

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

4^e Législature

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1969-1970

COMPTE RENDU INTEGRAL — 63^e SEANCE

2^e Séance du Vendredi 21 Novembre 1969.

SOMMAIRE

1. — Décision du Conseil constitutionnel en application de l'article 61 de la Constitution (p. 4167).

2. — Déclaration de l'urgence de projets de loi (p. 4167).

3. — Questions orales sans débat (p. 4167).

LOGEMENT DES JEUNES MÉNAGES

Question n° 2552 de M. Barbet.

MM. Vivien, secrétaire d'Etat au logement; Barbet; le président.

RÉGLEMENTATION EN MATIÈRE DE CONSTRUCTION

Question n° 7246 de M. Bonhomme.

MM. Vivien, secrétaire d'Etat au logement; Bonhomme.

VENTE D'H. L. M. A DES LOCATAIRES

Question n° 7261 de M. Tomasini.

MM. Vivien, secrétaire d'Etat au logement; Mazeaud, suppléant M. Tomasini.

PROMULGATION D'UN « CODE DES LOYERS ».

Question n° 7484 de M. Brocard.

MM. Vivien, secrétaire d'Etat au logement; Brocard.

4. — Ordre du jour (p. 4174).

PRESIDENCE DE M. EUGENE CLAUDIUS-PETIT, vice-président.

La séance est ouverte à quinze heures.

M. le président. La séance est ouverte.

— 1 —

DECISION DU CONSEIL CONSTITUTIONNEL EN APPLICATION DE L'ARTICLE 61 DE LA CONSTITUTION

M. le président. J'informe l'Assemblée que le Conseil constitutionnel, saisi de la résolution adoptée le 23 octobre 1969 modifiant et complétant le règlement de l'Assemblée nationale, m'a fait parvenir ce jour le texte de sa décision rendue en application de l'article 61 de la Constitution.

Ce document sera inséré à la suite du compte rendu intégral des séances de ce jour.

*

— 2 —

DECLARATION DE L'URGENCE DE PROJETS DE LOI

M. le président. J'ai reçu de M. le Premier ministre la lettre suivante :

« Paris le 21 novembre 1969.

« Monsieur le président,

« J'ai l'honneur de vous faire connaître qu'en application de l'article 45 de la Constitution, le Gouvernement déclare l'urgence du projet de loi portant diverses dispositions d'ordre économique et financier (n° 803).

« Veuillez agréer, monsieur le président, l'assurance de ma haute considération.

« Signé : J. CHABAN-DELMAS. »

Acte est donné de cette communication.

J'ai reçu de M. le Premier ministre la lettre suivante :

« Paris le 21 novembre 1969.

« Monsieur le président,

« J'ai l'honneur de vous faire connaître qu'en application de l'article 45 de la Constitution, le Gouvernement déclare l'urgence du projet de loi portant modification de la loi n° 66-509 du 12 juillet 1966 modifiée relative à l'assurance-maladie et maternité des travailleurs non salariés des professions non agricoles (n° 893).

« Veuillez agréer, monsieur le président, l'assurance de ma haute considération.

« Signé : J. CHABAN-DELMAS. »

Acte est donné de cette communication.

— 3 —

QUESTIONS ORALES SANS DEBAT

M. le président. L'ordre du jour appelle quatre questions orales sans débat.

LOGEMENT DES JEUNES MÉNAGES

M. le président. M. Raymond Barbet expose à M. le ministre de l'équipement et du logement les difficultés que rencontrent les jeunes ménages de travailleurs pour se loger. Les charges diverses d'installation qu'ils doivent supporter au moment où ils fondent leur foyer ne leur laissent la possibilité que d'envisager leur habitation dans un logement H. L. M. dont le taux

de loyer, quoique élevé, est plus en rapport avec leurs moyens financiers. Or, nombre d'entre eux se trouvent dans l'impossibilité d'y accéder en raison des plafonds de ressources qui sont imposés aux offices publics d'habitations pour ouvrir droit à l'attribution d'un logement. Leur situation serait encore aggravée si ces plafonds de ressources étaient abaissés. Il en résulte que les jeunes ménages sont contraints à la cohabitation dans l'une ou l'autre de leur famille, provoquant ainsi un surpeuplement préjudiciable à tous points de vue. Il lui demande quelles dispositions il envisage de prendre pour permettre aux jeunes ménages de pouvoir disposer d'un logement décent.

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

M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat au logement. Mesdames, messieurs la question posée par M. Barbet vise le problème des jeunes ménages de travailleurs qui constituent, sans nul doute, une des catégories les plus intéressantes de personnes défavorisées pour lesquelles le Gouvernement entend spécialement agir.

Je marquerai donc que toute mesure favorisant ces personnes va dans le sens d'une action pour les jeunes ménages. Les jeunes ménages, ceux dont le chef a moins de trente ans et dont le mariage remonte à moins de cinq ans, représentent — j'ai déjà eu l'occasion de l'indiquer il y a moins de huit jours lors du débat sur le budget du logement — 8 p. 100 environ de l'ensemble des ménages non agricoles. Or, le rythme des mariages sera de l'ordre de 380.000 au cours des prochaines années.

Le problème du logement des jeunes ménages présente des caractéristiques particulières pour plusieurs raisons : l'expansion de la famille qui a lieu dans les dix premières années du mariage ; la mobilité professionnelle, qui est importante pour les jeunes ; le niveau relativement faible des ressources des ménages ; la naissance des enfants. Les femmes qui ont deux enfants abandonnent généralement leur profession pour n'en reprendre l'exercice qu'une fois leurs enfants élevés — et cette constatation m'évitera de présenter un long développement sur les conséquences de cet arrêt sur le niveau de ressources de la famille. En effet un pourcentage très important de jeunes femmes sans enfant — 71 p. 100 — ou avec un enfant — 52 p. 100 — travaillent.

Nous nous trouvons donc devant un problème inquiétant.

Pendant une période de transition, dont la durée ne devrait pas excéder dix ans, les jeunes ménages ne peuvent, dans la majorité des cas, être logés que dans des habitations locatives.

Ces considérations dictent un certain nombre de mesures dans le secteur locatif, dans le secteur accession à la propriété ainsi que sur la nature des équipements à mettre à leur disposition.

En ce qui concerne les logements locatifs, il n'est pas exact de dire qu'actuellement le plafond des ressources imposé aux organismes d'H. L. M. empêche les jeunes ménages d'entrer dans les H. L. M. du secteur locatif. Le plafond des ressources qui est toujours en vigueur permettait, au 1^{er} janvier 1968, l'accès de 78 p. 100 de la population dans les H. L. M. Ce plafond n'a pas encore été modifié, bien que les salaires aient subi des hausses très importantes. On pourrait donc penser que les ménages exclus de ce secteur sont maintenant plus nombreux qu'avant le mois de mai 1968. Pratiquement il n'en est rien, les organismes d'H. L. M. prenant encore en considération les feuilles d'impôts sur les revenus de 1967.

Mes services étudient actuellement la fixation d'un nouveau plafond de ressources pour l'entrée dans ces logements, qui tiendra le plus grand compte du cas des jeunes ménages, en particulier de ceux dans lesquels la femme travaille, mais pour qui ce second salaire risque de disparaître dès la première maternité.

C'est en faveur des jeunes ménages de travailleurs que le Gouvernement a doublé, pour 1970, le nombre des programmes à loyers réduits, dits P. L. R. Les loyers dans les P. L. R. sont de 20 à 25 p. 100 plus bas que ceux des H. L. M. ordinaires parce que leur construction coûte moins cher, bien sûr, mais surtout parce qu'ils bénéficient d'un financement meilleur, à taux de 1 p. 100 sur 45 ans.

