

# JOURNAL OFFICIEL

DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉBATS PARLEMENTAIRES

ASSEMBLÉE NATIONALE

COMPTE RENDU INTEGRAL DES SEANCES

Abonnements à l'Édition des DÉBATS DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE : FRANCE ET OUTRE-MER : 22 F ; ETRANGER : 40 F  
(Compte chèque postal : 9063-13, Paris.)

DIRECTION, REDACTION ET ADMINISTRATION : 26, Rue Desaix, 75732 Paris CEDEX 15. — Tél. : 306-51-00  
Le bureau de vente est ouvert tous les jours, sauf le dimanche et les jours fériés, de 8 h 30 à 12 h et de 13 h à 17 h.

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

5<sup>e</sup> Législature

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1973-1974

COMPTE RENDU INTEGRAL — 62<sup>e</sup> SEANCE

1<sup>re</sup> Séance du Jeudi 15 Novembre 1973.

## SOMMAIRE

1. — Loi de finances pour 1974 (deuxième partie). — Suite de la discussion d'un projet de loi (p. 5775).

Aménagement du territoire, équipement, logement et tourisme (suite).

LOGEMENT (suite)

MM. Grussenmeyer, Bertrand Denis, Coulais, Fajon.

M. Christian Bonnet, secrétaire d'Etat auprès du ministre de l'aménagement du territoire, de l'équipement, du logement et du tourisme.

MM. Barberot, Massot, Mesmin, Christian Bonnet, secrétaire d'Etat ; Tiberi, Gagnaire, Maurice Andrieu, de Poupliquet, Boyer, Carlier, Julia.

Renvoi de la suite de la discussion budgétaire.

2. — Ordre du jour (p. 5792).

PRESIDENCE DE M. PIERRE ABELIN,  
vice-président.

La séance est ouverte à neuf heures trente.

M. le président. La séance est ouverte.

★ (2 f.)

— 1 —

LOI DE FINANCES POUR 1974 (DEUXIEME PARTIE)

Suite de la discussion d'un projet de loi.

M. le président. L'ordre du jour appelle la suite de la discussion de la deuxième partie du projet de loi de finances pour 1974 (n° 646, 681).

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, EQUIPEMENT,  
LOGEMENT ET TOURISME

Logement.

(Suite.)

M. le président. Nous continuons l'examen des crédits du ministère de l'aménagement du territoire, de l'équipement, du logement et du tourisme, concernant le logement.

La parole est à M. Grussenmeyer.

M. François Grussenmeyer. Mesdames, messieurs, en dépit des progrès de la construction, les problèmes du logement se posent toujours avec une acuité particulière, tant du point de vue quantitatif que du point de vue qualitatif.

C'est que la France bouge ! La migration des populations rurales en direction des villes se précise et s'accélère. Les secteurs secondaire et tertiaire se développent rapidement en raison de la vague démographique qui a déferlé au lendemain de la seconde guerre mondiale.

Il a fallu et il faudra encore se préoccuper du logement d'un nombre croissant de jeunes ménages. En effet, entre les deux recensements de 1962 et 1968, le nombre des ménages est passé de 14.560.000 à 15.780.000, soit un accroissement de 1.220.000 ménages. C'est dire que les besoins augmentent et que le chiffre de 550.000 logements prévu pour l'année prochaine, fin de la période d'exécution du VI<sup>e</sup> Plan, constitue une impérieuse nécessité.

Cependant, comment ne pas rendre hommage aux gouvernements de la V<sup>e</sup> République pour l'effort incommensurable qu'ils ont accompli en matière de construction de logements ?

Le seuil de 500.000 logements a été franchi cette année, alors qu'à la fin de la période de reconstruction on considérait comme limite optimale le chiffre de 300.000. Mais pour significatifs qu'ils soient, ces chiffres ne sauraient masquer la tâche qui reste à accomplir pour doter chaque Français d'un logement digne de ce nom.

Or le rythme de la construction risque d'être freiné en raison des coûts qui continuent, hélas ! à grimper ; et l'importance de l'apport personnel ne cesse de grandir, le fossé s'élargissant toujours davantage entre les prix de revient et les prêts consentis, notamment dans le domaine de la construction de la maison individuelle avec accession à la propriété.

Les plafonds fixés par le décret du 24 janvier 1972 pour bénéficiaire des prêts du Crédit foncier de France n'ont pas varié. Or il est inutile de faire un dessin : tout le monde connaît la montée vertigineuse du prix des matériaux. Mais ce qui est profondément regrettable — je l'ai d'ailleurs souligné lors de mon intervention dans la discussion générale du présent projet de loi de finances — c'est la suppression, sans tambour ni trompette comme dirait La Fontaine, des primes sans prêt.

Je déplore cette mesure, dont les répercussions se feront sentir plus particulièrement dans le secteur de l'accession à la propriété de la maison individuelle.

**M. Marc Bécam, rapporteur pour avis de la commission de la production et des échanges.** Très bien !

**M. François Grussenmeyer.** Elle affectera surtout les habitants des zones rurales où précisément une action vigoureuse devrait être entreprise pour retenir davantage les jeunes couples à la campagne et enrayer ainsi l'exode vers la ville.

A cet égard, comment comptez-vous, monsieur le ministre, combler l'important retard constaté en matière de primes ? Le fait de ne pas honorer la décision de principe déjà intervenue serait considéré par les constructeurs — le mot n'est pas trop fort — comme une escroquerie.

D'ailleurs, le Sénat s'est préoccupé de la suppression des primes sans prêt. Je n'en veux pour preuve que le rapport figurant dans le bulletin n° 4 du 30 octobre 1973 de sa commission des finances où il est indiqué : « ... le rapporteur spécial a estimé qu'il n'était pas raisonnable, en période de hausse des taux d'intérêt, de supprimer, comme le prévoit le projet de loi de finances, les primes sans prêt. Sur sa proposition, ... la commission a décidé de procéder à un nouvel examen de cette question après que l'Assemblée nationale aura examiné le projet de budget de l'équipement et du logement. »

Monsieur le secrétaire d'Etat, vous aurez certainement à répondre devant le Sénat au sujet de cette suppression de la prime sans prêt, et je vous demanderai de nous faire connaître tout à l'heure votre position dont pourrait dépendre notre acceptation de votre projet de budget du logement.

Il est vrai que dans l'exposé des motifs de l'article 37, est mentionné un nombre de 55.000 logements, tant en ce qui concerne les prêts accordés au titre de l'épargne-logement qu'en ce qui concerne les prêts bonifiés du Crédit agricole. Mais ce chiffre est inférieur à celui qui figurait dans les budgets précédents. En effet, en 1971 et 1972 ce nombre était de 80.000.

C'est ainsi, par exemple, qu'en Alsace, le Crédit mutuel a assuré le financement de plus de la moitié des habitations qui ont été construites ou améliorées depuis la Libération. Ce financement a été réalisé à des conditions telles qu'il a ouvert l'accession à la propriété à de larges couches de la population.

J'ajoute que, par un choix délibéré, le Crédit mutuel a fait siennes les normes d'intervention du Crédit foncier de France en matière de mobilisation des crédits à moyen terme, en respectant, dans ses interventions, les normes relatives au coût, à l'apport personnel et à la surface, ce qui signifie que ses financements ont été consacrés à la construction de la catégorie de logements que le Gouvernement et vous-même, monsieur le secrétaire d'Etat, avez toujours cherché à promouvoir.

Ce qui incommodait souvent les constructeurs, c'est la lourdeur des rouages administratifs, notamment en ce qui concerne les délais dans lesquels sont délivrés les certificats d'urbanisme,

les permis de construire et les certificats de conformité. Je précise que la valeur et le dévouement du personnel ne sont nullement en cause. Ce personnel est d'ailleurs en nombre insuffisant pour pouvoir examiner rapidement et selon les dispositions en vigueur les différents dossiers.

Or, dans la période de hausse des prix que nous vivons, il est indispensable de réduire les délais d'instruction des dossiers. Chaque mois d'attente se traduit par un coût supplémentaire d'au moins 1 p. 100. Le délai d'instruction ne devrait, en aucun cas, tant pour les permis de construire que pour les certificats d'urbanisme, dépasser deux mois.

C'est pourquoi je vous propose que, dans les communes dotées d'un service technique suffisant, le maire soit autorisé à instruire les demandes de permis de construire aux lieux et places du directeur départemental de l'équipement, notamment pour les constructions à réaliser dans un lotissement approuvé.

Pour éviter qu'un nombre trop important de dossiers ne soient soumis à la conférence permanente du permis de construire, à cause de l'aspect de la construction notamment, il est souhaitable de mettre à la disposition du constructeur un catalogue de photos de constructions existantes dont l'aspect extérieur aura reçu au préalable l'assentiment de la direction départementale de l'équipement.

La création, dans chaque arrondissement, d'une assistance architecturale gratuite pour les candidats constructeurs permettrait également d'accélérer l'instruction des dossiers.

Enfin, en ce qui concerne les primes, il y aurait lieu de délivrer la décision de principe en même temps que le permis de construire, ou bien de modifier les dispositions du décret du 24 janvier 1972 interdisant le début des travaux avant la notification de la décision de prime.

En terminant, je m'associe aux paroles de M. Bécam dont j'ai beaucoup apprécié le rapport et plus particulièrement le plaidoyer en faveur de la maison individuelle.

En effet, la maison individuelle, plus que l'immeuble collectif, favorise l'épanouissement de la famille, surtout quand celle-ci est propriétaire de son logement. Il faudra, à cet égard, monsieur le ministre, amorcer une politique forcée plus hardie, plus efficace, afin d'enrayer la spéculation. N'oublions pas que la construction de logements en nombre suffisant et à des prix adaptés aux ressources des intéressés est une condition fondamentale du développement économique et du bien-être de la population. (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. Bertrand Denis.

**M. Bertrand Denis.** Monsieur le ministre, les péripéties de ce marathon budgétaire font que je monte à la tribune avant mon ami M. Coulais qui doit vous exposer ce que les républicains indépendants pensent de votre budget.

Permettez-moi, cependant, de souligner l'effort fait par les gouvernements que nous soutenons depuis quinze ans pour améliorer le logement en France et arriver à des chiffres comme ceux qu'a rappelés notre ami M. Grussenmeyer et qui dépassent les prévisions. Il n'y a qu'à parcourir la France pour en être persuadé. Mais l'œuvre n'est pas terminée ; elle doit se poursuivre sur différents plans.

Je me bornerai aujourd'hui à vous parler des P. A. C. T. En fait, je ne suis pas sûr que tous les députés sachent qu'il existe, à l'heure actuelle, plus de 140 P. A. C. T. Grâce à ces centres d'amélioration du logement et de lutte contre le taudis, nous accordons une assistance technique et administrative aux propriétaires ou aux locataires réalisant des travaux d'amélioration de leur logement. Nous assurons le bon paiement des entrepreneurs et des artisans, en régularisant les versements et en nous occupant de recueillir des fonds pour ceux qui nous confient leurs intérêts, tout cela grâce à des conseils d'administration qui font don de leur temps.

Notre action se traduit par nombre de petites interventions d'urgence destinées à mettre fin à des cas d'insalubrité ou d'insécurité notoires dans le cadre de conventions passées avec divers organismes sociaux ou avec les collectivités locales, par la création de cités de transit pour les travailleurs migrants, les familles nombreuses, les personnes âgées et, surtout, par l'aide que nous apportons à des retraités seuls ou en ménage qui ne prennent pas l'initiative de procéder à des améliorations pour les quelques années qui leur restent mais qui cependant souffrent de l'insalubrité et quelquefois du délabrement de leur logement. Voilà l'aide que nous essayons d'apporter, non sans rencontrer maintes difficultés.

Au cours de l'exercice 1972, 25.000 logements ont été ainsi améliorés par nos soins, pour un coût global de 140 millions de francs. Vous le voyez, monsieur le secrétaire d'Etat, il s'agit d'un effort important mais qui cependant ne représente que le dixième des objectifs du Plan. Malheureusement, dans cette action, nous rencontrons, je l'ai dit, bien des difficultés. Certes, les organismes que je connais augmentent fortement le nombre

de leurs interventions, mais ils se sentent bridés, non par les entreprises auxquelles ils font appel — j'ai été frappé en particulier du concours que les artisans nous ont apporté — mais par une insuffisance de moyens. Or vous savez bien que le centre des villes, petites ou moyennes, a tendance à se délabrer. Il faut donc nous aider.

L'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat — l'A. N. A. H. — nous apporte son aide, mais cela ne suffit pas et nous devons parfois emprunter.

Tout à l'heure, M. Grussenmeyer a parlé du Crédit mutuel. Cet organisme nous aide aussi. De même que le Crédit agricole, pour la campagne, car il y a aussi des taudis à la campagne. Mais tout cela n'est pas suffisant.

**M. François Grussenmeyer.** Très bien !

**M. Bertrand Denis.** Le Crédit immobilier nous accorde régulièrement des prêts. Mais certains fonds, qui ne sont pas forcément destinés à la restauration, nous parviennent avec retard et notre action se trouve freinée. Il faudrait qu'une caisse spéciale soit affectée aux réparations, ou tout au moins qu'une part des prêts ou de l'argent provenant du Crédit immobilier, du Crédit foncier ou des Caisses d'épargne — je fais confiance à votre imagination, monsieur le secrétaire d'Etat — soit mise à la disposition des réparateurs. Nous les guiderons, nous les aiderons. Soyez certain que cet argent ne sera pas gaspillé, car les petits vieux et les petites vieilles — pardonnez-moi l'expression — que nous aidons n'ont pas beaucoup de moyens financiers, et nous leur apportons une chose à laquelle ils n'avaient même pas songé.

Connaissant vos qualités de cœur, monsieur le ministre, j'espère que vous serez sensible à cet appel.

Il nous faudrait ensuite une prime de restauration, à la ville et à la campagne ; il faudrait une aide plus marquée des caisses de retraite ; il faudrait enfin une incitation aux entreprises pour que celles-ci nous fassent bénéficier en tout ou en partie du 0,90 p. 100.

En conclusion, je fais donc appel à vous du haut de cette tribune pour que vous aidiez mieux les P. A. C. T. (Applaudissements sur les bancs des républicains indépendants.)

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

**M. Claude Coulais.** Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, des critiques excessives sont parfois adressées — et nous en avons eu un exemple tout récemment — à la politique du logement.

On dit que l'Etat se désengage. Mais nous constatons que dans ce budget, les charges financières de l'Etat s'élèveront à plus de cinq milliards de francs et que les quatre cinquièmes des logements qui seront vraisemblablement construits l'an prochain — 424.000 sur 550.000 ou 560.000, espérons-le — seront aidés par l'Etat.

On dit que l'Etat diminue son effort en faveur des logements économiques et sociaux. Or cet effort augmente pourtant — peut-être trop lentement par rapport à ce que nous souhaitons, mais il augmente — et 323.000 logements seront aidés.

En fait, les objectifs du VI<sup>e</sup> Plan sont globalement atteints.

D'autre part, la France est passée au premier rang des pays constructeurs.

Que cela gêne certains, qu'on veuille diminuer la portée de ce succès, c'est un fait ; mais pour améliorer la politique du logement, je crois qu'il ne sert à rien de la contester globalement, puisqu'elle est efficace et s'adresse à l'ensemble des Français. Il faut chercher des ajustements et c'est l'objet de mon propos. De façon plus précise, monsieur le ministre, je voudrais présenter trois suggestions en posant trois questions.

La première concerne le problème toujours brûlant du financement des H. L. M. locatives. Je sais que ce problème n'est pas tranché dans votre esprit. Votre réponse reste circonspecte et prudente. Vous connaissez les besoins importants qui se manifestent, mais vous savez aussi que la mobilité est grande dans les H. L. M. locatives et que quelque 120.000 à 150.000 d'entre elles se libèrent chaque année, venant ainsi s'ajouter à celles qui sont nouvellement construites. Vous savez que l'offre comble parfois à la demande dans certaines villes, mais vous savez aussi que les dotations sont employées parfois avec retard.

C'est pour cette raison, plus que pour des raisons budgétaires, que vous avez plafonné à 120.000 le nombre des H. L. M. à usage locatif qui sont actuellement construites. Je dis que c'est pour des raisons de prudence plus que pour des raisons budgétaires, parce qu'après tout vous faites progresser le secteur des H. L. M. en accession à la propriété, comme nous pouvons le constater à la lecture des fascicules budgétaires. L'effort financier de l'Etat est maintenu. Je crois que le moment est venu d'infléchir la tendance et de permettre une nouvelle et raisonnable progression des H. L. M. locatives.

Pourquoi cette demande ? Pour de nombreuses raisons auxquelles je voudrais vous rendre attentif.

D'abord, parce que la pression des besoins reste forte. Les offices, à qui les députés transmettent les demandes, ne font-ils pas attendre six mois, voire un an ou un an et demi ?

Ensuite, au fur et à mesure que la politique d'aménagement du territoire produit ses effets et suractive les demandes de logements, on assiste corrélativement à une demande d'augmentation du contingent de la D. A. T. A. R.

Troisièmement, parce que des besoins ignorés jusqu'à présent ou délaissés sont mieux pris en compte. Je pense, en particulier, aux personnes âgées, aux travailleurs migrants, voire aux jeunes universitaires. Ces besoins spéciaux pèsent de plus en plus lourdement sur le budget de certains départements et prennent parfois le quart de l'enveloppe.

Quatrièmement, parce qu'un plus grand nombre de maisons et d'immeubles, au centre des villes, considérés comme bruyants, sont désaffectés. Il faut les remplacer. D'où un accroissement des besoins.

Enfin, parce que la nuptialité est forte et qu'on n'en a pas vu toutes les conséquences. Alors que la demande atteint un rythme élevé, il est grave d'imposer des délais d'attente aussi longs à de jeunes foyers.

Au fond, l'observation de la vie quotidienne, telle que nous pouvons l'exprimer à cette tribune, rejoint les conclusions de la commission d'habitations sur l'exécution du VI<sup>e</sup> Plan. Au point de vue quantitatif, sur ces 323.000 logements économiques et sociaux, il doit manquer quelque vingt à vingt-cinq mille H. L. M. à usage locatif.

Une dotation plus élevée, comme certains la demandent, pourrait présenter des risques, mais je ne pense pas qu'une augmentation raisonnable puisse en présenter, ni que budgétairement elle ne puisse pas être réalisée au cours des deux prochaines années, quitte à revoir la répartition à l'intérieur de l'enveloppe du secteur.

Or, voici mes questions : d'une part, pouvez-vous nous garantir que 323.000 logements économiques et sociaux seront lancés, quelle que soit la révision des plafonds de prix ?

D'autre part, ne pensez-vous pas que des études de besoins en logements moins vastes, moins lourds, donc plus vite opérationnels, devraient être entreprises, surtout si l'on veut atteindre l'objectif de 600.000 logements ?

**M. André-Georges Voisin.** Très bien !

**M. Claude Coulais.** Construire mieux est le deuxième objectif majeur de votre politique.

Mais là aussi, une question se pose. Vous avez marqué des points sur ce terrain, monsieur le secrétaire d'Etat, grâce aux modèles, grâce aux concours, grâce aux plans d'innovation, grâce au climat de recherche, de compétition et de concurrence dont vous avez entouré l'acte de construire. Il faut poursuivre dans cette voie quelles que soient les observations que vous pourrez recevoir.

