

JOURNAL OFFICIEL

DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉBATS PARLEMENTAIRES ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958
5^e Législature

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1977-1978

COMPTE RENDU INTEGRAL — 55^e SEANCE

1^{re} Séance du Jeudi 17 Novembre 1977.

SOMMAIRE

PRÉSIDENCE DE MME ANNE-MARIE FRITSCH

1. — Loi de finances pour 1978 (deuxième partie). — Suite de la discussion d'un projet de loi (p. 7567).

Équipement et aménagement du territoire.

LOGEMENT

M. Torre, rapporteur spécial de la commission des finances, de l'économie générale et du Plan.

M. Weisenhorn, rapporteur pour avis de la commission de la production et des échanges.

M. Andrieu, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales.

M. Barrot, secrétaire d'État auprès du ministre de l'équipement et de l'aménagement du territoire, chargé du logement.

MM. Canacos,
Bertrand Denis,
Denvers,
Grussenmeyer,
Martin,
Andrieux.

Renvoi de la suite de la discussion budgétaire.

2. — Ordre du jour (p. 7583).

★ (3 f.)

PRÉSIDENCE DE MME ANNE-MARIE FRITSCH, vice-président.

La séance est ouverte à dix heures.

Mme le président. La séance est ouverte.

— 1 —

LOI DE FINANCES POUR 1978 (DEUXIEME PARTIE)

Suite de la discussion d'un projet de loi.

Mme le président. L'ordre du jour appelle la suite de la discussion de la deuxième partie du projet de loi de finances pour 1978 (n° 3120, 3131).

EQUIPEMENT ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE (suite).

Logement.

Mme le président. Nous abordons l'examen des crédits concernant le logement.

La parole est à M. Torre, rapporteur spécial de la commission des finances, de l'économie générale et du Plan.

M. Henri Torre, rapporteur spécial. Madame le président, monsieur le secrétaire d'Etat auprès du ministre de l'équipement et de l'aménagement du territoire chargé du logement, mes chers collègues, la crise économique que connaît notre pays depuis 1974 a durement touché le secteur du logement.

L'année 1975 a été particulièrement significative à cet égard et, depuis, le nombre des logements terminés a diminué chaque année de 4 à 6 p. 100. Alors que certains secteurs de notre économie reprennent vie, celui du bâtiment continue à faire preuve d'une grande atonie.

Cet affaiblissement est inquiétant à plus d'un titre.

Va-t-il mettre en péril l'activité du bâtiment dans notre pays ?

Va-t-il entraîner une nouvelle pénurie d'ici quelque temps, après que notre pays, au prix d'efforts remarquables et exemplaires, a réussi, au cours des dernières années, à rétablir une situation très défavorable ?

Il faut que le Gouvernement et le Parlement soient parfaitement éclairés sur les raisons profondes du ralentissement constaté.

S'il résulte seulement du rapport entre le parc de logements et la situation démographique, nous devons en tirer les conclusions et l'industrie du bâtiment devra, elle aussi, s'adapter à cette situation.

Si, en revanche, il apparaît que des besoins importants existent encore, mais que les demandeurs sont insolvable ou qu'ils ont trop difficilement accès aux aides de l'Etat, alors il nous faudra peut-être aller plus avant dans la voie des réformes que vous nous avez proposées l'an dernier.

Sur ma demande, et à l'unanimité, la commission des finances a émis le vœu qu'une telle étude soit entreprise et menée à bien, cette étude pouvant entraîner une révision des prévisions du VII^e Plan qui ne sont plus crédibles et contraindre la profession du bâtiment à certaines adaptations.

Je rappelle que les effectifs de la profession, qui s'élevaient à 1 670 000 salariés au troisième trimestre de 1974, sont actuellement stabilisés à un chiffre voisin de 1 550 000. Je dois ajouter que cette stabilisation n'a été obtenue que par une diminution importante de la durée hebdomadaire du travail, maintenant inférieure à quarante-quatre heures.

La commission des finances a examiné avec attention l'ensemble des crédits proposés pour le budget de 1978. Elle a constaté que les crédits affectés au financement des aides au logement atteignent des niveaux du même ordre de grandeur que ceux des années passées.

On peut, très schématiquement, diviser les masses budgétaires de l'aide au logement en trois grandes rubriques : les aides à la pierre, les aides à la personne, les aides indirectes sous forme d'exonération fiscale.

Si nous récapitulons l'ensemble des aides dites à la pierre, le chiffre des autorisations de programme passe de 10 266 millions de francs en 1976 à 12 600 millions en 1977.

Mais il faut ajouter que cette augmentation de 23 p. 100 en valeur relative, et de plus de deux milliards de francs en valeur absolue, provient en grande partie de transferts de crédits du budget des charges communes — logements financés sur prêts Minjoz et logements financés par le Crédit agricole — au budget de l'équipement.

Les crédits de paiement sont d'ailleurs stables par rapport à l'année dernière, puisqu'ils passent de 11 958 millions à 12 043 millions de francs, soit une augmentation de 0,4 p. 100. Je rappelle qu'en 1977 ils avaient augmenté de près de 8 p. 100 par rapport à l'année précédente.

Les chiffres que je viens de citer englobent ceux qui concernent la rénovation du parc de logements existants.

Dans ce domaine, où nous apprécions la vigueur de l'action entreprise par le Gouvernement, nous constatons que les autorisations de programme s'élèvent à 951 millions de francs, soit une augmentation de 51 p. 100 par rapport à l'année dernière, alors que les crédits de paiement progressent, pour leur part, de 91 p. 100.

La deuxième grande rubrique des mesures budgétaires relatives à l'aide au logement concerne les aides à la personne, c'est-à-dire la participation de l'Etat au financement de l'allocation de logement et de l'aide personnalisée au logement.

Les crédits de l'allocation de logement progressent de 92 p. 100 par rapport à l'an dernier et la ligne de l'aide personnalisée au logement est dotée de 231 millions de francs.

Enfin, troisième rubrique : l'aide au logement par les exonérations fiscales.

Les sommes que le ministère de l'intérieur verse aux collectivités locales en contrepartie de l'exonération de l'impôt foncier passent de 2 022 à 2 433 millions de francs. Les moins-values de recettes résultant de la déduction au titre de l'impôt sur le revenu des personnes physiques passent de 3 000 millions à 4 130 millions de francs.

Au total, l'aide au logement représente pour la nation une charge de l'ordre de 21 milliards de francs. Elle permet à notre pays de rester au tout premier rang de ceux qui font jouer la solidarité nationale afin que chaque citoyen puisse bénéficier d'un logement décent pour lui et pour sa famille.

Sur ces 21 milliards de francs, 4 milliards, soit près du cinquième, sont représentés par des déductions de l'impôt sur le revenu, sous forme de déduction du revenu imposable des intérêts des prêts.

Je partage, sur ce point, l'opinion émise par M. Andrieu, rapporteur pour avis, qui estime que cette proportion du cinquième est trop élevée.

En effet, les exonérations fiscales sont d'autant plus importantes que le contribuable se situe dans les tranches de revenus les plus imposées, donc les plus élevées. Il en résulte sans conteste que les contribuables dont les revenus sont relativement confortables bénéficient d'une part très importante des quatre milliards de francs d'exonération fiscale.

Ce problème, qui mérite de retenir l'attention, avait déjà été soulevé l'année dernière, à l'occasion de la discussion budgétaire.

J'évoquerai d'un mot, pour terminer, l'évolution peu favorable des crédits relatifs aux actions spécifiques. Je veux parler de l'action n° 51 « Elaboration et animation de la politique de la construction » et de l'action n° 52 « Amélioration de la qualité technique des logements ».

Les crédits affectés à ces deux actions accusent une diminution. Cette réduction de crédits peut s'expliquer pour l'action n° 51, car elle était en partie liée aux études menées sur la réforme du financement de la construction.

En revanche, nous souhaitons, monsieur le secrétaire d'Etat, que l'action relative à l'amélioration de la qualité technique des logements soit poursuivie fermement.

Nous émettons donc des réserves sur la réduction de crédits constatée, car cette économie pourrait se révéler coûteuse pour l'avenir.

Monsieur le ministre de l'équipement et de l'aménagement du territoire, monsieur le secrétaire d'Etat, mes chers collègues, j'ai rapidement survolé les grandes lignes de ce projet de budget et j'inviterai tout à l'heure l'Assemblée à l'approuver, comme l'a fait la commission des finances.

Mais je souhaite obtenir du Gouvernement certaines précisions sur la généralisation, en 1978, de la réforme des aides au logement.

Nous avons, vous le savez, accueilli avec faveur cette réforme puisqu'elle permettra à des ménages qui ne pouvaient accéder à la propriété de construire leur propre logement et qu'elle répartira beaucoup mieux dans le temps l'effort financier demandé à chaque Français pour loger sa famille.

C'est parce que nous sommes attachés à cette réforme et à ses objectifs que nous attendons du Gouvernement des éclaircissements qui intéresseront également tous ceux qui ont la responsabilité de construire et de gérer les logements sociaux.

Si nous avons bien compris vos intentions, monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'Etat, vous voulez appliquer intégralement la réforme dès le 1^{er} janvier 1978 pour ce qui concerne le secteur de l'accession à la propriété. Par contre, pour le secteur locatif, vous laisseriez le choix entre l'ancien et le nouveau système.

La généralisation, vous le savez, suscite de nombreuses inquiétudes, dont nous voudrions, à la suite de vos réponses, apprécier le fondement.

Le système nouveau sera mis en place dans six semaines, mais plusieurs textes d'application de l'aide personnalisée n'ont pas encore été publiés.

Par ailleurs, il va falloir organiser une collaboration étroite entre des organismes aussi différents que les caisses d'allocations familiales, les offices d'H.L.M., les propriétaires privés, les établissements financiers et les constructeurs.

Je ne doute pas de la bonne volonté de tous et je suis certain que votre administration jouera, dans cette mise en place, un rôle moteur essentiel. Mais, enfin, la mise en place de mécanismes nouveaux et complexes prend du temps, et ce temps vous est compté.

Vous objecterez peut-être que le Gouvernement a prévu que le versement proprement dit de l'aide personnalisée au logement n'interviendra qu'à partir du moment où le propriétaire emménagera, c'est-à-dire après un délai supérieur à six mois. Mais le constructeur voudra, avant de s'engager, être parfaitement instruit de ses droits et de l'ensemble des mécanismes de financement. S'il ne l'est pas suffisamment, il différera quelque peu son intention de faire bâtir, ce que, dans la conjoncture actuelle, nous voulons absolument éviter.

Nous souhaitons aussi que des précisions nous soient fournies sur le problème maintes fois évoqué de l'apport personnel.

Compte tenu du montant des prêts mis en place, il restera à la charge de l'acquéreur d'un logement modeste une somme de l'ordre de 40 000 à 45 000 francs dont il ne disposera pas.

Vous avez évoqué la possibilité de faire financer cet apport personnel par la contribution de 1 p. 100 sur les salaires.

Cette somme sera-t-elle attribuée à fonds perdus ou sera-t-elle remboursable ? Et, dans ce cas, dans quels délais, afin qu'elle ne se cumule pas avec les autres remboursements, ce qui rendrait la situation de l'acquéreur insupportable ?

En outre, quel sort sera réservé aux non-salariés et aux salariés agricoles, qui ne peuvent pas bénéficier de ce mode de financement ?

Nous aimerions aussi être éclairés sur le différé de remboursement des prêts.

Vous voulez, à juste titre, que le futur propriétaire n'ait pas à supporter en même temps le loyer du logement qu'il occupe et les premiers remboursements des prêts contractés pour l'acquisition de son logement.

Je désire vous poser deux dernières questions. La première a trait au financement des H. L. M., la seconde, au conventionnement du parc locatif.

Selon le régime actuellement en vigueur, il existe une garantie aux termes de laquelle la caisse de prêts aux H. L. M. est assurée de recevoir les fonds nécessaires au financement des opérations de construction pour lesquelles les bonifications d'intérêt sont prévues dans les documents budgétaires.

Après la réforme, qui entraîne un décloisonnement des circuits financiers, une telle garantie n'existe plus.

Nous souhaitons donc obtenir l'assurance qu'un tel financement sera toujours prévu, quoi qu'il arrive, non seulement en 1978, mais aussi pour la suite.

Le Parlement ne voudrait pas voter des crédits d'aide à la construction qui, faute du financement nécessaire, ne pourraient être utilisés ; la conjoncture actuelle nous interdit de tels risques.

Ma seconde question, je l'ai dit, est relative au conventionnement du parc locatif.

Je crains que des problèmes redoutables ne se posent dès cette année. Nous sommes nombreux à penser qu'en l'état actuel de la législation il ne sera pas possible de régler sans un accord des trois parties le difficile problème du conventionnement, car la convention passée entre l'Etat et le propriétaire comportera des novations pour le locataire, dont il pourra résulter un blocage du système.

Nous aimerions connaître votre sentiment sur ce problème, monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'Etat, et nous souhaitons que vous assouplissiez considérablement les conditions d'octroi des crédits prévus pour l'amélioration de la qualité et pour la mise aux normes des H. L. M.

Nous allons sortir d'un système qui comportait des lacunes et des freins de toutes sortes, et dont chacun a reconnu qu'il fallait le modifier profondément.

Mais, avant de tirer un trait sur le passé, nous avons voulu nous assurer que la réforme des aides au logement répondait bien à ce que nous en attendions, et surtout qu'elle ne provoquerait pas, pendant plusieurs mois, un vide et une baisse brutale des mises en chantier.

Nous attendons vos réponses avec le plus grand intérêt. Nous pourrions ensuite, je le pense, voter sans réserve et sans regret votre projet de budget, comme l'a fait la commission des finances, qui propose à l'Assemblée de l'adopter.

Mme le président. La parole est à M. Weisenhorn, rapporteur pour avis de la commission de la production et des échanges, pour le logement.

M. Pierre Weisenhorn, rapporteur pour avis. Madame le président, monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'Etat, mes chers collègues, l'an passé, en votant la loi du 3 janvier 1977,

nous faisons table rase d'un système d'aide à la construction vieux de vingt-cinq ans et nous posons les principes d'une réforme dont nous attendions une amélioration de l'efficacité économique et surtout sociale des aides au logement.

Ce tournant dans notre politique du logement explique l'épaisseur de mon avis imprimé, dont je vais tenter, dans le peu de temps qui m'est imparti, de dégager les idées essentielles.

L'année 1977 a été pour la construction une année de récession marquée, pour les organismes bénéficiant des aides à la pierre, par de graves difficultés à consommer les crédits, notamment dans le secteur locatif, tant pour la construction neuve que pour l'amélioration de l'habitat.

Cette situation a plusieurs causes : les problèmes fonciers, les difficultés de trésorerie des organismes d'H. L. M., le retard des prix plafonds par rapport à l'évolution des coûts de construction, le montant trop élevé des loyers qui devraient être exigés dans les nouveaux programmes et les difficultés pour les organismes d'H. L. M. de trouver les financements complémentaires rendus nécessaires par le faible taux des subventions à l'amélioration de l'habitat.

A cette série de causes, il faut, affirment les services de l'équipement, ajouter la diminution de la demande. Sur ce point, je regrette, monsieur le secrétaire d'Etat, que la commission n'ait pu recevoir de vos services aucun élément d'information sérieux et précis sur l'évolution de la demande d'H. L. M.

La commission de la production et des échanges vous avait demandé, l'an passé, de procéder, avant la fin de l'exercice budgétaire, à un réexamen de la répartition régionale des dotations réservées aux logements sociaux afin de servir les régions où des demandes n'avaient pu être satisfaites et de transférer intégralement les crédits non utilisés sur l'année 1977.

Vous avez, monsieur le secrétaire d'Etat, satisfait à cette demande, et nous vous en remercions.

