n° 1, M. De Montigny au nom de la commission propose de rédiger comme suit cet article :

« A l'expiration d'un délai d'un an à compter de la date de réception, avec ou sans réserve, des travaux visés à l'article précédent, la caution cesse d'avoir effet ou le montant des sommes consignées est versé à l'entrepreneur, même en l'absence de mainlevée, sauf si le maître de l'ouvrage a signalé, par lettre recommandée adressée à la caution ou au consignataire, que le titulaire du marché n'a pas rempli ses obligations. »

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Lucien De Montigny, rapporteur.** Je me suis expliqué sur l'objet de cet amendement dans mon rapport et je confirme purement et simplement mes observations.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Le Gouvernement accepte l'amendement.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 1, accepté par le Gouvernement.

(L'amendement est adopté.)

**M. le président.** Ce texte constitue l'article 2 de la proposition de loi.

Par amendement n° 3, M. Armengaud propose de compléter, *in fine*, cet article par les alinéas suivants :

« Les litiges afférents à l'application du présent article sont portés devant le président du tribunal de grande instance du lieu de la construction. »

« L'ordonnance est rendue sur mémoire et son application provisoire est de droit. »

La parole est à M. Armengaud.

**M. André Armengaud.** Voici les raisons de cet amendement. Tout porte à penser que l'application des dispositions proposées en matière de consignation et de caution personnelle et solidaire pour garantir la bonne exécution des travaux du bâtiment entraînera de nombreux litiges.

Le présent amendement a pour effet d'accélérer et de simplifier le règlement de ces litiges de manière à éviter que ceux-ci n'aggravent encore l'encombrement des tribunaux, déjà très sollicités pour ce genre de problème.

Ainsi pourront être évités des retards trop importants dans le règlement définitif des travaux ou dans le déblocage des fonds nécessaires à l'exécution des réfections sur lesquelles les acquéreurs de logements sont en droit de compter.

Compétence serait donnée au président du tribunal de grande instance qui statuera sur mémoire, c'est-à-dire suivant une procédure écrite.

L'ordonnance du président du tribunal seait exécutoire de plein droit nonobstant appel.

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

**M. Lucien De Montigny, rapporteur.** La commission n'a pas eu à connaître de cet amendement, mais tout me porte à croire qu'elle l'aurait rejeté si elle avait eu l'occasion de l'examiner.

Je voudrais présenter une première observation. Si l'amendement avait été examiné et accepté par la commission, il aurait fallu prévoir non seulement la compétence du président du tribunal de grande instance, mais encore, la compétence possible du président du tribunal de commerce.

En second lieu, je ne vois pas comment le président du tribunal de grande instance, ou le président du tribunal de commerce, pourraient être compétents puisque, ainsi que vous le savez mes chers collègues, les présidents des tribunaux ne peuvent en référé statuer que sur des mesures provisoires ou conservatoires, de telle sorte que le problème au fond ne serait pas pour autant réglé.

Je m'oppose donc à l'amendement.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Je partage le sentiment de M. le rapporteur. Comme M. De Montigny vient de le souligner cet amendement ne permettra probablement pas de résoudre le problème exposé par M. Armengaud. En effet, le président du tribunal de grande instance ne pourra se prononcer sur les litiges relatifs à la retenue garantie sans se prononcer sur la question de l'inexécution par l'entrepreneur de ses obligations contractuelles. Or, cette question qui est relative au fond

du droit relève du juge du contrat. Je demande donc à M. Armengaud s'il n'envisage pas de retirer son amendement.

Comment sera-t-il possible de concilier cette double compétence évoquée tant par M. le rapporteur que par moi-même ? De toute manière, le président du tribunal ne pourra se prononcer sans ordonner au préalable une expertise et la procédure sera presque aussi longue que devant le juge du contrat.

Le Gouvernement est conscient du problème exposé par M. Armengaud ; mais, compte tenu de l'argumentation de M. le rapporteur, il lui demande de retirer son amendement ou, s'il le maintient, il demande au Sénat de ne pas le suivre.

**M. le président.** Monsieur Armengaud, l'amendement est-il maintenu ?

**M. André Armengaud.** Je comprends parfaitement l'argumentation de M. De Montigny et de M. le secrétaire d'Etat. Si la commission avait voulu, elle aurait pu accepter de modifier les mots « le président du tribunal de grande instance » par les mots « le président du tribunal compétent », ce qui réglait cette question.