Mais la qualité n'est pas seulement une question d'effort et d'organisation ; c'est aussi une question de prix, c'est-à-dire de prix plafonds suffisants. C'est encore une question de coûts adaptés, donc de financement supportable par les intéressés. Compte tenu de l'état actuel des recherches et des possibilités des entreprises, je crois que les logements économiques et sociaux sont, monsieur le secrétaire d'Etat, un peu au bout de leur vérité dans l'effort. Il s'avère donc nécessaire de prendre un ensemble de mesures pour permettre une meilleure qualité de ces logements économiques et sociaux.

Si vous partagez mon sentiment, monsieur le secrétaire d'Etat, je me permettrai de poser d'autres questions. Ne croyez-vous pas qu'en 1974 il sera indispensable de relever assez substantiellement les prix plafonds non seulement des H. L. M. locatives, mais de l'ensemble des logements économiques et sociaux ? Ne pensez-vous pas que, pour rendre cette opération supportable, un système d'annuités progressives devrait être mis en place, sinon pour l'ensemble de ces logements H. L. M. du moins à titre d'expérience pour certains d'entre eux et notamment les I. L. M. ? Ne serait-il pas utile d'orienter ces I. L. M. d'une façon différente, par exemple en faisant construire des maisons à usage locatif, en adaptant le prix plafond et la charge foncière, ce qui s'accorderait avec une politique de « mixage » et de lutte contre la ségrégation ?

Ne croyez-vous pas, également, que les prêts complémentaires pour la qualité — et pas seulement ceux qui concernent le label acoustique — devraient être consentis au même taux que les prêts principaux ? Pourquoi pénaliser ? Il faut encourager l'amélioration de la qualité. Cette procédure du label acoustique, ne serait-elle pas davantage employée si elle était plus simple et plus rapide ? Faites une enquête : vous verrez que cette procédure est peu ou pas assez utilisée.

En résumé, je crois qu'il faut franchir une nouvelle étape significative dans la qualité des logements économiques et sociaux construits. Il faut donner aux constructeurs de meilleures

possibilités d'en payer le prix par une révision des prix plausibles et parallèlement à cette action vis-à-vis des constructeurs, il faut donner aux bénéficiaires quelques facilités en étalant mieux dans le temps les charges financières.

Je serai bref sur le dernier point, bien qu'il soit d'importance. Autre ajustement qui me paraît indispensable, l'adaptation des capacités physiques pour poursuivre nos cadences de construction. Je suis plus inquiet sur ces possibilités que sur le rythme lui-même car, que constatons-nous ? De nouvelles contraintes pèsent sur la préparation et le lancement des programmes de construction : moins de terrains immédiatement utilisables, longs délais exigés pour les travaux d'équipement. Une multiplicité de programmes succède actuellement aux grands programmes qui ont été lancés. Il est plus long et plus difficile de faire dans une ville 2.000 logements avec dix programmes qu'avec un seul programme. Enfin l'élaboration des plans d'occupation des sols entraîne des sursis à statuer. Il devient de plus en plus difficile aux organismes d'être prêts à temps.

C'est bien pour cela que se produit un décalage entre la programmation et l'utilisation des crédits. La préprogrammation peut entraîner un progrès.

Mais je crois que le mal est plus profond qu'on le pense et je crois qu'il y a lieu de se pencher sur la capacité opérationnelle de l'ensemble des organismes et sur la vocation d'animateur des directeurs départementaux.

Je terminerai sur un souhait. Je souhaite que la politique du logement qui a pris de l'ampleur, puisse continuer à être améliorée en qualité et en efficacité. Cela est possible, après les dix ans d'effort que nous avons accomplis. Nous le devons, pour la population. Mais je crois aussi, monsieur le ministre, qu'avec vous, nous le pouvons. (*Applaudissements sur les bancs des républicains indépendants.*)

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

**M. Etienne Fajon.** Mesdames, messieurs, avoir un logement convenable et des moyens suffisants pour en payer le loyer sinon pour l'acheter, voilà bien une revendication commune à l'ensemble de la population laborieuse. On ne peut pas dire sérieusement que ce problème soit en voie de solution.

Les familles qui occupent des locaux surpeuplés, vétustes et parfois insalubres se comptent par millions. Quant à celles qui ont réussi à se reloger, elles doivent se priver d'une partie du nécessaire pour faire face à la hausse constante des loyers et des charges, et parfois elles n'y arrivent pas.

Le 29 octobre dernier, les représentants des grandes organisations qui venaient d'animer une semaine d'action à ce sujet, avaient obtenu un rendez-vous au cabinet du Premier ministre. Ils ont été reçus par un gendarme. Cette forme singulière de concertation se comprend mieux à l'examen du budget qui nous est proposé et qui n'apporte pas de réponse valable.

Il faut rappeler que vos propres experts, monsieur le ministre, dans les travaux préparatoires du VI<sup>e</sup> Plan, avaient évalué à 720.000 le nombre de logements à construire chaque année. Encore estimaient-ils que le maintien de cette cadence pendant vingt ans n'aboutirait pas à une solution entièrement satisfaisante. Avec l'insuffisance des constructions, l'évolution démographique, la concentration urbaine et l'immigration, les besoins augmentent.

Mais beaucoup plus que le nombre global des logements construits ou prévus, c'est leur répartition entre les immeubles à vocation sociale et les immeubles de grand standing qui est préoccupante. Au cours des huit premiers mois de cette année, le nombre des appartements de luxe mis sur le marché dépasse de 37.000 celui des H. L. M. Le projet de budget de 1974 — on l'a dit — s'il comporte pour les premiers, une progression de 10.000 par rapport à 1973, ne comporte aucune progression pour les H. L. M. ordinaires locatives et pour les P. L. R. qui, ensemble, stagnent à 120.000 depuis 1972, et cela alors que la commission de l'habitat du VI<sup>e</sup> Plan met en évidence, dans un rapport récent, le retard des logements sociaux sur les objectifs officiels.

Pour reprendre les termes employés hier soir par le rapporteur de la commission des finances, l'aide de l'Etat se déplace du logement le plus social au logement le moins social...

**M. Olivier Guichard, ministre de l'aménagement du territoire, de l'équipement, du logement et du tourisme.** Ce n'est pas vrai !

**M. Etienne Fajon.** ... un logement social qui l'est d'ailleurs de moins en moins pour la bonne raison qu'il est de plus en plus coûteux.

Si nous prenons le cas de l'habitat ancien régi par la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948, nous constatons que depuis dix ans les loyers y ont augmenté de 223 p. 100 alors que les salaires ont été majorés pour la même période dans une proportion très inférieure. Au 1<sup>er</sup> janvier 1949, le loyer mensuel d'un logement type

de cette catégorie représentait huit heures de travail d'un ouvrier payé au salaire minimum interprofessionnel garanti ; au 1<sup>er</sup> janvier 1972, il représentait trente neuf heures de travail du même salarié.

Si nous prenons le cas de l'habitat ancien non réglementé, nous voyons que l'augmentation des loyers est encore plus extravagante et pour cause, puisque le propriétaire en décide lui-même sans aucune contrainte.

Enfin, si les choses sont différentes dans les H. L. M., la hausse des loyers n'en est pas moins là aussi insupportable. La responsabilité n'en incombe en aucune façon aux offices d'H. L. M. ; elle tient aux conditions de financement toujours plus lourdes qui leur sont imposées par le Gouvernement.

Je ne vous apprend pas, monsieur le ministre, — mais il est bon que tous les usagers le sachent — que le taux d'intérêt des prêts accordés aux organismes d'H. L. M., qui était de 1 p. 100, s'élevait aujourd'hui à 2,95 p. 100, soit trois fois plus, cependant que les délais de remboursement ont été réduits de quarante-cinq à quarante ans, ce qui explique pour une part l'évolution du loyer.

Pour chiffrer cette évolution, je mentionne que le loyer mensuel d'un logement F3, de 94 mètres carrés de surface corrigée, dans la région parisienne, est passé de 102 à 374 francs depuis 1960 jusqu'à ce jour. Autrement dit, il représente à lui seul 40 p. 100 du S.M.I.C.

Une démonstration analogue pourrait être faite pour les logements aidés hors du secteur H. L. M., ces logements étant de plus en plus onéreux, même pour les techniciens, les cadres et pour les autres locataires auxquels ils sont destinés.

Les chiffres que j'ai cités se rapportent au loyer principal. Mais à ce loyer principal s'ajoutent les charges locatives. Or il est notoire que la part de ces charges dans la somme globale payée par les locataires ne cesse de croître. Autrement dit, le total du loyer et des charges augmente plus vite encore que le loyer.

Des locataires du foyer du fonctionnaire et de la famille de Vigneux, dans l'Essonne, nous ont montré, documents en mains, que, depuis 1969, la part des charges était passée de 25 p. 100 à 44 p. 100 du montant de leur quittance. Ce n'est là qu'un exemple.

Sans doute convient-il de considérer que la majoration des charges se justifie parfois en partie par l'extension et l'amélioration des services rendus. Il reste que, pour l'essentiel, elle traduit la hausse des prix provoquée par votre politique et, en particulier, l'augmentation des taxes prélevées par l'Etat. Elle s'accroît avec l'augmentation du prix du fuel que vous venez de décider.

Votre prédécesseur au ministère du logement avait donné l'assurance, il y a deux ans, qu'il allait s'attaquer à ce problème des charges locatives. Il est vrai qu'une commission technique nationale a été mise en place à cet effet. Mais ses conclusions n'ont donné lieu à aucun allègement desdites charges, de sorte que l'engagement n'a été honoré ni par M. Chalandon, ni par vous, monsieur le ministre.

Dans votre indice du coût de la vie, le loyer et les charges sont comptés dérisoirement pour 4,92 p. 100 des dépenses du ménage. Pour correspondre à la réalité, ce pourcentage devrait être multiplié au moins par quatre, souvent par six et parfois plus. Chacun de nous connaît des couples pour lesquels le règlement de la quittance absorbe l'essentiel du salaire d'un des conjoints.

Dans le temps de parole qui m'est imparti, je ne peux évoquer qu'en deux phrases la situation des Français de condition modeste qui souhaitent accéder à la propriété de leur logement.

On ne peut oublier comment le Chef de l'Etat, au cours de son intervention intempestive dans la campagne des élections législatives, avait parlé de cette aspiration pour accuser les partis de gauche, contre toute vérité...

**M. Virgile Barel.** Très bien !

**M. Etienne Fajon.** ... de vouloir abolir le droit des gens à posséder leur maison ou leur appartement. En attendant, votre politique rend l'accession à la propriété toujours plus chère.

Le congrès de l'union des organismes d'H. L. M. a établi que les mensualités payées pour cette accession représentent une part croissante des ressources : 23 p. 100 en moyenne en 1966, 25 p. 100 en moyenne aujourd'hui. Et, de surcroît, faute de crédits suffisants, maints ayants droit propriétaires d'un terrain ne peuvent plus obtenir les prêts nécessaires à la construction de leur pavillon.

La réponse gouvernementale à ces observations est connue et ne varie guère. D'une part, vous faites état de l'aide accordée aux locataires, de ce que vous appelez l'aide à la personne par opposition à l'aide à la pierre. D'autre part, vous assurez que l'aide de l'Etat à la construction des logements est plus importante en France que dans les autres pays. Voyons ce qu'il en est de ces deux arguments.

Par la formule « aide à la personne », vous entendez l'allocation logement dont les bénéficiaires seraient de plus en plus nombreux. Nous répondons à cela en nous référant à la dernière étude publiée par le bulletin des caisses d'allocations familiales.

Il en ressort que le nombre de ces bénéficiaires s'élevait à 1.270.451 au 30 juin 1971 et à 1.278.211 un an après, c'est-à-dire qu'il est quasiment inchangé et qu'il représente approximativement 13 p. 100 des familles. D'après la même source, le montant total des allocations de logement versées est également stagnant : 1.937 millions de francs pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 1970 au 30 juin 1971 et 1.992 millions pour les douze mois qui suivent, ce qui correspond à une allocation moyenne de 130 francs par mois et par bénéficiaire.

Bref, l'allocation de logement ne concerne que les cas sociaux les plus aigus, un peu plus de un Français sur huit. Vu la situation de ceux qui la perçoivent, elle est notoirement insuffisante et ne résoud en rien le grave problème que nous examinons aujourd'hui.

Dans la comparaison de votre politique du logement avec celle des autres pays, vous excluez sans doute les pays socialistes, car il est plus facile de les caricaturer que de rendre compte exactement de ce qui s'y passe. Je soumetts donc à votre réflexion quelques éléments concrets de la réalité de l'un d'entre eux sur le sujet qui nous occupe.

Un article sur l'urbanisme et la construction en U.R.S.S., publié dans le numéro de septembre 1972 de la revue *Le Moniteur des travaux publics et du bâtiment*, nous apprend qu'au cours du quinquennat écoulé 55 millions de Soviétiques ont emménagé dans des appartements neufs ou modernisés leurs conditions de logement, que l'Union soviétique occupe la première place dans le monde pour la construction de logements et que « aucun problème juridique ou foncier n'existe dans ce pays qui ignore toutes les entraves et tracasseries attachées aux procédures qui nous sont familières ».

Les charges locatives, qui, dans ce pays, englobent le loyer, l'eau, le gaz, l'électricité, le chauffage et le téléphone, ne représentent au total, quant à elles, que 4 à 5 p. 100 des ressources du ménage.

En ce qui concerne la propriété, dont on nous dit que le socialisme l'a abolie, le nombre des Soviétiques qui possèdent leur maison ou leur appartement, et souvent un pavillon à la campagne, s'élève à plusieurs dizaines de millions.

Il est donc possible de s'attaquer avec efficacité au problème du logement. Certes — je le disais il y a un an — nous ne contestons pas les difficultés qu'il comporte et nous n'affirmons pas qu'il peut être résolu d'un coup de baguette magique.

Ce que nous vous reprochons, c'est de faire une politique qui tourne le dos à la solution, parce qu'elle tend à laisser un secteur grandissant de la construction aux sociétés privées qui n'ont en vue que leurs profits et à désengager de plus en plus l'Etat en matière de logement social, parce qu'elle laisse libre cours à la spéculation foncière qui grève les prix à la construction, parce qu'elle complique à plaisir la tâche de l'institution H.L.M.

La crise du logement est un aspect de la crise plus générale de votre régime.

Le programme commun de gouvernement des partis de gauche trace les lignes principales d'une politique fondamentalement différente.

Pour atteindre l'objectif immédiat de 700.000 logements par an, dont les trois quarts seraient construits par le secteur H.L.M., il prévoit un ensemble de mesures précises afin de financer la construction, de juguler la spéculation foncière et immobilière, de démocratiser les conseils d'administration des sociétés qui bâtissent avec le concours d'une collectivité publique, de stabiliser le montant des loyers et des charges.

Cette politique sociale du logement est incompatible avec un système fondé sur la recherche du profit maximum pour le capital, et nous n'avons pas la naïveté de penser qu'elle puisse être imposée au pouvoir en place. Mais, sans attendre, nous soutenons et nous continuerons de soutenir l'action engagée à l'initiative de la confédération nationale du logement et avec le concours de seize grandes organisations nationales, en vue d'exiger que des mesures immédiates soient prises pour faire face à la situation.

Ces mesures comportent notamment l'arrêt des hausses des loyers, la limitation et une réglementation sévère des charges locatives, des dispositions appropriées pour mettre un terme à la spéculation sur la vente et le prix des terrains, la révision des conditions de financement des constructions d'H.L.M. par le retour aux prêts remboursables en quarante-cinq ans et à un taux d'intérêt de 1 p. 100 — ce qui permettrait d'abaisser de 30 p. 100 les loyers correspondants — la garantie d'un droit véritable au maintien dans les lieux, la possibilité pour ceux qui le désirent d'accéder plus facilement à la propriété de leur logement.

Ces mesures devraient aller de pair avec la création ou le développement des équipements collectifs sans lesquels la vie des usagers est mutilée ou harassante, qu'il s'agisse des installations culturelles, des crèches et des écoles ou des transports publics.

Tout le monde, ou peu s'en faut, souhaite de telles mesures.

Le problème du logement n'est pas résolu ou il ne l'est que pour les privilégiés. Les sans-logis, les mal-logés, les jeunes ménages réclament des logements décentes avec des loyers abordables. Les locataires, dans leur masse, ne peuvent plus supporter la hausse sans fin des loyers et des charges. Les personnes âgées aux ressources modiques refusent d'être les parias de la rénovation urbaine. Les travailleurs immigrés veulent être logés comme des hommes et non, ainsi que c'est trop souvent encore le cas, comme des bêtes.

Les uns et les autres sont de plus en plus nombreux à comprendre que les améliorations que cela suppose ne peuvent être le résultat que de leur action collective, sans distinction d'opinions politiques. Dans cette action, appelée à se développer au fil des mois, nous les assurons de l'appui actif de nos élus et de notre parti tout entier. (*Applaudissements sur les bancs communistes et des socialistes et radicaux de gauche.*)

**M. le président.** La parole est à M. le secrétaire d'Etat auprès du ministre de l'aménagement du territoire, de l'équipement, du logement et du tourisme.

**M. Christian Bonnet, secrétaire d'Etat.** C'est, pour un membre du Gouvernement, monsieur le président, mesdames, messieurs, un moment privilégié que celui où il lui est donné de soumettre à l'approbation de la représentation nationale un projet de budget.

C'est un moment privilégié par sa signification démocratique. C'est un moment privilégié aussi parce que, si à bien des égards il est un aboutissement et un point de départ, il est aussi une pause qui autorise et favorise la réflexion. C'est un moment privilégié, enfin, parce qu'il n'est pas de meilleure enceinte pour se prêter à une confrontation d'idées — et mieux même pour la susciter — dont la transcription dans les faits dépassera très largement le cadre de la discussion budgétaire.

Ce privilège, je le ressens d'autant plus que cette réflexion en commun intervient à un moment crucial, peut-être un moment charnière, pour la politique française de l'habitat.

Convenons-en : la crise quantitative, léguée par l'entre-deux-guerres et la guerre, est aujourd'hui, pour l'essentiel, surmontée en ce qu'elle avait de général et d'aigu. Mais l'ère de la pénurie avait au moins cet avantage qu'elle était aussi l'ère de la simplicité. Il s'agissait, il suffisait, de produire plus. Seul, l'Etat était susceptible de prendre cet effort en charge. Et les succès mêmes que nous avons enregistrés nous font entrer dans l'ère de l'incertitude : les besoins se diversifient, les aspirations se transforment. Il faut les appréhender. Il faut les satisfaire. Pour cela, une action globale, comme celle dont nous avons pris l'habitude, est insuffisante et doit céder la place ou, en tout cas, se combiner à des actions plus spécifiques, plus ponctuelles, mais plus délicates à concevoir et plus complexes à mettre en œuvre.

Convenons-en aussi : l'amélioration globale de la situation rend plus difficilement tolérables les situations humainement et socialement douloureuses, qui sont dues soit à la venue de problèmes nouveaux — logement des travailleurs migrants, situation de l'habitat dans les centres de ville — soit à la lumière plus crue que jette sur des problèmes anciens — situation des jeunes ménages et des personnes âgées — l'allègement du contexte ambiant.