Pour cette année, nous vous demandons également de faire procéder à un semblable réexamen et de reporter les crédits non utilisés sur 1978. Ces crédits pourraient servir, en particulier, à relancer l'amélioration des logements locatifs sociaux existants, près de un sur quatre étant inconfortable ou fortement dégradé. Une telle relance dans un secteur où le temps de réaction des opérateurs est très faible donnerait un ballon d'oxygène au bâtiment, dont l'activité risque d'être perturbée en 1978 en raison de la mise en œuvre de la réforme.

Venons-en au projet de budget pour 1978. Il paraît mériter trois qualificatifs.

C'est un budget de transition pour la construction neuve : il traduit, quoique de façon relativement amortie en raison, d'une part, du poids du passé et, d'autre part, de diverses modifications de la présentation budgétaire qui conduisent à un gonflement apparent des autorisations de programme, les conséquences de la réforme qui prévoyait la réduction des aides à la pierre.

Cette diminution des aides à la pierre n'est d'ailleurs pas compensée par une montée parallèle de la nouvelle aide personnalisée au logement — l'A. P. L. — ce qui est normal dans la mesure où le parc de logements ouvrant droit à cette aide ne sera pas constitué dès 1978.

Pour l'amélioration de l'habitat, le budget est un budget de développement, les autorisations de programme progressant de 51 p. 100 et les crédits de paiement de 92 p. 100.

En revanche, pour les dépenses de fonctionnement, c'est un budget de reconduction, voire de régression, ce qui ne peut manquer de provoquer quelques inquiétudes quant à la possibilité de développer l'information sur les nouveaux systèmes d'aide au logement et le nécessaire contrôle de la qualité des logements.

Au-delà de ces qualificatifs, ce qui marque surtout ce projet de budget, c'est la volonté de mettre en œuvre la réforme des aides au logement.

Le 14 décembre 1976, monsieur le secrétaire d'Etat, vous déclariez : « Nous avons choisi comme règle de conduite d'expérimenter la réforme avant de la généraliser. »

Ce qui a été fait en 1977 ne mérite guère le nom d'expérimentation. C'est tout au plus un rodage, encore que le moteur n'ait pas encore véritablement tourné. Vous cavisagez donc, et c'est là une mesure de sagesse que nous approuvons, une transition pour l'application de la réforme dans le secteur locatif. Nous notons cependant que si la réforme n'était pas appliquée dans ce secteur, on assisterait à une chute de 22 p. 100 du nombre d'H. L. M. locales financées.

Pour l'accession à la propriété, vous avez choisi de généraliser la réforme au 1^{er} janvier 1978. Une telle généralisation pose

d'abord le problème des demandes d'anciens prêts qui seront en instance au 31 décembre 1977. Comment ce problème sera-t-il résolu ?

Une généralisation aussi rapide et aussi partielle pose aussi un problème de fond. Elle ne peut se justifier que dans la mesure où, d'une part, des dispositions seront prises rapidement afin de permettre aux ménages les plus modestes de constituer leur apport personnel et où, d'autre part, le versement de l'A.P.L. pourra être effectif dès le début de l'année 1978.

Si ces conditions n'étaient pas remplies, les ménages les plus modestes, qui ne disposeraient pas d'un apport personnel suffisant et qui ne seraient pas assurés de recevoir très rapidement l'A.P.L. afin de compenser l'augmentation des charges due à la modification des prêts, se trouveraient en fait exclus du bénéfice de la réforme.

Avons-nous, sur ces deux points, des assurances suffisantes ?

Par ailleurs, le système des prêts immobiliers conventionnés nous paraît également plein d'incertitude : les établissements prêteurs seront-ils très enclins à accorder des prêts à des ménages à faibles revenus pour lesquels l'A.P.L. représentera l'essentiel des ressources qu'ils pourront consacrer au logement ?

La commission a été quelque peu surprise de constater que les crédits prévus pour assurer l'équilibre du fonds national de l'habitation, qui doit gérer l'A.P.L., figurent dans un chapitre de crédits limitatifs.

Ces crédits, nous avez-vous dit en commission, monsieur le secrétaire d'Etat, ont été prévus de manière à permettre de verser l'A.P.L. à 100 000 ménages en 1978. Nous estimons que c'est peu et que le conventionnement du parc existant pourrait et devrait aboutir à un plus grand nombre de bénéficiaires. Dans ces conditions, une inscription en crédits évaluatifs aurait été plus conforme aux engagements pris par l'Etat.

Autre question concernant l'A.P.L. : j'ai procédé, aux pages 45 à 61 de mon avis imprimé, à l'actualisation des exemples que vous avez présentés lors de l'examen du projet de loi, afin de tenir compte de l'évolution économique et des barèmes définitifs. On constate qu'il y a un glissement des barèmes dans un sens moins social :

En locatif, les avantages du nouveau système par rapport au système actuel sont moins importants que prévus pour les bas revenus.

En accession, si, dans l'ensemble, le barème est plus avantageux que prévu, les progrès sont d'autant moins importants que le revenu est plus faible. N'a-t-on pas, en vue d'accroître le nombre des bénéficiaires, quelque peu perdu de vue l'objectif d'efficacité sociale de la réforme ?

Avant de conclure, j'évoquerai encore quelques points sous forme de questions.

Pourquoi avoir exclu le Crédit mutuel, qui a pourtant fait ses preuves en matière d'accession à la propriété et qui a toujours eu un rôle social éminent, de la possibilité de distribuer les nouveaux prêts aidés ?

M. François Grussenmeyer. Pourquoi, en effet ?

M. Pierre Weisenhorn, rapporteur pour avis. Quelles mesures seront prises afin d'améliorer encore les possibilités d'accès des personnes ayant un logement de fonction aux nouvelles aides à l'investissement ?

Quelles mesures comptez-vous prendre afin de promouvoir, dans les ensembles neufs ou existants, la construction de locaux collectifs résidentiels ?

En ce qui concerne le chauffage, vous paraît-il possible de prévoir des dispositions conservatoires afin de permettre de desservir ultérieurement les logements, même construits avec un chauffage électrique, par les réseaux de distribution de l'eau chaude rejetée par les industries, en particulier les centrales nucléaires, ce qui constitue aux yeux de la commission le mode de chauffage de l'avenir ?

Enfin, il est un budget dont nous n'avons pas encore parlé : c'est le budget « parallèle » du logement qui, avec 14 milliards de francs, est plus important que celui qui figure dans le « bleu » budgétaire. Je veux parler des 14 milliards résultant des diverses mesures fiscales bénéficiant au logement.

Nous attendions, sur ce point, un rapport du Gouvernement pour le 1^{er} octobre. Nous ne l'avons pas ; nous souhaiterions, que ce débat donne l'occasion de préciser la position du Gouvernement sur ce point.

Sous réserve de ces observations, la commission a émis un vote favorable à l'adoption des crédits du logement. (*Applaudissements sur les bancs du rassemblement pour la République, du groupe républicain et des réformateurs, des centristes et des démocrates sociaux.*)

Mme le président. La parole est à M. Maurice Andrieu, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales.

M. Maurice Andrieu, rapporteur pour avis. Monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'Etat, mes chers collègues, le logement social est-il en péril, malgré la réforme que l'Assemblée nationale a votée, et dont l'objectif était précisément de lui redonner une place prioritaire dans la politique générale du logement en France ?

Telle est l'interrogation majeure qui s'étale tout au long du rapport pour avis que j'ai eu l'honneur de présenter devant la commission des affaires culturelles, familiales et sociales.

La réponse, me semble-t-il, est attendue par tous mes collègues. J'en ai recherché les éléments davantage dans l'application pratique des procédures mises en œuvre que dans les dotations budgétaires.

Je ne reprendrai pas les aspects très positifs et les améliorations certaines qui doivent nous satisfaire. Je les ai énumérées très objectivement dans mon rapport écrit.

En revanche, je ferai part à l'Assemblée de mes craintes provenant de la constatation d'inévitables lacunes, mais surtout des graves blocages observés au détour des textes qui viennent de paraître.

Sans souci du style, j'essaierai donc de résumer ce qui me paraît devoir être modifié ou réexaminé, pour que vous puissiez par vos réponses, monsieur le ministre, clarifier, rassurer ou rectifier.

En suivant l'ordre de mon rapport écrit, je présenterai donc un condensé de mes observations.

Elles concernent d'abord le secteur locatif.

S'agissant des prêts, un délai de trois ans pour l'anticipation du prêt en vue de l'achat du terrain paraît insuffisant. Il est en effet souvent nécessaire de procéder à la mise en place des infrastructures, et les acquisitions sont tributaires de longues procédures.

Les révisions de prix sont maintenant fort heureusement comprises dans le prêt, mais elles sont également enfermées dans des délais qui ne paraissent pas assez souples pour tenir compte des difficultés imprévisibles ; notamment des fondations exceptionnelles.

En ce qui concerne la qualité du logement, l'amélioration bien que certaine est encore très largement insuffisante. Pour les surfaces minimales, on est au niveau des I.L.M. Peut-on vraiment parler de qualité lorsqu'on propose à une famille de quatre personnes un logement de 73 mètres carrés seulement ? Il faut, sur ce point, améliorer la norme.

Par ailleurs, le profil « qualité » du C.S.T.B. nous paraît très incomplet. Monsieur le secrétaire d'Etat, il ne faut pas faire d'économies sur la qualité, notamment sur l'isolation acoustique et thermique.

Examinons maintenant le montant des loyers. Malgré le versement de l'aide personnalisée au logement ; ils sont trop élevés. De ce fait, ils vont empêcher les H.L.M. d'apporter le contre-poids nécessaire à la hausse des loyers dans le secteur privé. En outre, leur montant créera un courant inflationniste qui nous paraît particulièrement néfaste dans la conjoncture économique présente. Qu'en pense M. Barre, notre meilleur économiste ?

Sur le régime de l'accession à la propriété, j'ai consigné dans mon rapport quelques réflexions au niveau des principes. La maison individuelle doit-elle se développer à un rythme accru, avec toutes les conséquences qui en découlent ? « Tous propriétaires », est-ce bien la panacée pour le bonheur des Français ? Mais, à cette tribune, je veux revenir aux questions pratiques.

Au niveau des prêts dans le secteur diffus, il faudra une bonne information, qui n'existe pas encore, pour expliquer les nouveaux mécanismes. De nombreux candidats à l'accession auront la crainte d'un financement progressif ne tenant pas compte de l'érosion monétaire. Ce financement serait impossible à supporter pour les ménages modestes si les révisions de l'A.P.L. étaient en retard sur l'augmentation du coût de la vie.

Dans le secteur groupé, le profil « qualitel », déjà insuffisant, n'est obligatoire que pour plus de 75 logements; il faut sans aucun doute l'étendre, même s'il n'y a que deux logements.

Le calcul des surfaces hors œuvre ne doit pas exclure les terrasses, loggias, balcons et garages. Les indices de pondération, les coefficients de localisation tiendront-ils compte des réalités? L'expérience le démontrera.

Le prix de référence qui servira de base au calcul du prêt aidé, et qui sera, sauf exception, le prix de revient exceptionnel maximal, sera, comme dans le secteur locatif, fixé par l'administration en toute liberté; une seule limite à son pouvoir: il ne pourra dépasser de plus de 33 p. 100 le prix témoin, c'est-à-dire le prix de revient d'une opération considérée comme moyenne qui, seule, sera révisée annuellement en fonction de l'évolution du coût et de l'amélioration de la productivité. On fixe donc le plafond de ce prix de référence quand il aurait fallu, à mon avis, fixer son plancher.

En outre, nous ne pensons pas que ce prix de revient reflétera le coût final d'un logement construit en 1978, lequel devra comprendre les augmentations normales du coût du bâtiment, qui vont de 15 à 20 p. 100, celles des honoraires des architectes B. E. T., celles des frais de passation d'actes chez le notaire, celles qui résultent de la réforme des assurances que nous allons examiner.

Voilà maintenant quelques observations se rapportant à l'amélioration de l'habitat existant.

Dans mon rapport, j'ai voulu d'abord détruire une légende et réhabiliter la construction H. L. M., sans pour autant passer sous silence les erreurs qui ont été commises lorsque le problème quantitatif dominait le relogement des Français. On eut alors recours à des constructions économiques, l'opération million, les Opofa, les Logeco, les P. S. R., les « chalandonnettes »...

M. Eugène Claudius-Petit. Ce n'était pas indispensable!

M. Maurice Andrieu, rapporteur pour avis. ... dort les immeubles ont mal supporté l'épreuve du temps en raison de la médiocrité des matériaux et d'un entretien difficile.

Je voudrais d'ailleurs évoquer le blocage des loyers qui met en péril la gestion des organismes H. L. M. en les empêchant de faire face aux travaux d'entretien indispensables. Des différés d'amortissement devraient leur être accordés pour les emprunts contractés pendant ces périodes de blocage.

Toujours en ce qui concerne l'amélioration de l'habitat H. L. M., les taux de subvention plafonnés à 20 et 25 p. 100 sont très insuffisants, d'autant plus que l'organisme H. L. M. doit faire appel à ses fonds propres, à concurrence d'au moins 10 p. 100, tandis que le solde doit être emprunté à des taux trop élevés. Il y a là un blocage qui nous paraît inévitable, surtout si l'on y ajoute l'obligation du conventionnement.

Je considère, d'ailleurs, que cette procédure est parfaitement inapplicable, notamment à l'ensemble du patrimoine d'un organisme, les locataires pouvant refuser d'y souscrire.

En résumé, si l'on veut améliorer le patrimoine locatif H. L. M., je crois, monsieur le secrétaire d'Etat, qu'il y a tout à revoir.

Quant au parc de logements anciens, je veux croire que le fonds d'aménagement urbain sera un instrument valable s'il débouche sur une politique cohérente pour la réhabilitation des centres villes, établie en accord avec les collectivités locales.

Encore faudrait-il, là aussi, financer toutes les études fort coûteuses, notamment en abaissant le seuil de programmation pour obtenir un prêt, fixé actuellement à 200 logements.

Je reconnais l'effort qui a été fait pour la prise en compte dans le prix de revient des vieux immeubles, des surfaces réelles et non plus des surfaces de référence, accompagnée d'un allongement du différé d'amortissement. Toutefois, je crains qu'en raison de l'absence de préfinancement et du maintien de la taxe foncière — une prime de déménagement n'étant même pas prévue pour les occupants modestes — les acquisitions et les opérations-tiroirs ne soient encore très difficiles.

Pour les opérations diffuses, il est intéressant d'avoir permis aux propriétaires occupants de recourir aux prêts et à l'A. P. L., et d'avoir tenté des actions nouvelles en faveur des personnes âgées, notamment en prévoyant une avance, une possibilité de rachat en viager, le tout étant cependant soumis à des conditions qui me paraissent trop compliquées pour cette catégorie d'occupants: prise d'hypothèque, obligation d'être dans une zone programmée. Les mesures doivent encore être assouplies, sinon les bonnes intentions aboutiront à un échec.

Vous allez me rétorquer, monsieur le secrétaire d'Etat, que je suis trop pessimiste si je vous indique que, dans le secteur rural, il faudra également mettre en place une nouvelle politique avec

des moyens plus importants, sous l'égide, par exemple, des comités départementaux d'H. L. M., en collaboration avec les conseils généraux et des organismes, offices et coopératives, sans, bien entendu, sous-estimer, en zone diffuse, l'action bénéfique de l'ANAH, des PACT, des chambres de métiers qui ont dans de nombreux secteurs fait œuvre de pionnier, avec compétence et dévouement.

Et j'en arrive à l'un des éléments essentiels de la réforme: l'aide personnalisée.

Je ne reprendrai pas les modalités de versement de cette aide à travers l'institution du tiers payant qui a des avantages incontestables pour les H. L. M. mais présente des inconvénients pour les budgets familiaux. J'ai actualisé dans mon rapport des exemples que vos services avaient fournis, et je suis arrivé à des conclusions qui doivent solliciter votre attention toute particulière, monsieur le secrétaire d'Etat, si vous voulez vraiment que cette réforme ne passe pas à côté de son but social.