Tous ceux d'entre vous qui assistaient à la discussion du budget de l'équipement peuvent s'étonner avec moi que cette série de questions, auxquelles il a déjà répondu alors, ait été inscrite à l'ordre du jour des travaux de l'Assemblée nationale de ce vendredi.

Je pourrais revenir plus longuement sur la notion de P. L. R., vous renouveler mon invitation à venir les visiter, insister sur le fait qu'il ne s'agit pas de logements « déshabillés », qu'ils présentent les mêmes caractéristiques que les H. L. M. ordinaires, qu'ils ne sont pas des logements de transit. Mais vous en êtes convaincus.

D'ailleurs, les premiers locataires ont été interrogés sur place par un membre de mon cabinet il y a une dizaine de jours, et les propos qu'il m'a rapportés me confirment que les P. L. R. répondent bien à leur définition.

Je ne reviendrai pas non plus sur les conditions d'accès aux logements sociaux, si ce n'est pour préciser qu'il sera largement ouvert aux jeunes de condition modeste sur le point de se marier, afin que leur mariage ne soit pas retardé par l'impossibilité de trouver un logement.

J'ai déjà invité les offices d'H. L. M. à attribuer une partie de leur patrimoine — 5 p. 100 au moins — à des jeunes gens sur le point de se marier. Je vais renouveler cette invitation avec beaucoup plus de vigueur.

Enfin, j'ai déjà montré comment j'entendais, à partir du parc de logements anciens, mener une action en faveur de l'amélioration et de l'entretien de ce parc et en vue de sa meilleure utilisation.

Les réformes que j'entends poursuivre dans ce secteur de l'habitat existant devraient aboutir à remettre sur le marché des logements dont les normes d'habitabilité devraient satisfaire les goûts et les aspirations des jeunes ménages. J'ai indiqué ici même et au Sénat les difficultés que ces derniers rencontreraient pour se loger dans les immeubles anciens.

Les normes que nous voulons réaliser correspondent, en effet, aux principales commodités des logements neufs ; nous avons besoin de tout un secteur d'« occasion », ce qui ne signifie pas, comme le titrait récemment *l'Humanité* : « Vivien dit au Sénat : « Des taudis pour les jeunes ménages ».

Permettez-moi de m'élever contre cette insinuation. Le *Journal officiel* est témoin que je souhaite vivement permettre aux jeunes ménages ne pouvant encore devenir propriétaires ou dont les revenus encore insuffisants empêchent l'accès aux H. L. M., de trouver des logements décents dans l'habitat existant, amélioré et rénové. Je suppose que c'était une erreur de typographie lors de la mise en page de *l'Humanité* !

En ce qui concerne les logements en accession à la propriété, je répondrai plus longuement à M. Barbet en soulignant les deux séries de mesures que je compte proposer, avec l'accord de M. Chalandon, pour réduire l'apport personnel.

D'une part, la réforme des H. L. M. de type accession à la propriété permettra à un plus grand nombre de jeunes ménages de travailleurs d'accéder plus tôt à la propriété. En effet, l'apport personnel pour ces logements sera limité à quelques mois de salaire, le prêt couvrant 95 p. 100 de la dépense.

En outre, le faible taux d'intérêt de ce prêt aboutira à des mensualités légèrement supérieures au loyer payé dans les H. L. M. ordinaires.

Déjà, des organismes ont manifesté le désir, dans le cadre du concours des maisons individuelles, de construire en région parisienne des logements répondant à ces nouvelles normes des H. L. M. en accession à la propriété. Ces programmes intéresseront, est-il besoin de le dire, en priorité les jeunes ménages.

D'autre part, l'amélioration de l'épargne-logement doit apporter également plus de facilités à ces ménages pour financer le logement qu'ils décident d'acquérir ou les travaux à entreprendre en vue de l'amélioration et de la modernisation de l'appartement déjà acheté.

Je rappelle à ce propos que le montant des intérêts acquis sera abaissé de 300 francs à 150 francs et que les intérêts acquis sur plusieurs livrets par les membres d'une même famille pourront être réunis en vue de l'obtention d'un prêt plus important. L'augmentation du taux d'intérêt et de la prime d'épargne donnera une meilleure rentabilité aux sommes déposées. De plus, la durée des prêts sera portée de dix à quinze ans.

Ce système sera encore amélioré pour les jeunes qui s'engagent à placer chaque mois une certaine somme pendant quatre ans.

Parmi les équipements collectifs dans les ensembles importants, un accent particulier sera mis sur les crèches et les garderies d'enfants.

Pour conclure, j'insisterai sur le fait que toute notre politique, basée sur un abaissement des coûts et sur une réorientation des aides de l'Etat en faveur des plus défavorisés, bénéficiera en priorité, je l'ai dit à plusieurs reprises, aux jeunes ménages de travailleurs qui seront plus aidés et qui, en définitive, supporteront moins de charges locatives. (*Applaudissements sur les bancs de l'Union des démocrates pour la République et du groupe des républicains indépendants.*)

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

M. Raymond Barbet. Les explications que vous venez de nous fournir, monsieur le secrétaire d'Etat, qui ont surtout pour objet de tenter de justifier la réglementation que vous imposez aux

offices publics et aux organismes d'H. L. M., ne nous ont pas convaincus et elles ne convaincront certainement pas non plus les jeunes ménages qui veulent fonder un foyer.

Cependant, si les problèmes posés par la question du groupe communiste concernent plus particulièrement les jeunes ménages, c'est, par le concours que nous voulons leur apporter, à l'ensemble des mal-logés et aux locataires des H. L. M. que nous nous intéressons, en nous opposant à l'application d'une règle de plafond de ressources qui ne tient aucun compte des réalités présentes, ne serait-ce que l'insuffisance du nombre de logements dont les travailleurs peuvent disposer, en dehors des H. L. M., compte tenu de leurs ressources et des difficultés de la vie actuelle.

En raison de l'importance qu'il présente, le groupe de population constitué par les jeunes ménages avait déjà retenu l'attention de la commission de l'habitation du V^e Plan. Or, abstraction faite des migrations, le nombre des mariages s'élèverait, selon l'I. N. S. E. E., à 379.000 en 1970 et, d'après M. Royer, rapporteur de la commission de la production, à 400.000 en 1972.

Les jeunes ménages constituent certainement l'une des catégories sociales qui souffrent le plus de la crise. On peut affirmer que, dans les premières années du mariage, le jeune ménage doit faire face à de lourdes charges, puisque, aussi bien, c'est au cours des dix premières années du mariage que la famille se constitue.

C'est pourquoi les jeunes ménages, à qui un grand personnage avait pourtant promis, en son temps, « une belle arrivée », ont été vivement émus par le décret du 17 décembre 1968 qui modifie les plafonds de ressources pour l'accession aux loyers H. L. M. et à l'application duquel il a été sursis devant les protestations de l'ensemble des mal-logés et des locataires d'H. L. M.

Mais pas plus qu'au 17 décembre 1968 ces textes n'ont de raison d'être appliqués au 1^{er} janvier 1970. C'est pourquoi nous en demandons l'annulation pure et simple.

Voyons maintenant à quoi conduit l'absurdité, pour ne pas dire plus, de la réglementation qui régit actuellement l'accession à un logement H. L. M. ou même P. L. R.