Ne plus se contenter de slogans faciles et dépassés, mais donner la priorité à la résorption des poches d'inégalité et d'insatisfaction, tels me paraissent devoir être les premiers devoirs d'une politique de l'habitat, et telle est l'orientation qu'il vous sera donné d'approuver, en même temps que les dotations budgétaires prévues pour notre département ministériel.

A cette réflexion que je viens d'esquisser, il vous appartiendra d'apporter au cours du débat votre propre contribution, comme l'ont fait excellemment hier soir, sans indulgence excessive — c'était heureux, en ce sens — le rapporteur spécial et les rapporteurs pour avis.

Mais je me dois de vous dire, avant toute chose, en quoi le présent projet de budget constitue dans notre esprit, à M. Olivier Guichard et à moi, le premier pas de cette politique nouvelle.

Je soulignais il y a quelques instants la complexité inévitable d'une politique de l'habitat. Cette complexité apparaît à un double niveau : d'une part, au niveau des objectifs, la poursuite d'un effort global doit se combiner avec la définition de certaines orientations sectorielles dans le domaine de la production ; d'autre part, au niveau de la gestion, produire n'étant pas en soi un objectif suffisant, il convient de définir à tous les stades les méthodes les plus appropriées pour améliorer la production.

Le projet qui vous est soumis permet tout à la fois de poursuivre l'effort global de production, conformément aux objectifs du VI<sup>e</sup> Plan, et de favoriser les orientations sectorielles qui me paraissent essentielles.

Le VI<sup>e</sup> Plan prévoyait la construction de 510.000 logements en moyenne par an. Au cours des trois premières années d'exécution du Plan, on aura construit en moyenne 515.000 logements : 475.000 en 1971, 546.000 en 1972, du fait, pour une assez large part du rétablissement de la contribution foncière à dater du 1<sup>er</sup> janvier dernier, 525.000 très vraisemblablement en 1973.

**M. André-Georges Vaisin.** Le nombre de logements construits diminue donc.

**M. Christian Bonnet, secrétaire d'Etat.** L'an dernier, j'avais déjà expliqué que 1972 était, à bien des égards, une année erratique en raison des facilités de crédit qui s'étaient fait jour et de la stimulation qu'avait pu donner aux constructeurs la perspective du rétablissement de la contribution foncière à la date du 1<sup>er</sup> janvier 1973.

Ce qu'il convient de noter c'est que, au cours des trois premières années d'exécution du VI<sup>e</sup> Plan, on aura construit en moyenne 515.000 logements, alors que le Plan n'en prévoyait que 510.000.

Certes, cet essor est dû pour partie au développement rapide du secteur non aidé.

Il convient néanmoins de remarquer d'abord que les mises en chantier d'H.L.M. sont passées de 155.000 en 1970 à 165.000 en 1972 et qu'elles atteindront vraisemblablement 190.000 cette année, soit — je me permets de le souligner — 25.000 de plus que l'an dernier.

Je précise que ce qui est important, ce n'est pas le crédit inscrit dans le fascicule budgétaire, c'est la consommation effective qui en est faite et la célérité avec laquelle intervient cette consommation. J'aurai l'occasion de revenir sur ce point au cours du débat en répondant aux orateurs.

Il faut remarquer ensuite que, dans le secteur non aidé, l'Etat n'est pas aussi absent que certains voudraient le faire croire puisque interviennent très largement les prêts personnels des caisses d'épargne, qui se sont largement développés ces dernières années, et ceux du Crédit agricole.

Certes un léger décalage s'est manifesté dans la réalisation de l'ensemble des logements économiques et sociaux. Le projet de loi de finances en tient compte puisqu'il prévoit une dotation de 323.000 logements de ce type, soit une augmentation de 10.000 par rapport au budget précédent.

Mais, dans la mesure où ce retard était dû, pour l'essentiel — je ne saurais trop le souligner — à l'existence de délais excessifs entre le vote de la loi de finances et la mise en chantier effective, nous nous sommes attachés à réduire ce délai, autant que faire se pouvait. Des résultats substantiels ont déjà été enregistrés puisque, pour les seules H.L.M. locales, le nombre des mises en chantier au cours des huit premiers mois de 1973 a été de 27 p. 100 supérieur à ce qu'il était pour les mois correspondants de 1972.

A l'intérieur de l'effort global qu'il poursuit, le Gouvernement entend favoriser les orientations sectorielles qui lui paraissent correspondre aux aspirations profondes des Français.

En fait, pendant longtemps, l'économie « administrative » du logement, destinée à faire face à une situation de pénurie générale et aiguë, consistait à construire des logements neufs, dans des immeubles collectifs à usage locatif.

Cette orientation traditionnelle doit être, au moins pour partie, reconsidérée :

L'accent ne doit plus être mis uniquement sur la construction de logements neufs ; il doit l'être aussi sur la sauvegarde et la modernisation du patrimoine ancien.

**M. Jean-Pierre Soisson.** Très bien !

**M. Christian Bonnet, secrétaire d'Etat.** Cette politique, dont la portée urbanistique et sociale ne vous échappe pas et à laquelle les P.A.C.T. participent, comme l'a excellemment fait observer M. Bertrand Denis, se traduit dans le budget par l'inscription des crédits d'études pour la restauration immobilière ainsi que par la réservation de 3.000 équivalents H.L.M. à des fins notamment d'acquisition et de rénovation d'immeubles anciens.

**M. Jean-Pierre Soisson.** Très bien !

**M. Christian Bonnet, secrétaire d'Etat.** Parallèlement à la préparation du budget, je viens de signer une circulaire destinée à faire en sorte que le prélèvement de 0,90 p. 100 sur les salaires soit, pour partie, affecté — comme l'ont souhaité MM. Bécam et Denis — à cette politique d'acquisition et de modernisation des immeubles anciens, les organismes collecteurs devant apporter le financement complémentaire nécessaire à la réalisation des opérations engagées dans le centre des villes, notamment par les

organismes d'H.L.M. Joueront dans le même sens les prêts bonifiés des caisses d'épargne, qui pourront contribuer pour 50 p. 100 aux travaux de réhabilitation des ensembles d'H.L.M. déjà anciens.

Mais l'habitat ancien n'est pas seulement un habitat urbain ; ce peut être aussi un habitat rural, comme le disait M. Grussenmeyer. Le projet de budget prévoit une augmentation de dix millions de francs de la dotation des primes à l'amélioration de l'habitat rural, ainsi que l'intervention du crédit agricole, dans des conditions sur lesquelles je m'expliquerai.

Sans doute conviendra-t-il toujours de construire des immeubles collectifs, notamment dans le centre des villes. Mais il faut aussi s'efforcer de traduire, sur le terrain, l'aspiration des Français à l'habitat individuel, aspiration dont plusieurs orateurs se sont fait l'écho.

Cette orientation n'est pas nouvelle à vrai dire, puisque le pourcentage de maisons individuelles mises en chantier depuis dix ans a sensiblement doublé, passant de 23 p. 100 à 46 p. 100 ; mais cette orientation doit recevoir une impulsion nouvelle : d'une part, en favorisant la construction individuelle chaque fois qu'elle est possible, et notamment dans les villes de moins de 10.000 habitants ; d'autre part, en privilégiant les zones d'habitats individuels groupés, grâce à une politique contractuelle où l'habitat individuel concourra à la mise en place d'un nouvel urbanisme.

C'est aussi à une aspiration naturelle des Français que le Gouvernement entend répondre en favorisant les conditions d'accès à la propriété. Il s'agit aussi pour lui de rejeter la conception ségrégative qui avait longtemps prévalu en la matière et où le secteur locatif était destiné aux ménages de condition modeste et l'accession aux plus favorisés.

A cet effet, le projet de budget qui vous est présenté prévoit, par rapport à 1973, une augmentation de 12.000 logements économiques et sociaux en accession, dont le chiffre passe de 160.000 à 172.000.

Les dotations concernent aussi bien le secteur rural que le secteur urbain, étant observé que, pour le premier d'entre eux, viendront s'y adjoindre des prêts bonifiés du Crédit agricole d'un nouveau type prenant en compte, en particulier, la composition des familles, le montant des ressources et le prix de la construction. C'est là l'affirmation d'une volonté sociale qui n'était apparemment pas la dominante du régime des primes sans prêt. (Applaudissements sur les bancs de l'union des démocrates pour la République et des républicains indépendants.)

Produire en diversifiant, c'est bien ! Mais notre exigence va au-delà, qui s'attache à bien produire et à bien gérer le parc existant.

L'amélioration des méthodes de gestion doit à cet égard affecter simultanément l'administration, les organismes constructeurs, enfin le secteur productif.

En ce qui concerne l'administration, notre effort porte sur deux directions essentielles.

En premier lieu, nous nous attachons à assurer une bonne — c'est-à-dire rapide — utilisation des crédits qui nous sont affectés.

Je suis toujours frappé, quand j'entends certains orateurs qui appartiennent à l'opposition mais aussi parfois à la majorité, de les voir s'attacher uniquement aux chiffres figurant dans les documents budgétaires et, une fois le vote acquis, ne pas s'intéresser au point essentiel, celui de savoir si des mises en chantier suivent bien et rapidement les chiffres prévus au budget.

**M. Marc Bécam, rapporteur pour avis.** Nous nous en inquiétons à l'avenir !

**M. Christian Bonnet, secrétaire d'Etat.** Il ne sert de rien de se targuer de la consistance des dotations budgétaires ou, à l'inverse, de les railler, si elles ne sont mises en œuvre avec célérité.

**M. André-Georges Vaisin.** C'est exact !

**M. Christian Bonnet, secrétaire d'Etat.** Et pour lutter contre les rétentions abusives de dotations, je n'ai pas hésité, dans certains départements ou dans certaines régions, à effectuer des reprises de crédits car le Gouvernement ne saurait admettre que des crédits délégués en début d'année soient en quelque sorte stérilisés par certains organismes qui ne sont pas prêts à les utiliser, alors que d'autres programmes seraient susceptibles d'être réalisés dans l'immédiat. (Applaudissements sur les bancs de l'union des démocrates pour la République, des républicains indépendants et de l'union centriste.)

Un dispositif de préprogrammation a été mis en place. Il a permis d'indiquer aux régions, dès la première semaine du mois d'octobre, sous la réserve de votre vote, le montant prévisionnel de leurs dotations de 1974. Les commissions administratives régionales en ont été saisies dès le même mois. Ainsi, je pense qu'au 1<sup>er</sup> juillet 1974 au moins les trois quarts des dotations seront consommés, contre un peu moins de la moitié les années précédentes.

En second lieu, nous veillons à assurer une meilleure information des différentes parties prenantes en matière de logement : collectivités locales, maîtres d'ouvrages et candidats tant à l'accession qu'à la location.

L'action de l'administration ne doit pas se limiter à l'élaboration de textes et à la prise de décisions. Encore faut-il que ces textes et ces décisions passent concrètement dans les faits, et, pour cela, qu'ils soient connus et perçus par les intéressés.

Le projet de budget qui vous est présenté prévoit, dans cet esprit, un doublement des crédits d'information. Cela permettra de poursuivre et d'amplifier l'action déjà engagée et qui a permis, par exemple, tout récemment, de diffuser à 300.000 exemplaires, dont les députés ont été les premiers destinataires, une brochure destinée à informer les candidats à l'acquisition d'un logement sur leurs droits et sur les précautions dont ils doivent s'entourer en l'occurrence.

Parallèlement, dans les tout prochains mois, seront diffusés à vous-mêmes en tout premier lieu, des documents analogues concernant la maison individuelle, la protection des occupants, les droits et devoirs des locataires.

Malgré les efforts tendant à une bonne gestion ne sauraient se limiter à l'action de l'administration. Ils doivent être aussi le fait des organismes constructeurs et propriétaires.

Deux idées nous guident en ce domaine : ces organismes doivent être techniquement mieux armés ; ils doivent mieux prendre en compte les données sociales ;

Ils doivent être mieux armés. Deux textes réglementaires sont intervenus récemment qui intéressent les offices H. L. M. L'un a trait à l'extension de compétence des offices traditionnels ; l'autre, beaucoup plus important, est le décret d'application de la loi du 16 juillet 1971 qui — vous en avez gardé mémoire — avait prévu la création d'un nouveau type d'office, les offices publics d'aménagement et de construction, établissements publics à caractère industriel et commercial.

Sans entrer dans le détail de ce texte, j'indique qu'il assurera aux offices qui choisiront cette nouvelle formule — car elle est suggérée, elle n'est nullement imposée — une gestion plus simple et plus souple, un contrôle allégé, et une meilleure réparation des tâches entre le président, le conseil d'administration et le directeur.

Deux autres textes devraient être prochainement publiés : ils concerneront l'un les sociétés de crédit immobilier qui pourront ainsi devenir des maîtres d'ouvrages à part entière ; l'autre les coopératives H. L. M. qui, ainsi qu'il avait été demandé au départ par les organismes intéressés, pourront construire des maisons individuelles en secteur diffus. Dans les deux cas, ces maîtres d'ouvrages seront à même de participer à l'effort de promotion de la construction individuelle.

Mieux armés, les organismes constructeurs et gestionnaires du logement doivent aussi mieux prendre en compte les données sociales en répondant, en tout premier lieu, conformément à leur vocation, à l'attente des plus déshérités, et en maîtrisant avec l'aide du G. I. P., grâce à la loi Vivien, les problèmes propres aux travailleurs immigrés et aux familles vivant encore en habitat insalubre, pour lesquels est prévu, pour 1974, tant en crédits qu'en logements réservés, un effort accru par rapport à celui qui s'est développé en 1973.

Dans le même esprit, ces organismes ne doivent pas, comme malheureusement certains d'entre eux ont parfois tendance à le faire, considérer que l'essentiel de leur tâche est achevé avec l'acte de construire. Il leur faut aussi intégrer dans leurs préoccupations — et je remercie M. le rapporteur pour avis Andrieu de l'avoir noté hier — la qualité humaine de la gestion quotidienne de leur patrimoine.

Les tournées que j'ai entreprises en France, les visites inopinées que je multiplie ici et là m'ont persuadé qu'il existe deux types de gestionnaires : ceux qui accueillent et accompagnent, au sens moral du terme, les occupants et ceux qui les laissent livrés à eux-mêmes, parfois à des dizaines de kilomètres de leur bureau.

Dans le premier cas, tous les problèmes trouvent leur solution, et les Français bénéficient de tous leurs droits, notamment en ce qui concerne l'allocation de logement dont nous nous efforçons d'alléger les formalités en liaison avec le ministère de la santé publique.

Dans le second, personne n'a lieu d'être satisfait, ni l'organisme dont les quittances sont souvent impayées, ni les intéressés qui ont le sentiment d'être abandonnés. Seuls, à dire vrai, les « pêcheurs en eau trouble » y peuvent trouver leur compte.

C'est par la généralisation du comportement heureux de bon nombre d'organismes gestionnaires dans leurs rapports avec les usagers que seront trouvées les voies de l'apaisement.

Ces voies sont d'ores et déjà ouvertes grâce au protocole que les propriétaires ont signé en décembre 1972 et aux travaux de la commission des charges locatives qui regroupe — je le rappelle — tous les intéressés, propriétaires, locataires et administrations.

Action de l'administration, action des organismes, mais aussi efforts du secteur productif.

Ce secteur connaît actuellement de vives tensions d'origine conjoncturelle, qu'il s'agisse de la hausse inconsidérée du marché international de certaines matières premières ou de l'évolution — phénomène international lui aussi — des taux du marché monétaire, dommageable pour les entreprises comme elle l'est pour la solvabilité des accédants à la propriété.

Les contacts étroits que nous maintenons tant avec les représentants de ce secteur professionnel qu'avec un certain nombre d'entreprises industrielles et artisanales nous ont convaincus qu'un effort de l'Etat était indispensable en 1974, dans l'intérêt des professionnels, mais aussi de la nation.

Je confirme ici qu'il se traduira par la définition des nouveaux prix plafonds de campagne pour 1974, dès la fin de cette année. Je puis en donner l'assurance à M. Coulais qui s'en est inquiété.

Malgré la conjoncture ne doit pas pour autant nous faire oublier les problèmes de fond.

A court terme, il s'agit essentiellement de parvenir à une amélioration de la qualité des réalisations par un renforcement des contrôles sur l'application du règlement de construction, qui prévoit des normes minimales dans un certain nombre de domaines. A cet égard, je vous demanderai d'accepter le doublement des crédits affectés à ce contrôle qui, si vous en êtes d'accord, passeront de 2,2 millions de francs à 5 millions en 1974, sans pour autant que le contrôle, notamment au point de vue acoustique, en soit facilité car, pour être équitable, ce contrôle doit être très précis sur le plan technique. D'une façon analogue, l'accent sera mis sur la qualité du logement en matière d'isolation thermique et de sécurité.

Enfin — ceci se relie à la gestion des ensembles immobiliers évoqués précédemment et c'est un aspect du problème souvent ignoré parce que incident, mais essentiel — seront désormais privilégiés, au niveau des aides de l'Etat, les projets de construction auxquels est attaché non seulement un prix mais également un bilan prévisionnel d'exploitation qui permette à l'organisme constructeur de savoir par avance, notamment en ce qui concerne le chauffage et les ascenseurs, quel sera le montant des charges. Ainsi ne sera plus sacrifié, pour obtenir un abaissement immédiat des coûts de construction, l'impératif primordial d'une maîtrise du montant des charges à venir.

A long terme, il faut penser aux besoins de ceux qui nous suivront. Les logements que nous construisons aujourd'hui, selon des techniques qui leur assurent la longévité, seront-ils tolérés en l'an 2000 ? L'Etat est responsable à l'égard des usagers futurs ; aussi s'est-il engagé résolument dans une politique de recherches et d'innovations, notamment grâce au « Plan construction ».

Le projet de budget qui vous est présenté propose une augmentation de près de 50 p. 100 des crédits de recherches correspondants, étant observé qu'un effort particulier sera mené en faveur des opérations expérimentales qui permettent de tester tant les techniques d'industrialisation du bâtiment que les exigences souvent inexprimées des usagers.

Tel est le budget que nous vous soumettons avec confiance, car il est déjà la traduction d'une politique consciente et volontaire, où des moyens adéquats sont mis au service d'objectifs bien définis.

Malgré la confiance n'est pas synonyme d'autosatisfaction. Et, comme je vous le disais au début de mon propos, nous souhaitons, M. Olivier Guichard et moi, qu'à l'occasion de ce débat, la représentation nationale s'interroge profondément sur les finalités et les moyens de la politique de l'habitat dans ce pays.

Nous voudrions, en effet, vous faire partager notre conviction que nous nous trouvons à un moment clef et que nous ne pouvons plus nous contenter de poursuivre, sans réexamen préalable, l'effort engagé depuis plusieurs années, et qui a déjà porté des fruits auxquels je remercie certains orateurs d'avoir fait allusion dans leurs interventions.

Car nous sommes convaincus que s'instaure actuellement un décalage croissant entre nos analyses, nos concepts, nos moyens, d'une part, et la réalité des problèmes auxquels nous devons faire face, d'autre part.

Il est révélateur de songer à la façon dont on aborde tout débat sur la politique de l'habitat.