Pour le locatif, dans trois exemples sur les quatre qui sont décrits dans mon rapport, le taux d'effort réel d'une famille percevant le Smic dépasse 15 p. 100, taux considéré comme la part acceptable selon le rapport Nora. Encore une fois, la capacité de péréquation des organismes est sous-estimée.

On dira sans doute que l'A. P. L. ne peut résoudre à elle seule le problème des insuffisances des bas salaires; mais on peut se demander si un taux d'effort voisin de 20 p. 100 est supportable pour une famille de quatre personnes disposant de 1 700 francs par mois pour vivre. Le progrès est réel, mais reste très insuffisant pour les bas salaires.

Pour l'accession à la propriété, j'ai pris neuf exemples.

En admettant que les prêts réels soient exacts, alors qu'à notre avis ils sont supérieurs de 5 à 10 p. 100 à ceux qui sont retenus par vos services, le taux d'effort varie de 23 à 28 p. 100 en cas d'appart personnel s'élevant à 20 et 30 p. 100; il varie de 30 à 36 p. 100 en cas d'appart personnel limité à 5 p. 100. C'est dire, monsieur le secrétaire d'Etat — et sur ce point je ne crains pas de me tromper — que si le problème de l'appart personnel ne reçoit pas de solution les catégories modestes de la population continueront à être exclues de l'accession à la propriété.

Je me suis limité, monsieur le secrétaire d'Etat, à une brève énumération de tous les points noirs où la réforme risque d'être gravement accidentée et, avec elle, les passagers modestes qu'elle aura voulu transporter.

Vous me permettrez, avant de conclure, de résumer deux chapitres de mon rapport dont l'ambition est seulement de vous montrer que, dans cette voiture de la réforme, et malgré votre bonne volonté que je ne mets pas en doute, ne monteront pas des millions d'oubliés, notamment ce sous-prolétariat représentant de 4 à 6 p. 100 de notre population: jeunes, personnes âgées, malades, invalides, chômeurs, qui se partagent les postes où toutes les inégalités s'accroissent.

Placés tout en bas de l'échelle sociale, ils ne reçoivent que des miettes d'instruction, de culture, de soins médicaux. La misère s'aggrave et se transmet à travers les échecs successifs. Peuple sans identité ni vie propre, en dehors de la logique de notre société qui accepte la fatalité transmissible de cette misère!

Je vous demande, monsieur le secrétaire d'Etat, de lire simplement dans mon rapport les quelques pages que j'ai écrites pour faire écho à la voix généreuse du père Joseph Vrésinski — ce soir, on fête le vingtième anniversaire du mouvement « Aide à toute détresse » — pour concevoir en faveur de ce sous-prolétariat un habitat spécifique, des cités promotionnelles à l'exemple des cités-pilotes...

M. Eugène Claudius-Petit. Un habitat spécifique conduit à la ségrégation!

M. Maurice Andrieu, rapporteur pour avis. Monsieur Claudius-Petit, il est nécessaire, avant d'intégrer ces familles, de recourir à un « transit promotionnel », sinon on n'obtient que de très mauvais résultats.

M. Eugène Claudius-Petit. C'est du néo-colonialisme à l'égard des pauvres!

M. Maurice Andrieu, rapporteur pour avis. Je ne crois pas. Il faut tout d'abord les aider et les intégrer ensuite. Je suis favorable à l'intégration et hostile à la ségrégation. Je passe sous silence les problèmes des immigrés que je traite dans mon rapport écrit.

Ma conclusion se trouve résumée dans six brèves observations qui ont été approuvées à l'unanimité par les membres de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales.

Première observation : il faut abandonner toute généralisation de la réforme en 1978 pour mieux adapter cette dernière aux résultats de l'expérimentation absolument nécessaire. En effet, j'ai essayé de démontrer combien il existait encore de graves lacunes.

Deuxième observation : le blocage constaté dans l'ancien système au niveau des prix plafonds doit être levé. Il faut envisager un relèvement de 10 p. 100 en moyenne pour le locatif et de 7 p. 100 pour l'accession à la propriété.

Troisième observation : il faut laisser aux organismes d'H. L. M., qui ont fait leurs preuves et méritent votre confiance, une plus grande autonomie grâce à un financement global qui serait accordé pour chaque opération de construction.

Ces organismes sauront, en effet, mieux que quiconque satisfaire aux normes techniques nécessaires d'isolation thermique et acoustique. Ils ont à leur disposition un service spécialisé éprouvé dépendant de l'union nationale des fédérations d'H. L. M., tandis qu'eux-mêmes disposent d'architectes et d'ingénieurs suffisamment compétents.

Assez d'indices, d'index de toute sorte, de profils, de prix plafonds, de zones. Bref, mettez fin au règne de cette technocratie inutile. Mais pour que ce rêve se réalise, il faudrait, monsieur le ministre, que vous soyez un nouveau Richelieu, capable de mettre à la raison une administration omnipotente et une technocratie envahissante qui a fait le siège de votre bureau.

Quatrième observation : il faut assortir les mesures de blocage des loyers d'un différé d'amortissement pour le remboursement des emprunts contractés par les organismes.

Cinquième observation : il convient d'associer les locataires à la gestion des organismes d'H. L. M. Il y a tant d'années que le pouvoir le promet qu'un peu partout aujourd'hui on met en place et on accepte des structures illégales. Ainsi, des locataires ont été élus par des conseils d'habitants et siègent à part entière au conseil d'administration d'un office H. L. M. parce que vous n'avez pas su mettre en place l'indispensable concertation.

Sixième et dernière observation : il faut augmenter les crédits pour le logement des immigrés et accorder une aide spéciale au relogement des familles du quart monde.

J'avais conclu mon rapport en formulant un avis défavorable à l'adoption du budget du logement. La commission des affaires culturelles n'a pas cru devoir me suivre sur ce point, mais elle a bien voulu acquiescer à l'ensemble de mes observations qui n'ont qu'un but : sauver le logement social qui me paraît être dans une impasse alors que les besoins ne manquent pas. *(Applaudissements sur les bancs des socialistes et radicaux de gauche et des communistes.)*

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

M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat. Il y a un peu moins d'un an, le 20 décembre 1976, l'Assemblée nationale votait la loi portant réforme de l'aide au logement, publiée le 3 janvier de la présente année. Où en étions-nous alors ?

Beaucoup s'interrogeaient. Le Parlement avait-il raison de voter une telle réforme, alors que les projets de textes d'application n'étaient pas arrêtés, et que les intentions du Gouvernement n'avaient pas été précisées sur tous les sujets ?

Le barème de l'aide personnalisée au logement, les nouveaux prêts et les nouvelles aides aux travaux, le contenu définitif des conventions à passer entre l'Etat et les propriétaires, tout ce travail de mise au point, de négociation entre administrations et avec les partenaires du monde du logement, était encore devant nous. Que de pièges à éviter, de blocages à surmonter, d'inquiétudes à apaiser !

Ce travail, mesdames et messieurs les députés, nous avons fait le pari de l'accomplir en moins d'une année, et de revenir ici, devant vous, pour faire le point.

Où en sommes-nous aujourd'hui ?

Le pari a été tenu.

Je viens vous rendre compte de la manière dont la réforme est engagée sur le terrain, dans les douze départements d'expérience. Je viens vous décrire le contenu d'un budget où figurent déjà les nouvelles aides à la pierre et la nouvelle aide à la personne, le premier budget exprimé selon la réforme. Je viens enfin vous dire pourquoi vous pouvez voter un tel budget de réforme, grâce aux multiples précautions que nous avons prévues.

La réforme est maintenant engagée sur le terrain, dans les douze départements pilotes qui ont été choisis en janvier 1977. Je crois pouvoir dire qu'elle est bien engagée.

C'est une formule nouvelle, mais féconde, qui a été employée pour préparer les textes d'application de cette réforme. Au lieu d'élaborer ces textes en chambre, nous n'avons pas hésité à faire participer les praticiens réunis dans les groupes de travail des départements pilotes. Nous avons pu ainsi tenir compte de leurs avis.

Les décrets et arrêtés issus de cette procédure ont ensuite été soumis à l'avis de groupes nationaux de concertation, où tous les partenaires étaient représentés. Les projets définitifs ont été soumis, selon le cas, au conseil national de l'A.P.L., au conseil supérieur des H.L.M. ou au conseil national de l'accession à la propriété.

Tout ce travail de concertation n'a pas empêché que la quasi-totalité des textes d'application — vingt-huit décrets et arrêtés — soit publiée entre juillet et septembre 1977.

Parallèlement, ont été élaborés les documents pratiques nécessaires au fonctionnement de la réforme, tels que, par exemple, les formulaires de demande d'A.P.L. ou les modèles de contrats de prêts. Tous ces documents existent et pourront être diffusés en temps utile sur l'ensemble du territoire.

L'expérimentation elle-même, malgré un retard que l'on peut évaluer à deux mois environ, démarre favorablement.

Au 15 novembre, quatorze conventions portant sur 1 126 logements ont été signées entre l'Etat et les organismes bailleurs. L'A.P.L. a déjà été versée en octobre à quelques dizaines de locataires et l'on estime qu'en novembre plus de 450 familles la toucheront.

Toujours au 15 novembre, cinq contrats de prêt ont été signés avec des accédants à la propriété. On estime qu'une trentaine de contrats auront été signés avant la fin de ce mois.

Bref, les mécanismes de la réforme fonctionnent réellement. Les établissements prêteurs peuvent consentir les prêts. L'Etat peut signer des conventions prévues par la loi avec les organismes qui le souhaitent. Les caisses d'allocations familiales peuvent calculer l'A.P.L. et la verser aux organismes. Le tiers payant ne pose pas de problèmes particuliers.

Les mécanismes nouveaux fonctionnent, mais apportent-ils les résultats attendus ?

Les rapporteurs, que je remercie pour le travail important, précis et documenté qu'ils ont effectué, ont déjà répondu à cette interrogation. J'y reviendrai brièvement, laissant à la discussion le soin d'apporter de nouveaux éclaircissements qui enrichiront encore notre dialogue.

Un des objectifs importants était l'amélioration de la qualité des logements locatifs aidés dont M. Andrieu a montré la nécessité. Grâce aux nouveaux prix de référence, les organismes constructeurs pourront, s'ils le veulent, dépasser la qualité des logements I. L. M. actuels.

Je ne donnerai qu'un exemple : la surface maximale financée par les nouveaux prêts dépassera de plus de 15 p. 100 la surface maximale des H. L. M.

En outre, l'organisme pourra dépasser le prix de référence, alors qu'actuellement il lui est interdit de dépasser les prix plafonds.

J'ai pu constater dans certains départements que les organismes ayant signé des contrats de prêt pour des programmes locatifs ont eu la satisfaction de pouvoir choisir un niveau de qualité correspondant à ce qu'ils souhaitaient grâce à ce nouveau système de prix plafonds.

Le deuxième objectif important était l'efficacité sociale de l'A.P.L. Le rapporteur de votre commission de la production et des échanges, M. Weisenhorn, s'est penché sur cette question dans son rapport très documenté, très précis et sans complaisance.

Il a relevé que le barème définitif était légèrement moins favorable que celui que nous avons présenté au Parlement, dans le cas d'une famille modeste habitant une maison individuelle locative. C'est vrai, la dépense nette d'A.P.L. augmente dans ce cas de 30 p. 100 environ. Cela tient à ce que le barème présenté en 1976, qui n'était d'ailleurs qu'un projet, ne tenait pas compte des différences de charges locatives dues à la présence ou à l'absence d'ascenseurs.

Mais ce qui compte, monsieur Weisenhorn, c'est moins la comparaison du projet de barème et du barème définitif, que la comparaison du système actuel, avec l'allocation de logement, et du nouveau système, avec l'A.P.L. Nul ne contes-

tera le caractère très social de l'A.P.L. qui est majorée substantiellement, comme l'avait demandé l'Assemblée nationale, pour les familles avec deux salaires.

Les chiffres sont là pour le montrer. Pour une famille de quatre personnes, qui habite dans une grande ville de province, un logement dont le loyer est de 850 francs, l'A.P.L. sera de 817 francs pour un revenu de 1 500 francs par mois, de 736 francs pour un revenu de 2 000 francs par mois, de 330 francs pour un revenu de 4 000 francs par mois.

M. Andrieu a rappelé les efforts méritoires de l'association « Aide à toute détresse ». J'ai tenu à travailler avec cette association pour éprouver l'efficacité sociale du barème de l'A. P. L.

Les chiffres que j'ai cités parlent d'eux-mêmes et si les familles les plus pauvres parviennent bientôt à être logées décemment, ce sera à cette réforme qu'elles le devront.

En ce qui concerne l'accession à la propriété, les rapporteurs ont remarqué l'effort considérable qui a été réalisé pour améliorer le barème de l'A. P. L. La part du revenu consacrée au remboursement des prêts baisse, en moyenne, de cinq points par rapport au prêt H. L. M.-accession, c'est-à-dire qu'elle passe, par exemple, de 30 p. 100 à 25 p. 100.

Dans le cas du prêt spécial immédiat du Crédit foncier, ce taux d'effort baisse de dix points pour un revenu de 3 500 francs, par exemple. Comme, de plus, au niveau de revenu où s'arrête l'A. P. L. — soit 6 000 francs par mois environ — le nouveau prêt est aussi intéressant que le prêt spécial immédiat du Crédit foncier actuel, on peut dire qu'en accession à la propriété tout le monde est gagnant dans le nouveau système, étant bien entendu que le gain est plus important pour les personnes disposant des revenus les plus modestes.

Cependant — et vos rapporteurs l'ont souligné tout à l'heure, en particulier M. Torre, que je remercie pour les remarques précises qu'il a présentées et les questions essentielles qu'il a posées — pour les revenus modestes de l'ordre de 1 500 francs à 4 000 francs par mois, l'apport personnel reste un vrai problème. A cet égard, M. Andrieu a cité des chiffres que je ne conteste pas. C'est pourquoi nous avons demandé aux comités interprofessionnels du logement de faire évoluer légèrement leurs formules actuelles de prêts aux accédants, pour en faire une véritable aide à la constitution de l'apport personnel.

L'objectif est de permettre à ces catégories de ménages d'accéder à la propriété avec un apport véritable de 10 000 francs et en ne dépassant pas ensuite le taux d'effort de 25 p. 100, charges exclues, pendant les dix premières années de remboursement du prêt. Je pense que ces mesures, qui concerneront tous les salariés des entreprises, pourront être rendues publiques très prochainement.

Vous aviez, mesdames, messieurs, quelques inquiétudes à propos des textes réglementaires qui allaient être pris en application de la loi. L'esprit de la loi n'allait-il pas être déformé ?

Je crois que vous pouvez maintenant être rassurés. Dans une concertation totale, en reprenant toutes les suggestions du Parlement, le Gouvernement a mis au point une réforme solide qui tient ses promesses. C'est pourquoi nous tenons maintenant, en 1978, à offrir les avantages de la réforme à tous les Français qui les attendent.

J'en viens au programme pour 1978.

L'an dernier, le budget que vous avez adopté était présenté avec la gamme des anciennes aides, H. L. M. O., P. L. R., P. S. R., I. L. M., H. L. M.-accession, P. S. I., P. I. C. Votre commission de la production et des échanges avait formulé des observations et des souhaits: report des crédits non consommés en 1976, transformation au profit de la réhabilitation des H. L. M. anciennes, réforme du P. I. C. Ces souhaits ont été exaucés tout au long de l'année.

Nous y avons ajouté la transformation de crédits locatifs en 15 000 logements P. S. I. et H. L. M.-accession, pour lesquels la demande est forte, ainsi que la mise en œuvre de 16 000 logements « Réforme » dans les départements pilotes.

Nous avons le sentiment d'avoir géré au mieux, dans une année difficile, le budget que vous aviez voté. Nous avons pu le faire parce que la programmation en valeur, qui a tant fait couler d'encre lors de ses débuts, est maintenant entrée dans les mœurs. Elle permet souplesse et ajustements en cours d'année.

Mais qu'en est-il pour 1978 ? A ce propos, je présenterai quatre remarques.