Un jeune ménage dont seul le mari travaille se voit exclu des H. L. M. s'il a un salaire net mensuel dépassant 1.405 francs. Or vous conviendrez, monsieur le secrétaire d'Etat, qu'un tel salaire est loin de correspondre au traitement d'un P. D. G. C'est tout simplement celui d'un ouvrier qualifié. Raison de plus pour qu'un agent technique se voie, lui aussi, refuser l'accès à un logement H. L. M.

Mais, dans la grosse majorité des cas, les deux conjoints d'un jeune ménage occupent un emploi. S'il en est ainsi, le plafond des ressources du ménage à ne pas dépasser est porté à 1.702 francs.

Or, si je me réfère au salaire net mensuel de début d'un commis de mairie, qui n'occupe pourtant pas un emploi de cadre d'administration et qui touche 914,41 francs, à supposer que chacun des conjoints occupe le même emploi, la somme de leurs deux salaires mensuels atteint 1.828,82 francs et ils ne peuvent ainsi prétendre à un logement H. L. M.

Il en est de même si l'un des conjoints occupe, par exemple, un emploi de cantonnier et l'autre un emploi de commis de mairie ; car le cumul de leurs salaires nets mensuels s'établit à 1.751,12 francs.

Il n'est, bien entendu, pas question pour ces jeunes ménages d'accéder à un logement P. L. R., pour lequel le plafond de ressources, avec deux salaires, ne doit pas dépasser mensuellement 1.333 francs.

Ils n'ont alors d'autre perspective que de cohabiter avec leurs parents ou leurs grands-parents — ce qui provoque trop souvent la désunion des jeunes ménages — ou de louer dans un hôtel — ce qui constitue pour eux une lourde charge — d'où ils sont souvent chassés à la naissance de leur premier enfant.

Car ils ne sauraient prétendre à l'un de ces logements que les sociétés immobilières construisent pour le secteur privé, qui sont invendables, parce que d'un coût inabordable, mais mis en location à des prix prohibitifs et assortis de sérieuses garanties.

Je peux, à cet égard, vous citer le cas d'une de ces sociétés immobilières — et elle n'est pas la seule — qui offre en location des logements F2 à 500 francs par mois, auxquels il faut ajouter parfois 40 p. 100 de charges générales et de chauffage, et qui exige des ressources correspondant à quatre fois le montant du loyer mensuel.

Ainsi, d'un côté on estime que les ressources de ces jeunes ménages sont trop élevées pour leur permettre d'accéder à un logement H. L. M. et, de l'autre, les sociétés immobilières considèrent ne pas avoir suffisamment de garanties avec les ressources des intéressés pour pouvoir leur louer un logement.

C'est pourquoi, nous vous demandons d'abord que les plafonds de ressources fixés pour l'accession aux logements H. L. M. ne soient pas abaissés mais au contraire relevés, pour tenir compte des éléments dont je viens de faire état.

Nous demandons ensuite que des dispositions soient prises pour permettre aux jeunes ménages de fonder leurs foyers par l'établissement de plafonds de ressources différents pendant les dix premières années du mariage, afin de tenir compte des dépenses d'équipement auxquelles ils doivent faire face.

Nous vous demandons en outre d'offrir aux jeunes ménages des conditions particulières pour l'accession à la propriété, notamment en diminuant le montant de l'apport personnel et en leur accordant des conditions particulières de prêt, par la diminution des taux d'intérêt.

Nous demandons enfin que soit favorisée la construction par les offices et les organismes d'H. L. M. de logements F1 et F2, dont le coût à la moyenne de la surface habitable est beaucoup plus élevé que les logements plus grands, compte tenu des équipements essentiels qui sont pratiquement les mêmes.

Les mesures que nous préconisons sont parfaitement applicables, à la condition que les jeunes ménages ne soient pas seulement bercés de belles promesses, mais que des actes concrets leur apportent l'aide qu'ils sont en droit d'attendre. (*Applaudissements sur les bancs du groupe communiste.*)

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

M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat au logement. Vous dites, monsieur Barbet, que je ne vous ai pas convaincu. Le contraire m'eût étonné. J'ai cependant l'impression que vous n'étiez peut-être pas suffisamment attentif quand j'ai indiqué dans ma réponse que le problème des plafonds faisait l'objet d'un dossier qui est actuellement à l'étude. Vous prenez, avec juste raison, la défense de gens qui se verraient interdire l'accès d'un logement social, et vous en citez un exemple. Mais vous conviendrez avec moi que certains occupants de logements sociaux H. L. M. pourraient, en trouvant des appartements dans le secteur privé, comme leurs revenus le leur permettent, libérer ceux qu'ils occupent au profit de gens qui en ont réellement besoin.

En second lieu, vous comparez les chiffres de 1969 avec ceux de 1968. La comparaison n'est pas valable pour les organismes d'H. L. M. qui — je l'ai dit — se fondent sur la déclaration de revenus de 1967.

Monsieur Barbet, je me suis peut-être mal exprimé, soucieux de répondre au désir de M. le président en respectant le temps de parole qui m'était imparti. Mais une lecture attentive de ma réponse vous permettra de vous rendre compte que les efforts du Gouvernement tendent bien à favoriser l'accès des jeunes ménages à un logement. (*Applaudissements sur les bancs de l'Union des démocrates pour la République.*)

M. Raymond Barbet. Je demande la parole.

M. le président. Monsieur Barbet, le règlement ne me permet pas de vous donner à nouveau la parole. Vous ne m'en voudrez pas de l'appliquer.

RÈGLEMENTATION EN MATIÈRE DE CONSTRUCTION

M. le président. M. Bonhomme expose à M. le ministre de l'équipement et du logement les conséquences fâcheuses de l'interventionnisme excessif de l'Etat sur la marche de la construction et l'avenir de l'urbanisme. L'excès des réglementations gèle les terrains à bâtir, stimule la spéculation foncière et inhibe l'esprit d'initiative et d'entreprise. Les disparités des réglementations entraînent de flagrantes inégalités de traitement entre communes et entre administrés. La libéralisation et la simplification, que lui-même avait envisagées, avaient fait naître un grand espoir, qui est en train de disparaître devant la persistance des freins habituels. Il lui demande s'il pense pouvoir arriver, dans les meilleurs délais, à l'assainissement administratif souhaité.

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

M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat au logement. Monsieur Bonhomme, le contrôle de l'Etat en matière d'édification des constructions se manifeste principalement par le moyen du permis de construire. Celui-ci a pour but d'assurer le respect de réglementations fondamentales concernant l'urbanisme et la construction. Sa délivrance est, en outre, assujettie à un certain nombre de règles de procédure.

Au plan des réglementations fondamentales, il convient de faire le partage entre les règles d'urbanisme et les règles normatives de construction des habitations.

En ce qui concerne les premières, la loi d'orientation foncière a déjà apporté des améliorations substantielles en redistribuant désormais la matière entre le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, document qui définit les grandes orientations du développement des cités, et le plan d'occupation des sols, qui édicte pour le court terme les diverses règles d'implantation, de volume et de densité que les constructeurs doivent respecter.

A ce dernier titre, un important travail de simplification, de codification et surtout d'uniformisation des règles est actuellement en cours, afin de faire cesser des disparités qui existent entre les communes et qui ne sont pas justifiées.

La fixation d'une grille d'équipement a été également entreprise, de manière à n'exiger que les équipements indispensables à une desserte correcte des constructions et à bannir ceux qui sont excessifs ou superflus.

Cette grille, exprimée en termes physiques sera complétée, dans toute la mesure du possible par des normes financières maximales qui permettront de limiter, en termes de budget, les exigences.