Pour certains, le critère exclusif demeure le nombre élevé de logements neufs construits et, disons-le, le nombre des H. L. M. inscrits dans le « bleu ». Pour d'autres, l'indico essentiel est celui de l'effort budgétaire direct.

Au risque de me voir reprocher une attitude quelque peu polémique, je voudrais qualifier cette approche de dépassée, d'erronée et de trompeuse.

Cette approche est dépassée parce qu'aucun pays industriel et à forte croissance ne saurait instituer ou maintenir un système selon lequel tout le monde aiderait tout le monde, au travers

d'un financement exclusivement public du logement. (*Applaudissements sur les bancs des républicains indépendants et de l'Union des démocrates pour la République.*)

Cette approche est erronée parce que l'effort de l'Etat, ou son degré d'engagement, ne se mesure pas, selon moi, aux seuls crédits budgétaires qui, au demeurant, connaissent en France une croissance ininterrompue.

Que je sache, le budget propre du logement ou la contribution du budget des charges communes — qu'il est de bon ton d'oublier, semble-t-il dans un tel débat et je n'en suis que plus reconnaissant à M. Bécam de l'avoir mentionné hier — ne cesse de croître.

Ce budget propre du logement dépasse 5 milliards. La part du logement dans les charges communes avoisine quatre milliards, en augmentation, comme l'un des rapporteurs l'a souligné hier, de 33 p. 100 sur les chiffres de l'an dernier, parce qu'elle prend en compte, en particulier, une charge de bonification d'intérêt plus importante que les années précédentes.

Quand on dit que l'Etat ne fait pas un effort suffisant, ou même quand on a l'audace d'affirmer — comme l'a fait hier soir quelqu'un qui, pourtant, a eu la charge de la construction dans le passé — que l'Etat diminue son aide aux H. L. M., on ne sait pas ce dont on parle.

En vérité, en maintenant le régime de financement des H. L. M. au niveau où il est, malgré l'évolution du loyer de l'argent, le Gouvernement consent un effort supplémentaire, à nombre de logements égal, qui est pris en compte dans le budget des charges communes et pas dans celui du logement — ce qui, peut-être, égare certains juges qui auraient intérêt à examiner de plus près les dossiers.

Que je sache aussi, le montant de l'allocation de logement, avec 3.790 millions de francs pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 1972 au 1<sup>er</sup> juillet 1973 — période à laquelle je me réfère à dessein parce que c'est à partir du 1<sup>er</sup> juillet 1972 qu'un nouveau régime a étendu cette allocation à un certain nombre de personnes qui n'en bénéficiaient pas jusque-là — est en augmentation constante et la contribution patronale, qui avoisine deux milliards par an et revêt, à bien des égards, le caractère d'un prélèvement de type fiscal, croît, pour sa part, avec les rémunérations.

Que je sache encore, certaines exonérations fiscales se développent à proportion même du nombre des logements construits ou achetés et le budget de l'intérieur, par ailleurs, porte la trace de l'aide de 1.157 millions de francs environ apportée en 1974 aux collectivités locales au titre de l'exonération de l'impôt foncier pour les logements construits avant le 1<sup>er</sup> janvier 1973.

Enfin, les dépenses entraînées par l'épargne-logement traduiront, en 1974 — première année où les plans deviennent opérationnels — un véritable bond en avant.

Cette approche, dépassée, erronée, est aussi trompeuse car, de façon sous-jacente, elle suggère que l'aide de l'Etat est insuffisante. Or à cette question que j'ai souvent posée à mes interlocuteurs ici même il y a un an, dans un congrès il y a quelques mois : « Quel est le pays qui fait un effort analogue à celui de la France dans le domaine du logement social ? » je n'ai jamais obtenu de réponse.

Je pose à nouveau la question pensant que, peut-être, avant la fin du débat, quelqu'un m'apportera la réponse : Y a-t-il, aujourd'hui, un pays qui, pour les logements sociaux de type H.L.M., consente au niveau de 95 p. 100 du devis primitif un financement sur quatre ans, avec différé d'amortissement de trois ans, au taux de 2,95 p. 100, appliqué désormais aux révisions de marché, comme j'en avais pris l'engagement lors du congrès H.L.M. de Vittel le 11 mai dernier, taux inchangé quelle que soit l'évolution du loyer de l'argent ?

Je pose la question, j'attends la réponse.

**M. Parfait Jans.** Il n'empêche que c'est encore trop cher pour de nombreux acquéreurs d'un logement H.L.M., et notamment pour les travailleurs.

**M. Christian Bonnet, secrétaire d'Etat.** Si vous étiez assez aimable pour attendre la fin de mon propos, vous constateriez que j'en conviens. Ce qui n'est pas plaisant, ce sont les inexactitudes jetées à pleines brassées et sans aucune justification.

**M. André-Georges Voisin.** Très bien !

**M. Christian Bonnet, secrétaire d'Etat.** Il n'y a pas de régime plus favorable que le nôtre au logement social.

Je suis allé en Finlande, pays qui peut être considéré comme à la pointe du progrès, tant en ce qui concerne certaines réalisations architecturales — je parle sous le contrôle de M. Claudius-Petit — qu'en matière de législation sociale. Je me suis aperçu que, contrairement à ce que je pensais, je ne pouvais pas en tirer d'enseignements valables. Car l'aide de 25 p. 100 sur fonds publics pour un chiffre d'affaires global

de 4 milliards de marks finlandais est apportée dans des conditions qui tiennent très largement compte de l'évolution du loyer de l'argent depuis quelques mois, conditions infiniment supérieures à celles que nous consentons à notre secteur du logement le plus aidé.

Cela dit, j'admets qu'il y a encore aujourd'hui une catégorie de Français — celle pour laquelle je vous convierai à faire un effort très particulier — qui ne peuvent pas, en dépit des actions très spéciales que nous menons tant sur le plan de l'aide à la pierre que sur celui de l'aide à la personne, maîtriser complètement la charge du logement, loyer et charges locatives.

**M. Henry Canacos.** Si je comprends bien, vous considérez que les pays socialistes ne font pas partie de la planète ?

**M. Christian Bonnet, secrétaire d'Etat.** Disons qu'une certaine courtoisie m'incite à sourire des propos de M. Fajon plutôt qu'à y répondre. (*Applaudissements sur les bancs des républicains indépendants, de l'Union des démocrates pour la République et de l'Union centriste.*)

**M. Henry Canacos.** C'est facile !

**M. Christian Bonnet, secrétaire d'Etat.** Ces remarques, je ne les formule point dans un souci polémique, mais pour souligner à quel point nous sommes prisonniers d'une approche « productiviste » et uniquement budgétaire de la politique du logement.

En réalité, le problème n'est pas, ou plutôt n'est plus, de savoir si l'Etat, et lui seul, consacre telle ou telle somme à la production de tel ou tel nombre de logements neufs, mais plutôt de savoir si, globalement, la population dispose, à prix raisonnable, de l'éventail de choix qui caractérise un pays économiquement et socialement développé.

Après les concepts, les moyens.

Ayons le courage et l'honnêteté intellectuels de nous poser la question suivante : cet effort public, si important qu'il soit, est-il aussi socialement et économiquement efficace qu'il devrait et pourrait l'être ?

Pourquoi vous celer à cet égard le doute qui habite mon esprit.

Depuis quelque vingt-cinq ans, nous avons construit beaucoup, et chaque année davantage, de logements aidés par l'Etat. Mais cette aide à la pierre n'a-t-elle point été ségrégative dans ses effets ? A-t-elle favorisé ceux qui en avaient le plus besoin ? N'a-t-elle pas profité aussi à d'autres ?

Nous avons institué des mécanismes favorisant l'épargne préalable, comme l'épargne investie dans le logement. Mais ce faisant, avons-nous été assez sélectifs ? Nous avons mobilisé des ressources considérables, mais avons-nous été assez prudents à l'égard des modalités selon lesquelles ces capitaux servaient à financer, à promouvoir, à acquérir des logements ?

Ces questions ne sont pas des critiques à l'égard de ceux qui nous ont précédés, car aux moments de grande pénurie, lorsque l'impératif essentiel était de construire, de construire beaucoup, de construire vite, ne fallait-il point faire flèche de tout bois ? Ne fallait-il point privilégier le résultat quantitatif par rapport à la qualité des moyens ?

Je n'hésite pas à répondre par l'affirmative et, du reste, sans cet effort du dernier quart de siècle, pourrions-nous aujourd'hui nous permettre un débat du type que celui que je voudrais instaurer avec la représentation nationale ?

Notre intention pour demain est de rechercher, au travers des mécanismes qui se sont accumulés, une efficacité sociale nouvelle.

Reprenant une formule dont j'ai maintes fois usé, de cette tribune même, lorsque je siégeais sur vos bancs, je dirai qu'en matière de logement, comme dans un domaine social plus général, une politique sociale ne doit pas tant viser à donner plus que le nécessaire à ceux qui l'ont déjà qu'à permettre de bénéficier de l'indispensable à ceux qui ne l'ont pas.

**M. Marc Bécam, rapporteur pour avis.** Très bien !

**M. Christian Bonnet, secrétaire d'Etat.** Un tel objectif recueillera d'ailleurs l'approbation de chacun, je le sais. Mais, sur la façon d'y parvenir, sceptiques et critiques ne manqueront pas ; je m'y attends, et c'est pourquoi j'ai souhaité ce débat.

Débat intellectuellement difficile, tant la multiplicité des procédures, des mécanismes de financement et de transferts sociaux, comme la diversité des constructeurs, des types de logement, des situations géographiques et des conditions sociales, en compliquent l'approche.

Il est, il sera longtemps encore, possible, avec de bons arguments à l'appui et en toute bonne foi, de critiquer telle ou telle insuffisance, de souligner telle ou telle imperfection, de marquer telle ou telle contradiction. Mais veillons à éviter toute généralisation hâtive et excessive. Sachons replacer dans son contexte, et à sa juste place, tel aspect particulier. Sachons aussi définir

globalement les grands axes d'une politique nouvelle de l'habitat, qui tend, par priorité, à l'amélioration de la situation des plus défavorisés, à la réinsertion sociale des mal-aimés du progrès, et à la résolution rapide des cas d'urgence.

Cette attitude s'inscrit d'ailleurs dans le droit fil de la politique globale du Gouvernement. Elle rejoint l'inspiration des mesures prises en septembre pour un certain nombre de prestations sociales, et celle de l'amendement de justice fiscale récemment voté par l'Assemblée nationale, et en fonction duquel va s'opérer un transfert significatif des revenus au profit des catégories les plus modestes.

Dans le domaine de l'habitat, je crois qu'une telle orientation nécessite, tout autant que des crédits, une approche nouvelle des questions que nous posent aujourd'hui l'urbanisation accélérée, la transformation des villes et la médiocrité de beaucoup de constructions.

Face à des objectifs plus spécifiques et mieux adaptés à la complexité croissante des exigences d'une société qui n'entend plus dissocier la croissance des richesses de l'épanouissement des hommes, ce sont des moyens plus affinés, plus diversifiés et plus souples que nous devons mettre en place.

La priorité donnée par le Gouvernement à l'amélioration du sort de ceux qui, notamment par leurs conditions de logement, sont encore trop maintenus à l'écart de la cité, me semble devoir porter très concrètement sur les jeunes ménages, les personnes âgées, les handicapés et les titulaires des revenus les plus modestes.

Les jeunes ménages connaissent des difficultés qui sont essentiellement de deux ordres. Ceux qui souhaitent accéder à la propriété se heurtent à des problèmes d'ordre financier et ceux qui habitent, parce qu'ils y travaillent, dans de grandes agglomérations n'ont souvent d'autre choix qu'un logement dans un immeuble collectif situé en banlieue éloignée, avec tous les problèmes qui en découlent en matière de transports, de loisirs et de santé.

Pour favoriser leur accession à la propriété, il convient d'abord de moduler les normes qui, dans le secteur dit aidé, établissent une corrélation entre la superficie du logement et la composition de la famille.

**M. Marc Bécam, rapporteur pour avis.** Très bien !

**M. Christian Bonnet, secrétaire d'Etat.** Il faut permettre aux jeunes ménages d'acquiescer un logement de dimensions suffisantes pour anticiper l'accroissement prévisible de leur famille. Il convient ensuite de réviser certaines modalités de financement en privilégiant l'aide de l'Etat affectée à l'acquisition de la première maison d'un ménage, et en modulant davantage les charges d'annuités dans le temps en fonction de l'érosion monétaire et de la progression prévisible des revenus.

Pour éviter, par ailleurs, le rejet vers les périphéries lointaines, nous entendons conduire une politique de construction sociale dans les centres des villes : et c'est pourquoi les 3.000 équivalents logements H.L.M. ont été inscrits dans le projet de budget.

Les soucis des jeunes ménages ne sauraient faire oublier les préoccupations des personnes âgées.

Beaucoup vivent dans des quartiers anciens auxquels elles ont contribué à donner cette atmosphère complexe et chaleureuse qui leur confère tant d'attrait, mais qui, en raison même de cet attrait, donnent lieu à des opérations de réhabilitation ou à des constructions nouvelles après démolition. Les transformations comportent des aspects positifs, mais trop souvent elles impliquent, dans des conditions juridiquement incertaines, moralement douteuses, humainement douloureuses, le départ d'occupants d'autant plus démunis et atteints qu'ils sont âgés. Plus qu'une assistance financière, c'est une assistance juridique et sociale qu'il faut apporter.

**M. Jean-Pierre Solsson.** Très bien !

**M. Christian Bonnet, secrétaire d'Etat.** C'est pourquoi le Gouvernement a préparé un projet de loi sur la protection des occupants, qui vous sera prochainement soumis. Ce projet, qui n'entend ni freiner la politique d'amélioration de l'habitat ancien, ni imposer aux propriétaires des charges excessives, assurera aux locataires une meilleure information sur leurs droits exacts et les protégera contre les pratiques abusives en leur permettant notamment de dénoncer pendant un délai d'un mois l'accord par lequel ils auraient accepté leur éviction.

L'effort consenti pour les handicapés en d'autres domaines doit s'étendre à celui du logement.

Il y a un an, je vous disais mon intention de lancer les études indispensables pour que les normes de construction tiennent compte de la nécessité d'insérer les handicapés dans la cité.

Cette action a été menée en coordination avec le ministre chargé de l'élaboration du projet de loi d'orientation sur les handicapés, dont les objectifs sont, bien sûr, beaucoup plus

larges. A la suite de ces études, qui ont réuni les administrations, les associations spécialisées et les constructeurs, nous avons décidé de poursuivre trois objectifs concrets :

Suppression, d'abord, des barrières architecturales qui rendent les bâtiments d'habitation et les logements inaccessibles aux handicapés physiques. En conséquence, d'ici à la fin de l'année, un décret modifiera le règlement de construction et permettra à la France de rejoindre la Suède — pays tenu, à bon droit, pour pilote en la matière — dans les textes d'abord puis rapidement, je l'espère, dans les faits.

Création progressive, ensuite, d'un nombre suffisant de logements, autonomes ou en foyers, adaptés ou adaptables aux besoins particuliers des handicapés. Il s'agit essentiellement ici d'accroître la superficie des logements de manière à y assurer une circulation plus aisée.

Attribution, enfin, aux handicapés d'aides personnelles leur permettant de faire face à des dépenses de logement dont le montant peut être majoré du fait même de leurs contraintes. Je fais, là, allusion tant à l'allocation de logement qu'aux prêts spécifiques qui pourront être accordés éventuellement aux intéressés pour adapter leurs logements.

J'en viens maintenant à une quatrième catégorie de mal-aimés de la politique de l'habitat, celle qui se caractérise, indépendamment de toute autre considération de type sociologique, par l'extrême modicité de ses revenus, modicité qui, tout en donnant par priorité vocation à l'accession à l'habitat social, rend en fait difficile, sinon impossible, cet accès parce qu'il y a encore une large marge entre les moyens qui peuvent être consacrés aux dépenses de logement et les loyers d'équilibre.

Cela me conduit à vous poser ce qui est peut-être le problème central : à l'intérieur de la dotation propre du logement, qui est importante et qui est ce qu'elle est parce qu'il y a d'autres impératifs à prendre en considération pour une nation, le moment n'est-il pas venu d'affecter à la construction de logements destinés aux plus défavorisés une partie plus importante de cette aide, de façon à abaisser encore les loyers avec les charges d'annuités pour les rendre plus compatibles — l'allocation de logement aidant — avec les ressources de ces intéressés ?

En bref, ne convient-il pas de s'orienter vers un nouveau transfert de nature à accentuer la finalité sociale de notre politique du logement ? (*Applaudissements sur plusieurs bancs des républicains indépendants, de l'union des démocrates pour la République et de l'union centriste.*)

Bien entendu, il ne s'aurait s'agir, en aucun cas, de retomber dans le piège de la ségrégation, aussi haïssable sur le plan des personnes que sur celui des quartiers. La qualité des logements ainsi construits devrait être identique, ou sensiblement identique, à celle des autres constructions sociales, et ils devraient être insérés dans les mêmes ensembles immobiliers.

Ainsi parviendrait-on, à terme, à une homogénéité de la qualité des constructions sociales, une modulation n'intervenant que pour la détermination du niveau de l'aide et, par contrepoint, des conditions d'accès en fonction des ressources des intéressés.

Tels sont les objectifs, tels sont aussi les moyens que, pour chacun de ces objectifs, je souhaitais vous proposer. Mais, au-delà de ces moyens, il convient aussi, pour réaliser cette politique nouvelle, de reconsidérer les conditions générales de l'intervention de l'Etat et des divers autres agents responsables d'une politique de l'habitat.

Sans qu'il soit question de remettre en cause le rôle de l'Etat pour la définition des orientations et pour la prise en charge financière de leur implication, c'est à une tâche nouvelle qu'il faut convier les collectivités locales pour leur mise en œuvre, tant il est vrai que la complexité même de la politique de l'habitat, aujourd'hui, ne peut retrouver une cohérence sur le terrain que par l'intervention de ceux qui sont les plus proches des réalités et qui sont les seuls à même de rendre, eu connaissance de cause, les arbitrages, et de réaliser les équipements libres nécessaires.

Ces collectivités locales ne sont-elles pas les plus qualifiées pour faire le départ entre les besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain ?

Ne sont-elles pas les plus à même de déterminer les quartiers anciens qu'il faut sauvegarder ou réhabiliter ?

Ne sont-elles pas les mieux placées pour fournir, grâce à une maîtrise accrue des sols et dans le cadre d'une politique contractuelle, les moyens fonciers sans lesquels l'aide financière de l'Etat ne saurait trouver son plein effet ?

**M. Marc Bécam, rapporteur pour avis.** Il faut qu'elles soient dynamiques.

**M. Christian Bonnet, secrétaire d'Etat.** Ainsi est-ce à une réelle décentralisation de la politique de l'habitat que je vous invite, décentralisation qui privilégie le dialogue et la mise face à face des divers partenaires.

Ce propos budgétaire, peut-être certains d'entre vous pensent-ils qu'il est émaillé de trop de points d'interrogation...  
Tel n'est pas mon sentiment.

Tel il n'est pas, en premier lieu, parce que j'attache, pour avoir siégé plus de seize ans sur ces bancs, le plus grand prix à connaître votre réponse aux questions que je suis amené à me poser, au côté de M. Olivier Guichard.