En premier lieu, il ne s'agit pas d'un budget de transition. Nous avons délibérément choisi de l'insérer dans le nouveau système, issu de la réforme. Nous avons agi ainsi pour des

raisons de simplicité et pour en faciliter la lecture. Nous l'avons fait surtout pour marquer le pas décisif vers la réforme que représentera l'année 1978.

Cela ne signifie pas que les aides anciennes disparaîtront du jour au lendemain. Nous avons ménagé des passerelles et des transitions: j'y reviendrai.

Ma seconde remarque concernera l'accentuation de l'effort en faveur de l'habitat existant. A ce propos, M. Weisenhorn a bien voulu parler de budget de développement. Il est exact que, dans ce domaine, nous poursuivrons et accentuerons en 1978 l'effort en faveur de l'habitat ancien. Après le triplement effectué de 1976 à 1977, les crédits pour l'habitat ancien augmenteront de 51 p. 100, puisque nous approcherons le milliard de francs. Je vous avais présenté l'an dernier une panoplie d'interventions dans ce secteur: études préopérationnelles, amélioration des H. L. M., amélioration des logements des houillères et autres établissements de ce type, aide aux propriétaires privés occupant leur logement, réforme de la prime à l'amélioration de l'habitat rural, etc.

Toutes ces aides subsistent, les textes les régissant sont maintenant parus, les crédits correspondants sont augmentés. Nous ajoutons deux nouvelles aides pour les personnes âgées propriétaires: si elles le souhaitent, elles pourront vendre en viager leur logement à la commune; celle-ci fera exécuter les travaux nécessaires par un organisme d'H. L. M., qui bénéficiera des prêts locatifs aidés. Si, au contraire, la personne âgée souhaite rester propriétaire de son logement, l'Etat lui avancera le coût des travaux, dans la limite de 55 000 francs. Il récupérera ensuite cette avance lors de la première mutation à titre onéreux, les mutations à titre gratuit étant, bien entendu, assorties de longues modalités de règlement. Le crédit de 204 millions de francs prévu pour 1978 permettra de réaliser 3 400 opérations.

J'ai remarqué, dans le rapport de M. Andrieu, un certain scepticisme quant à l'ensemble de nos interventions dans l'ancien, notamment en faveur des personnes âgées. Il ne me paraît pas justifié. Je sais qu'il faudra expliquer, rassurer, convaincre, pour que ces procédures deviennent familières et produisent leurs effets. Mais ces difficultés ne doivent pas nous détourner du but recherché.

Enfin, l'application de la réforme du logement ouvre dans l'habitat existant de nouvelles perspectives: conventionnement d'H. L. M. neuves et anciennes, conventionnement d'I. L. M. neufs, conventionnement de propriétaires privés dans les opérations programmées. Dans tous ces cas, les locataires pourront bénéficier de l'aide personnalisée au logement.

Les trois rapporteurs ont évoqué le problème du conventionnement de l'habitat existant. Il faudra peut-être, en effet, adopter des dispositions législatives pour faciliter ces opérations essentielles, puisqu'elles permettront de donner une ampleur suffisante à la réhabilitation des grands ensembles anciens.

J'ai noté dans les rapports des craintes sur les opérations programmées. Se développeront-elles assez vite? Pourquoi y réserver les aides de l'Etat? Ne vont-elles pas se faire au détriment des petites entreprises et du monde artisanal? Je voudrais vous rassurer sur ces différents points et, pour ce faire, je dresserai un bilan rapide.

Depuis le 1^{er} juin 1977, vingt-trois conventions d'opérations programmées ont été signées. Cinquante-deux dossiers nouveaux doivent déboucher sur des opérations programmées en 1978. Il faut y ajouter les quatre-vingts opérations groupées que nous avons héritées, et les quatre cents secteurs d'intervention du programme finalisé pour le maintien à domicile des personnes âgées. Il n'est pas acceptable, en effet, que différentes procédures interfèrent. C'est pourquoi les secteurs d'intervention des programmes finalisés seront couplés avec l'opération programmée. J'ajoute que plus de la moitié de ces opérations se situe en milieu rural.

Nous ne réservons d'ailleurs pas l'ensemble des aides de l'Etat aux opérations programmées. Les subventions de l'A. N. A. H., la prime à l'amélioration de l'habitat rural, les prêts des sociétés de crédit immobilier pour l'amélioration, la prime à l'amélioration de l'habitat locatif, sont accordés en secteur diffus. Mais, compte tenu des besoins à satisfaire, il nous faut fixer des priorités.

La tâche qui nous attend est si importante pour la reconquête du cœur de nos villes et aussi de nos villages que nous ne pouvons pas faire l'économie de procédures spécifiques pour ces opérations programmées. Ainsi, au rythme choisi par les municipalités, et il s'agit bien là de rendre les autorités locales responsables des choix, nous pourrions instaurer une politique de l'habitat existant efficace, politique qui ne consistera pas à disperser des crédits tous azimuts.

Ces opérations concernent donc le cœur des villes, mais aussi de nos villages. Nous ne nous intéressons pas qu'aux opérations massives, bien au contraire. L'opération programmée peut parfois concerner quelques dizaines de logements. Elle constitue un marché adapté aux petites entreprises et aux artisans, à condition toutefois qu'ils soient informés. C'est pourquoi je confirme, monsieur Andrieu, que nous mènerons en 1978 une action d'information sur les opérations programmées par le canal des chambres de métiers.

J'en viens à la construction neuve. Le programme locatif est légèrement réduit par rapport au budget de 1977. Mais ce ne sont pas les mêmes logements que nous construirons. Je vous ai déjà montré comment la qualité progressera. De plus, des possibilités nouvelles sont offertes sur le plan foncier aux communes et aux organismes d'H.L.M. : la part « terrain » des prêts sera débloquée par anticipation, leur permettant ainsi de saisir les opportunités foncières sans avoir complètement défini l'opération, et pour construire plus tard. Des aides foncières seront accordées sous forme de subvention. La subvention représentera 40 p. 100 du surcoût foncier dû à une bonne localisation du logement. Pour un logement en région parisienne, la subvention peut atteindre 21 000 francs. Ainsi, les nouveaux logements seront mieux localisés, c'est-à-dire plus près du centre des villes, comme nous le souhaitons.

En accession à la propriété, le programme est légèrement plus important que celui du budget de 1977. Il marque notre volonté d'offrir progressivement à tous les Français qui le souhaitent la possibilité de devenir propriétaires.

M. François Grussenmeyer. Très bien !

M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat. Il va de soi qu'il n'appartient pas au Gouvernement de décider qui doit accéder à la propriété. Nous sommes partisans de la liberté des choix. Cette liberté doit être exercée par les intéressés eux-mêmes, et nous en donnons les moyens au plus grand nombre de Français. Il ne s'agit pas de leur offrir monts et merveilles. Nous savons qu'il existe encore des cas difficiles, mais je veux simplement mettre en valeur le fait que nous faisons un pas en avant.

De plus, les prêts aidés seront complétés par 60 000 nouveaux prêts conventionnés, beaucoup plus intéressants que les anciens prêts immobiliers conventionnés. L'annuité est à peu près identique au départ, et surtout le nouveau prêt conventionné bénéficie de l'aide personnalisée au logement. Le barème d'A. P. L. particulier retenu le rend à peu près aussi intéressant que le prêt aidé à la propriété.

Vous avez, monsieur Weisenhorn, évoqué tout à l'heure le crédit mutuel. Je vous précise à ce propos que si le taux du prêt P. I. C. est de l'ordre de 12,5 p. 100 — taux que va pratiquer, selon nos informations, le crédit mutuel — la mensualité nette du prêt conventionné est pratiquement identique à celle du prêt aidé. Les calculs de cet organisme montrent d'ailleurs des écarts inférieurs à 40 francs pendant les cinq premières années.

Enfin, 231 millions de francs sont prévus pour l'aide personnalisée au logement. Ces crédits permettront de verser environ 100 000 aides. Toutes les familles qui pourront y prétendre en 1978 la percevront, qu'il s'agisse de locataires d'immeubles conventionnés ou d'accédants à la propriété de maisons individuelles qui seront construites en 1978.

Dans une conjoncture générale difficile, le projet de budget qui est présenté permet, comme l'a souhaité hier M. le ministre de l'équipement et de l'aménagement du territoire, de maintenir l'activité du secteur du bâtiment, et cela grâce à la mise en œuvre de la réforme de l'aide au logement.

Vos rapporteurs se sont inquiétés du rythme d'application des nouvelles procédures.

J'ai déjà indiqué que le Gouvernement a choisi d'offrir sur tout le territoire, dès janvier 1978, l'ensemble des avantages que comporte la réforme. C'est pourquoi les aides à l'habitat existant, les possibilités de conventionnement, les nouveaux prêts à la construction neuve sont mis en place partout, et très rapidement.

Mais nous ne voulons faire courir aucun risque à l'activité du bâtiment, qui est un secteur fondamental de notre économie. C'est pourquoi M. Icart et moi-même avons arrêté des modalités très progressives et très souples pour faciliter la transition de l'ancien vers le nouveau système d'aide.

On ne court aucun risque pour les aides à l'amélioration de l'habitat existant, puisque ces aides sont déjà en place. La seule nouveauté réside dans le fait que, dans les opérations programmées, les propriétaires occupants pourront, en plus, bénéficier de l'A.P.L.

De même, les propriétaires bailleurs privés, les organismes d'H.L.M. et les sociétés d'économie mixte pourront, à condition de conclure une convention avec l'Etat, faire bénéficier leurs locataires de l'A.P.L.

Le conventionnement est placé sous le régime du volontariat. Aucun propriétaire ou organisme bailleur ne sera contraint à se conventionner.

Certes, nous souhaitons que les organismes d'H.L.M. conventionnent progressivement l'ensemble de leur patrimoine, car les études de simulation qui ont été faites montrent qu'ils pourront ainsi améliorer leur gestion. Nous leur demanderons donc d'étudier sérieusement la possibilité de se conventionner.

Mais, je le répète, ils conservent leur entière liberté et pourront ne conventionner qu'un petit nombre de logements, ou même aucun logement s'ils souhaitent prolonger leurs études.

Il reste que je suis convaincu que beaucoup de ceux qui s'intéressent de près à la gestion de leur parc immobilier seront volontaires pour le conventionnement. C'est bien ce qu'on a pu constater dans plusieurs départements, et notamment dans les Pyrénées-Atlantiques où j'ai pu mesurer l'intérêt de cette formule.

M. Eugène Claudius-Petit. Ce sont les locataires qui n'en voudront pas !

M. Henry Canacos. Absolument !

M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat. Dieu merci, dans les opérations où cette formule leur a été proposée, les locataires ont accepté de jouer le jeu. Mais il reste là un problème que nous pourrions étudier plus longuement tout à l'heure.

Pour la construction des logements locatifs neufs, les crédits votés seront distribués dans les départements, qui recevront chacun une dotation de nouveaux prêts.

Les organismes d'H.L.M. pourront ainsi, dès 1978, construire des logements de meilleure qualité, mieux localisés et accessibles, grâce à l'A.P.L., aux ménages les plus modestes. Mais ils pourront, s'ils le souhaitent, exercer une option en faveur de l'ancien système et convertir les nouveaux prêts en prêts H.L.M. actuels, selon une clé de passage de dix nouveaux prêts pour sept prêts H.L.M.

Prenons un exemple. Un département recevra, en moyenne, une dotation correspondant à mille nouveaux logements. Les responsables départementaux auront le choix entre plusieurs hypothèses : soit construire mille nouveaux logements locatifs ; soit construire sept cents logements H.L.M. selon le régime de financement actuel ; soit ne convertir qu'une partie de leurs crédits et retenir une solution intermédiaire, par exemple cinq cents nouveaux logements et trois cent cinquante logements H.L.M.

Les conversions pourront être décidées à tout moment de l'année 1978. Je crois qu'ainsi les organismes d'H.L.M. ont vraiment toutes les possibilités de choix et tous les délais nécessaires pour se mettre au courant du nouveau système.

J'en viens à l'accession à la propriété, pour laquelle l'option est également ouverte jusqu'au 31 juillet 1978.

C'est grâce à un grand effort de concertation que nous avons établi ce rythme d'application de la réforme. L'Assemblée nationale a aujourd'hui la primeur de ce dispositif pour l'élaboration duquel nous nous sommes entourés de toutes les informations et précautions nécessaires.

Pour la construction de logements neufs, le mécanisme des prêts en accession à la propriété, les P. A. P., sera mis en place dans tous les départements ; ces prêts seront distribués par les organismes d'H.L.M., le Crédit foncier et le Crédit agricole.

Ainsi, les candidats modestes à l'accession à la propriété pourront bénéficier, grâce à l'A.P.L., de conditions plus favorables que celles qui sont offertes par le système actuel, ainsi que de la nouvelle aide à l'apport personnel qui est mise en place.

C'est pourquoi nous avons prévu que, jusqu'au 1^{er} juillet 1978, les prêts d'accession à la propriété pourront être convertis en prêts H.L.M. accession ou en prêts spéciaux immédiats — les P. S. I. — du Crédit foncier.

Nous avons donc actuellement, je le répète, la possibilité d'offrir un nouveau prêt sur l'ensemble du territoire à partir du 1^{er} janvier. Toutefois, ceux qui souhaitent encore utiliser les prêts d'accession à la propriété souhaitent formule — H.L.M. accession, ou P. S. I. — auront encore la possibilité de choisir ce système jusqu'à la fin juin, étant entendu qu'à partir du 1^{er} juillet le régime nouveau constituera la seule formule pour les accédants à la propriété.

Les constructeurs pourraient cependant s'inquiéter de ces mécanismes de conversion de crédits, craignant qu'ils ne soient trop longs. Aussi, M. Icart et moi-même, après avoir pris l'attache du Premier ministre, prendrons-nous, par anticipation, une mesure conjoncturelle importante.

Dès les premiers jours de janvier 1978, les départements recevront une dotation de prêts H. L. M. - accession et de P. S. I. L'enveloppe prévue est d'environ 10 000 prêts H. L. M. - accession et de 25 000 P. S. I., qui permettront de résorber très largement les demandes qui sont actuellement en attente pour ces prêts.

Vous le voyez, toutes les précautions sont prises, aussi bien pour les accédants que pour les constructeurs. Dans tous les cas, un délai de préparation important est donné aux organismes bailleurs ou aux promoteurs qui ne sont pas encore complètement au fait des nouveaux mécanismes.

Mais ces mesures, qui facilitent la transition entre l'ancien et le nouveau système, ne suffisent pas, je le sais, à apaiser toutes les inquiétudes.

Je pense notamment aux organismes d'H. L. M. pour lesquels il faut mesurer toutes les conséquences des principes qui ont été rendus publics il y a dix-huit mois. Ils doivent se préparer à vivre dans un monde un peu différent de celui qu'ils connaissent depuis vingt ans.

Par exemple, si l'on diminue l'aide à la pierre pour augmenter l'aide à la personne, les prêts sont plus chers, et les loyers plus élevés pour les locataires qui ne touchent pas l'A. P. L. Par ailleurs, si nous ne faisons qu'un seul type de prêt aidé en accession à la propriété, les organismes d'H. L. M. devront distribuer le même prêt que le Crédit foncier ou le Crédit agricole. Il est inutile d'essayer de dissimuler ces évidences.

La réforme simplifie, décloisonne ; elle met les organismes d'H. L. M. au contact du marché. Nous croyons que c'est bénéfique, car le secteur non lucratif pourra d'autant mieux jouer son rôle de secteur témoin qu'il ne sera pas suspecté de protection corporatiste, et qu'il ne sera pas séparé du marché libre par une cloison étanche.

Pour pouvoir jouer de manière durable ce rôle essentiel de modération dans le domaine social, le secteur non lucratif doit, bien entendu, être prémuni contre les risques de toute nature qui pourraient survenir à l'occasion du passage de l'ancien au nouveau système.

Sur le plan général, il faut donner aux organismes d'H. L. M. les moyens de pratiquer une gestion moderne. Des mesures portant sur les facilités de gestion et l'amélioration du statut du personnel devront intervenir.