Dans le même but de simplification et de clarification des règles d'urbanisme, le ministère de l'équipement et du logement prépare avec les autres départements intéressés, un projet de loi sur les servitudes publiques. Aucune servitude publique ne pourra être opposée aux tiers si elle n'a pas été préalablement publiée.

Enfin, toujours dans le même but, le ministère de l'équipement et du logement envisage de rendre réglementaire le certificat d'urbanisme. Le contenu de ce véhicule de l'information claire et précise des administrés sera opposable par ceux-ci pendant un certain délai à l'administration, laquelle ne pourra, si ses prescriptions sont respectées, s'opposer à la construction envisagée.

En ce qui concerne les règles de construction des habitations, la réforme est intervenue le 14 juin 1969, grâce à la parution d'un nouveau règlement dont les objectifs se bornent à assurer la protection des biens et des personnes.

Dans les autres domaines, les hommes de l'art retrouveront une pleine initiative quant aux solutions originales et surtout quant aux solutions optimales — ce qui n'est pas contradictoire — pour créer un habitat satisfaisant.

Dans le même temps, le cahier des prescriptions techniques fonctionnelles minimales unifiées — le fameux C. P. T. F. M. U. — qui édictait des règles supplémentaires en cas d'aide financière de l'Etat a été abrogé.

Par ailleurs, la consistance du permis de construire a été d'abord allégée par la loi d'orientation foncière — je l'ai dit — du fait que celle-ci a supprimé le contrôle *a priori* de la conformité des projets aux règles de construction et a laissé le soin d'observer ces règles aux constructeurs eux-mêmes, sous réserve d'un engagement de leur part.

Une nouvelle étape a été franchie par la loi n° 69-9 du 3 janvier 1969, qui, étendant la suppression du contrôle *a priori* aux règles d'urbanisme, a pour effet de ne plus assujettir au permis de construire ni les constructions H. L. M., pour lesquelles les procédures d'urbanisme sont réglées au niveau du dossier de financement, ni les constructions édifiées dans les parties du territoire où les règles d'urbanisme sont précises et stables — communes dotées d'un plan approuvé, zones d'aménagement concerté, lotissements.

Enfin, lorsque le permis de construire demeure nécessaire, il sera désormais délivré dans le délai réglementaire. Une réforme va, en effet, intervenir sous peu, dont la principale caractéristique est de prévoir l'octroi automatique du permis lorsque l'administration ne se sera pas prononcée en temps voulu.

La réforme a également pour effet de supprimer l'accord préalable qui, devenu une décision très proche du permis, n'avait désormais plus de raison de subsister dans le cadre d'une procédure allégée.

De plus, la création du certificat d'urbanisme réglementaire, dont j'ai parlé plus haut — je l'avais d'ailleurs déjà évoquée au cours du débat qui s'est déroulé la semaine dernière — permettra de donner son plein effet aux réformes précédentes du permis de construire.

Les indications que je viens de vous donner démontrent à l'évidence que, depuis plusieurs mois, le Gouvernement a mis en œuvre des mesures extrêmement substantielles en vue de simplifier les formalités administratives préalables à l'acte de construire, de faciliter ainsi le développement de la construction et d'en abaisser le coût, de permettre en outre la libération et l'utilisation des sols et, par voie de conséquence, de juguler la spéculation foncière.

Enfin, dès que ces textes auront été mis en application, l'administration favorisera la plus large diffusion de la réglementation nouvelle, dans le souci de la rendre accessible et claire à tous, de manière à faciliter encore, par la voie de l'information, les relations entre l'administration et les citoyens. (*Applaudissements sur les bancs de l'union des démocrates pour la République.*)

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

M. Jean Bonhomme. Monsieur le secrétaire d'Etat, je prends acte des allègements et simplifications que vous nous promettez. Je ne suis pas tout à fait convaincu des bienfaits de la loi d'orientation foncière, ne serait-ce, pour prendre un exemple, que dans la mesure où elle interdit à une collectivité de passer des conventions avec des promoteurs pour que ceux-ci puissent participer à des dépenses d'équipement général. Mais tel n'est pas l'objet de mon intervention.

Celui-ci est d'ailleurs plus limité, puisqu'il ne concerne que certains aspects des règles d'urbanisme. Ici, le maire d'une petite ville de 6.000 habitants prendra le pas sur le parlementaire.

Monsieur le secrétaire d'Etat, vous pensez en termes de grandes urbanisations, de grandes agglomérations, alors que mes préoccupations sont tout autres. Je veux, en effet, vous faire part des difficultés rencontrées précisément dans ces unités d'agglomération qui sont d'ailleurs parfaitement viables et doivent être développées.

Nous vivons dans une société où la propriété des sols est communément admise, jusqu'à preuve contraire, où l'initiative individuelle et le profit sont les moteurs essentiels de l'activité humaine. On peut le regretter, mais il faut le constater.

Jouons donc le jeu normal de cette société qui consiste, comme l'a dit récemment M. le ministre de l'équipement, à faire jouer les mécanismes de marché et non les mécanismes administratifs.

Or, on s'ingénie à dresser une réglementation qui inhibe l'effort créateur et inventif des hommes, mais qui, en revanche, favorise les mauvais génies de l'initiative et de la propriété privées : la fraude et la spéculation.

Je n'en veux pour preuve que la rigidité des plans d'urbanisme. On conçoit, certes, que chaque commune ait un plan directeur, qui est un outil de travail utile. Mais celui-ci ne doit être, en aucun cas, une charte immuable. Une grande souplesse est de rigueur, d'abord parce que des changements peuvent être rendus nécessaires par des évolutions imprévisibles, ensuite et surtout parce qu'il n'y a pas nécessairement concordance entre les projets collectifs et les décisions prises par des particuliers.

Des terrains situés à l'intérieur du périmètre d'agglomération peuvent ne pas être disponibles, alors que d'autres, situés à l'extérieur, sont disponibles. D'un côté, on ne veut pas construire ; de l'autre, on ne le peut pas.

Il convient d'en finir, monsieur le secrétaire d'Etat, avec — et je reprends les termes mêmes employés par M. le ministre — cette notion moyenâgeuse de périmètre d'agglomération ; il ne faut pas enserrer la ville dans les murs. Sinon, on limite arbitrairement l'offre des terrains à une surface dont l'exiguïté provoque des hausses prodigieuses de prix.

Vous savez bien que si vous prenez des mesures autoritaires de préhension des sols, l'ingéniosité des hommes se reportera tout naturellement dans un but spéculatif vers les zones qui échapperont précisément à cette réglementation.

Les règlements d'urbanisme limitent au maximum la construction en dehors des périmètres d'agglomération, afin d'obliger les habitations à s'édifier dans les secteurs définis une fois pour toutes comme étant constructibles en priorité.

C'est ainsi qu'en zone rurale, on peut détacher un lot. Pour en détacher un deuxième, une dérogation est accordée ou non, en suivant des critères tout à fait contestables et souvent invérifiables. Mais, ensuite, il est interdit de lotir.

C'est une absurdité : d'abord, parce que ces mesures sont génératrices de disparités flagrantes de traitement entre particuliers et entre communes, d'où sentiment profond d'injustice ; ensuite et surtout, parce que ces dispositions obéissent non pas à des règles techniques mais à des règles juridiques.

Je prends un exemple. Un terrain appartenant à un seul propriétaire, vaste, constructible et situé en zone rurale, ne pourra recevoir que deux constructions ; à côté, sur un autre terrain, exigu, mal disposé, mais comportant dix parcelles juxtaposées appartenant à dix propriétaires différents, on verra se dresser au moins dix constructions.