Tel il n'est pas, de surcroît, parce qu'il convient de se défier parfois de ce ton d'assurance dont on a pu dire, à juste titre, qu'il était « si facile de le prendre et si dangereux de l'écouter ».

Tel il n'est pas, enfin, parce qu'une telle attitude me permet, au contraire, de répondre avec netteté aux critiques tendant à insinuer que notre politique serait marquée du double sceau infamant du désengagement et de la privatisation.

« Désengagement », « privatisation », ces maîtres mots qui relèvent aujourd'hui d'une attitude politique que je n'hésite pas à qualifier de mythique, ces termes dont il est fait usage à tout propos, et hors de propos, avez-vous vraiment le sentiment que l'on puisse les utiliser aujourd'hui pour qualifier la politique que je viens de définir ?

Non ! En aucune façon, sauf à admettre que l'Etat doit tout faire, tout définir, tout réglementer, tout exécuter. Telle n'est pas notre conception, et d'ailleurs quels reproches n'entendriions nous pas, justifiés ceux-là, si nous voulions refuser tout rôle aux collectivités locales, toute initiative aux constructeurs, toute liberté de choix aux ménages !

En réalité, la politique que nous vous proposons est une politique qui se veut plus sociale, plus diversifiée, plus décentralisée : plus sociale dans sa finalité, plus diversifiée dans ses moyens, plus décentralisée dans son application.

Nous vous la soumettons avec confiance, persuadés que vous partagerez notre conviction que son seul objectif est de contribuer, chaque jour davantage, au bonheur des Français. (Applaudissements sur les bancs des républicains indépendants, de l'union des démocrates pour la République et de l'union centriste.)

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

**M. Paul Barberot.** Monsieur le secrétaire d'Etat, je ne reviendrai pas sur l'examen détaillé des crédits du budget du logement, que MM. les rapporteurs ont présenté, tant dans leurs rapports écrits que dans leurs rapports oraux.

J'approuve leurs remarques et leurs conclusions ; cependant, j'insisterai sur certains points.

Les statistiques montrent que les objectifs du Plan seront respectés ; il faut s'en féliciter. Toutefois, responsable d'une ville moyenne, force m'est de constater que la situation du logement locatif n'est pas pour autant réglée. En effet, si, il y a quelques années, le nombre des demandes de logements s'élevait à 1.500 environ, il reste encore aujourd'hui proche de 1.000, et il s'agit de demandes justifiées.

Il faut donc, non pas que l'effort se réduise, mais bien au contraire qu'il augmente, surtout dans les catégories des H.L.M. et des P.L.R. Là, je rejoins mon collègue et ami M. Ligot, rapporteur spécial de la commission des finances, qui déplore la diminution de la masse globale des constructions d'H.L.M. et qui ajoute : diminuer les P.L.R., c'est aller à l'encontre du besoin exprimé.

Je pense également à l'habitat rural et à l'habitat diffus et je note que les critères d'attribution de crédits aux régions n'ont pas évolué depuis un certain nombre d'années, alors que la situation, elle, a bien changé. De ce fait, la répartition par département ne correspond pas aux besoins réels actuels.

Compte tenu des priorités des métropoles, des attributions aux villes, l'habitat en secteur diffus n'obtient, lui, que des dotations bien trop réduites. Une telle politique ne permet donc pas le desserrement de l'habitat, souhaité dans nos villes moyennes, et qui permettrait à beaucoup de connaître une meilleure qualité de vie, un certain équilibre humain étant maintenu.

Je n'insisterai pas sur le grave problème de la restauration des centres anciens de nos villes, qui sont le cœur de nos cités, les témoins du passé et de l'histoire de notre pays, mais je demande, pour ce qui les concerne, que soient encore augmentées les facilités accordées pour la restauration des immeubles — pour leur remise en état d'habitabilité. C'est à cette seule condition que les centres des villes ne se dépeupleront plus.

Je vous parlerai maintenant du secteur d'activité concerné : le bâtiment.

Le secteur du bâtiment et des travaux publics « est toujours l'un des plus éprouvés, dans le monde, par les opérations de régularisation économique ». Ainsi s'exprimait, en octobre 1970, dans cette même enceinte, à l'occasion du débat budgétaire, le ministre de l'économie et des finances. Trois années se sont écoulées depuis, et jamais cette constatation ne s'est trouvée autant vérifiée qu'aujourd'hui, sauf à remplacer la notion d'« épreuve » par celle de « drame » ; le mot risque, hélas, de n'être pas trop fort.

Je le sais bien ; tout, ou presque, a déjà été dit sur ce sujet. Depuis de longues semaines, tous ceux qui ont la charge de construire, chefs de file professionnels et, aussi, responsables des collectivités locales, maîtres d'ouvrages — sociaux ou non — ont multiplié les mises en garde. La presse, de toutes tendances, s'est également fait l'écho des préoccupations de ce secteur.

Je ne saurais avoir l'ambition d'enrichir le dossier de faits nouveaux ou d'arguments originaux.

Je voudrais surtout contribuer à faire percevoir que, s'il concerne, au premier chef, le destin d'une branche professionnelle particulière, le malaise du bâtiment risque également de porter un préjudice grave à la nation en l'atteignant dans son activité globale, dans son équilibre économique et même dans son cadre de vie.

Quand on se souvient que ce secteur exécute des travaux correspondant pratiquement à la moitié des investissements en France et occupe environ un million et demi de personnes, soit plus de 10 p. 100 de l'ensemble de la population active, quand on se représente l'importance et, pour tout dire, l'omniprésence, dans la totalité des communes, de l'outil de construction neuve ou d'entretien du patrimoine ancien — bâtiment industriel ou artisanal — on ne peut que mesurer les graves inconvénients économiques et sociaux pouvant résulter, dans cette industrie, de crises prolongées.

Le logement est, pour la grande majorité des familles, le mobile essentiel de l'épargne. A contrario, toute mesure décourageant l'épargne en vue du logement la libère, au profit de la consommation, attisant de la sorte les poussées inflationnistes.

Chaque fois qu'il s'agit de lutter contre l'inflation, le même rituel se reproduit, invariablement. Une politique anti-inflationniste étant tentée de frapper en gros plutôt qu'en détail, on assiste à une nouvelle surcharge sur la construction et le logement.

Les premières victimes de cette politique sont les entreprises de construction, auxquelles sont imposés des blocages prolongés de prix, sans considération des hausses qui interviennent.

Et si encore les Français qu'il faut loger tiraient quelque profit de cette pression intolérable sur les prix ! Ce n'est pas le cas, car le prix global d'un logement, c'est la somme du coût d'un immeuble ou d'une maison proprement dit, du prix d'un terrain d'assiette équipé et de charges diverses financières, administratives, fiscales et autres. Or, dans cet ensemble, le coût de la seule construction, qui était de 80 p. 100 au début de ce siècle, de 55 p. 100 à 60 p. 100 il y a quelque dix ans, représente bien souvent moins de 50 p. 100 aujourd'hui.

Alors, à quoi sert-il de s'exercer une pression véritable que sur cette partie, en définitive dégressive, du prix final du logement, alors que les autres éléments ne pourront être mieux maîtrisés, si les acquéreurs doivent continuer, cependant, à payer plus cher leur habitat, si la qualité de la prestation doit en faire les frais, si l'outil de production doit être mis en péril ?

Victimes indirectes de la politique menée en matière de coût de la construction, les aspirants au logement sont directement atteints par les mesures prises ou envisagées en matière de crédit et de fiscalité. Ces mesures, de toute évidence, sont à la fois de nature à décourager bon nombre d'acquéreurs potentiels ou de candidats à la location, à conduire les maîtres d'ouvrage à limiter leurs opérations nouvelles ou à ralentir leurs opérations en cours, bref à conduire à la récession dans l'ensemble des secteurs de la construction.

Or la contribution effective de telles mesures à la lutte anti-inflationniste n'est pas, pour autant, évidente.

N'est-il pas, dans ces conditions, urgent et raisonnable de repenser très profondément l'application de la politique conjoncturelle actuelle au secteur de la construction et des équipements ?

Il est possible d'y parvenir au prix d'un certain nombre de mesures minimales, qui porteraient sur plusieurs points.

Il s'agit, d'abord, de la mise en application, sans restrictions, sur tous les marchés en cours, de la procédure dite des « produits dérogatoires ». Je sais bien que des mesures ont déjà été prises à cet égard, qui ne tiennent compte que de l'évolution des barèmes, laquelle ne traduit qu'imparfaitement celle des coûts.

Il s'agit, ensuite, de la suppression, si nécessaire, de la clause de révision, dite « de 1967 », pour revenir à la clause de 1957.

Il s'agit, enfin, de la fixation — vous en avez parlé tout à l'heure, monsieur le secrétaire d'Etat — avant le 1<sup>er</sup> janvier, de nouveaux prix plafond pour la prochaine campagne, avec une révision automatique répercutant les augmentations enregistrées chaque année.

Telles sont, monsieur le secrétaire d'Etat — en dehors des actions générales et d'envergure que le Gouvernement, dans le cadre du plan actuel de lutte anti-inflationniste, serait bien inspiré d'envisager afin de « désencadrer » la construction et les équipements — les mesures de « dégrillage » urgentes et vitales, me semble-t-il, à prendre en faveur de l'industrie du bâtiment.

Vous voudrez bien comprendre qu'il s'agit là, non pas de revendications sectorielles, mais de demandes ayant un caractère d'utilité publique.

J'espère que vos réponses nous apporteront les satisfactions que nous attendons et, d'avance, je vous remercie. (Applaudissements sur divers bancs de l'union centriste et de l'union des démocrates pour la République.)

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

**M. Marcel Massot.** Monsieur le secrétaire d'Etat, je ne m'apaisantirai pas sur l'examen des chapitres de votre budget; je n'en ai pas le temps.

Mon propos se bornera à quelques considérations sur le problème du logement des personnes du troisième âge. Ce problème, qui concerne les personnes valides et en bonne condition physique, revêt même, avant l'avancement probable de l'âge de la retraite, une importance primordiale.

Il se pose, couramment, à l'occasion des circonstances les plus diverses: c'est l'expulsion résultant de la rénovation d'un quartier urbain; c'est l'éviction d'un logement de fonctions; c'est l'abandon forcé d'un appartement mis en vente à un prix inaccessible pour un retraité.

Mais, d'une manière générale, le problème est surtout à considérer du point de vue des personnes, de plus en plus nombreuses, qui veulent échapper aux villes tentaculaires et inhumaines dont elles sont prisonnières. Elles ne peuvent plus, l'âge venu, vivre dans le bruit, les encombrements, l'atmosphère empoisonnée des grandes cités. Pour certaines, c'est un état de santé devenu précaire qui nécessite un séjour à la campagne; pour d'autres, ce sont des ressources réduites qui rendent insupportables les charges du loyer et de l'impôt. Pour la grande majorité, enfin, qu'il s'agisse de provinciaux de naissance ou de citadins d'origine, c'est une aspiration profonde à une autre qualité de vie, plus calme et plus saine que celle qu'ils ont connue durant les trente ou quarante années passées à l'usine ou au bureau.

La formule des « résidences pour retraités hors des grands centres », sous la forme de petits groupes de maisons individuelles avec jardin privé, jointes au village pour éviter la ségrégation, jout, de ce fait, d'une très grande faveur parmi les retraités à qui elle procure le domicile personnalisé dont ils ont toujours rêvé, ainsi que l'insertion dans un « cadre de vie normale », selon le vœu exprimé il y a quelques jours par M. le Premier ministre dans le discours qu'il a prononcé devant le Conseil économique et social.

J'ai moi-même à ce sujet tenté une expérience dans un fort joli village particulièrement séduisant des Alpes de Haute-Provence, et je puis dire que, dans tous les domaines, elle constitue une réussite.

**M. Christian Bonnet,** secrétaire d'Etat. C'est vrai!

**M. Marcel Massot.** La construction de telles habitations a, par ailleurs, le grand avantage de décongestionner les grandes villes qui manquent si cruellement de logements disponibles pour les personnes actives. Elle apporte, dans le même temps, aux communes d'accueil, avec un surcroît de ressources, les bienfaits de l'intégration d'une population nouvelle riche de sagesse et d'expérience.

Les pouvoirs publics, hélas! n'ont pas — il faut bien le dire — témoigné jusqu'à présent d'un intérêt réel pour ce problème si important de la réinstallation des retraités hors des grands centres.

Les organismes privés qui, çà et là, ont tenté de très utiles expériences n'ont pas été suffisamment aidés et encouragés. Ils ne sont pas en mesure, en l'état actuel de leurs moyens, de réaliser les vastes programmes nécessaires pour répondre aux besoins et aux vœux exprimés par des milliers de retraités. Les encouragements ont surtout consisté en des paroles. « C'est une œuvre utile et juste, un exemple... » a dit, M. Olivier Guichard, lors de l'implantation réalisée à La Planche, dans le département de Loire-Atlantique en 1972. Il avait raison!

L'intérêt général bien compris, autant que la justice sociale, conseille de favoriser l'action de ces organismes, dont il convient de remarquer qu'ils sont, non point des promoteurs, mais bien des associations de la loi de 1901 et qu'ils ne poursuivent aucun but lucratif.

Je pense, monsieur le secrétaire d'Etat, que deux mesures très raisonnables pourraient, en l'espèce, se révéler efficaces, et je me permets de vous les soumettre.

Il serait bon, d'abord, de consentir aux constructeurs de résidences pour retraités hors des grands centres un statut financier analogue à celui des H. L. M. avec prêts spéciaux bonifiés, à savoir des prêts du Crédit foncier couvrant 90 p. 100 du prix de revient réel de la construction, pour une longue durée, de quarante-cinq ans par exemple, à un taux d'intérêt très modéré.

Il conviendrait ensuite, de décréter que les constructions en cause aient le caractère de « besoin prioritaire » au sens de la loi de 1953 concernant l'investissement de la taxe de 0,90 p. 100 sur les salaires dans la construction.

Monsieur le secrétaire d'Etat, vous avez dit, il y a quelques instants, que vous entendiez privilégier certaines catégories sectorielles, et plus particulièrement les maisons individuelles groupées? Voilà bien une décision que je loue quant à moi, mais je serais très heureux de la voir passer à l'état de réalisation.

Vous avez, d'autre part, le 21 février 1973, au nom de l'Etat, et avec M. Christian Poncelet, alors secrétaire d'Etat auprès du ministre d'Etat chargé des affaires sociales, signé avec M. Porta, président de l'union nationale interprofessionnelle du logement, une convention aux termes de laquelle cette dernière organisation, qui fédère les C. I. L. et représente également, au titre de leur activité dans le domaine de la contribution de 0,90 p. 100, les chambres de commerce, s'engage à accentuer très fortement son effort au profit du logement des travailleurs immigrés.

Cet engagement a porté, pour 1973, sur une somme de 200 millions de francs. Or vous avez laissé entendre que l'effort serait encore accru en 1974. Je m'en réjouis vivement. Mais ne pensez-vous pas, monsieur le secrétaire d'Etat, que ce qui a été fait pour les travailleurs migrants pourrait l'être aussi, dans des conditions à déterminer, pour les vieux travailleurs de chez nous? Ne serait-ce pas là une nouvelle occasion de bien marquer la vocation sociale du versement de 0,90 p. 100 sur les salaires?

Une telle mesure me paraît souhaitable, tant sur le plan humain que sur le plan économique.

J'attends de vous, monsieur le ministre, car j'arrête là mon propos faute de temps, une réponse favorable qui serait susceptible de donner des apaisements aux personnes du troisième âge auxquelles, jusqu'à ce jour, on n'a peut-être pas assez pensé et pour lesquelles le problème du logement demeure trop souvent insoluble. (Applaudissements sur les bancs des socialistes et radicaux de gauche et des communistes.)

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

**M. Georges Mesmin.** Dans le temps très limité qui m'est imparti, je me contenterai de tirer le signal d'alarme en ce qui concerne l'avenir de l'accession à la propriété dans ce pays.

Vous avez parlé, monsieur le secrétaire d'Etat, de la conjoncture de la construction, mais vous n'y avez peut-être pas mis assez d'inquiétude. La flambée des prix et des taux d'intérêt touche à la fois les constructeurs, les entrepreneurs et les accédants à la propriété.

Les entrepreneurs sont pris entre la hausse des matières premières et les réductions de crédits imposées par l'encadrement du crédit et le blocage des prix. Les accédants à la propriété ne peuvent plus établir de plan de financement, ne sachant plus à combien s'élèveront, dans les années à venir, les intérêts et les annuités étant donné l'accélération de la montée des taux, liés au taux d'escompte de la Banque de France. Cela risque d'avoir de graves conséquences car dans toutes les régions commencent à se faire jour des phénomènes qui laissent présager sinon un blocage de la construction, du moins un arrêt de son expansion.

Or, c'est précisément le moment où le Gouvernement fait rapporter des mesures d'incitation à la construction. Dans le projet de loi de finances, il a mis fin aux exonérations des droits de mutation à titre gratuit et, d'une manière unilatérale, aux statuts des sociétés immobilières d'investissement, c'est-à-dire à deux dispositions dont la valeur incitative n'était pas niable.

Nous craignons que les conséquences psychologiques de ces deux gestes ne dépassent la portée que le Gouvernement en attendait. Il aurait fallu les compenser par des avantages réservés à ceux qui s'engagent dans l'accession à la propriété. Or, que voyons-nous? Le seul avantage fiscal qui demeure, c'est-à-dire la possibilité de déduire de ses revenus les intérêts des prêts contractés pour l'acquisition d'un logement, reste toujours plafonné à 5.000 francs depuis 1959.

Nous constatons aussi la suppression des primes sans prêt, le plafonnement — la très légère augmentation équivalait en fait à un plafonnement — des prêts spéciaux du Crédit foncier, alors qu'il aurait fallu atténuer, pour les accédants à la propriété, qui appartiennent généralement aux classes moyennes, le très mauvais effet psychologique des mesures fiscales récemment prises, par une ouverture plus large du crédit.

Je crains que le coup de grâce ne leur soit porté par l'institution, annoncée il y a quelques jours par M. le ministre, de la fanieuse taxe d'urbanisation qui doit frapper la construction neuve. Nous en sommes très inquiets, monsieur le secrétaire d'Etat, car si les objectifs — lutter contre la spéculation foncière, donner des ressources supplémentaires aux collectivités locales — sont sains, qui fera les frais de cette taxe?

Les seuls vendeurs de terrains, comme on nous l'assure? Nous pensons, au contraire, que les acquéreurs de logements terminés seront touchés aussi. Même si la charge est répartie entre le vendeur du terrain et l'acquéreur final du logement, celui-ci ne pourra pas y échapper.

Nous assistons à un certain renversement de la tendance. Naguère, la construction neuve bénéficiait de privilèges fiscaux, aujourd'hui elle va se trouver surtaxée par rapport aux autres logements...

**M. Christian Bonnet, secrétaire d'Etat.** Monsieur Mesmin, me permettez-vous de vous interrompre ?

**M. Georges Mesmin.** Je vous en prie.

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

**M. Christian Bonnet, secrétaire d'Etat.** Je voudrais simplement préciser à M. Mesmin, pour éviter une confusion dans les esprits à la veille de la discussion par les commissions compétentes du texte instituant la taxe locale d'urbanisation, que celle-ci ne sera nullement applicable à tous les logements.