Une commission interministérielle, dont la création a été demandée par le Premier ministre, doit examiner la semaine prochaine un ensemble de propositions. Les premières mesures seront prises avant la fin de l'année, comme je m'y étais engagé devant le congrès des organismes d'H. L. M. à Bordeaux.

Dans le secteur locatif, les organismes d'H. L. M. bénéficient pour la construction neuve de l'option intégrale entre ancien et nouveau système. Cependant — et vos rapporteurs y ont fait allusion — la limitation à 3 p. 100 au 1^{er} février de la hausse des loyers, décidée dans le cadre de la politique générale de lutte contre l'inflation, posera des problèmes de trésorerie non négligeables dans certains cas. Des financements exceptionnels seront mis en place, dans le cadre d'une procédure spéciale, pour venir en aide à ces organismes en difficulté.

Cette procédure spéciale et temporaire fonctionnera à partir du 21 janvier 1978. Elle sera réservée aux organismes dont les difficultés seront reconnues par des critères objectifs définis après consultation de l'union nationale des H. L. M.

Le volume des financements exceptionnels qui seront consentis à chaque organisme en difficulté sera fixé par application de règles générales définies au niveau national. Il va de soi que cette aide exceptionnelle ne doit pas s'accompagner d'immixtion dans la gestion des organismes.

Je sais que, par ailleurs, les offices et les sociétés anonymes ont des besoins croissant en matière de crédits d'aide à l'amélioration de leur patrimoine. Là encore, je répondrai favorablement à la suggestion d'utiliser en priorité, pour l'amélioration des immeubles existant, les crédits budgétaires qui n'auraient pas été consommés en 1977 — M. Icart et moi-même nous nous pencherons sur ce problème dans les jours qui viennent.

Dans le secteur de l'accession à la propriété — je réponds là à une question extrêmement importante de votre rapporteur de la commission des finances — une garantie de maintien d'activité est donnée aux organismes d'H. L. M., en particulier aux sociétés de crédit immobilier. La totalité des prêts de la

caisse de prêts H. L. M. et des caisses d'épargne leur est en effet réservée, ainsi que plus du tiers des dotations du Crédit foncier et du Crédit agricole.

Tout cela sera parfaitement fixé dans des documents qui ne pourront pas prêter à critique. J'ajoute que l'autorité que le Gouvernement possède sur ces établissements financiers garantit pleinement le respect des engagements qui seront pris.

En outre, les directeurs départementaux de l'équipement veilleront, sur instruction du ministre de l'équipement, par les décisions de financement qu'ils attribuent, à maintenir l'activité H. L. M. dans chaque département. Cela est confirmé dans une circulaire signée aujourd'hui même.

Le Gouvernement prendra, enfin, les mesures permettant aux sociétés de crédit immobilier d'assurer dans des conditions satisfaisantes, notamment du point de vue de leur rémunération, leur adaptation à l'entrée en vigueur de la réforme.

Ainsi, les organismes d'H. L. M. qui sont les premiers à avoir demandé les améliorations sociales qu'apporte la réforme, seront en état de les mettre en œuvre conformément à leur vocation. L'Etat veillera à ce que l'équilibre nécessaire entre le secteur social et le secteur privé du logement soit conservé de manière durable.

Les années 1977 et 1978 sont essentiellement celles de la mise en place de la réforme du logement. Parallèlement, nous agissons en permanence pour accompagner cette réforme dans tous les domaines de la politique du logement.

L'accession à la propriété se développe. Nous accroissons parallèlement les possibilités de mobilité résidentielle. Un premier ensemble de mesures a été annoncé en octobre dernier et les premiers décrets relatifs à la mobilité seront publiés ces jours-ci. Les propriétaires ayant bénéficié de l'aide de l'Etat pourront, s'ils sont obligés pour des raisons professionnelles de quitter leur logement, le laisser vacant ou le louer plus facilement. Les comités interprofessionnels du logement attribueront sur le 1 p. 100 des prêts relais à bas taux d'intérêt. Nous avons demandé au conseil national de l'accession à la propriété d'étudier toutes les mesures de nature à compléter ce dispositif pour que notre pays soit, en même temps que très favorable à l'accession à la propriété, ouvert à la mobilité.

L'habitat ancien prend une place importante dans le budget du logement. Nous le traitons de manière cohérente avec le fonds d'aménagement urbain, pour les quartiers anciens, et le groupe interministériel Habitat et Vie sociale, pour les grandes Z. U. P. dégradées. Vingt zones sont en cours de rénovation. Une cinquantaine seront améliorées d'ici à la fin du VII^e Plan. Dans ce cadre, nous mènerons une action déterminante d'isolation thermique des logements anciens.

Il faut maintenant donner la priorité à l'usager du logement. Nous l'informons grâce à la création des centres d'information sur le logement. Une dizaine fonctionnent d'ores et déjà en France. J'ai inauguré, mardi, celui de Paris dans le 19^e arrondissement.

L'usager doit prendre la parole. Nous la lui donnons dans les conseils d'administration des O. P. A. C. où les locataires sont maintenant représentés, dans les conseils d'administration des offices, où ils vont l'être prochainement, puisque le projet de décret est revenu ces jours-ci du Conseil d'Etat.

Nous ouvrons à l'usager, par une vaste consultation sur l'habitat, le choix de l'avenir. Il dira aux architectes et aux constructeurs ce qu'il souhaite.

La réforme du logement décloisonne les circuits, redonne au marché une souplesse qu'il avait perdue pour répondre aux tensions provoquées par la crise quantitative. Les nouveaux instruments sont maintenant forgés. Que veulent en faire les Français ? Notre ambition, c'est qu'ils puissent le dire et que l'Etat et les professionnels puissent les écouter.

Mesdames, messieurs, vous êtes appelés à voter le premier budget d'une période nouvelle pour le logement. Vous mesurez l'importance de l'enjeu.

Nous avons su provoquer en temps utile les adaptations nécessaires. L'important aujourd'hui, c'est d'avancer concrètement dans la voie choisie. Je crois qu'elle recueille un très large accord. Votre vote positif, je l'espère, le confirmera. (Applaudissements sur les bancs des réformateurs, des centristes et des démocrates sociaux, du groupe républicain et du rassemblement pour la République.)

Mme le président. La parole est à M. Canacos.

M. Henry Canacos. « J'ai vraiment essayé, par mes propres moyens, de trouver un logement car j'ai remarqué qu'il y a beaucoup d'appartements inoccupés. Malheureusement, une par-

tie de ces logements est à vendre et l'autre partie est gérée par une société immobilière avec le 1 p. 100. Si bien qu'il est pratiquement impossible à un particulier de louer un appartement.

« C'est la raison pour laquelle je me permets d'insister une fois encore pour vous demander d'avoir la bienveillance de vous pencher à nouveau sur la nécessité majeure pour les familles de trouver un toit.

« Vous ne pouvez imaginer les difficultés énormes qu'éprouvent onze personnes pour vivre dans trois chambres à coucher. Je suis un peu découragée par cette situation. »

« Monsieur le député maire, par lettre citée en référence, vous me demandez de communiquer à Mme C..., elle a deux enfants à charge, « le motif de refus de sa candidature à un F 4 proposé par la préfecture du Val-d'Oise. C'est une insuffisance de ressources, 1 700 francs, par rapport au montant du loyer proposé, 983,06 francs, qui a motivé notre refus. »

Monsieur le ministre, ces deux passages de lettres extraites de mon courrier symbolisent la faillite de votre politique du logement.

Employant la méthode Coué, vous affirmez à tout vent que le problème de l'habitat est réglé quantitativement et qu'il ne s'agit maintenant que d'un problème de qualité. Permettez-moi de vous dire que, maire d'une commune de 55 000 habitants où pourtant — vous le savez — des logements ont été construits, je ne puis partager votre opinion.

Neuf cent seize demandes de logement sont encore en instance à Sarcelles, et je reçois, lors de mes permanences, environ quinze personnes par mois qui me posent leur problème d'habitat. Ma commune est-elle un cas isolé ? Certes pas. Interrogez les maires, vous serez renseigné.

Penchez-vous d'ailleurs sur les résultats du recensement de 1975. Que peut-on y constater ? Treize millions cinq cent mille personnes, soit 26,50 p. 100 de la population, vivent en état de surpeuplement ; 26,50 p. 100, contre 21,70 p. 100 en 1973 : vous avez vraiment bien travaillé pendant cette législature qui s'achève !

Seize millions deux cent soixante-huit mille Français habitent dans des logements sans confort et quatre millions deux cent quatre-vingt mille d'entre eux occupent un logement qui ne possède même pas l'eau courante. Ajoutons, pour corser ce bilan que 54 p. 100 des logements surpeuplés sont, aussi, inconfortables.

Allez-vous ignorer longtemps un tel scandale dans votre société prétendue « libérale » ?

Il est vrai que mauvais logement et pauvreté sont indissolublement liés et que le sort des pauvres ne préoccupe guère le grand capital que vous servez.

Nous constatons, en effet, que 60 p. 100 des ménages dont le revenu annuel est inférieur à 15 000 francs, ainsi que plus de la moitié des personnes âgées, habitent un logement inconfortable.

Qui habite dans les logements surpeuplés ? Essentiellement les familles les plus nombreuses — dont les revenus par unité de consommation sont les plus faibles — et 40 p. 100 des ménages de moins de vingt-quatre ans.

C'est cela, la réalité de la crise du logement en France. Et lorsqu'on a eu la chance de se loger, souvent après plusieurs mois de recherche, au moindre incident — maladie, chômage — on ne peut plus faire face au loyer et aux charges.

Souvent, d'ailleurs, c'est l'engrenage, comme pour cette famille qui vient d'avoir un cinquième enfant, qui est logée dans un F3 et qui, frappée par le chômage, ne peut plus payer. Elle n'a plus droit à l'allocation de logement et aucun propriétaire n'accepte de tenir compte de sa situation et de la reloger dans un logement plus grand.

La seule issue qu'offre votre société à cette famille, c'est l'expulsion. D'ailleurs, des dizaines de milliers de familles sont menacées d'expulsion, alors que plus de 1 600 000 logements sont inoccupés. Ce chiffre s'est même accru d'un tiers depuis le recensement de 1968.

Il est inutile, monsieur le secrétaire d'Etat, de vous rappeler que les élus communistes, partout où ils seront informés à temps, ne toléreront pas ces pratiques inhumaines que représentent les saisies et les expulsions.

Oui, de plus en plus, la charge du logement est insupportable. Or, vous envisagez de revenir à la liberté des loyers en 1978. A ce sujet, vous avez déclaré lors d'une interview : « Les loyers progresseront de nouveau en 1978 en fonction des indices de la

construction. Mais au lieu d'appliquer brutalement le système, ce qui pourrait se traduire par une volonté de rattrapage de certains propriétaires, nous allons l'administrer en douceur. »

Les travailleurs et les familles qui sont menacés d'expulsion apprécieront « l'administration en douceur » de cette hausse.

Quant aux charges, elles galopent de plus en plus vite et représentent aujourd'hui souvent 50 p. 100 du prix du loyer. Or certains propriétaires — et non des moindres — n'hésitent pas à majorer l'acompte prévisionnel pour 1978 de 20 p. 100 pour le chauffage et l'eau chaude. Je vous ai d'ailleurs adressé une lettre à ce sujet.

Cette crise du logement est indigne d'un pays qui se veut civilisé. Ce sont encore les travailleurs et les familles les plus modestes qui en font les frais. Car si le nombre de logements terminés a diminué de 8 p. 100 entre 1974 et 1976, la chute a été de 20 p. 100 pour les H.L.M.

En 1977, année pour laquelle nous ne disposons que de résultats partiels, nous allons assister à une nouvelle aggravation. Vous l'avez vous-même indiqué à la commission : le nombre de mises en chantier recule par rapport à 1976 de 14,2 p. 100 pour les H.L.M. locatives.

Avec la réforme du financement et votre A.P.L. « miracle », vous tentez de faire croire — comme il y a quelques instants encore à cette tribune — que la situation doit s'améliorer.

Nous l'avons dit en son temps : cette réforme poudre aux yeux n'est que pure démagogie destinée à masquer l'aggravation de votre politique, dont le seul but est de faire payer davantage encore les frais de la crise aux travailleurs.

Votre A.P.L., parlons-en ! A la suite de la visite du Président de la République à Orléans, la presse a révélé que, selon des calculs prévisionnels de l'office public d'H.L.M., sur soixante-douze familles candidates à la location d'un pavillon H.L.M., seulement sept verront leur budget de logement diminuer grâce à l'A.P.L.

Un autre organisme estime que, pour l'accession à la propriété, sur trente dossiers étudiés, trois familles bénéficieront d'une A.P.L. substantielle, et dix d'une A.P.L. symbolique. Les autres devront envisager des débours un peu plus élevés qu'avant la réforme.

M. Jacques Barrot, secrétaire d'Etat. C'est faux !

M. Henry Canacos. Ne vous faites pas d'illusions, mesdames et messieurs de la majorité ! Les locataires et les accédants à la propriété ne sont pas prêts d'accepter l'aggravation de 30 p. 100 de leurs charges de logement, qui résultera, pour la grande majorité d'entre eux, de votre réforme, que vous le vouliez ou non.

Nous, élus communistes, sommes solidaires de leurs actions.

Est-il concevable qu'un début de généralisation de la réforme intervienne alors que les résultats des premières expériences ne sont pas encore connus et que, au contraire, tous les calculs démontrent que nous avons raison : il y aura une aggravation importante de la charge du logement pour la majorité des travailleurs ? C'est pourquoi le groupe communiste déposera un amendement de suppression de l'article 57 de la loi de finances et, mesdames et messieurs de la majorité, avant d'aller plus loin, ayez au moins le bon sens de laisser mener à terme les expériences en cours ! On peut se demander si la brillante réforme de la taxe professionnelle vous a vraiment servi de leçon !

Si vous refusez de voter notre amendement, on reparlera de votre réforme, comme ce fut le cas pour la taxe professionnelle. Mais alors vous ne pourrez pas invoquer à nouveau le fait que vous ne vous étiez pas rendu compte de la répercussion de votre vote.

D'ailleurs, à propos de nouveauté, le désastre auquel nous assistons au sujet des « chalandonnettes » devrait également vous inciter à plus de modération lorsque vous affirmez que, bientôt, chaque Français qui le souhaite pourra être propriétaire du pavillon de ses rêves.

L'expérience est devenue en l'occurrence un champ de ruines. Menucourt, Rosay-en-Brie, Brest, Elancourt, Nice, Cholet, Carcassonne, Montpellier : autant de programmes qui sont aujourd'hui synonymes de désastre pour votre politique.

Il est vrai que les scandales à la construction sous la V^e République ne se comptent plus. Votre régime, dans ce domaine, engendre vraiment la prolifération de coquins et d'escrocs en tout genre.

En fait, mesdames et messieurs de la majorité, la politique que vous pratiquez, depuis vingt ans que vous êtes au pouvoir, frappe de plus en plus durement les travailleurs et la crise de l'habitat devient pour eux insupportable. C'est pour y mettre

un terme que le groupe communiste a déposé en 1974 sur le bureau de l'Assemblée une proposition de loi tendant à promouvoir une politique sociale dans le domaine du logement. La mise en œuvre des dispositions qu'elle contient permettrait que le droit élémentaire que doit être celui de se loger soit réalisé pour tous les Français.

Nous proposons une augmentation du nombre des logements réalisés chaque année pour atteindre rapidement le chiffre de 700 000, dont 75 p. 100 seraient aidés, avec priorité pour les H. L. M. locatives. Nous proposons également d'améliorer les conditions de financement du logement aidé pour rendre la charge du logement compatible avec les ressources des ménages. Il faut, pour cela, améliorer les conditions de prêt et surtout les simplifier.

Une amélioration de la qualité générale sera également réalisée, notamment pour les logements les plus sociaux. Enfin, un important programme de réhabilitation sociale, qui devra porter au minimum sur 125 000 logements, sera entrepris, le financement n'étant pas prélevé sur celui de la construction neuve, comme c'est le cas actuellement.