Pour le reste, puisque le Gouvernement se dit sensible à mon argumentation, il devrait prendre des dispositions afin que les préoccupations que j'ai exprimées soient satisfaites. Il ne suffit pas de rejeter l'amendement ; je souhaite qu'il me dise comment il entend y répondre lors de l'application de la loi.

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** Je demande la parole.

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

**M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat.** J'avais pris soin de bien indiquer à M. Armengaud que le Gouvernement était conscient du problème exposé. Le Sénat comprendra que M. le garde des sceaux et d'autres membres du Gouvernement ont à connaître de ce problème qui devra être traité à l'échelon interministériel.

**M. le président.** En définitive, monsieur Armengaud, l'amendement est-il maintenu ?

**M. André Armengaud.** A partir du moment où le Gouvernement prend l'engagement de bien vouloir examiner le problème et d'y apporter une solution, je retire l'amendement.

**M. le président.** D'autant plus, monsieur Armengaud, que le Gouvernement pourra peut-être profiter de la navette pour vous donner satisfaction.

L'amendement n° 3 est retiré.

L'article 2 demeure adopté dans le texte de l'amendement n° 1, que le Sénat a précédemment voté.

### Article 3.

**M. le président.** « Art. 3. — Sont nuls et de nul effet, quelle qu'en soit la forme, les clauses, stipulations et arrangements qui auraient pour effet de faire échec aux dispositions des articles 1<sup>er</sup> et 2 de la présente loi. » — (Adopté.)

Personne ne demande la parole ?...

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

(La proposition de loi est adoptée.)

— 8 —

### DEPOT DE RAPPORTS

**M. le président.** J'ai reçu de M. Jean Filippi un rapport, fait au nom de la commission des affaires économiques et du Plan, sur le projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale après déclaration d'urgence, portant approbation du VI<sup>e</sup> Plan de développement économique et social (n° 340. 1970-1971).

Le rapport sera imprimé sous le numéro 341 et distribué.

J'ai reçu de M. Etienne Dailly un rapport, fait au nom de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale, sur le projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale après déclaration d'urgence, modifiant la loi n° 52-332 du 24 mars 1952 relative aux entreprises de crédit différé (n° 322, 1970-1971).

Le rapport sera imprimé sous le numéro 343 et distribué.

— 9 —

### DEPOT D'UN AVIS

**M. le président.** J'ai reçu de M. André Armengaud un avis présenté au nom de la commission des finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la nation, sur le projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale après déclaration d'urgence, portant approbation du VI<sup>e</sup> Plan de développement économique et social.

L'avis sera imprimé sous le numéro 342 et distribué.

— 10 —

### ORDRE DU JOUR

**M. le président.** Voici quel sera l'ordre du jour de la prochaine séance publique, précédemment fixée au mardi 22 juin 1971 :

#### A neuf heures trente :

1. — Réponses aux questions orales suivantes :

I. — M. René Jager demande à M. le Premier ministre de lui faire connaître quelles mesures il compte prendre à la suite des récents remous monétaires européens pour endiguer la menace d'un mouvement croissant de frontaliers mosellans et alsaciens, captivés par des salaires de plus en plus élevés et relevés par le deutsche mark devenu flottant ainsi que par la réévaluation du franc suisse.

Il lui demande :

1° S'il lui paraît encore possible d'envisager, le long des frontières des marches de l'Est, l'application d'une politique organique d'industrialisation alors que les industriels, désireux de s'y implanter, se voient contraints, soit d'accorder des salaires exceptionnellement élevés pour retenir la main-d'œuvre, ou se voient, une fois implantés, exposés au pompage déjà systématiquement organisé de la main-d'œuvre par la puissante et attractive économie allemande ;

2° S'il ne lui paraît pas indispensable, dans le cadre du VI<sup>e</sup> Plan, de prévoir et de revoir des mesures d'incitation spéciales pour poursuivre une reconversion industrielle de ces régions ;

3° S'il ne pense pas, à la suite du conflit pétrolier franco-algérien qui accentue la vulnérabilité de nos apports énergétiques extérieurs, de réviser en hausse le plan d'adaptation des charbonnages lorrains, en vue de pouvoir, pour le moins, maintenir les effectifs actuellement au travail ;

4° Si, dans le cadre européen, dans l'affrontement des économies et de la détérioration de la situation monétaire, il n'apparaît pas indiqué d'établir des commissions supra-frontalières permettant, au niveau des régions concernées, un dialogue positif ; celui-ci aurait pour objet d'éliminer une compétition agressive et d'aboutir à la décision en commun d'une politique d'aménagement concertée en vue d'harmoniser des équipements capables de servir les intérêts communs des populations le long des frontières, populations dont les préoccupations de coopération, de concorde et de paix sont également partagées (n° 1124).