En seront exonérés en particulier tous les logements du secteur social, largement entendu, puisqu'il couvrira les immeubles à loyer modéré, les immeubles à loyer normal, les immeubles construits avec l'aide du Crédit foncier qui sont particulièrement prisés des classes moyennes dont vous venez d'exprimer les soucis, monsieur Mesmin.

Je précise que les logements construits par les sociétés immobilières d'investissement seront exonérés de cette taxe locale à partir du moment où, comme j'ai eu l'occasion de le dire à leur président, M. Fourmont, elles passeront avec les pouvoirs publics une convention qui marquera leur souci de tenir les loyers dans certaines limites.

Cette taxe est destinée essentiellement à procurer des ressources à de grandes agglomérations comme Paris — cela ne vous sera certainement pas indifférent — pour leur permettre d'entreprendre des équipements publics et des logements sociaux. Il ne faudrait pas croire qu'elle va systématiquement contrarier le secteur intermédiaire, qu'il soit locatif ou qu'il relève de l'accession à la propriété.

Je tenais à donner cette précision, monsieur Mesmin, pour éviter toute équivoque.

**M. Georges Mesmin.** Je vous remercie, monsieur le secrétaire d'Etat, mais je me demande déjà — je le répéterai au cours de la discussion du projet de loi — ce qui restera de son champ d'application si vous en excluez les logements sociaux et tous les logements intermédiaires dont je plaçais la cause. Il ne sera plus très large.

Je préférerais qu'on en arrive à la neutralité de l'impôt. Puisqu'il existe un impôt foncier payé par tous les possesseurs d'un logement, augmentons-le ! Il aurait fallu travailler dans cette voie. J'interviendrai dans ce sens le moment venu.

Vous nous avez invités, monsieur le secrétaire d'Etat, à repenser avec vous certaines des données sur lesquelles se fonde la politique du logement. Il ne faut pas décourager ces dizaines de milliers de Français qui acceptent de courir des risques, de se priver pour acquérir leur logement de famille. Ces gens-là sont très intéressants. Ils font un gros effort personnel en ne s'adressant pas essentiellement à l'Etat. Ils ne se considèrent pas comme des assistés de la nation.

S'il ne reste rien entre la construction de bureaux et d'immeubles de luxe d'un côté, et le logement social de l'autre, si l'on désespère les classes intermédiaires, les classes moyennes, les cadres et même les ouvriers, car un grand nombre d'entre eux déploient des efforts énormes pour leur logement, on ratera la politique du logement ! (Applaudissements sur les bancs des réformateurs démocrates sociaux.)

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

**M. Jean Tiberi.** A ce moment du débat, mon propos sera, bien sûr, plus bref que je ne le prévoyais puisque bien des choses ont déjà été dites.

Qu'il me suffise de rappeler, après M. Frédéric-Dupont hier, qu'au cours du mois de mai 1973, M. Olivier Guichard avait jeté les bases d'une nouvelle politique du logement permettant de lutter contre la ségrégation sociale à Paris.

Un groupe de travail s'est mis à l'œuvre et je tiens à remercier vos hauts fonctionnaires, monsieur le secrétaire d'Etat, qui ont bien voulu lui apporter une contribution active ainsi que mes collègues, notamment M. Frédéric-Dupont.

Je tiens aussi à me féliciter — et je ne reprendrai donc pas les réserves de M. Mesmin — de l'annonce du projet de loi instituant la taxe locale d'urbanisation, quitte à discuter ses modalités. Ce débat est urgent.

En effet, malgré l'effort important déployé par les pouvoirs publics, en particulier l'Etat et la collectivité locale parisienne, le problème du logement social à Paris reste crucial.

Notre action doit porter sur quatre points.

Il faut — le groupe de travail s'est penché sur cette question — développer les constructions, ce qui nécessite des fonds qui pourraient provenir de la taxe envisagée.

Elle frappera — avez-vous indiqué — les logements de luxe et les bureaux mais non point, évidemment, les logements H. L. M., les P. L. R.

Le groupe de travail a demandé qu'en soient également exemptées les catégories de logement intermédiaires — tels les I. L. N. — qui intéressent effectivement des catégories moyennes fort intéressantes.

Il a prôné aussi la possibilité, pour les collectivités locales, de passer des conventions avec des compagnies d'assurances, des groupes d'investissements, afin de leur céder des terrains à des prix intéressants à condition que les loyers des logements ne dépassent pas certains plafonds.

Il faut aussi et surtout — je me permets d'insister sur ce point — que les terrains appartenant à l'Etat ou à des organismes para-étatiques, telle la S. N. C. F., soient mis à la disposition des collectivités locales. C'est un vieux problème. Au nom du groupe de travail que j'ai eu l'honneur de présider, je demande solennellement aux pouvoirs publics de consentir un effort sensible sur ce point précis : il y va de l'avenir du logement social à Paris.

Ces moyens permettraient l'élaboration d'une politique foncière. Grâce à ces fonds nouveaux la collectivité pourrait acheter des terrains et les rétrocéder par la voie de la concession. Telle est la politique que nous souhaitons voir se développer.

Un autre point important est l'amélioration de l'habitat ancien. Une action importante a été entreprise dans un passé récent, grâce à M. Robert-André Vivien. Elle s'est traduite notamment par la contribution patronale de 1 p. 100, la loi de 1967, les P. A. C. T. et le développement de l'action de l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat.

Mais tout cela est encore insuffisant et j'ai été très sensible aux propos que vous avez tenus concernant l'effort important que vous entendez développer en ce domaine. Il doit être prioritaire.

Par ailleurs, la taxe sur les terrains à bâtir que vous envisagez de créer devrait aussi s'appliquer aux opérations de rénovation luxueuses. Une telle décision serait justifiée sur le plan moral et sur le plan pratique.

Sur le plan moral, il ne serait pas normal que les terrains à bâtir destinés à recevoir des immeubles de luxe soient assujettis à la taxe alors que des opérations de rénovation luxueuses y échapperaient.

Sur le plan pratique, elle procurerait des ressources supplémentaires. Le produit de la taxe devrait servir à intensifier l'amélioration de l'habitat ancien et pas seulement, comme cela a été dit, à construire plus de logements sociaux — I. L. N., H. L. M., P. S. R... Elle devrait favoriser l'acquisition d'immeubles anciens pour y aménager des logements sociaux — H. L. M., P. L. R., I. L. N. notamment — c'est-à-dire destinés à des catégories particulièrement dignes d'intérêt. C'est un moyen important de lutte contre la ségrégation sociale, notamment à Paris. On ne résoudre pas ce problème par la seule construction de logements sociaux neufs. Il faut également songer à l'amélioration de l'habitat ancien, notamment dans le centre des villes. De plus, c'est une façon de lutter également contre une certaine spéculation.

Il faut développer les périmètres de restauration, qui présentent un grand intérêt par l'octroi des aides, désormais plus importantes, attribuées par l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat. Actuellement, pour les personnes âgées, elles couvrent intégralement les augmentations de loyer.

Il faut aussi, monsieur le secrétaire d'Etat, mieux protéger les occupants. Vous y avez fait allusion dans votre exposé en annonçant le dépôt possible d'un projet de loi, ce dont je me réjouis.

M. Frédéric-Dupont, de son côté, a déposé une proposition de loi dans ce sens, tendant à reloger dans un rayon déterminé les locataires d'immeubles à démolir ou à restaurer. Que ce rayon soit un kilomètre ou atteigne la limite de l'arrondissement, ou même s'étende à l'arrondissement voisin peut être discuté, mais le principe d'une distance déterminée est indispensable pour deux raisons :

D'abord pour lutter contre la spéculation mais aussi pour éviter une ségrégation sociale car vivent dans ces immeubles des catégories sociales — notamment des personnes âgées et des gens modestes — qui doivent être maintenues. Sur ce point, un texte, qu'il s'agisse d'une proposition de loi ou d'un projet de loi, nous paraît capital.

Mais tout en protégeant les occupants, il convient de mieux les informer, de manière ponctuelle à l'occasion de telle ou telle opération de restauration ou de démolition, ou d'une manière générale.

D'une manière ponctuelle, et là nous retrouvons les opérations de restauration, qui ne nécessitent pas de permis de construire. Notre commission s'est penchée sur ce point. Elle ne voit pas le besoin de ressusciter, là, un permis de construire qui alourdirait

la procédure, mais elle estime que l'administration locale devrait être avisée de tout projet de restauration ou de rénovation d'immeuble afin de pouvoir, à son tour, informer les locataires de leurs droits. Car si les intéressés et notamment les personnes âgées, les connaissent, ce serait une amélioration considérable. Je me permets donc d'insister pour qu'un texte, d'origine parlementaire ou réglementaire puisse l'apporter.

Outre cette information ponctuelle, il faudrait développer une information permanente.

A Paris, par exemple — puisque le problème de l'habitat social se pose surtout dans le centre des villes et en particulier à Paris — un fonctionnaire devrait être chargé de cette tâche dans chacune des mairies. Il faudrait également constituer des équipes spécialisées pour distribuer une documentation qui est d'ailleurs bien faite, je le reconnais publiquement, mais aussi — rien ne remplace les contacts humains — pour faire directement connaître leurs droits aux intéressés. Pour cette action-là, nous pouvons vous faire confiance monsieur le secrétaire d'Etat.

Enfin, dernier aspect de ce problème de l'information : il faut mieux faire connaître l'allocation-logement. Vous l'avez indiqué tout à l'heure : celle-ci a été augmentée considérablement pour les jeunes ménages et pour les personnes âgées. Mais, là encore, les intéressés ignorent souvent leurs droits.

En second lieu, il importe de simplifier les formalités car un grand nombre de bénéficiaires éventuels sont des personnes âgées. A en juger par un formulaire que j'ai eu sous les yeux, fort difficile à comprendre, on ne leur facilite guère la tâche. Certes, les équipes d'assistantes sociales des caisses d'allocations familiales, des bureaux d'aide sociale sont dévouées, mais une simplification s'impose. Je me permets d'insister aussi sur ce point.

Dernier point de nos réflexions : l'habitat dans son ensemble, c'est-à-dire non seulement le logement lui-même, mais aussi sa conception, sa qualité, son environnement, appelle des décisions de votre part, monsieur le secrétaire d'Etat — malgré un premier effort que je reconnais — afin que les nouvelles constructions s'insèrent plus harmonieusement dans l'habitat parisien. Pour ce faire, il importe d'éviter les grands ensembles, les constructions massives, il faut que la qualité architecturale, qui a toujours fait le renom de Paris, reprenne sa place. Je me permets d'insister sur ce point car la qualité du logement est presque aussi primordiale que sa quantité.

Grâce aux mesures législatives et réglementaires que je viens rapidement de suggérer, grâce aussi à celles qui ressortent à la compétence des collectivités locales, notamment du Conseil de Paris, nous pouvons espérer, avec les ressources que nous envisageons, améliorer sensiblement le logement social à Paris et lutter contre la spéculation et la ségrégation sociale.

Pour promouvoir toutes ces mesures nous comptons sur vous, monsieur le secrétaire d'Etat et nous vous faisons confiance. (Applaudissements sur les bancs de l'Union des démocrates pour la République, des républicains indépendants et de l'Union centriste.)

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

**M. Etienne Gagnaire.** Monsieur le secrétaire d'Etat, quoi que vous en ayez dit ce matin, mon propos portera sur l'insuffisance des crédits du secteur locatif H.L.M.

Sans nullement généraliser, mais pour le vivre journallement, je puis affirmer que, dans les grands centres urbains, plusieurs milliers de demandes demeurent non satisfaites, et cela depuis des mois, voire des années.

Il ne peut être question de demander à l'Etat de tout faire, mais l'Etat se doit — c'est un acte politique — d'aider les plus défavorisés des citoyens.

Or comment un chef de famille, disposant d'un revenu mensuel de 1.300 ou de 1.500 francs, pourrait-il payer un loyer, dans le secteur privé, de 500 ou de 600 francs par mois ? Qu'on le veuille ou non, pendant quelques années encore, un effort particulier s'imposera dans les grands centres urbains. Evidemment, lorsque la situation économique de notre pays sera telle que tous les travailleurs gagneront très largement leur vie — ce que nous souhaitons tous — la question ne se posera plus.

Mais, aujourd'hui, que constatons-nous ? Chaque jour des jeunes désireux de fonder un foyer — quoi de plus normal ? — et ne pouvant se loger dans les H.L.M., sont hébergés par leurs parents. Chacun sait bien qu'une telle situation ne peut être que provisoire. Ils essayent ensuite de trouver un logement dans le secteur privé. Si l'homme et la femme, jeunes mariés, travaillent tous les deux, ils pourront payer un loyer élevé. Mais souvent l'épouse est obligée de rester au foyer. Alors commencent les difficultés, les retards dans le paiement du loyer s'accroissent et on en arrive à l'expulsion.

Où alors certains jeunes — nous l'avons constaté — aménagent des logements dans des greniers, dans des conditions défiant les règles d'hygiène les plus élémentaires.

Une telle situation est tout à fait anormale et il convient d'y porter rapidement remède, monsieur le secrétaire d'Etat.

J'en viens à la rénovation des quartiers insalubres des grandes villes et même des villes moyennes.

Dans de nombreux cas, on ne peut faire autrement que de démolir les immeubles vétustes et de les remplacer par des constructions correspondant évidemment aux plans d'urbanisme. Or, très souvent, les habitants de ces îlots insalubres sont des personnes de condition modeste. Pour hâter la réalisation des projets de rénovation et de reconstruction, la dotation correspondant à la construction d'H.L.M. réservées au logement de ces familles devrait donc être augmentée.

Bien entendu, nous préférons que ces H.L.M. soient construites dans les secteurs rénovés, car les personnes âgées, notamment, n'aiment pas quitter le quartier où elles ont longtemps vécu. Mais, faute des moyens nécessaires, nous ne pouvons construire ces logements sociaux.

Telles sont, monsieur le secrétaire d'Etat, les quelques observations que je voulais présenter, très rapidement, étant donné l'heure.

En quittant cette tribune, j'affirme qu'il n'y a pas, qu'il n'y aura jamais de véritable paix sociale dans notre pays tant que le problème du logement, sous toutes ses formes, ne sera pas réglé. Nous comptons sur vous, monsieur le secrétaire d'Etat pour faire qu'il le soit !

(Applaudissements sur les bancs des réformateurs démocrates sociaux et sur divers bancs.)

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

**M. Maurice Andrieu.** Mesdames, messieurs, en cet instant du débat, et comme je l'avais annoncé hier soir, j'interviens à titre personnel et non plus en qualité de rapporteur sur avis.

Mon intervention portera sur un sujet très précis, la création des offices publics d'aménagement et de construction, les O.P.A.C.

Je n'ignore pas que ce sujet a fait l'objet d'un large débat à l'Assemblée nationale le 16 juillet 1971. L'Assemblée avait alors souhaité qu'à travers ces nouvelles structures une autonomie et une plus grande souplesse assurent une gestion plus satisfaisante des offices d'H.L.M.

Le décret du 22 octobre 1973, paru au *Journal officiel* du 26 octobre 1973, ayant précisé ces nouvelles structures, je me bornerai à revenir sur quelques aspects du décret et du projet de règlement concernant les personnels de ces offices.

Tout d'abord, je me réjouis que par la magie des mots : « Office public d'aménagement et de construction » les ministères intéressés, plus particulièrement celui des finances, aient accepté que des allègements considérables soient apportés aux règles de gestion des offices publics d'H.L.M.

Si, désormais, le ministère de l'économie et des finances se contente d'un nouveau titre, de nouvelles appellations, on ne peut que regretter le temps perdu, plus particulièrement lorsque les syndicats des personnels des offices s'efforçaient de faire admettre, dans la nomenclature des effectifs, des emplois qui sont aujourd'hui très largement inclus dans les O.P.A.C.

Je remarque aussi, avec d'ailleurs beaucoup de satisfaction, que les conseils d'administration des nouveaux offices comprennent maintenant deux représentants des locataires, deux représentants des organisations syndicales les plus représentatives et même deux représentants du personnel.

Un simple arrêté n'aurait-il pas pu modifier, dans le même sens, comme d'ailleurs ce fut le cas en décembre 1969, la composition des offices publics d'H.L.M. ordinaires ?

La logique et l'équité exigent que la même représentation se retrouve au sein de leurs conseils d'administration.

La tutelle étant désormais entre les mains d'un commissaire du Gouvernement, nous pouvons espérer que la gestion y gagnera en rapidité et en souplesse.

La procédure budgétaire reste cependant la même. Notons seulement la suppression de l'avis de la collectivité garante, conseil municipal ou conseil général. C'était aussi une très vieille revendication des organismes d'H.L.M. afin d'alléger la procédure et d'éviter des retards souvent importants tenant à l'approbation préfectorale.

Le régime financier et comptable n'est pas précisé. Il sera fixé par décret en Conseil d'Etat. Nous souhaiterions, cependant, obtenir quelques assurances quant à son application, car il serait regrettable, par ce biais, de revenir à alourdir des procédures qui auraient été allégées par ailleurs.

L'essentiel de mon propos portera maintenant sur les dispositions relatives au personnel.

Certes, elles sont relativement peu nombreuses dans le décret, mais vous avez eu l'amabilité, monsieur le secrétaire d'Etat, de me communiquer le projet de règlement du personnel avec les commentaires et les annexes qui éclairent vos intentions.

Vous avez rappelé que les nouveaux offices sont, non pas imposés, mais laissés au choix des conseils d'administration. Cette liberté est fort louable mais le personnel devra, le cas échéant, s'inscrire dans ces structures nouvelles. Je me permets donc de les analyser très rapidement.

Le directeur général a un pouvoir presque absolu. Vous m'objecterez qu'il sera le patron et qu'il en faut un.

Je ne suis pas opposé à l'autorité et à l'esprit d'initiative qui sont à la base d'une gestion moderne.

Cependant le personnel doit être garanti contre des excès de pouvoir et de favoritisme du directeur général.

Il me paraît donc inconvénient que ce dernier arrête lui-même la composition du conseil de discipline et le préside, risquant ainsi d'être juge et partie. J'ajoute que ce conseil n'interviendra qu'en cas de sanctions graves, car le directeur général a la possibilité, par ailleurs, de licencier tout membre du personnel, en vertu de l'article 41 du projet de règlement, qui stipule :

« Le directeur général peut mettre fin au contrat de travail dans les conditions fixées à l'article 23 du livre I du code du travail. »

Sans doute cette résiliation est-elle suivie du paiement de certaines indemnités, mais vous savez bien, monsieur le secrétaire d'Etat, que la perte d'un emploi est chose grave et plus particulièrement pour un employé d'un certain âge qui aura beaucoup de difficulté à se recycler dans le secteur privé.

A l'exception des fautes graves sanctionnées par les mesures prévues, le droit de licenciement ne devrait pas exister dans ces établissements publics. En effet, le personnel est assujéti à un stage justifiant sa qualification professionnelle et il apparaît excessif de pouvoir le licencier, en cours de carrière, sauf faute grave, pour les raisons les plus diverses, notamment celles de la rentabilité ou de l'équilibre budgétaire, le personnel risquant alors de faire les frais d'une mauvaise gestion.