Il faut rendre l'espace constructible en fonction non de données juridiques, mais des possibilités techniques, étant entendu que l'autorisation de construire doit être subordonnée à la réalisa-

tion, à la charge du constructeur ou du lotisseur, de toutes les dépenses d'équipement, qu'elles soient indépendantes ou qu'elles concernent des raccordements aux réseaux existants.

En permettant la dilution de la construction dans l'espace — ce sont les propres termes de M. le ministre — on construira ; on libérera une grande surface de terrain dont l'apparition, sur le marché foncier, fera pièce à la spéculation ; on supprimera les inégalités de traitement qui résultent de l'impossibilité d'appliquer des textes de plus en plus complexes et de plus en plus contradictoires ; on supprimera, enfin, les trop nombreux affrontements qui existent entre les municipalités, d'une part, et vos services, de l'autre.

Certes, des objections s'élèvent contre ce libéralisme, et je sens d'ailleurs peser sur moi le regard désapprobateur de M. le président qui sera sans doute très ennuyé de ne pouvoir me répondre.

M. le président. Lorsqu'il préside, le président n'a pas d'opinion. (Sourires.)

M. Raymond Triboulet. Le rapporteur de la loi d'orientation foncière se tait, mais il n'en pense pas moins.

M. Jean Bonhomme. La première objection tient dans l'allongement démesuré des réseaux et dans la création de servitudes aux communes. Mais, précisément, ces réseaux existent, bien qu'ils soient souvent insuffisamment ou mal utilisés ; les voiries communales sont modernisées à un haut degré ; l'adduction d'eau recouvre une bonne partie du territoire et les réseaux électriques sont, en bien des endroits, relativement accessibles. Pourquoi, par conséquent, ne pas les renforcer, grâce à la participation des constructeurs ?

Quand ces réseaux n'existent pas, on peut se satisfaire d'équipements autonomes pour l'eau ou l'assainissement, s'il s'agit de constructions isolées. Mais pour une opération groupée, c'est au promoteur de supporter les frais des dépenses d'équipement.

La seconde objection que l'on peut faire à ce libéralisme, c'est que la commune ne connaîtra pas une croissance régulière et harmonieuse : il y aura des excroissances, des prolongements en étoile.

C'est vrai. Mais telle est la vie, toujours un peu désordonnée, exubérante et envahissante. De toute manière, cela vaut mieux que de ne pas bâtir du tout. Brasilia, qui a été conçue selon des plans rigides et volontaristes, a peut-être un cœur, mais on dit qu'elle n'a pas d'âme.

Certes, si nous adoptons le système collectiviste, dans lequel l'Etat posséderait tous les sols — je dis bien « tous les sols », car dès lors qu'il y aurait deux secteurs, l'activité humaine se reporterait tout entière sur le secteur libre, comme il est de règle — l'administration disposerait alors des terrains pour tracer des routes droites, créer des réseaux réguliers, concentriques. Ce serait idéal, en théorie, car on sait ce qu'il en advient dans l'application et l'on connaît la morne médiocrité qui en résulte.

D'ailleurs, nous ne sommes pas dans ce système. Alors, tenons compte de la réalité.

En conclusion, laissez les communes disposer de leur sort et concevoir leur destin librement.

Quelle entreprise pourrait d'ailleurs être active, dynamique, prospère, si des règlements lui étaient imposés de l'extérieur, sans tenir compte de sa nature et de ses exigences spécifiques ?

Que vos services collaborent, au lieu de contrôler, qu'ils assistent, au lieu d'imposer !

Libérez les communes de ce système archaïque et protectionniste. Allez-y hardiment ! Vous aurez contre vous les idéalistes, les doctrinaires, les chimériques, les illusionnistes ; mais si vous persévérez, si on vous en laisse le temps, si on vous en donne les moyens, les résultats seront à la hauteur de vos ambitions. (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 remercie M. Bonhomme de son adhésion à la politique que M. Chalandon et moi-même entendons mener. Mais sa vigueur et son enthousiasme ne seront peut-être pas partagés sur tous les bancs.

Voici trois précisions sur le sujet qui l'intéresse.

D'abord, la loi foncière n'interdit pas les conventions avec les promoteurs. Je l'ai longuement expliqué à Bordeaux à l'occasion du Jour mondial de l'urbanisme et lors de la discussion du budget. Elle a institué en effet les zones d'aménagement concerté ou Z. A. C. Le texte relatif aux conventions types concernant ces Z. A. C. doit sortir prochainement.

Ensuite, les plans d'urbanisme doivent être souples et établis en fonction des possibilités d'équipement. A ce propos, nous partageons votre point de vue et nous l'avons dit.

Enfin, les schémas directeurs sont précisément conçus en vue de supprimer le périmètre d'agglomération. Un texte est en cours d'élaboration sur la réforme des lotissements, ainsi que je l'ai annoncé il y a quelques jours.

VENTE D'H. L. M. A DES LOCATAIRES

M. le président. M. Tomasini appelle l'attention de M. le ministre de l'équipement et du logement sur la loi n° 65-556 du 10 juillet 1965 qui permet, en principe et sous certaines conditions, à un locataire d'un appartement H. L. M. d'acquiescer celui-ci. En fait, ce texte n'est pas appliqué et il déclarait, le 14 mai dernier devant l'Assemblée nationale, qu'il était « bien décidé à prendre les dispositions nécessaires pour qu'il fonctionne efficacement à l'avenir ». Il lui demande quelles mesures il a prises ou envisage de prendre afin d'obtenir, comme il le disait, que le système prévu puisse fonctionner efficacement.

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

M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat au logement. Monsieur le président, mesdames, messieurs, je regrette de ne pas disposer d'un tableau noir, car il serait nécessaire de schématiser la procédure de vente des H. L. M. pour vous permettre de prendre conscience de l'existence des différents verrous qui bloquent l'application de la loi du 10 juillet 1965.

La question de M. Tomasini — je m'empresse de le signaler à M. Mazeaud qui m'a dit le représenter cet après-midi — a déjà fait en substance l'objet de nombreuses réponses tant écrites qu'orales, parmi lesquelles je reprendrai celle que donnait ici M. Chalandon à M. le président Achille Peretti, le 14 mars 1969.

Il lui indiquait qu'il était bien décidé à prendre les dispositions nécessaires pour que le système approuvé par le Parlement — que je trouve bon, comme lui — fonctionne effectivement à l'avenir.

M. Chalandon m'a confié ce dossier dès mon arrivée au ministère, et c'est ainsi que j'ai fait procéder à des études auxquelles plusieurs d'entre vous ont participé. Mon but était de connaître d'abord les causes qui entravaient le fonctionnement du système. Nous pouvons les analyser en partant de différents facteurs.

D'abord, joue l'opposition des organismes d'H. L. M. qui répugnent à vendre ce qu'ils considèrent comme leur patrimoine.

Ils donnent à cette restriction une explication fondée sur le fait que la vente retire un certain nombre de logements locatifs du marché immobilier, logements locatifs qu'il est souvent fort difficile de remplacer au même lieu. A ce sujet, d'ailleurs, j'indiquais dernièrement qu'il fallait que les offices d'H. L. M. vendent des appartements, mais qu'il ne s'agissait pas de les brader.

Ces offices donnent également une seconde explication à leurs réticences.

Celles-ci seraient fondées sur la difficulté pour un organisme gestionnaire de gérer à la fois des logements locatifs et des logements en accession à la propriété. Certains prennent d'ailleurs prétexte de l'absence de personnel pour éviter de rédiger les règlements de copropriété et les états de division. La faiblesse de cet argument est au demeurant assez évidente.