Dans l'attente de cette nouvelle politique de l'habitat, qui suppose une tout autre politique économique et sociale pour la France, le groupe communiste a examiné ce qu'il serait possible de faire en respectant les grands équilibres économiques, de ce que pourrait être le budget du changement présenté par Georges Marchais à cette tribune. Voici ce que, selon nous, il conviendrait de faire.

Il faut, en premier lieu, instituer un blocage temporaire des loyers. Cette mesure devrait être compensée par un moratoire ou une remise d'environ 20 p. 100 de la charge de la dette des organismes sociaux, ce qui est d'autant plus indispensable que de nombreux offices H. L. M. ne peuvent plus entretenir correctement leur patrimoine. Nous soutenons d'ailleurs les organismes d'H. L. M. qui ont décidé, face à votre carence, de différer le remboursement de leurs annuités d'emprunts.

Quant aux petits propriétaires bailleurs dont les revenus sont inférieurs à un certain plafond, des mesures compensatrices peuvent être trouvées avec des exonérations fiscales.

En deuxième lieu, il importe de stabiliser dès 1978 les loyers des nouvelles H. L. M. mises en location en les faisant bénéficier d'une bonification d'annuité, afin de ramener leur loyer d'équilibre au niveau des loyers actuels.

En troisième lieu, il convient de diminuer les loyers et mensualités de certains logements vacants. Une partie des logements vacants depuis plus de six mois peut être rendue immédiatement disponible pour les ménages mal logés et ne disposant que de faibles revenus, à condition de diminuer le loyer ou le montant des mensualités, en cas d'accession à la propriété.

Ainsi serait engagée une action efficace contre ce gâchis incroyable que constituent ces centaines de milliers de logements inoccupés parce qu'ils sont trop chers. Cela est possible en changeant le mode de financement pour les logements construits par des organismes à but non lucratif. Pour les autres, lorsqu'ils ont bénéficié de l'aide de l'Etat, on peut très bien imaginer la possibilité pour les offices d'H. L. M. de les acquérir grâce à un financement étudié à cet effet, et sans que les propriétaires réalisent pour autant une opération spéculative.

En quatrième lieu, il est nécessaire d'alléger les mensualités de remboursement des accédants à la propriété récents et à faibles revenus. Cela est possible en accordant à ces familles ayant construit selon les normes H. L. M., des bonifications d'intérêt comme nous le proposons pour le régime locatif.

En cinquième lieu, il faut étendre et revaloriser l'allocation de logement. L'allocation de logement ne peut être le moyen principal pour rendre la charge du logement compatible avec les ressources des occupants. Notre philosophie est donc à l'opposé de la vôtre, car nous ne voulons pas que les Français soient des assistés permanents.

M. Eugène Claudius-Petit. Après ce que vous venez de dire, voilà qui est merveilleux !

M. Bertrand Denis. Vous dites une chose, puis son contraire !

M. Henry Canacos. Je répète, monsieur Claudius-Petit, que nous considérons que l'aide à la personne ne doit pas être le moyen principal pour rendre le logement compatible avec les ressources des occupants.

Toutefois, dans l'attente de la mise en place d'une politique des revenus et d'une autre politique du logement, il est nécessaire d'envisager, pour les occupants à faibles revenus, une aide complémentaire supérieure à celle qui existe aujourd'hui. A notre avis, cette aide doit être améliorée suivant deux axes.

D'abord, il convient d'accroître le nombre des bénéficiaires en modifiant les plafonds de ressources actuels puis en étendant leur attribution aux occupants à faibles revenus, même s'ils ne bénéficient pas des prestations familiales.

Ensuite, il faut revaloriser cette allocation, qui s'est dégradée avec l'inflation, notamment avec la hausse spectaculaire des charges ces dernières années. Cette revalorisation qui, en moyenne, serait de 50 p. 100, devrait être supportée par le budget de l'Etat.

En sixième lieu, enfin, il faut mettre en chantier un programme de 100 000 H. L. M. locatives supplémentaires. C'est d'une nécessité urgente pour rattraper le retard que vous avez accumulé ces dernières années dans cette catégorie de logements.

Telles sont les six mesures urgentes que nous proposons et qui, je le répète, ont été chiffrées dans le cadre du budget du changement proposé par Georges Marchais à cette tribune.

M. Jean Kiffer. Que devient le Programme commun ?

M. Henry Canacos. Mesdames, messieurs, nous proposons ces différentes mesures parce que nous sommes les défenseurs des pauvres, de tous ceux qui souffrent de votre politique antisociale. *(Exclamations sur les bancs du rassemblement pour la République, du groupe républicain et des réformateurs, des centristes et des démocrates sociaux.)*

Evidemment ! Vous ne savez pas ce qu'est la misère, messieurs !

M. Jean Kiffer. Cela suffit !

M. Henry Canacos. Nous proposons cette politique nouvelle du logement parce que la France que veulent les communistes connaît une véritable politique sociale de l'habitat et chacun pourra occuper en sécurité un logement de qualité.

Le droit au logement, qui sera garanti à chacun, quels que soient ses revenus, est fondamental. Cette exigence n'a rien d'utopique : si elle correspond aux aspirations de notre peuple, elle est aussi compatible avec les possibilités de notre pays.

La satisfaction de cette exigence exige seulement — c'est l'unique condition à remplir — que la société française soit libérée des gaspillages et des injustices auxquels aboutit la loi du profit.

Nous voulons une France où la liberté, entrant dans une ère nouvelle, sera le bien réel de tous, une France où seront assurés à chacun, sans discrimination ni ségrégation, les moyens d'user de cette liberté fondamentale qu'est la faculté de choisir un logement répondant à ses besoins. *(Applaudissements sur les bancs des communistes.)*

M. le président. La parole est à M. Bertrand Denis.

M. Bertrand Denis. Monsieur le secrétaire d'Etat, au nom du groupe républicain, je tiens à vous présenter quelques remarques sur votre projet de budget qui sera aussi le dernier de la présente législature.

En 1958, lorsque je me suis présenté pour la première fois aux élections législatives, j'ai été élu au premier tour après avoir précisément orienté toute une partie de ma campagne électorale sur la question du logement.

En effet, à l'époque, on avait accumulé un grand retard dans ce domaine en raison non seulement des deux guerres mais aussi de législations de circonstances que l'on n'avait pas su faire évoluer. Il était commun de dire alors qu'il faudrait cinquante ans pour rattraper ce retard.

Or, nous n'en sommes plus là : c'est pourquoi il convient de souligner l'effort exceptionnel accompli par la V^e République en faveur du logement.

M. Jacques Dumas-Lairolle. Très bien !

M. Bertrand Denis. Vous avez parfaitement raison de vouloir chercher maintenant d'autres moyens. J'ai d'ailleurs écouté avec un très grand intérêt votre exposé.

Je tiens à rappeler tout de même que, grâce au dispositif de financement mis en place par l'Etat sous la forme d'une aide à la pierre, un effort de construction très important a été entrepris : de 1945 à 1975, plus de 8 700 000 logements ont été construits, soit environ 45 p. 100 de notre parc total.

Bien que le rythme de la construction ait fortement varié pendant cette période, le nombre des logements mis annuellement en service n'a cessé de s'accroître. C'est de 1958 à 1977 que 7 854 000 des 8 700 000 logements ont été construits. Quel

effort ! La France s'est ainsi placée en tête des pays de la Communauté, tant pour le nombre de logements construits par rapport au nombre d'habitants que pour la part de production intérieure brute affectée à l'investissement dans ce secteur.

Mais l'établissement d'un bilan quantitatif n'est peut-être pas complètement satisfaisant et il convient de dresser aussi un bilan qualitatif. A cet égard, l'année 1976 a été une année importante pour la réflexion. Il est nécessaire, certes, d'améliorer les logements construits. Pour le confort, on n'a encore franchi qu'une étape. Le niveau moyen du confort reste à relever, puisque certains logements ne bénéficient toujours pas des conditions d'hygiène que nous souhaiterions.

Quelquefois, ce sont les ménages les plus pauvres qui se trouvent dans ce cas. Il y a aussi des personnes âgées qui n'ont pas eu le courage ou la possibilité de rendre leur logement plus confortable. Cette question m'intéresse particulièrement, vous le savez.

L'effort qui reste à accomplir est double.

D'abord, pour les logements neufs, il convient de prévoir de meilleures dimensions et une construction plus soignée. L'aide personnalisée au logement vous permettra, je le pense, d'y parvenir. Vous l'avez d'ailleurs observé vous-même, et je vous en remercie.

Ensuite, pour l'habitat ancien, une immense action de réhabilitation s'impose partout où elle est possible, notamment en zone rurale et dans le centre des agglomérations. Vous l'avez déjà signalé, je n'y reviendrai donc pas.

Mais méfiez-vous un peu, monsieur le secrétaire d'Etat, des opérations programmées et ne vous montrez pas trop strict en appliquant vos programmes. Vous risquez de rencontrer, en effet, des personnes qui refuseront toujours d'abandonner leur logement, si délaissé et si misérable soit-il, même si vous leur donnez l'assurance qu'elles ne seront délogées que pendant quelques semaines et relogées provisoirement. L'homme est ainsi fait.

En 1958, aucune aide généralisée n'existait. Si vous avez pris conscience du problème, vous n'avez pas été assez loin, à mon avis, dans le sens de vos conceptions. Si mes renseignements sont exacts — mais je souhaite vivement un démenti — vous n'avez pas dépensé tous les crédits prévus pour 1977 en faveur de la réhabilitation de l'habitat ancien. Pourtant, je le répète, les besoins sont immenses.

Je tiens à rendre un nouvel hommage à M. Lenoir qui a obtenu des crédits spéciaux en faveur de ceux qu'il a appelés « les exclus », personnes âgées, locataires ou petits propriétaires, qui occupent des logements douloureusement insuffisants. J'en ai vu encore quelques-uns la semaine dernière en visitant ma circonscription et je me suis demandé comment remédier à un pareil état de choses.

Certes, vous êtes sensible à ces problèmes, je le sais. Vous nous aidez. Cependant, je tenais à y insister de cette tribune. Il faut augmenter le montant des fonds spéciaux obtenus par M. Lenoir et réclamer à toutes les caisses de retraite, y compris à celles qui dépendent de l'Etat, des aides pour les personnes âgées désireuses de réhabiliter leur logement. Vous avez déclaré tout à l'heure que vous iriez jusqu'à 55 000 francs par prêt. Mais, je le répète, les personnes intéressées n'aiment pas abandonner leur logement ou se dessaisir de leur propriété. L'arme dont vous disposez doit donc être maniée avec discernement — j'allais dire avec amour — pour que ces personnes se sentent vraiment aidées et non pas menacées. A cet égard, je souhaite que vos remarquables intentions ne soient pas détournées de leur but ou calomniées.

En voulant aider les personnes âgées, nous nous heurtons quelquefois à des difficultés. Il existe des caisses de retraite qui nous prêtent ou nous donnent de l'argent, dans des conditions vraiment très généreuses, mais toutes ne le font pas. De ce point de vue, je pourrais citer « à l'ordre du jour » l'armée, la S. N. C. F. et la caisse des collectivités locales mais, en général, les caisses de l'Etat ne prêtent pas pour améliorer le logement ancien.

Si mes renseignements sont exacts, vous avez fait un effort dans vingt et un départements. Il faudrait généraliser les aides en faveur des personnes âgées qui veulent réhabiliter leur logement en effectuant de petits travaux ou même des travaux plus importants : je songe aux toitures.

Le problème n'est pas non plus résolu pour les anciens artisans, les anciens petits commerçants et les anciens agriculteurs, lorsque leurs ressources modestes ne leur ont pas permis de se faire construire une maison en vue de la retraite.

J'en viens au nouveau régime de l'aide personnalisée au logement. Nous avons voté, à votre demande, des textes, à l'élaboration desquels j'ai été mêlé de très près, vous le savez.

Sagement vous avez précisé que douze départements, choisis comme départements pilotes, vous permettraient de conduire des expériences. Il est important, en effet, de convaincre du bien-fondé de vos recherches. Je vous ai vu à l'œuvre. Personnellement, j'ai essayé de me renseigner dans l'un de ces départements où j'occupe quelques fonctions. Il faut absolument donner suite à votre idée d'expérimentation. Mon expérience de directeur d'entreprise m'a enseigné qu'un personnel dévoué avait toujours du mal à passer d'un système à l'autre : il voit les inconvénients du nouveau système sans en percevoir encore les avantages. A tout le moins, il lui paraît très difficile de changer ses habitudes — au bon sens du mot.

Alors, monsieur le secrétaire d'Etat, soyez un diffuseur, je vous en prie, de la nouveauté. Vous avez déjà commencé. Tâchez de mettre très simplement vos idées à la portée des gens qui, plongés dans leurs tâches quotidiennes, ne sont pas forcément rompus à la gymnastique de l'esprit. Vous devez les convaincre.

A propos de l'aide personnalisée au logement, j'ai remarqué que votre exposé laissait subsister deux points d'interrogation.

D'abord, les A. P. L., vous le savez, sont fondées sur le revenu d'un ménage ou d'une personne. Que prévoyez-vous, en cas de malheur, en faveur de la veuve ou de l'orphelin ? Allez-vous prendre encore en considération le revenu de l'année précédente ? Avez-vous prévu un recours ou un secours ?

Ensuite, vous allez demander, dans chaque département, sans doute aux comités d'H.L.M. — je n'y vois aucun inconvénient — de choisir entre l'ancien et le nouveau système : les tiendrez-vous informés sur l'ensemble des crédits qui leur seront alloués pour l'année ? Ou devront-ils se prononcer trimestre par trimestre ? Si c'est le cas, ils auront de grandes difficultés pour répartir équitablement les crédits qui leur seront attribués. C'est en praticien que je vous en parle : une répartition équitable sera alors presque impossible à réaliser.

Monsieur le secrétaire d'Etat, je vous remercie de bien vouloir, dès maintenant, accorder des dotations de départ en vertu de l'ancien système. Je me suis renseigné dans mon département et je peux vous assurer que ces crédits seront les bienvenus pour compléter les crédits actuels et raccourcir les délais d'attente. Il s'agit là d'un effort social que trop souvent on méprise ou que l'on oublie de mentionner.

En conclusion, nous saluons vos efforts pour mettre en œuvre votre conception sociale du logement. Nous vous demandons d'accroître votre aide en faveur de la construction de maisons individuelles car les Français y sont très sensibles...

M. François Grussenmeyer. Très bien !

M. Bertrand Denis. ... de prendre des mesures efficaces pour réhabiliter 200 000 logements anciens par an, de maintenir des crédits spéciaux pour les exclus, en augmentant leur montant, et d'appliquer, progressivement et prudemment, à tout le monde, l'aide personnalisée au logement.

Monsieur le secrétaire d'Etat, j'aurais pu vous entretenir plus longuement de ce sujet ardu mais passionnant qu'est le logement.

Après avoir écouté attentivement votre exposé, nous prêterons une grande attention à vos réponses. Dès maintenant, nous pouvons vous déclarer que nous approuvons votre travail et vos nombreuses initiatives. (Applaudissements sur les bancs du groupe républicain, des réformateurs, des centristes et des démocrates sociaux et du rassemblement pour la République.)

Mme le président. La parole est à M. Denvers.

M. Albert Denvers. Monsieur le secrétaire d'Etat, parce que les promoteurs du logement social, en particulier les responsables des organismes d'H.L.M., toutes disciplines confondues, n'ont cessé en France, depuis près de trois quarts de siècle, de jouer un rôle précieux, et souvent déterminant, en faveur du logement des personnes les plus modestes, mais aussi en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'architecture et de progrès des techniques de construction, il me faut aujourd'hui vous exprimer, sans hausser le ton, les préoccupations, les inquiétudes et les craintes qui subsistent encore parmi les responsables du mouvement H. L. M. en France, à l'aube de l'application généralisée de la réforme.