Par ailleurs, le juriste que j'ai essayé d'être ne comprend pas qu'un régime de droit privé puisse s'appliquer à des agents d'établissements, certes à caractère industriel et commercial, mais cependant publics. Il est vrai qu'aux confins indéfinis du droit public, semi-public ou privé, toutes les possibilités sont offertes au législateur. Mais alors il vous est aussi possible à vous, monsieur le secrétaire d'Etat, de supprimer le droit de licenciement du projet de règlement.

Ce faisant, vous apaiseriez la hantise de ce personnel qui mérite, par ailleurs, quelque considération. Je connais son dévouement et son courage. Il ne peut se tenir à l'écart de cette intégration, car demain, dès que le directeur général nommé sera dans l'obligation de structurer son O. P. A. C., sans attendre un an, délai de réflexion accordé au personnel actuellement sous statut, tous les emplois seront pourvus. Dès lors, ce personnel serait pénalisé et risquerait d'en ressentir une amertume bien compréhensible.

Telle est la modification essentielle que, au nom de ce personnel je vous demande d'envisager, monsieur le secrétaire d'Etat.

Le projet de règlement ne fait aucune mention des gérants, concierges et gardiens d'immeubles qui, le plus souvent, sont pourtant les véritables responsables de la bonne ou de la mauvaise tenue de l'immeuble, du renom extérieur de l'organisme. Ils assurent l'accueil des locataires, ils sont les intermédiaires de tous les jours avec les services centraux, ils veillent à la discipline. Et Dieu sait si leur rôle est ingrat !

Dès lors, leur emploi mérite d'être inclus dans la nomenclature avec une rémunération décente correspondant par exemple à celle des inspecteurs et des enquêteurs. Car eux aussi ont à enquêter et à faire preuve d'une grande autorité, nuancée aussi par beaucoup de tact et de psychologie.

Ne les oubliez pas non plus, monsieur le secrétaire d'Etat, dans les offices d'H. L. M. ordinaires. Et croyez bien que ma demande n'a rien de démagogique car ces personnels, isolés dans leur emploi et malgré des conditions matérielles et statutaires fort injustes, ne sont pas spécialement revendicatifs.

Les salaires du personnel nous paraissent aussi trop différenciés par rapport aux emplois, mais je passe rapidement car le temps me presse.

**M. le président.** En effet, monsieur Andrieu, vous êtes le seul, depuis ce matin, à avoir dépassé votre temps de parole.

**M. Maurice Andrieu.** Veuillez m'en excuser, monsieur le président, la question était cependant intéressante.

Les rémunérations prévues pour les cadres supérieurs des O.P.A.C. me paraissent quelque peu excessives. Où trouvera-t-on la manne pour recruter un personnel aussi nombreux et dont les hauts salaires prévus pour certains emplois — je me garde de dire pour beaucoup — grèveront le budget de l'organisme ?

Une masse salariale aussi importante entraînera inévitablement un relèvement des loyers. Quelles seront alors les réactions des locataires qui estiment déjà trop lourd le poids des charges et des loyers actuels ?

Mais je concède que, dans les catégories les moins élevées, le personnel des offices ordinaires est mal payé, comme celui d'ailleurs de la fonction publique, qui pourrait demain, à juste titre, demander, ici et là, des transformations d'appellation afin de bénéficier aussi de ce relèvement important de salaires.

En résumé, ce règlement doit être reconsidéré, en accord avec les représentants des organisations syndicales les plus représentatives du personnel et aussi avec la fédération des organismes d'H. L. M. qui, depuis tant d'années, a justifié la confiance que vous lui témoignez, elle qui est le défenseur éclairé de cette institution et des personnels qui l'animent.

Votre souci du social et de l'efficacité, monsieur le secrétaire d'Etat, aidera certainement le personnel à s'engager dans les nouvelles structures, à partir du moment où il sera assuré d'une juste garantie de l'emploi. C'est mon souci et ce sera, je l'espère, le vôtre.

**M. le président.** La parole est à M. de Poulpiquet.

**M. Gabriel de Poulpiquet.** Monsieur le secrétaire d'Etat, je voudrais appeler votre attention sur la situation critique de nombreuses entreprises du bâtiment qui, surtout dans ma région, ont dû déposer leur bilan, signe d'un indiscutable malaise.

Quelles en sont les causes ? Dans certaines branches de l'industrie, les clauses de révision automatique des prix ne peuvent intervenir qu'en fonction de divers facteurs et la politique de blocage des prix ne s'applique pas à tous les secteurs de l'activité.

Comment tenir les prix de la construction finie si, dans le même temps, les prix des matériaux et les charges ne cessent d'augmenter sans aucun freinage ? De même, les frais d'équipement des terrains à bâtir ont fortement progressé, car les entreprises qui travaillent sous agrément, je dirai presque avec un monopole, tel l'E. D. F. et d'autres administrations, ont l'autorisation d'inclure dans leurs marchés des clauses de révision qui permettent parfois des augmentations abusives.

Le résultat est déplorable puisque des entreprises valables en sont réduites à la faillite et leurs ouvriers au chômage, alors qu'elles leur assuraient sur place des emplois convenables.

Certaines grosses sociétés surviennent alors avec leurs techniciens, leur personnel étranger et s'assurent le monopole des marchés, ce qui ne contribue pas à la baisse des prix, toute concurrence étant éliminée.

Si, ces dernières années, la progression du rythme de construction a été satisfaisante, je crains que nous n'allions vers une crise.

D'une part, les conditions d'attribution des prêts sont de plus en plus restrictives et les taux d'intérêt trop élevés, imposant aux candidats à la construction aux revenus modestes une trop lourde charge.

D'autre part, l'augmentation du taux d'escompte, avec effet rétroactif pour certains prêts, a déjà placé des constructeurs modestes dans une situation insupportable, qui ne sera pas de nature à encourager de nouveaux candidats à la construction.

Pourtant, c'est grâce à ces constructeurs qu'aujourd'hui nous pouvons nous réjouir des progrès réalisés en matière de logement dans notre pays. Ils ont pris la responsabilité de construire, sans attendre l'octroi de prêts bonifiés ou de primes aléatoires et beaucoup ont été victimes de l'application du décret du 24 janvier dernier, qui les a privés des primes qu'ils étaient en droit légitimement d'espérer. C'était une escroquerie à leur égard.

Aujourd'hui, le Gouvernement décide la suppression brutale de ces primes. Pourquoi alors avoir laissé des milliers de candidats constructeurs attendre deux ou trois ans, dans certains départements, cette prime alléchante ? Ils doivent aujourd'hui payer leur maison 25 p. 100 de plus, pour vous avoir fait confiance ! Liquidez les dossiers enregistrés, c'est le moins qu'on puisse demander !

Pour les bénéficiaires de prêts ayant subi les augmentations dont j'ai parlé, il conviendrait de trouver une solution, par exemple en majorant les primes ou en assortissant d'une bonification d'intérêt les prêts en cours.

Vous laissez entendre que le système des primes sera remplacé par des prêts bonifiés du Crédit agricole. Mais vous n'avez pas dit exactement comment et quand. J'attends sur ce point votre réponse, monsieur le secrétaire d'Etat.

D'autres orateurs ont parlé de la répartition des crédits H. L. M. et demandé qu'un effort soit fait pour le logement des personnes âgées. J'ai maintes fois essayé, dans mon département, d'obtenir des crédits à cet effet. Il m'a été répondu qu'il ne

pourrait s'agir que d'une attribution spéciale du ministère, la majeure partie des crédits H. L. M. devant être réservée aux grands centres où, pourtant, les H. L. M. restent parfois inoccupés. Mais nous, nous ne pouvons même pas en obtenir une demi-douzaine pour nos chefs-lieux de canton ou nos communes rurales afin de loger les retraités, notamment ceux qui bénéficient de l'I. V. D.

Monsieur le ministre, je souhaiterais que vous donniez à vos services et aux préfets des instructions très fermes pour que l'on ne laisse pas des commissions répartir comme elles l'entendent les crédits H. L. M. (Applaudissements sur les bancs de l'union des démocrates pour la République.)

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

M. Jean Boyer. Monsieur le secrétaire d'Etat, mon intervention sur le budget du logement sera marquée par mon appartenance à une circonscription rurale qui m'amènera à formuler un certain nombre de remarques et de suggestions particulières.

La première de ces remarques portera sur l'insuffisance des crédits affectés aux primes dites « d'entretien et d'amélioration du parc », terminologie nouvelle utilisée pour désigner les « primes à l'amélioration de l'habitat rural », dont la signification était, il faut le reconnaître, beaucoup mieux perçue.

Jusqu'à une date récente, le monde rural, surtout dans des zones de petite exploitation familiale, a souvent retardé la modernisation de son habitat pour des raisons financières et à cause des priorités de la production. Mais actuellement, une évolution très rapide se manifeste dans ce domaine.

Depuis deux ans, dans la région du Sud-Est, par exemple, et plus particulièrement dans le département de l'Isère, on observe une très forte progression du nombre des dossiers déposés en vue d'obtenir cette « prime d'entretien et d'amélioration du parc ».

Cette progression est certainement due, pour une part, à une meilleure information qui a fort heureusement sensibilisé la population rurale à ce sujet. Dans ce domaine d'action, les comités départementaux d'habitat rural méritent d'être signalés, car ils me paraissent être à l'origine de ce mouvement de modernisation des habitations de nos campagnes, mouvement qui s'amplifie d'année en année et auquel nous nous devons d'apporter l'indispensable support financier, c'est-à-dire les crédits nécessaires au financement des primes.

Pour 1973, la région Rhône-Alpes a reçu une première dotation de 5.250.000 francs sur laquelle un crédit de 834.750 francs a été affecté au département de l'Isère. Cette attribution départementale pour l'exercice 1973 était en augmentation de 15,9 p. 100 par rapport à celle de l'exercice 1972.

Et pourtant, malgré cette augmentation sensible, les dossiers en attente s'accumulent faute de crédits. Dès le mois de septembre dernier, monsieur le ministre, je vous avais tenu personnellement informé de cette situation qui me paraît préoccupante.

Un effort doit être fait pour réduire dans d'importantes proportions le nombre des dossiers en instance et, donc, le délai d'attente. Je souhaite que le volume des crédits affectés, dans le budget 1974, aux primes de toute nature puisse être ventilé afin que soit relevée très sensiblement la dotation réservée aux « primes d'entretien et d'amélioration du parc ».

Après avoir souligné l'insuffisance quantitative du montant de certains crédits, je voudrais, monsieur le ministre, attirer votre attention sur les efforts qui restent à faire en zone rurale et dans nos petites villes pour parvenir à une rénovation de l'habitat qui préserve la qualité des architectures régionales. Il n'est pas trop tard pour entreprendre cet effort qui permettra de conserver les richesses de notre patrimoine.

Mais, pour cela, il faut d'abord que les directives résultant des plans d'occupation des sols essayent de favoriser, dans toute la mesure du possible, la restauration et la rénovation des habitations anciennes dont le caractère mérite d'être sauvé et mis en valeur.

Cet encouragement au maintien de la personnalité propre de nos petites villes et de nos villages, qui sont, hélas trop souvent défigurés par des constructions modernes sans qualité architecturale, devrait aussi être accompagné du respect des styles régionaux.

Depuis quelques années, notamment en raison de la diffusion nationale de modèles types créés par d'importantes sociétés de construction, on assiste à une banalisation navrante du style des maisons individuelles ou encore à une exportation de styles régionaux vers des zones très éloignées de leur province d'origine.

La fermette normande se retrouve jusque dans le Sud-Est, le style « Ile-de-France » a bientôt envahi la totalité de l'hexagone et les villas provençales remontent vers des zones qui ne connaissent pas le mistral et que peu le soleil !

Si l'on ne veut pas, dans quelques décennies, retrouver, d'un bout à l'autre de la France, le style unique qui témoignera de la pauvreté d'imagination des constructeurs de notre époque, il est temps d'agir en donnant aux directions départementales de l'équipement et du logement les instructions pour arrêter cette invasion de maisons sans caractère ou d'un style étranger à leur zone d'implantation.

Sans transition, monsieur le ministre, je voudrais maintenant aborder le problème du financement et des conditions de l'octroi des prêts.

Les taux d'intérêt sont très élevés, surtout ceux des prêts complémentaires, comme on l'a dit tout à l'heure. Le recours aux sociétés de crédit immobilier, demeure la solution la plus intéressante pour de très nombreux constructeurs aux revenus modestes, mais il faudrait permettre un relèvement des plafonds des prêts accordés par ces organismes.

Actuellement, compte tenu du montant plafonné des prêts des sociétés de crédit immobilier, les personnes désirant accéder à la propriété doivent également recourir à des prêts complémentaires avec des montants de remboursements réellement prohibitifs, et cela même lorsqu'ils s'adressent à des organismes comme le Crédit agricole qui avait pourtant, jusqu'à ces dernières années, pratiqué des taux d'intérêt d'un niveau relativement bas.

Si l'on veut qu'en zone rurale des jeunes ménages puissent devenir rapidement propriétaires de leur habitation, il est nécessaire de promouvoir une politique de prêts bien adaptés aux besoins et d'étudier, en particulier, des formules qui pourraient, comme c'est le cas avec les prêts immobiliers conventionnés, les P.I.C., prévoir des remboursements progressifs. Cela allégerait le poids des premières annuités qui sont toujours les plus difficiles à honorer.

A propos des prêts immobiliers conventionnés, je m'étonne qu'une plus grande publicité ne leur ait pas été faite. Cette formule, qui me paraît fort intéressante, n'est que peu connue du grand public et les organismes financiers habilités à les accorder ne semblent pas donner à cette formule originale toute la diffusion qu'elle mérite.

A titre documentaire, il me paraît intéressant de connaître le nombre de prêts immobiliers conventionnés accordés au 1<sup>er</sup> janvier 1973, c'est-à-dire pratiquement à la fin de la première année d'utilisation de cette nouvelle catégorie de prêts. J'aimerais savoir si ce nombre correspond aux prévisions qui avaient été faites.

Monsieur le secrétaire d'Etat, j'appelle aussi votre attention sur les difficultés que rencontrent les collectivités locales rurales dans la réalisation de groupes d'H. L. M. adaptées à leurs besoins.

En raison de leur réalisation par petits groupes comportant au maximum une vingtaine de logements, ces constructions ont des prix de revient qui ne permettent pas le respect des prix plafonds imposés ou qui conduisent les organismes constructeurs à s'en tenir à des prestations de moindre qualité.

Les programmes de construction H. L. M. sont indispensables en zones rurales. Mais les logements ainsi réalisés ne constituent souvent pour les familles qu'une étape avant de pouvoir accéder à la propriété.

Il me paraît donc important que ces programmes fassent l'objet, au niveau de chaque département, d'une étude particulière et d'un financement répondant aux impératifs de ces réalisations diffuses.

Car il faut que la qualité des logements H. L. M. s'améliore et qu'une attention spéciale soit apportée aux problèmes d'isolation phonique et thermique.

C'est vers cette amélioration de la qualité de nos logements sociaux que doivent porter les efforts actuels des architectes chargés d'élaborer ces programmes, car nos H. L. M., en 1973, se doivent d'apporter à leurs occupants un confort ayant progressé avec l'évolution des techniques du bâtiment.

Le budget que vous venez de nous présenter, dans ses grandes lignes et pour ses options fondamentales, me paraît adapté aux nécessités de l'heure.

Mais un certain nombre d'améliorations de détail — ce qui ne veut pas dire mineures — devraient lui être apportées pour lui donner une meilleure efficacité. Je crois que les suggestions que je viens de vous présenter vont dans le sens de cette meilleure efficacité que les uns et les autres nous recherchons. (Applaudissements sur les bancs des républicains indépendants et de l'union des démocrates pour la République.)

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

M. Edouard Carlier. Mesdames, messieurs, je vais traiter en quelques minutes de la rénovation de l'habitat minier et des conséquences qu'elle peut avoir sur les droits acquis des mineurs si nous n'y prenons garde.

Il apparaît que nous sommes en présence d'une tentative, la plus grave que nous ayons connue, visant à remettre en cause un droit acquis de la corporation minière : le logement gratuit.

En effet, d'après les informations en notre possession, il a été décidé de remettre en cause la gratuité du logement pour les mineurs actifs, les retraités, les veuves et les invalides et de leur faire payer un loyer s'ils habitent un logement rénové. Cela est inadmissible pour les élus du bassin minier que nous sommes.

Ces mesures rétrogrades découlent de la création d'une société immobilière décidée en décembre 1972 par un comité interministériel. On prétend que cette création était nécessaire pour donner une base juridique au financement de la rénovation des logements miniers.

Je ferai, à cet égard, plusieurs remarques.

Le patrimoine des houillères serait transféré à une société de type privé, société anonyme par actions. Il est donc remis entre les mains des actionnaires et du conseil d'administration de ladite société.

On nous dit que celle-ci sera une filiale des houillères. Mais le fait que les houillères détiennent la majorité des actions n'est pas une garantie en soi. On sait que le domaine immobilier intéresse particulièrement les banques et les hommes d'affaires. A tout moment, leur introduction dans la société peut être décidée.

J'imagine qu'il existe, monsieur le secrétaire d'Etat, des solutions au problème du financement de la rénovation.

Pendant deux ans, un député du Pas-de-Calais, membre de la majorité, a consacré sous le boisseau une proposition de loi visant à apporter une solution démocratique à ce vaste problème. Jamais il ne l'a rapportée. Cette proposition de loi avait été enregistrée à la présidence de l'Assemblée le 9 novembre 1970 et était présentée par notre collègue Maurice Andrieu, député du Pas-de-Calais. Une autre proposition de loi, n° 564, a été déposée par le groupe communiste et enregistrée à la présidence le 20 juin 1973.

Ainsi, dans ce domaine, la représentation parlementaire est, dans une certaine mesure, bafouée, tandis que le Gouvernement entérine une mesure prise par une société nationalisée, sans en informer qui que ce soit, car la décision de créer une société immobilière a été prise par le conseil d'administration des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais. Je ne pense pas qu'on puisse appeler cela de la participation !

D'autre part, il existait déjà une société immobilière dans le bassin minier du Pas-de-Calais, la Société immobilière de l'Artois. Elle gère, à l'heure actuelle, environ 10.000 habitations minières. Les mineurs, les retraités et les veuves qu'elle loge n'ont jamais payé un loyer. Celui-ci était couvert, d'une part, par les prestations de l'allocation de logement versée par les houillères à la Société immobilière de l'Artois, d'autre part, par le montant représentatif de l'indemnité de logement versée aux mineurs et aux retraités non logés par les houillères. Ce qui a été possible pendant trente ans doit l'être encore aujourd'hui et demain.

A situation exceptionnelle, il faut des mesures exceptionnelles. Il serait intolérable d'empêcher le mineur retraité de vivre en 1973 dans un logement rénové et décent.

Il ne faut pas que l'on dise au mineur : « Tu as à choisir entre le logement rénové et le logement en mauvais état, c'est-à-dire celui qui n'est pas doté de salle d'eau, ni de W. C. avec chasse d'eau. Dans celui-ci, tu aurais la gratuité, mais si tu veux habiter un logement rénové, tu dois payer un loyer ».