Les préfets, pour leur part, montrent aussi certaines réticences.

En effet, les études auxquelles j'ai procédé ont permis de constater que les préfets tiennent compte bien souvent du nombre important de mal-logés de leur département qui ne peuvent pas accéder aux H. L. M. Les préfets, eux aussi, ne sont donc pas partisans d'une diminution du nombre de ces logements locatifs, rejoignant sur ce point les thèses des organismes d'H. L. M.

Il ne faut pas non plus perdre de vue la lourdeur de la procédure administrative, qui tient au fait que, dans leur esprit, la loi du 10 juillet 1965 et ses décrets d'application ne sont pas contraignants. Cette procédure prévoit, mais ne donne pas la possibilité de réaliser, car le candidat acquéreur n'a aucun recours, malgré la loi et ses décrets d'application, contre les lenteurs de l'administration. Il est totalement démuné si le préfet ou l'organisme d'H. L. M. ne répondent pas.

Tenant compte de ces oppositions et de ces verrous, j'ai l'intention de réexaminer la législation en vigueur dans un sens différent. Je n'ai pas encore arrêté de propositions précises à soumettre au Parlement ; mais, d'ores et déjà, certaines orientations me paraissent conformes à l'idée que je me fais de ses problèmes.

D'abord, il convient d'appliquer la loi du 10 juillet 1965, votée par le Parlement.

Ensuite, il ne s'agit pas d'en changer les objectifs.

Autrement dit, les ventes devront porter sur des logements achevés depuis plus de dix ans et les candidats acquéreurs devront avoir la qualité de locataire depuis au moins cinq ans. Le prix de vente devra, dans tous les cas, être fixé par les Domaines à la valeur libre d'occupation.

Enfin, la loi n'a pas prévu de plafond de ressources pour se porter acquéreur. Cela signifie que tous les locataires d'H. L. M. dans les conditions que je viens d'exposer peuvent être candidats à l'achat de leur logement.

Toutefois, il est évident que l'Etat doit établir une discrimination, en matière de paiement du prix, entre ceux qui disposent de ressources importantes et ceux qui ont un gros effort à consentir pour se libérer de ce prix. En conséquence, les conditions du financement proposées aux acquéreurs de leur appartement devront varier selon les ressources de chaque catégorie de candidats ; les conditions offertes seront d'autant plus avantageuses que ce candidat aura des ressources plus modestes.

Enfin, comme je l'ai dit lors de la discussion du budget relatif au logement, il ne faut pas perdre de vue que la vente des H. L. M. doit faire partie d'une politique sociale du logement et doit permettre aux organismes d'accroître leurs efforts en faveur des constructions neuves.

Maintenant que ces orientations sont prises, j'ai l'intention de consulter les élus, les organismes gestionnaires et certains représentants des usagers sur l'application qui pourrait être donnée prochainement à cette vente d'H. L. M. (Applaudissements sur les bancs de l'union des démocrates pour la République et du groupe des républicains indépendants.)

M. le président. La parole est à M. Mazeaud, suppléant M. Tomasini.

M. Pierre Mazeaud. Monsieur le président, monsieur le secrétaire d'Etat, mesdames, messieurs, mon ami M. Tomasini, retenu à Bruxelles par une réunion d'une commission du Parlement européen, m'a demandé de le suppléer. J'indique immédiatement que j'attache moi-même un intérêt particulier au problème important qu'il a soulevé dans sa question orale.

Monsieur le secrétaire d'Etat, votre réponse ne m'a pas entièrement satisfait.

M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat au logement. C'est le jour !

M. Pierre Mazeaud. En réalité, elle soulève un problème de fond : le Parlement ayant voté une loi, celle-ci doit être appliquée.

On nous dit que l'exécution du système prévu est difficile. Je rappelle que le Gouvernement était présent à son banc lors de la discussion du texte de la loi. Il pouvait à ce moment faire connaître les difficultés que soulèverait son application.

Il s'agit là, monsieur le secrétaire d'Etat, d'une question de principe, et vous le savez bien.

En fait, le texte de 1965, d'intérêt général — mais tous les textes présentent un intérêt général — prévoit que les locataires d'H. L. M. peuvent en acquérir la propriété. Or — vous le reconnaissez vous-même — ce texte n'est pas appliqué ; du moins ne l'est-il que partiellement.

A plusieurs reprises, ainsi que vous l'avez rappelé, des questions orales ont été posées sur ce sujet. Notamment — et je reprends la date que vous avez citée — M. Peretti avait demandé, au cours de la séance du 14 mai 1969, à M. le ministre de l'équipement et du logement quelles mesures il comptait prendre pour remédier à cette situation.

Cette loi, vous en conviendrez volontiers, est équitable. Or, les offices d'H. L. M., depuis sa promulgation, c'est-à-dire depuis 1965, refusent de l'appliquer. Les raisons de cette carence sont multiples. Vous en avez cité certaines. Permettez-moi d'en ajouter quelques autres.

D'abord, il est incontestable que certaines municipalités, notamment dans la région parisienne — et je le souligne — pour certaines raisons idéologiques, ne veulent pas faciliter l'accession à la propriété, pourtant prévue par certains codes étrangers dont elles font volontiers l'apologie. Bref, elles ne veulent pas de l'accession à la propriété pour des raisons essentiellement politiques.

Le rôle du Gouvernement est précisément de combattre ces raisons politiques et de faire exécuter un texte qui a été voté par l'Assemblée nationale. (Applaudissements sur les bancs de l'union des démocrates pour la République.)

Monsieur le ministre, le respect de la loi doit être obligatoire et général, vous le savez mieux que moi. Or, je constate, dans le cas qui nous occupe, que ces deux principes ne sont pas respectés. Le Gouvernement doit donc prendre ses responsabilités, au lieu de prétendre que le système proposé est insuffisant ou inadéquat. Il doit faire appliquer la loi, telle que le Parlement l'a voulue.

Reprenant la réponse de M. Chalandon du 14 mai dernier, j'ajoute que certaines mesures doivent être prises, tendant à faciliter l'application du texte, mais je n'hésite pas à dire qu'elles se font attendre.

Certes, vous nous avez déjà répondu que vous proposeriez peut-être un texte. Mais, à défaut d'un texte nouveau, il convient de respecter la loi existante.

En réalité, deux problèmes se posent.

D'abord, vient un problème technique de première importance, en même temps qu'un problème d'équité : chacun doit pouvoir bénéficier des dispositions législatives ; par-là même, dans la mesure où les conditions de la loi sont respectées, chaque locataire d'H. L. M. doit pouvoir acquérir la propriété de son logement.

Mais il y a là aussi un problème de fond : lorsque le Parlement a pris une décision, d'ordre législatif, le Gouvernement doit la faire appliquer, c'est-à-dire l'exécuter. Il doit comprendre son rôle, qui est un rôle d'exécutif.

La loi de 1965 soulève un problème d'application. Le Parlement ne peut en aucun cas revenir sur cette loi. C'est au Gouvernement, désormais, à la faire exécuter. (Applaudissements sur les bancs de l'union des démocrates pour la République.)

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

M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat au logement. Avec beaucoup de fougue, M. Mazeaud m'a rappelé que le Gouvernement est présent lors du vote d'une loi et qu'il lui appartient ensuite de la faire appliquer.

Je représente en ce moment le Gouvernement et je prends note de vos conseils, monsieur le député.

J'étais législateur lorsque la loi a été votée, puisque j'étais moi-même député.