Ces responsables, dont je suis, se sont toujours refusés, il faut le savoir, à nier la nécessité d'une refonte de la politique de l'habitat, tandis que les aspirations de nos populations dans ce domaine se montrent légitimement toujours plus exigeantes et que la société moderne manifeste ses contraintes.

C'est en ce sens qu'en 1975, avec leur « livre blanc », ils ont présenté un projet d'ensemble pour une politique sociale de l'habitat.

Il y a un an, mes chers collègues, nous discutons le projet de réforme du logement. Que s'est-il passé depuis et où en sommes-nous aujourd'hui ? Il s'est passé beaucoup de choses du côté de l'administration qui a travaillé abondamment, trop même, à mon avis. Inversement, sur le terrain, c'est-à-dire au niveau des acteurs, il ne s'est pas encore passé assez de choses. Les organismes constructeurs des départements pilotes ont fait de leur mieux pour analyser les textes qui occupent cinquante pages du *Journal officiel*. Aujourd'hui, les quelques expériences en cours sont presque toutes dues, soit dit en passant, à l'acceptation des organismes d'H. L. M.

D'ores et déjà, nous pensons que la réforme, telle que vous entendez la mettre en œuvre dès le 1^{er} janvier 1978, renferme encore en germe trop de déceptions.

Nous persistons à croire que, tout au moins dans son état actuel, son caractère social ne sera pas suffisamment accentué. Trop de personnes de condition modeste ne pourront accéder aux nouveaux logements, même grâce à l'aide personnalisée au logement. Celle-ci — voilà où réside le paradoxe — pourra être donnée cependant pour l'accession à la propriété, avec les nouveaux prêts immobiliers conventionnés, par exemple, à un ménage ayant au moins trois enfants et dont le revenu salarial atteint près de 10 000 francs par mois. Si je me trompe, vous me le direz.

Cette réforme, par ailleurs, supprimera-t-elle, comme nous le souhaitons les uns et les autres, la ségrégation que nous dénonçons et que nous devons rejeter ? Est-ce que les familles qui gagnent plus de 4 000 ou 5 000 francs par mois pourront habiter des logements de quatre pièces, au loyer de 1 100 francs par mois, charges non comprises ?

Aussi, me faut-il demander au Gouvernement de réexaminer au plus tôt les financements et les barèmes en les assortissant d'enveloppes budgétaires adaptées. Que dire aussi de la lourdeur et de la complexité des mécanismes ? Il faut y remédier en les allégeant le plus tôt possible.

Au sujet de l'accession à la propriété, je formulerai trois remarques :

Premièrement, l'effort financier des accédants ne diminuera pratiquement pas dans le temps. Il augmentera même dans nombre de cas, il faut le savoir.

Deuxièmement, vous nous avez annoncé de nouvelles mesures concernant l'apport personnel. Je ne peux qu'applaudir, non sans rappeler qu'au mois de décembre 1976 je les avais réclamées en en soulignant la nécessité. Mais les mesures dont vous avez parlé, monsieur le secrétaire d'Etat, entreront-elles en vigueur dès le 1^{er} janvier 1978 et concerneront-elles l'ensemble des candidats accédants ayant droit au logement aidé ?

Pour l'heure, la mesure qui semble devoir être retenue ne peut être que partielle et elle demande à être précisée. Elle ne pourrait d'ailleurs être valable que dans le cadre de l'aide personnalisée au logement. Je vous demande, monsieur le secrétaire d'Etat, d'être particulièrement attentif à cette remarque.

Troisièmement, dans le domaine de l'accession à la propriété, les constructeurs sociaux, c'est-à-dire les sociétés de crédit immobilier et les coopératives d'H. L. M., éprouvent des inquiétudes.

Comment pourront-ils résister à la concurrence des établissements financiers dont le souci essentiel n'est pas de répondre à une finalité sociale ?

Quelle activité laissez-vous espérer aux sociétés de crédit immobilier et aux coopératives qui ont rendu les plus éminents services dans le domaine de l'accession à la propriété ? Est-il exact, monsieur le secrétaire d'Etat, qu'elles peuvent compter sur une meilleure rémunération pour gérer l'aide personnalisée au logement et pratiquer le guichet unique ?

J'aborderai maintenant le domaine de la construction locative neuve. Nous craignons que la situation, à cet égard, ne soit encore plus difficile.

Vous n'ignorez pas, monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'Etat, que les loyers d'équilibre sont irréalistes et inapplicables. S'ils devaient les appliquer, les organismes d'H. L. M. seraient des fauteurs d'inflation. Dès lors, le montant des loyers serait insupportable pour nombre de locataires, même si ceux-ci appartenaient à la classe moyenne. Il en résulterait même une aggravation de la ségrégation que nous avons pourtant le devoir de bannir.

Par ailleurs, la plupart des organismes d'H. L. M. ne sont plus en mesure, par une péréquation, de corriger en baisse le montant élevé des loyers. Ne serait-ce pas une dérision de croire alors que des mesures de blocage des loyers vont intervenir sans crier gare et entrer en application dès le début de l'année

prochaine ? Le poids de cet effort social, ou prétendu tel, devra d'ailleurs être supporté par les seuls organismes d'H. L. M., nécessairement au détriment du patrimoine immobilier. Comment comptez-vous remédier à cet état de fait ? Vous y avez brièvement fait allusion, mais nous aimerions obtenir quelques précisions complémentaires sur ce point.

Par conséquent, monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'Etat, le secteur locatif à finalité sociale risque de connaître rapidement les pires aléas. Dans le souci d'établir un bon équilibre sociologique, il se révèle indispensable d'amorcer dès maintenant un tournant vers des mesures susceptibles de maintenir, et même de développer, la construction locative neuve, sans en écarter les plus modestes, sans aggraver la ségrégation et sans accentuer l'injustice sociale.

S'agissant du conventionnement du parc existant qui constitue un autre volet de la réforme, sous quelle forme envisagez-vous de le rendre applicable d'une manière générale ou presque systématique ? Dans le cas contraire, ce ne serait qu'une idée, sans plus !

Devant un tel réseau de dispositions nouvelles que le Gouvernement estime indispensables, quelles qu'en soient les conséquences, imaginez, mes chers collègues, les inquiétudes des constructeurs à but non lucratif et les hésitations de ceux qui attendent d'être logés ou de l'être mieux ?

Aussi, en conscience, je demande au Gouvernement de ne pas généraliser l'application de cette réforme sans que celle-ci ait donné lieu à une expérimentation suffisante, sans que tous les partenaires — constructeurs, usagers, institutions sociales, pouvoirs publics — aient la certitude qu'il ne s'agit pas d'une aventure.

La raison veut que l'on tire les enseignements d'une expérimentation sérieuse. S'il s'avère que la réussite n'est pas assurée, il faudra courageusement revenir sur le chantier et corriger le tir. Pour ma part, je ne veux pas jouer l'oiseau de mauvais augure, même si, aujourd'hui, je note déjà des signes évidents d'insuffisance dans le domaine d'une bonne politique sociale de l'habitat.

Monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'Etat, je vous demande de ne pas écarter de vos réflexions les avis et les suggestions des constructeurs sociaux et des élus dont personne ne peut affirmer qu'ils ne sont capables ni de sagesse, ni de clairvoyance, ni le désintéressement. Les enjeux de la réforme sont lourds, tant sur le plan de l'économie que sur celui de la politique de l'habitat que les hommes et les femmes de chez nous attendent.

Le nouveau système devra tenir compte des multiples réseaux financiers alimentant la construction aidée. Dans ces conditions, nous craignons que celle-ci ne dépende des disponibilités des circuits financiers privés ou semi-publics et non des crédits votés par le Parlement. Pour une trop large part, le pouvoir sur la construction risque de relever des marchés financiers.

Pour remédier à cette fragilité, nous pensons devoir vous proposer une nouvelle fois, monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'Etat, comme nous l'avions fait au cours de la discussion, en décembre dernier, du projet de loi portant réforme de l'aide qui regrouperait les financements nécessaires, l'Etat en assurant la couverture. Je vous demande d'examiner cette suggestion avec la plus grande attention, en vue d'une prompt application.

Non moindres, mes chers collègues, sont les enjeux sociaux de la réforme. Permettez au militant du mouvement H. L. M. que je suis de vous mettre en garde contre l'importance des risques que comporte la mise en place, avec trop de brutalité, d'une réforme sans garde-fou, mettant en péril l'existence même des constructeurs sociaux dont le pays n'a pas fini d'avoir besoin.

Monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'Etat, un long chemin reste encore à parcourir pour que la réforme de décembre 1976 réponde à l'attente des Français.

Tout en prenant acte des efforts qui ont été accomplis et de ceux que vous comptez faire, ne vous étonnez pas cependant si j'ai exprimé, ce matin, quelques vives réserves, et si je me suis permis de formuler des mises en garde, dans un souci de protection des objectifs sociaux que toute réforme doit viser. Je pense, avec calme et sérénité, avoir traduit honnêtement le sentiment profond de nombre d'entre nous et, en tout cas, celui des membres de mon groupe.

Dans une société d'humanisme et de solidarité, le logement et l'habitat sont des éléments essentiels de notre combat pour la liberté et le bonheur. (Applaudissements sur les bancs des socialistes et radicaux de gauche.)

Mme le président. La parole est à M. Grussenmeyer.

M. François Grussenmeyer. Monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'Etat, mes chers collègues, le projet de budget en discussion se caractérise par une diminution des crédits des aides à la pierre, compensée, pour partie, par une augmentation de la nouvelle aide personnalisée. Une orientation nouvelle est celle de la nette accentuation de l'effort en faveur de l'amélioration de l'habitat ancien.

Les autorisations de programme progressent de 51 p. 100 et les crédits de paiement de 92 p. 100. La réforme de l'aide au logement et le volume des crédits affectés à ce secteur contribueront à un développement nouveau de la structure sociale en 1978. Par ailleurs, la mise en place des réformes de la politique foncière et de l'urbanisme sera achevée, entre autres mesures, par l'instauration d'un nouveau type d'aides aux collectivités locales en matière de réserves foncières et par l'octroi de subventions du fonds d'aménagement urbain.

L'importance du budget du logement et de l'équipement est grande puisqu'il regroupe près de la moitié des dépenses d'équipement civil de l'Etat et qu'il engage, en fait, toute la politique d'aménagement du territoire, tant au point de vue quantitatif que qualitatif. Son incidence est également réelle en matière de développement et de soutien de l'économie. Il faut donc souhaiter que, dans un souci d'efficacité, une meilleure cohérence des actions entreprises par les diverses directions de ce département ministériel soit recherchée.

Vis-à-vis du public, il paraît surtout opportun de mieux saisir et de mieux comprendre les difficultés des candidats à la construction, des professionnels et des maires.

Dans une conjoncture critique pour le bâtiment et les travaux publics, il importe d'éviter que les exigences d'ordre administratif imposées par la loi foncière et par les lois portant réforme de l'urbanisme et de l'architecture n'aggravent à l'excès — ce problème a été évoqué par M. Denver — les difficultés qui existent déjà.

Je fais allusion, en particulier, à l'obligation de recourir à un architecte dès lors qu'une construction, à usage autre qu'agricole, présente une surface de plancher hors œuvre supérieure à 250 mètres carrés. Le seuil imposé ou, plus exactement, le mode de calcul de ce seuil ne permet plus au candidat à la construction d'une maison individuelle de réaliser une maison de plus de 83 mètres carrés au sol sans faire appel à un architecte ou à un technicien agréé.

Selon les dispositions actuellement appliquées, le seuil est déterminé par l'addition de la surface hors œuvre de la cave, du rez-de-chaussée et des combles, aménageables ou non. Cela paraît absolument aberrant, pour ne pas dire abusif.

Le mode de calcul devrait donc être révisé d'urgence; seule la surface habitable devrait être prise en considération. C'est non seulement une question de bon sens mais aussi d'équité. En Alsace, par exemple, pour des raisons architecturales que je ne critique nullement, le toit-terrasse est proscrit et les conditions climatiques et la nature du sol imposent l'aménagement d'une cave. Ne peuvent donc être construites, sans recourir à un architecte, que des maisons individuelles dont la surface au sol n'excède pas 83 mètres carrés, alors que, dans d'autres régions où les constructions sont édifiées sans cave mais avec un toit en terrasse, cette surface peut atteindre 250 mètres carrés.

Autre critique: le mode de calcul du montant de la taxe locale d'équipement varie comme le temps au mois d'avril.

En effet, en l'espace de quelques mois, les dispositions ont été modifiées trois fois, entraînant une variation notable du montant de la taxe locale d'équipement, ce qui présente des inconvénients non seulement pour les constructeurs mais aussi pour les maires. Je vous poserai une question à ce sujet: dans un esprit d'équité et d'apaisement, ne comptez-vous pas donner des instructions pour déterminer le montant de la taxe locale d'équipement selon les modalités applicables à ce jour, pour toutes les constructions en cours, quelle que soit la date de délivrance du permis de construire?

M. Jean-Claude Burckel. Très bien!

M. François Grussenmeyer. En ce qui concerne les permis de construire, il est urgent de remédier au parcours du combattant sinueux, imposé pour son obtention. Le « ras-le-bol » des particuliers, mais aussi des maires, a atteint un degré inquiétant.

Notre collègue Charles Bignon déclarait, le 2 novembre dernier: « Le permis de construire ne devrait plus être une grâce octroyée par un souverain tranchant sans recours. » Vous reconnaissez alors que ce problème était réel et que votre action irait dans le sens de la commodité de l'usager.

Nous applaudirons des deux mains lorsque les positions bloquées et pointilleuses, qui se transforment en cas général dans l'administration centralisée, s'assouplissent et que les errements irritants, contraires aux intérêts des populations, et qui contre-carrent les pouvoirs des maires, cesseront. Des aménagements de procédure paraissent s'imposer, notamment en ce qui concerne la circulaire du 16 mars 1977, qui permet à l'administration, en droit et en fait, de tout faire au nom de la défense de l'environnement.

Il faut, monsieur le ministre, que votre administration centrale, en particulier les directions de l'aménagement foncier, de l'urbanisme et de la construction, prennent cette affaire à bras-le-corps et que les municipalités puissent être maîtres de leur destinée, au mieux des intérêts de leurs administrés.

Pourquoi ne pas autoriser les maires, dans les opérations de lotissement approuvées, à délivrer eux-mêmes le permis de construire, dès lors que les conditions réglementaires sont respectées? Ce désir a d'ailleurs été exprimé par nombre de magistrats municipaux en réponse au questionnaire que leur a adressé le Gouvernement, et qui fait l'objet de nombreuses discussions au congrès des maires qui se tient dans notre capitale.

Je tiens à préciser que cette critique ne s'adresse nullement à vos fonctionnaires qui sont tenus d'appliquer les textes trop nombreux et trop confus. Ceux-ci travaillent souvent dans des conditions — c'est notamment le cas à Strasbourg — que l'inspection du travail aurait interdites depuis fort longtemps à une entreprise privée.

Le bâtiment et les travaux publics ont connu un état dépressif ces six derniers mois en Alsace. Dans le bâtiment, il est consécutif à un rythme de mise en chantier de logements neufs, à peine égal à celui de 1976, à en croire la cellule du bâtiment du service régional de l'équipement d'Alsace. Le ralentissement de la construction d'immeubles collectifs explique les difficultés importantes que connaissent les entreprises du gros œuvre, et celles-ci risquent de s'étendre peu à peu au second œuvre.

Dans l'ensemble du pays, la demande de logements s'essouffle puisque le nombre de permis de construire délivrés au cours du premier semestre de 1977 est inférieur de 27 p. 100 à celui enregistré en 1976.

Dans le domaine du logement collectif, seuls les secteurs H. L. M. - accession et P. S. I. - accession font l'objet d'une demande accrue alors qu'une faible demande est enregistrée pour le secteur locatif H. L. M.

Quelles sont les perspectives à court terme?

Le volume global des autorisations de construire, qui est en retrait à la fois par rapport au premier semestre de 1976 et par rapport au premier trimestre de 1977, ne permet pas d'envisager un redressement de l'activité dans les mois à venir.