Bien sûr, on nous parle de l'allocation aux personnes âgées. Nous pensons qu'il serait scandaleux que demain on dise au retraité mineur ayant cinquante, cinquante-cinq ou soixante ans, à cet homme vieux avant l'âge, silicosé, ne pouvant respirer sans difficulté : « Le logement où tu as habité vingt ou trente ans est rénové. Paie un loyer ou pars avec ta femme, tes enfants, pour habiter un logement non rénové. »

Quelles raisons empêcheraient ce retraité de conserver le droit au logement gratuit dans une habitation dotée d'une salle de bains et de W.-C. intérieurs ? Est-ce un luxe, de nos jours, de posséder ce confort élémentaire ?

Il s'agit là d'une grave atteinte portée à la gratuité du logement reconnue par le statut du mineur. Il ne saurait être question de supprimer le droit au logement gratuit aux ayants droit, ni de les déplacer vers des cités insalubres.

Ceux qui ont contribué à la richesse du patrimoine national, qui ont laissé bien souvent beaucoup de leur santé au fond de la mine, ont le droit de vieillir paisiblement et en bénéficiant du confort auquel peuvent prétendre tous les travailleurs.

Répondant, au Sénat, à l'interpellation de notre collègue Léandre Létouart, M. le ministre Charbonnel, a promis une accélération du plan de rénovation de 60.000 logements du

bassin minier du Nord-Pas-de-Calais et assuré, d'autre part, « que le droit au logement gratuit serait respecté ». Mais un passage de sa réponse ne nous paraît pas très rassurant.

Au cours d'une récente réunion entre les organisations syndicales et la direction des houillères, la direction a promis de mener à bien les travaux d'aménagement des cités minières, sans déplacer les habitants. Ces premiers résultats sont un encouragement à intensifier et à élargir notre action, car l'opération visant à confier la gestion de plusieurs cités minières à des sociétés immobilières de type privé reste lourde de menaces. (Applaudissements sur les bancs des communistes et des socialistes et radicaux de gauche.)

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

M. Didier Julia. Monsieur le secrétaire d'Etat, vous nous avez demandé de vous soumettre quelques réflexions sur la finalité et les moyens d'une politique de l'habitat. Je le ferai avec franchise et amitié, avec le souci d'être le plus clair possible et, autant que faire se peut, compris.

Instruit par l'aménagement un peu exceptionnel de la grande région parisienne, je vous ai fait part, il y a un peu plus de six mois, d'un certain nombre de réflexions sur la politique du logement, pour que cet exemple ne soit pas exemplaire, et je dois remercier M. le rapporteur général du budget qui m'a éclairé de ses conseils et aidé de son approbation.

J'en rappellerai l'inspiration et l'actualité à la lumière de vos explications sur le projet de budget pour 1974.

Sans doute, la question du logement se pose-t-elle chaque fois qu'une famille se crée. Mais du fait, peut-être, que le problème quantitatif du logement se pose avec moins d'acuité, en raison probablement de l'élevation du niveau de vie qui est à porter au crédit de l'action gouvernementale, c'est le problème qualitatif du logement qui est passé aujourd'hui au premier plan.

Au préalable, je voudrais vous soumettre une définition. Grâce à notre développement économique exceptionnel, un logement ne doit plus être seulement de nos jours un F2, un F3 ou un F5, mais le lieu où l'homme et la femme, après une journée de travail, peuvent se recueillir, se retrouver, se reconnaître dans la chaleur des sentiments familiaux, retrouver les valeurs de la vie personnelle qui, pour nous autres Français, individualistes par vocation, demeure le sel de la vie.

Si cette image d'Epinal peut aujourd'hui prêter à sourire, si les valeurs de la famille sont souvent méconnues, c'est que beaucoup de Français ont un logement, mais peu de Français ont un « chez soi ».

Les Français apprécient sans doute la vie de bureau dans des tours ou des barres, mais ils veulent des logements individualisés.

Comment renforcer, accentuer une politique de personnalisation du logement, qui est un élément important du bonheur familial ? Tel est le thème sur lequel je vous proposerai quelques réflexions d'ordre strictement budgétaire.

Pour dégager une finalité de la politique de l'habitat, il faut prendre quelque recul et remonter à 1963. A cette époque, nous avions, dans le secteur du financement de la construction, deux formes d'aide de l'Etat : d'une part, les prêts H. L. M., prêts directs du Trésor et prêts bonifiés par le Trésor ; d'autre part, les prêts du Crédit foncier, destinés aux logements économiques et familiaux, 2,75 p. 100 et à vingt ou trente ans. Ce secteur de constructions sociales se situait entre les logements locatifs H.L.M. et le secteur dit « primes à 1.000 F ».

Le deuxième type de prêts représentant le secteur social de l'accession à la propriété, était subordonné à des conditions très strictes de surface et d'agencement du logement. Il était financé par le Crédit foncier qui empruntait sur le marché financier au taux normal et prêtait à 2,75 p. 100.

La charge de l'Etat était de 25 p. 100 pour un prêt à quinze ans, de 32 p. 100 pour un prêt à vingt ans, de 38 p. 100 pour un prêt à trente ans. Dans l'intention de réduire la charge budgétaire de l'Etat, M. le ministre des finances a décidé en décembre 1963, de supprimer ce type de prêts.

Je signale que dans le secteur H. L. M. — prêt à 1 p. 100 sur quarante-cinq ans — l'aide de l'Etat est de 65 p. 100.

Cette mesure a créé un fossé entre le secteur H.L.M. et le secteur dit « des primes à 600 francs » du Crédit foncier, fossé social, psychologique, politique, qui a motivé certaines décisions récentes.

Avec le bénéfice du temps et de l'expérience, on peut aujourd'hui tirer avec précision quelques conséquences sociales et financières que je résumerai.

Avant décembre 1963, le pourcentage du secteur H. L. M. par rapport à l'ensemble des logements aidés par l'Etat passe de 3,8 p. 100 en 1963 à 55 p. 100 en 1973.

La suppression des logecos s'est donc traduite par une première conséquence sociale négative : l'augmentation de l'apport personnel pour l'accession à la propriété. De 18.000 francs en moyenne, pour un F3, en 1963, il est passé à 35.000 francs en 1973. L'apport personnel a doublé.

En francs constants, l'augmentation de l'apport personnel a augmenté de 50 p. 100.

D'où une pression très forte sur le secteur locatif H. L. M. au détriment de l'accession à la propriété de logements sociaux.

Les conséquences financières m'amèneront à signaler que le secteur H. L. M. représentait en 1963 un volume de prêts de 3 milliards 200 millions de francs alors qu'en 1973 il dépasse 9 milliards.

Sans doute le nombre de logements a-t-il augmenté. Mais si l'on se rapporte à l'indice du coût de la construction, qui est de 5,2 p. 100 par an, on devrait avoir une dépense de 5 milliards et non de 9 milliards.

Il y a donc, pour l'Etat, une sortie globale de fonds qui dépasse 4 milliards.

Pour évaluer correctement cette dépense de 4 milliards, il faut la rapprocher des 88.000 logements H. L. M. qui font la différence entre 1973 et 1973-1974 : 135.000 en 1963, 223.000 en 1974.

Si l'on se réfère enfin aux chiffres non discutés du rapport Jancourt, publiés dans le *Bulletin des finances* d'avril-juin 1971, ces quatre milliards de francs de prêts coûtent à l'Etat, en charge budgétaire définitive, 18.750 F en moyenne par logement, y compris les bonifications de l'intérêt des prêts actualisés à l'heure présente. On arrive à 21.000 francs par logement et on aboutit à une charge budgétaire globale de 1,6 à 1,8 milliard de francs de dépense supplémentaire par programme annuel.

Sans doute les améliorations qualitatives ainsi que la progression des charges foncières ont-elles contribué à accroître le coût des H. L. M. Mais la justification majeure des charges de l'Etat tient au fait qu'en plus de la subvention de l'Etat inscrite au budget, le financement se fait par des prêts consentis à des conditions avantageuses — que vous avez évoquées tout à l'heure — de l'ordre de 7,5 p. 100 par la Caisse des dépôts, à la caisse des prêts H. L. M. Ce taux est destiné à rembourser la Caisse des dépôts des intérêts qu'elle sert à ses déposants, notamment aux caisses d'épargne. C'est de l'argent en partie à vue qui est transformé grâce à sa stabilité et à la masse des capitaux maniés en prêts à long terme.

Le coût budgétaire pour l'Etat — résultant de la différence entre le taux consenti par la Caisse des dépôts et les taux pratiqués sur le marché financier — est actuellement en moyenne de 21.000 francs environ par logement, ce qui est un chiffre considérable du point de vue de l'aide sociale et financière que l'Etat apporte aux particuliers.

Or, ce qui est frappant sur le plan politique, c'est que ces charges considérables ne sont plus compensées aujourd'hui par un service social appréhendé par la population.

Je vous proposerai une nouvelle définition actualisée du logement social. Un logement social aujourd'hui, ce n'est plus une cage dans un ensemble anonyme, c'est un logement individualisé — de préférence une maison — où l'on est bien, où une famille peut vivre heureuse et vivre dans la société de ses amis et de ses voisins.

Un des éléments importants d'un logement social, c'est d'être un « chez soi ». Or, le système de financement actuel de la construction, à l'exemple d'un passé relativement proche, ne permet pas à une couche de condition modeste de la population d'accéder à la propriété de son logement. Ce système-là condamne à rechercher un logement locatif H. L. M., et à y demeurer toute sa vie. Cet état de fait contraind les pouvoirs publics, pour répondre à la demande, à financer la construction d'un plus grand nombre de logements locatifs H. L. M., ce qui augmente lourdement les charges de l'Etat et n'est guère satisfaisant sur le plan social.

Il ne s'agit pas pour moi, naturellement, de méconnaître ce qui a été fait, mais d'avoir une discussion claire avec vous. Il est vrai que ces programmes ont été largement infléchis au cours des dernières années, pour prendre les chiffres les plus favorables. Le noyau d'H. L. M. locatives est passé de 78.000 en 1961 à 118.000 en 1971, soit une augmentation de 52 p. 100. Dans le même temps, le nombre des H. L. M. en accession à la propriété est passé de 20.000 à 48.000, soit une progression de 140 p. 100.

Mais, d'autre part, en ce qui concerne les logements financés grâce aux prêts du Crédit foncier, les difficultés qui avaient surgi au cours des dernières années ont été largement atténuées grâce aux réformes intervenues en 1972. Enfin, M. le ministre de l'aménagement du territoire, de l'équipement, du logement

et du tourisme a pris la décision de limiter, voire d'arrêter, un certain nombre de « grands ensembles » en application de l'excellente circulaire dite « des grands ensembles » du 21 mars 1973.

Mais pour que ces mesures ne restent pas superficielles et sans lendemain, c'est à un véritable coup de barre en profondeur dans l'engagement des crédits publics qu'il faudrait aboutir : infléchir le budget du logement et conduire résolument une politique budgétaire « chez soi ».

Ce sont les succès mêmes de la politique du Gouvernement en matière de logement qui doivent permettre actuellement de faire déboucher la politique budgétaire du logement dans une politique plus populaire de l'accession à la propriété.

On note, en effet, un accroissement continu du secteur H.L.M. : 79.000 logements terminés en 1963, 125.000 en 1973, et le projet de budget annonce 125.000 logements H. L. M. dans le programme à lancer en 1974.

Cette évolution — et je prends le contrepied de certaines affirmations démagogiques — va à l'encontre de la croissance du pouvoir d'achat ainsi que du développement de la masse monétaire et de l'épargne — émissions et obligations — qui doit naturellement entraîner un désengagement du Trésor et le relais de la construction par le secteur privé.

D'autre part, l'augmentation du nombre des H.L.M. en accession à la propriété, qui pourrait atteindre 98.000 en 1974, est malheureusement contrebalancée par la réduction des logements financés par le Crédit foncier.

Je tiens à rappeler ici les chiffres cités dans le journal *Le Monde* du 9 novembre 1973, qui portent sur les variations 1972-1973 : l'augmentation est de 27,3 p. 100 pour les H. L. M. locatives ; elle est seulement de 1,5 p. 100 pour les H. L. M. en accession à la propriété ; et il y a une diminution de 20,7 p. 100 des logements primés avec prêt immédiat du Crédit foncier.

Or ce sont les maisons individuelles construites avec des primes et des prêts du Crédit foncier qui figurent parmi les besoins les plus urgents des Français. Quelles que soient les explications subtiles et pertinentes que l'on peut présenter, les chiffres cités sont des faits qui montrent que la politique de construction de maisons individuelles n'a pas encore fait preuve de l'efficacité souhaitable.

Je vous poserai d'ailleurs à ce sujet quelques questions, monsieur le ministre. Pouvez-vous m'indiquer le nombre de logements en attente de demandes de prêts au Crédit foncier — loi Minjot de 1953 ? Pouvez-vous m'indiquer le montant des sommes affectées chaque année aux prêts bonifiés du Crédit foncier avec prime ? Ces crédits étaient de 240 milliards d'anciens francs de 1962 à 1966. Quel est leur montant aujourd'hui ? Une progression peut-elle être dégagée ?

C'est un fait aussi que la part des H. L. M. locatives dans l'ensemble des logements construits chaque année conserve sensiblement le même pourcentage : 24,1 p. 100 en 1963, 24,3 p. 100 en 1973, 23 p. 100 en 1974.

L'ensemble du programme H. L. M. — locatif et accession — qui représentait, en 1963, 30 p. 100 des logements terminés, en représente 40 p. 100 dans le programme de 1973 et 40 p. 100 dans celui de 1974.

J'ai eu l'occasion de vous exposer par écrit, monsieur le ministre, comment le transfert de certains crédits, pour un volume approximatif de quatre milliards, de la Caisse des prêts H. L. M. au Crédit foncier, pouvait permettre à la Caisse des dépôts, par une opération blanche pour l'Etat, de financer 85.000 logements supplémentaires en accession à la propriété et de loger au total autant de Français en les logeant mieux.

Je ne reprendrai pas ici cette démonstration. Il n'est pas non plus dans mes intentions de prétendre qu'une simple formule résoudra le problème de la construction et de son financement.

Si le système locatif H. L. M. est, sans aucun doute, appelé à durer, ne serait-ce que pour couvrir les besoins qui ne peuvent l'être par le secteur privé, le problème de sa place dans l'ensemble de la construction devrait cependant être réétudié attentivement.

Une promotion sociale du logement, étayée par une certaine imagination financière, ne coûterait pas plus cher à l'Etat et répondrait davantage aux vœux des Français.

Je conclus.

Je me permettrai d'abord de formuler un appel.

Il est urgent d'accroître les ressources du Crédit foncier de France et des sociétés de crédit immobilier. Les gens désirent tant posséder un « chez soi » que de nombreux ouvriers, passant outre aux possibilités du Crédit foncier, contractent des prêts bancaires indexés sur le taux de l'escompte. Ils remboursaient au départ de 30 à 35 p. 100 de leurs salaires ; maintenant, ces remboursements atteignent 60 à 65 p. 100. Ces gens se trouvent, sans forcer les mots, dans une situation véritablement tragique : M. de Poulpiquet a déjà appelé l'attention du Gouvernement sur ce point.

Renforcez, monsieur le secrétaire d'Etat — et je suis heureux d'avoir retrouvé cette préoccupation dans votre intervention — le rayonnement des sociétés de crédit immobilier, le dynamisme et l'envergure de leurs responsables. Il n'est pas normal que dans certains départements, en Seine-et-Marne par exemple, les sociétés de crédit immobilier gardent par devers elles, inutilisées, des centaines de millions de prêts bonifiés, alors que des travailleurs de condition modeste sont obligés de recourir au marché financier indexé sur le taux de l'escompte.

D'une manière plus générale, avec la primauté à l'accession à la propriété, on ferait passer le pays du stade de l'Etat providence et de l'individu assisté à celui du citoyen responsable dans une société libérale, avec toutes les conséquences politiques que cela implique.

Sur le plan social, il faut noter que les habitants des H. L. M. quand vient l'âge de la retraite — c'est un problème grave qui surgira à coup sûr dans quelques années — continuent à avoir des loyers à payer. Les conséquences sociales en seront catastrophiques pour les personnes âgées qui ont les revenus les plus modestes. Elles seront naturellement incitées à réclamer des augmentations de retraites et de pensions pour payer leurs loyers. Elles ne connaîtront pas ces difficultés si elles ont pu accéder à la propriété. Et l'on peut considérer que tout Français moyen, après une vie de travail, a droit à la sécurité. Vous contribueriez à résoudre le problème important du troisième âge.

On résoudrait ainsi le problème des surloyers. Des familles moyennes sont obligées de les payer parce qu'il n'y a pas d'autres logements à leur disposition. Ces familles libéreraient environ 10 p. 100 des H. L. M. Le parc H. L. M. étant évalué à trois millions de logements, on dégagerait ainsi l'équivalent de deux ans de construction de logements sociaux.

En favorisant l'épargne, l'accession à la propriété participerait activement à la lutte contre l'inflation.

Je signalerai, pour terminer, qu'aux U. S. A. on comptait en 1940, 43,6 p. 100 d'accession à la propriété; en 1960 : 62 p. 100. L'évolution en Allemagne et dans les autres pays libres va dans le même sens.

La politique sociale du logement doit concourir à enraciner en France une société d'individus libres, correspondant au vœu profond des Français, et à restaurer, même en région parisienne — surtout pour les dix millions d'habitants de la région parisienne — un certain art de vivre qui a toujours symbolisé dans le passé, aux yeux de l'étranger, le meilleur de notre tradition française, et qui représente aussi pour nous-mêmes — je vous le dis avec tout le sérieux d'une considération politique dont les incidences électorales ne vous échapperont pas — une, sinon la seule raison d'espérer et de croire en l'avenir. (*Applaudissements sur les bancs de l'union des démocrates pour la République.*)

**M. le président.** La suite de la discussion budgétaire est renvoyée à la prochaine séance.

— 2 —

## ORDRE DU JOUR

**M. le président.** Cet après-midi, à quinze heures, deuxième séance publique :

Suite de la discussion de la deuxième partie du projet de loi de finances pour 1974 (n° 646) ; (rapport n° 681 de M. Maurice Papon, rapporteur général au nom de la commission des finances, de l'économie générale et du Plan.)

Aménagement du territoire, équipement, logement et tourisme (suite) :

Logement et articles 37 à 39 (suite) :

(Annexe n° 8. — M. Ligot, rapporteur spécial ; avis n° 682, tome V, de M. Andrieu (Haute-Garonne), au nom de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales ; avis n° 686, tome XII, de M. Bécam, au nom de la commission de la production et des échanges.)

Tourisme :

(Annexe n° 9. — M. Alduy, rapporteur spécial ; avis n° 686, tome XV, de M. Brochard, au nom de la commission de la production et des échanges.)

Travail et santé publique :

Travail, emploi et population :

(Annexe n° 35. — M. Frelaut, rapporteur spécial ; avis n° 682, tome XIII, de M. Simon-Lorière (travail et emploi) et tome XIV, de M. Barrot (travail et population), au nom de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales.)

Budget annexe des postes et télécommunications :

(Annexe n° 40. — M. Ribes, rapporteur spécial ; avis n° 686, tome XXIII, de M. Wagner, au nom de la commission de la production et des échanges.)

A vingt et une heures trente, troisième séance publique :

Suite de l'ordre du jour de la première séance.

La séance est levée.

(La séance est levée à douze heures quarante-cinq.)

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

MARCEL CHOUVET.