Aussi, je crois que dans notre souci de bien faire nous n'avons pas été assez précis ; vous voyez que je me livre en quelque sorte à une autocritique.

En ce qui concerne le texte lui-même, j'ai l'intention de modifier le règlement d'administration publique. Je me suis saisi du dossier, il y a quatre mois et demi, et je crois que mon prédécesseur l'aurait fait lui-même si certains problèmes plus urgents ne s'étaient posés, d'autant que le désir de rechercher une solution réaliste l'animait comme moi-même.

Lorsque j'ai parlé de tableau noir, ce n'était pas pour faire un mot, car vous avez pu constater que cette loi du 10 juillet 1965 contient six verrous, qu'il aurait été plus facile de schématiser sur un tableau.

Le premier verrou, en admettant que les parties aient accepté la proposition de vente, viendrait du fait qu'aucun délai n'est prévu dans l'acte de vente.

Le deuxième verrou, dans cette hypothèse de travail, serait que l'office d'H. L. M. considéré comme acceptant l'opération ne saisisse pas les Domaines.

Troisième verrou : si l'office considéré comme acceptant la vente, ne saisit pas les Domaines, le préfet n'a pas le pouvoir de les saisir à sa place.

Quatrième verrou : le préfet est dans l'impossibilité d'agir seul. Et je ne parle pas des cinquième et sixième verrous lorsqu'on passe aux différents échelons d'exécution.

Je prends note de vos observations, monsieur Mazeaud, mais je tiens à vous dire que, dans les groupes de travail qui se soucient d'apporter une solution à ce problème, les parlementaires associés à leur tâche ont rendu hommage au Gouvernement pour la volonté qu'il affirme de faire un travail précis, en étroite association avec eux.

Je le répète : je modifierai le règlement d'administration publique au cours des prochaines semaines. (Applaudissements.)

PROMULGATION D'UN « CODE DES LOYERS »

M. le président. M. Brocard expose à M. le ministre de l'équipement et du logement que les majorations de loyer qui interviennent régulièrement, entraînent souvent de vives contestations entre propriétaires et locataires d'immeubles d'habitation,

et lui rappelle à ce sujet que la législation en la matière se caractérise par une extraordinaire complexité de la réglementation due précisément aux aspects multiples de notre patrimoine immobilier. Il lui demande s'il n'estime pas qu'il serait indispensable de procéder à une révision complète de l'ensemble du problème du logement afin d'aboutir rapidement à la promulgation d'un « Code des loyers », s'appliquant aussi bien aux immeubles anciens qu'aux constructions nouvelles, et capable de concilier les intérêts légitimes des deux parties.

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

M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat au logement. Mesdames, messieurs, je serai vraisemblablement obligé de me répéter. La question de M. Brocard ayant été posée au mois de septembre, je m'étais efforcé d'y répondre aussi complètement que possible au cours du débat budgétaire.

M. Brocard pose le problème des majorations de loyers résultant de l'application d'une réglementation que, comme beaucoup d'autres, il trouve trop complexe. Il souhaite une révision d'ensemble de cette législation et la promulgation d'un code des loyers visant aussi bien les immeubles anciens que les constructions nouvelles. Je pense avoir bien traduit ses préoccupations.

On peut considérer qu'il existe actuellement dans notre pays cinq grands régimes de loyers : celui des loyers soumis à la loi du 1^{er} septembre 1948, celui des loyers soustraits à cette loi pour des considérations économiques ou juridiques, celui des loyers des habitations construites après 1948 et ne bénéficiant pas d'une aide de l'Etat, celui des loyers des logements locatifs construits à l'aide d'un prêt spécial à la construction garanti par l'Etat, enfin celui des loyers des H. L. M.

Il est certain que ces régimes très différents ne contribuent pas — c'est le moins qu'on puisse dire — à la fluidité et à l'unité du marché et que certaines règles applicables à ces régimes sont fort complexes.

Mais convient-il de remplacer une réglementation par une autre, même si on la codifie et si on la revise ? Ce n'est peut-être pas là la meilleure solution, car n'oublions pas que nous sommes dans un domaine essentiellement contractuel qui exige avant tout que locataires et propriétaires se mettent d'accord.

Chaque fois que l'on a voulu fixer les rapports entre particuliers dans des règles trop strictes on en a figé l'évolution et on a abouti très vite à une réglementation qui n'était plus appropriée ni aux données sociologiques ni aux données économiques.

Nous pensons que les loyers sont l'affaire des locataires et des propriétaires et que l'Etat ne doit intervenir que comme arbitre pour protéger certaines catégories défavorisées ou pour empêcher de graves abus.

Je l'ai dit à plusieurs reprises, nous entendons inciter, orienter, mais le vrai problème doit être débattu entre les parties elles-mêmes. Toute réglementation doit procéder de ce principe et être assez souple pour s'adapter aux conditions du marché.

C'est dans cette optique que j'aurais pu examiner rapidement comment se présente actuellement le secteur locatif. Soucieux de ne pas allonger le débat, je me permets de vous renvoyer au compte rendu de la discussion de vendredi dernier et, plus particulièrement, aux chiffres figurant dans mon exposé.

Je voudrais cependant rappeler que le décret du 26 juin 1965 a modifié le mode d'évaluation des loyers H. L. M., permettant notamment leur pondération sur l'ensemble du patrimoine des organismes, grâce à quoi on peut pratiquer des prix relativement bas et atténuer, pour les locataires des logements neufs, les effets de l'accroissement des coûts de la construction.

D'autre part, l'article 216 du code de l'urbanisme et de l'habitation précise qu'en aucun cas les augmentations des loyers H. L. M. ne devront entraîner une hausse supérieure à 10 p. 100 d'un semestre par rapport au précédent.

La politique tendant vers un abaissement des coûts, que M. Chalandon et moi entendons mener dans ce domaine, pèsera sur le niveau des loyers H. L. M., nous en sommes convaincus.

En outre, le mode de financement des programmes à loyers réduits, que je viens de rappeler en répondant à M. Barbet, est très avantageux pour les organismes et se répercute sur les loyers qui sont, en moyenne, de 25 p. 100 inférieurs à ceux des H. L. M. ordinaires.

L'effort consenti par l'Etat étant plus grand pour ces logements, il est normal qu'ils soient réservés aux plus défavorisés et je n'oublie pas, madame de Hauteclocque, que vous avez déposé une proposition appelant l'attention de l'Assemblée et du Gouvernement sur la situation dramatique des célibataires et plus particulièrement, je crois, des femmes célibataires. Nous pensons

que les P. L. R. leur offriront la possibilité de trouver à des conditions de prix normales le logement que vous préconisez.

Mme Nicole de Hauteclocque. Merci, monsieur le ministre !

M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat au logement. Je reviens à ma réponse à M. Brocard pour lui rappeler que des mesures ont été prises, d'une part pour abaisser le plafond de ressources au-dessous duquel on ne peut entrer dans les H. L. M., d'autre part pour faire payer aux personnes aisées occupant ces logements une indemnité compensatrice. De telles dispositions doivent être admises par quiconque a le souci de réserver l'accès au logement social à ceux qui en ont véritablement besoin ; je ne cesserai de le répéter.

Je précise que nous étudions ce problème et que des consultations sont déjà prévues sur un schéma de mesures à mettre en place rapidement en vue, dans un esprit de justice et d'équité, de faire payer aux locataires un loyer correspondant à leurs ressources, tout en tenant le plus grand compte de la situation de famille de ces locataires, je m'empresse de le signaler.