(Question transmise à M. le ministre du travail, de l'emploi et de la population.)

II. — Mme Marie-Hélène Cardot attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur la gravité des discriminations dont font l'objet les industries et commerces agricoles et alimentaires par rapport aux coopératives agricoles qui exercent des activités identiques, mettent en œuvre des moyens et méthodes de même nature et importance et utilisent des personnels de même qualification.

Il est rappelé à cet égard que le traitement dérogatoire dont bénéficient les entreprises coopératives comporte notamment exonération à leur profit de l'impôt sur les sociétés ou des B.I.C., des impôts locaux telle la patente, de la contribution à l'effort de construction ; qu'en matière de charges sociales ces entreprises relèvent du régime agricole, moins onéreux, dont le déficit est mis à la charge du régime général ; qu'enfin, pour ce qui concerne leur financement, les coopératives agricoles ont accès aux caisses de crédit agricole dont les conditions plus avantageuses consenties en matière de crédit à leurs usagers tirent leur origine des bonifications d'intérêts qui sont accordées par l'Etat et du régime fiscal et social privilégié applicable à ces institutions ; que de plus les entreprises coopératives reçoivent, à l'occasion de leurs investissements, des subventions autres que la prime d'orientation de droit commun.

Elle lui demande de bien vouloir lui indiquer : 1° le montant des subventions et des aides spécifiques allouées aux coopératives agricoles au cours des cinq dernières années ; 2° la perte de recettes que l'application des régimes de faveur énumérés ci-dessus a entraînée pour la collectivité durant cette même période. (N° 1133.)

III. — M. Max Monichon rappelle à M. le ministre de la santé publique et de la sécurité sociale :

1° Qu'en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 70-14 du 6 janvier 1970, le Gouvernement devait, au cours de la première session ordinaire de 1970-1971, présenter au Parlement un rapport sur les conditions de fonctionnement du régime d'assurance maladie des travailleurs non salariés non agricoles ;

Il lui demande à quel moment le Parlement pourra être saisi dudit rapport ;

2° En raison des critiques faites par certaines catégories des professions non salariées, il lui demande également quelles sont les perspectives d'aménagement envisagées par le Gouvernement en ce qui concerne le régime d'assurance vieillesse pour tenir compte des suggestions formulées par ces travailleurs non salariés non agricoles. (N° 1136.)

IV. — M. François Schleiter a l'honneur de demander à M. le ministre de l'intérieur s'il n'estimerait pas utile et nécessaire, avant le vote d'une loi de regroupement des communes, de présenter au Parlement un compte rendu financier de l'activité des syndicats de communes.

En effet, depuis plusieurs années, dans certains départements, des syndicats nombreux, à vocations multiples, ont fonctionné, ont réalisé, ont connu aussi des difficultés. Des charges nouvelles en ont résulté pour les départements, des privations de crédits en ont été la conséquence pour les communes non regroupées du département.

Il y a certainement des enseignements à retenir et à exploiter, avant de nouvelles décisions, plutôt que de risquer, comme au lendemain de la mise en application du plan national des abat-toirs, d'avoir à en déplorer, *a posteriori*, les douloureux effets pour les communes et le manque d'efficacité. (N° 1138.)

V. — M. Emile Durieux demande à M. le ministre de la justice quelle serait la situation d'un particulier qui confierait des travaux à un entrepreneur ou à un artisan dont il se révélerait que — contrairement aux apparences — il n'est pas en règle avec ses organisations professionnelles (par exemple, pas d'inscription au registre du commerce ou au registre des métiers) ou avec la sécurité sociale en ce qui concerne ses salariés.

Le particulier serait-il tenu pour responsable d'un accident pouvant survenir à un salarié au cours de l'exécution des travaux ? (N° 1139.)

VI. — M. Jacques Pelletier rappelle à M. le ministre des affaires étrangères qu'au Cambodge, depuis avril et mai 1970, trois coopérants français et dix-sept journalistes français et étrangers ont été portés disparus et qu'aucune information sur leur sort n'a pu être obtenue jusqu'à présent.

Il lui indique qu'en l'absence de toute information officielle, les indications recueillies par un groupe de journalistes laissent à penser que ces journalistes et coopérants, qui ont pour la plupart des femmes et de jeunes enfants, sont en vie et prisonniers actuellement au Nord Viet-Nam.

Il lui demande, en conséquence, quelles démarches ont été effectuées par les autorités françaises et quels en ont été les résultats.

Il lui demande également, devant l'apparente inefficacité des interventions entreprises jusqu'à maintenant par le ministère des affaires étrangères, quelles nouvelles mesures il compte prendre pour obtenir :

1° Des informations sur l'état physique et les conditions de détention des disparus ;

2° La libération rapide des personnes détenues. (N° 1141.)

VII. — Question n° 1142 de M. Jean Nayrou à M. le ministre du développement industriel et scientifique.

(Cette question est reportée à l'ordre du jour d'une séance ultérieure, avec l'accord de l'auteur.)

2. — Discussion des questions orales avec débat, jointes, suivantes :

I. — M. Edouard Bonnefous demande à M. le ministre des affaires culturelles :

1° Pour quelles raisons les négociations en cours avec le personnel de la Réunion des théâtres lyriques nationaux, qui semblaient sur le point d'aboutir, ont brusquement échoué ;

2° Quelle justification est donnée à la fermeture de l'Opéra-Comique ;

3° Quelle sera la durée de la fermeture de l'Opéra et de l'Opéra-Comique ;

4° Quelles mesures il a prises pour faciliter, durant cette période, la représentation des grandes œuvres du répertoire lyrique. (N° 117.)

II. — M. Jacques Pelletier demande à M. le ministre des affaires culturelles :

1° De préciser dans quelles conditions, à quelle date et par quelle autorité ont été prises les décisions de fermeture de l'Opéra et de l'Opéra-Comique formant la R. T. L. N., c'est-à-dire un établissement public autonome sous la seule responsabilité et la seule gestion de l'administrateur général nommé par décret ;

2° De dire si la décision de fermeture, de licenciement du personnel, de limitation d'activité à d'éventuels spectacles de ballet, a été prise après consultation du conseil supérieur de la R. T. L. N. créé par décret du 5 décembre 1964 et s'il estime qu'une telle décision de l'administrateur est compatible avec les règles d'exploitation prévues par l'arrêté du 8 janvier 1941 faisant obligation à la R. T. L. N. de présenter des spectacles d'œuvres théâtrales lyriques et, d'une manière générale, d'assurer le maintien des traditions d'art des deux scènes lyriques nationales ;

3° D'indiquer quelles mesures il entend prendre à l'égard des personnels artistes de danse, de chant et des chœurs qui, pendant de nombreuses années, ont fait la réputation mondiale de la R. T. L. N. et qui, du fait de leur licenciement, vont se trouver sans emploi et sans possibilité d'en trouver un autre.

Compte tenu des conclusions du rapport de l'inspecteur général des finances, chargé de mission à la demande du Gouvernement, il lui demande d'exposer au Sénat quelle politique il entend poursuivre afin de maintenir le prestige et la réputation des deux scènes lyriques nationales. (N° 114.)

III. — Mme Marie-Thérèse Goutmann demande à M. le ministre des affaires culturelles de lui faire connaître :

1° A quelle date il compte rouvrir l'Opéra et l'Opéra-Comique, compte tenu du fait que viennent d'être signés avec les personnels, le 1<sup>er</sup> juin 1971, les textes annexes et les dispositions générales allant dans le sens voulu par l'administration depuis la dénonciation des conventions collectives et que rien ne s'oppose plus à la réouverture de nos scènes lyriques ;

2° Quelles mesures il compte prendre pour poursuivre les négociations afin de maintenir les contrats des artistes du chant et de réengager les artistes du chœur (n° 115).

**A quinze heures :**

3. — Discussion du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, après déclaration d'urgence, relatif à diverses opérations de construction. [N° 314 et 338 (1970-1971). — M. Marcel Molle, rapporteur de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale.]

4. — Discussion du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, après déclaration d'urgence, portant dispositions diverses en matière d'urbanisme et d'action foncière. [N° 313 et 337 (1970-1971). — M. Michel Chauty, rapporteur de la commission des affaires économiques et du Plan, n° 327 (1970-1971), avis de la commission des finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la nation. — M. Marcel Pellenc, rapporteur général ; et avis de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale. — M. Etienne Dailly, rapporteur.]

Personne ne demande la parole ?...

(La séance est levée.)

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

Le Directeur  
du service du compte rendu sténographique,  
RAOUL JOURON.