Il ne me paraît donc pas souhaitable de reviser le mode de calcul des loyers des H. L. M., le Gouvernement s'employant activement à maintenir les prix les plus bas possibles et à faire respecter, en ce domaine, la justice et l'équité.

Les loyers des logements locatifs financés à l'aide de prêts spéciaux à la construction, dont le nombre est relativement réduit, sont limités contractuellement. C'est le contrat de prêt qui fixe le plafond que le propriétaire ne peut dépasser sans perdre les avantages assortis au prêt.

On ne peut, pour cette catégorie de logements, parler de réglementation, et il semble que, dans la plupart des cas, les loyers pratiqués restent en deçà des plafonds imposés.

Il ne paraît pas non plus opportun de définir pour ces loyers des règles plus sévères et moins souples, d'autant plus que les principaux constructeurs de ces logements sont des sociétés d'économie mixte, la Caisse des dépôts et ses filiales notamment. Le souci majeur de ces organismes, il faut bien le reconnaître, est de maintenir les loyers à des niveaux couvrant uniquement leurs frais de gestion et les annuités des capitaux empruntés.

Les autres catégories de loyers sont soit libres, soit encore soumises à la loi du 1^{er} septembre 1948. C'est parmi ces loyers que l'on observe le plus de distorsions. Ce sont eux qui feront l'objet des études des groupes de travail que j'ai mis en place à la suite de la « table ronde » réunie le 25 septembre 1969 et dont je tiens la composition à la disposition de Mmes et MM. les députés.

Je crois inutile de revenir sur l'importance de ce secteur locatif, sujet que j'ai longuement traité lors du débat budgétaire. Les chiffres que j'ai cités en répondant à M. Barbet mériteraient d'être repris ici.

Le problème essentiel qui se pose à nous n'est pas tant de réglementer ou de codifier la législation et, moins encore d'apporter aux propriétaires un supplément de revenus, ce qui serait contraire à notre pensée profonde. Non, c'est avant tout notre volonté de procurer des logements à ceux qui en ont besoin qui nous a amenés à étudier la possibilité de procéder à un « rééquilibrage » des logements.

Pour cela, il est indispensable non seulement de construire plus de logements répondant à la demande, mais aussi de disposer de l'ensemble du parc immobilier. Là encore, ce que j'ai dit sur les impératifs de la rénovation et de la restauration de l'habitat ancien, sur la réforme du Fonds national d'amélioration de l'habitat et de l'assiette de ses cotisations, me dispensera de répondre plus longuement.

Je crois donc que le souhait formulé par M. Brocard devrait être exaucé à brève échéance et que la politique des loyers débattue entre propriétaires et locataires ne devrait plus donner lieu aux vives contestations dont il a fort bien fait de souligner l'importance dans sa question orale. (Applaudissements sur les bancs de l'Union des démocrates pour la République.)

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

M. Jean Brocard. En effet, monsieur le ministre, depuis le dépôt de ma question orale, qui remonte au mois de septembre dernier, j'ai recueilli, en plus de la réponse que vous venez de me faire, un certain nombre de précisions, tant à la suite de la « table ronde » du 25 septembre sur le problème de l'habitat locatif que lors du débat du 14 novembre sur le budget du ministère de l'équipement et du logement, débat que j'ai suivi de bout en bout et avec un intérêt tout particulier en ce qui concerne le logement.

Au mois de septembre, vous aviez déclaré : « le système qui régit actuellement la location en France est mauvais, mauvais économiquement, car les propriétaires ne peuvent entretenir leurs logements, mauvais socialement car il crée des rentes injustifiées d'un côté et grève de l'autre toute une catégorie de personnes ». Vous l'avez dit, la réglementation est assurément complexe et fait naître de nombreuses difficultés.

Pour ne pas allonger le débat, je me bornerai à citer deux exemples, entre mille, pris dans ma circonscription. Dans une commune dont le conseil municipal a récemment libéré les loyers, un propriétaire doit faire procéder à la réfection complète de son immeuble, mais le locataire refuse de partir. Il y a instance en justice et plainte a été déposée au mois de septembre. L'affaire sera jugée au mois d'avril ou au mois de mai 1970. Il en résulte de nombreux inconvénients.

A l'inverse, à Annecy, dans un immeuble neuf, qui n'est donc pas soumis à la réglementation instituée par la loi du 1^{er} septembre 1948, les quatorze locataires ont reçu la semaine dernière congé pour le 1^{er} avril 1970, et cela sans explication.

N'est-il pas urgent de mettre de l'ordre dans ce domaine complexe et plein de contradictions ?

Aux locataires, il faut donner la sécurité et la stabilité de la location pour laquelle ils ont souscrit un bail, avec des modalités de révision financière à déterminer.

Aux propriétaires, il faut assurer la rentabilité et l'équité. Sur ce point, je reprendrai vos propres paroles : « Il faut réaliser le principe que le loyer est le prix d'un service rendu et qu'il doit varier en fonction des données économiques générales ; il ne saurait procurer un profit légitime que dans la mesure où il procure des prestations conformes aux besoins actuels ».

C'est autour de ces deux données fondamentales qu'il faut, je ne dirai pas réglementer, mais plutôt harmoniser les rapports entre locataires et propriétaires.

En conclusion, monsieur le secrétaire d'Etat, je vous fais confiance si vous choisissez cette voie et il y a urgence. J'ai foi en votre imagination, en votre réalisme, en votre dynamisme et en votre sens social, que j'ai déjà pu apprécier. Aussi, je veux espérer que vous arriverez à un résultat acceptable pour les parties en cause.

Je ne manquerai pas de suivre de très près les efforts que vous entreprendrez dans ce sens. Si vous réussissez — ce que je souhaite très vivement — vous éliminerez par là-même une contestation devenue dès lors inutile. Par avance, je vous en remercie.

M. Robert-André Vivien, secrétaire d'Etat au logement. Que je vous remercie d'abord, monsieur Brocard, avant de vous indiquer que le cinquième groupe de travail sur l'habitat existant, qui traite de ce que certains appellent « le contentieux locatif », va étudier tout particulièrement la question des congés, les pratiques actuelles étant véritablement antisociales.

M. le président. La séance réservée par priorité aux questions orales est terminée.

Je vais ouvrir immédiatement la séance prévue pour la suite de l'ordre du jour.

— 4 —

ORDRE DU JOUR

M. le président. Aujourd'hui, à seize heures vingt, troisième séance publique :

Suite à la discussion de la deuxième partie du projet de loi de finances pour 1970 (n° 822). (Rapport n° 835 de M. Sabatier, suppléant M. Philippe Rivain, rapporteur général, au nom de la commission des finances, de l'économie générale et du Plan.)

Affaires sociales (suite).

Santé publique :

(Annexe n° 5. — M. Robert Bisson, rapporteur spécial ; avis n° 836, tome IV, de M. Peyrét, au nom de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales.)

Sécurité sociale :

(Annexe n° 6. — M. Icart, suppléant M. Griotteray, rapporteur spécial ; avis n° 836, tome VI, de M. Ribadeau Dumas, au nom de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales.)

Services du Premier ministre (suite).

Section I. — Services généraux (suite).

Office de radiodiffusion-télévision française (ligne 106 de l'état E) :

(Annexe n° 40. — M. Louis-Alexis Delmas, rapporteur spécial ; avis n° 836, tome XVI, de M. Gerbaud, au nom de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales.)

A vingt et une heures trente, quatrième séance publique :

Suite des discussions inscrites à l'ordre du jour de la première séance.

La séance est levée.

(La séance est levée à seize heures quinze minutes.)

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

VINCENT DELBECCHI.