La désaffection que connaît le logement collectif depuis 1976 persiste: les autorisations délivrées au cours du premier semestre de 1977 sont encore en recul de 13 p. 100 par rapport au premier semestre de 1976.

L'octroi de nouvelles dotations, notamment dans le cadre du fonds d'action conjoncturelle, n'aura pas, comme les années précédentes, d'effets directs sur la relance du secteur locatif puisque la demande est hésitante et que le climat est à l'expectative.

En conclusion, je tiens à vous remercier, monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'Etat, pour l'intérêt que vous portez à la maison individuelle. Votre action, votre volonté, votre détermination, ainsi que celles de vos prédécesseurs, ont incontestablement permis, en l'espace de dix ans, d'en doubler le nombre.

M. Joseph-Henri Maujouan du Gasset. Très bien!

M. François Grussenmeyer. Bien sûr, l'expansion économique, l'accroissement des revenus, l'élévation constante du niveau de vie ont favorisé cette aspiration toute naturelle des Français à la maison individuelle. Pour la première fois, dans notre pays, le nombre des permis de construire délivrés pour des maisons individuelles a été supérieur à celui des permis accordés pour des constructions collectives.

M. Eugène Claudius-Petit. Et quelles maisons!

M. François Grussenmeyer. Une enquête a d'ailleurs révélé que 76 p. 100 des hommes et 67 p. 100 des femmes habitant en ville dans des immeubles collectifs, préféreraient la maison individuelle.

Dans un logement bien à elle, où aucun propriétaire ne vient l'inquiéter, la famille éprouve un sentiment de calme et de sécurité.

Oh ! je sais que certains technocrates ne partagent pas cet avis et invoquent l'indispensable fluidité du marché du travail. Mais n'est-il pas plus humain de provoquer encore davantage la décentralisation industrielle ou tertiaire et de rapprocher les usines ou les bureaux des travailleurs ou des employés plutôt que de déraciner les familles et les forcer à courir après le travail ? Pour vivre, l'homme n'a pas seulement besoin de travail, de pain et de santé. Il lui faut aussi et surtout s'intégrer dans une communauté ; or, dans les grands ensembles, il est difficile de créer ce tissu humain et d'établir des relations fraternelles entre les hommes.

Les raisons qui militent en faveur de la maison individuelle sont donc évidentes. Vous vous en êtes déclarés, monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'Etat, de fervents partisans. Je vous en remercie et je vous félicite. Vous me trouverez toujours à vos côtés dans ce noble combat que vous menez pour la promotion de l'homme et de la société à travers l'amélioration de l'habitat. C'est en toute confiance que mes amis et moi-même voterons votre budget. (Applaudissements sur les bancs du rassemblement pour la République, du groupe républicain et des réformateurs, des centristes et des démocrates sociaux.)

Mme le président. La parole est à M. Martin.

M. André Martin. Nous avons trouvé dans votre projet de budget, monsieur le secrétaire d'Etat, ainsi que dans votre exposé de présentation devant la commission de la production et des échanges, à la fois des motifs de satisfaction et des sujets d'inquiétude. Mais je reconnais bien volontiers que votre déclaration de ce matin nous apporte des éléments très intéressants, correspondant à nos préoccupations.

Au chapitre des informations positives, j'ai noté des mesures qui constituent indiscutablement un progrès. La création de 10 000 prêts fonciers permettant la mobilisation anticipée de la part foncière du crédit locatif et l'octroi de subventions pour surcharge foncière éviteront, c'est certain, la ségrégation dans le centre de certaines villes, encore que l'on puisse s'interroger sur la capacité financière des collectivités locales de supporter la participation qui leur restera imputée.

J'ai relevé également l'effort important consenti pour l'amélioration de l'habitat ancien, et plus particulièrement des avancées sur travaux, et la possibilité de viagers consentis aux personnes âgées de revenus modestes. Les personnes tenues d'occuper un logement de service ou de fonctions apprécieront aussi les nouveaux textes qui leur permettent désormais, dans le cas où elles souhaitent pratiquer l'accession à la propriété, de bénéficier d'un délai de cinq ans entre l'achèvement des travaux et l'occupation du logement. Cependant, monsieur le secrétaire d'Etat, j'ai surtout retenu que l'ensemble de votre dispositif budgétaire, donc de vos intentions politiques d'action, repose sur la généralisation, au 1^{er} janvier prochain, de la loi du 3 janvier 1977 portant réforme du logement et institution de l'aide personnalisée au logement. C'est là que perçut un peu mon inquiétude et que je m'interroge pour savoir si cette généralisation accélérée est opportune.

Un accord semblait entendu entre l'Assemblée et le Gouvernement, selon votre propre déclaration du 14 décembre 1976 : « Nous avons choisi d'expérimenter la réforme avant de la généraliser. » M. le Président de la République, lui-même, déclarait le 18 juillet 1977 : « Cette réforme sera expérimentée avant d'être généralisée. » Or peut-on prétendre aujourd'hui que des enseignements valables peuvent être déjà tirés de l'expérimentation ? Pour ma part, je pense que cela est prématuré.

En effet, les renseignements que nous possédons sur les douze départements pilotes nous apprennent qu'on est encore à des balbutiements malgré le travail considérable fourni, tant par les services départementaux de l'équipement que par les organismes. Et cela est, bien sûr, compréhensible. On ne met pas en œuvre du jour au lendemain quelque cinquante pages de textes d'application très techniques, parus il y a quelques semaines seulement. Dans mon département, département pilote, des programmes locatifs sont pratiquement prêts, mais aucun n'a encore pu être mis en chantier. Des difficultés demeurent pour l'accession, et une seule convention pour l'aide personnalisée a été signée. Encore s'agit-il d'une opération arrivant à la mise en location.

Vous pouvez cependant être sûr, monsieur le secrétaire d'Etat, de la bonne volonté du monde H. L. M. Dans une motion du 19 octobre dernier, les conseils fédéraux du mouvement se déclaraient disposés à assurer le succès de la réforme, à la condition, bien sûr, qu'elle réponde aux objectifs sociaux qui lui ont été assignés, et ils engageaient vivement les organismes à se livrer à une expérimentation sincère et rapide.

Si vous constatez de la prudence, voire parfois de la méfiance, chez certains, c'est qu'ils estiment sincèrement que les conditions leur permettant de porter une appréciation valable ne sont pas encore réunies.

Il ne s'agit jamais, en tout cas, d'une attitude d'opposition à la loi, qui s'impose à tous à partir du moment où elle a été votée par le Parlement. J'en porte personnellement témoignage, connaissant bien le civisme de nombreux responsables concernés. Leur mise en cause serait aussi injuste que déplacée.

Les organismes sociaux souhaitent tout simplement que la réforme consacre véritablement le progrès social recherché dans la rédaction de la loi et que les mécanismes complexes élaborés pour son application aient fait la preuve de leur efficacité dans le temps, tout en évitant un passage à vide qui serait désastreux pour les entreprises du bâtiment.

Vous nous avez déclaré, monsieur le secrétaire d'Etat, que votre budget nous était présenté selon les nouvelles procédures, c'est-à-dire en tenant compte de la généralisation de la réforme, mais que vous prévoyez des modalités très souples d'application. En particulier, vous avez précisé que le conventionnement progressif pour le patrimoine existant serait proposé mais non imposé et qu'un certain choix persisterait pour le financement des opérations locatives.

Je m'empresse de vous dire que j'approuve entièrement cette déclaration d'intention, dont je vous remercie. Elle est de nature à dissiper des malentendus qu'il faut balayer car ils sont préjudiciables à l'intérêt général. Je me permettrai cependant deux interrogations.

Les mécanismes budgétaires votés en l'état par l'Assemblée dans leur présentation permettront-ils cette souplesse que vous nous promettez ?

D'autre part, à la lumière de renseignements contradictoires, peut-on espérer que certains directeurs départementaux recevront des instructions pour ne pas exercer une quelconque pression auprès des organismes en vue de produire des résultats à tout prix ? Car, en vérité, quelle en serait la signification ?

Le groupe des réformateurs, des centristes et des démocrates sociaux, monsieur le secrétaire d'Etat, votera vos crédits. J'aimerais cependant, en son nom, vous poser quelques questions et vous présenter quelques observations à propos de votre politique pour 1978, afin de pouvoir répondre à des soucis qui me sont souvent exprimés.

La généralisation — nous l'avons noté — sera automatique pour l'accession à la propriété. Peut-on avoir l'assurance que cette mesure n'écartera pas au départ les familles modestes ? Je m'explique.

L'apport personnel constitue actuellement un frein pour les foyers aux revenus modestes, puisqu'il représente entre 40 000 et 50 000 francs, somme difficile à réunir pour eux. Or le Gouvernement et vous-même avez annoncé qu'une aide serait apportée en ce sens. Pourriez-vous nous en préciser les modalités, mais aussi le calendrier, car il est bien évident que, s'il n'était connu que dans de nombreux mois, cela constituerait un élément de nature à décourager beaucoup de futurs accédants et à ralentir la relance souhaitée des industriels du bâtiment ?

Peut-on espérer aussi que, le moment venu pour l'accédant de rembourser cette aide, son amortissement sera pris en compte pour le calcul de l'aide personnalisée ?

Nous pouvons estimer que la consommation des crédits votés pour 1977 atteint aujourd'hui à peine 40 p. 100. Tout le monde souhaite, d'autre part, qu'un effort plus important soit consenti pour l'amélioration du patrimoine ancien.

Pouvez-vous, monsieur le secrétaire d'Etat, nous confirmer que les crédits inutilisés en 1977 seront reportés sur 1978 pour accroître précisément les actions de modernisation et de réhabilitation du patrimoine existant, dont un pourcentage élevé ne bénéficie pas encore des normes minimales de confort ?

Pouvez-vous nous donner des garanties de financement des logements aidés ? Jusqu'à présent, la caisse de prêt des organismes d'H. L. M. assurait automatiquement le financement des programmes retenus. De même, sommes-nous assurés que les divers organismes prêteurs désormais habilités seront en mesure

de satisfaire les demandes ? Les difficultés rencontrées à certains moments par les caisses d'épargne sur les crédits de la loi Mirjoz nous incitent plutôt à vous demander d'envisager la création d'une caisse unique du logement aidé, caisse qui regrouperait tous les financements à hauteur des engagements budgétaires de la loi de finances.

Nous pensons également que les modalités du conventionnement, surtout en ce qui concerne les logements occupés, doivent être revues. Il semble bien, en effet, qu'en l'état actuel cette procédure se heurte à des impossibilités juridiques en vertu du principe qu'un contrat entre deux parties — l'Etat et le propriétaire bailleur — ne peut être imposé à un tiers, en l'occurrence ici le locataire.

Par ailleurs, dans les logements habités, dans lesquels il ne serait pas effectué de travaux d'amélioration, le conventionnement serait très certainement refusé par la totalité des occupants.

Ne peut-on aussi envisager une clause compensant les pertes de ressources qui peuvent résulter d'éventuels blocages de loyers, le cas se reproduisant depuis plusieurs années ?

Cette crainte renforce d'ailleurs notre demande de dispositions concrètes concernant la mise à niveau des organismes d'H. L. M., dispositions prévues, mais, à ma connaissance, non encore publiées.

Les caisses d'allocations familiales, malgré leur bonne volonté, seront-elles en mesure de régler massivement — c'est-à-dire à l'échelon du territoire — les appels de versements de l'aide personnalisée au logement ? Dans le cas contraire, il est évident que les finances des organismes seraient rapidement mises en péril, ne percevant alors que le tiers payant réclamé aux locataires occupants.

Les sociétés de crédit immobilier ne risquent-elles pas, monsieur le secrétaire d'Etat, de disparaître à terme dans les nouvelles conditions de travail qui leur sont imposées ? Vous avez fixé à 0,3 p. 100 leur rémunération en contrepartie des frais de gestion des prêts et des services rendus, alors que le Crédit agricole pourra, lui, maintenir le pourcentage de 1,4. Leurs missions sont-elles différentes ? Ou alors pourrions-nous connaître les raisons de traitements aussi opposés ?

Les loyers d'équilibre des logements construits suivant les nouvelles procédures seront évidemment très supérieures aux loyers actuels, la péréquation avec les logements anciens ayant atteint ses limites. Ne peut-on pas craindre un effet d'entraînement à la hausse sur les loyers des logements non H. L. M. ?

Monsieur le secrétaire d'Etat, je voudrais enfin vous demander votre position sur le blocage des loyers H. L. M., bien que cette mesure, qui inquiète à juste titre les constructeurs sociaux, n'ait aucune répercussion budgétaire.

Selon nos sources, les loyers H. L. M. ne seraient augmentés que de 3 p. 100, et ce à compter du 1^{er} février prochain. Nous ne discutons pas cette décision, si elle doit être prise par le Gouvernement. Elle est du domaine réglementaire et répond sans doute à des motivations que nous n'avons pas à apprécier. Il en résultera néanmoins à coup sûr des difficultés financières graves pour tous les organismes qui ne seront plus en mesure de remplir leur rôle social, c'est-à-dire non seulement de gérer, mais aussi d'entretenir et d'améliorer leur patrimoine, comme c'est leur devoir.

Pourriez-vous nous assurer, monsieur le secrétaire d'Etat, qu'aucune poursuite ne sera engagée à l'encontre d'organismes qui seraient obligés de différer leurs remboursements à la caisse de prêt des organismes d'H. L. M. ou bien — autre solution — qu'ils pourront compter sur une aide compensatrice, comme l'Etat le pratique pour certains autres grands services publics tels que la S. N. C. F., E. D. F. ou Air France, par exemple ?

Le groupe des réformateurs, monsieur le secrétaire d'Etat, attend beaucoup de vos réponses sur ces quelques points qui, parmi d'autres, nous paraissent conditionner la réussite de la réforme. Nous sommes conscients que l'année 1978 sera une période charnière d'une grande importance pour l'évolution de la politique du logement dans notre pays. La réforme porte en elle des améliorations incontestables au plan de l'amélioration de la qualité, du confort, des prix plafonds, des financements. De grâce, monsieur le secrétaire d'Etat, ne gaspillons pas ces atouts par une précipitation qui anéantirait des effets bénéfiques.

Tous ceux qui participent à l'acte de bâtir et plus spécialement ceux du secteur non lucratif de l'habitat ne demandent, en fin de compte, que ce que vous avez promis : un logement

et un cadre de vie de qualité accessibles à tous les Français, quel que soit leur situation sociale (*Applaudissements sur les bancs des réformateurs, des centristes et des démocrates sociaux, du groupe républicain et du rassemblement pour la République.*)

Mme le président. La parole est à M. Andrieux.

M. Maurice Andrieux. J'avais l'intention, monsieur le secrétaire d'Etat, de consacrer les cinq minutes de cette intervention uniquement à l'examen de l'état d'avancement de la rénovation du patrimoine immobilier du bassin minier Nord-Pas-de-Calais. Mais un fait grave est intervenu : la confirmation, par le Gouvernement, de sa volonté de procéder à l'arrêt complet des activités de ce bassin dans les quelques années à venir.

Cette décision, outre les conséquences économiques qu'elle entraînerait, peut avoir des répercussions telles dans le domaine social qu'il m'apparaît nécessaire d'attirer l'attention de l'Assemblée sur la situation nouvelle qui serait ainsi créée.

Examinons tout d'abord rapidement ce qu'il advient, dans la réalité, de cette rénovation annoncée en 1972 par M. Chaban-Delmas comme un élément d'attractivité du bassin et de la réussite de sa conversion économique. Quelques exemples, mieux que des chiffres, dépendront la situation.

A Haillicourt, à deux pas d'un carreau de mine où avait été installée une usine dite de conversion et maintenant fermée, vit, dans une cité des Houillères, une veuve de mineur.

Il y a un an, dans la perspective de la rénovation de sa maison, il est signifié à cette personne âgée qu'elle doit abattre les pièces que son mari et elle-même avaient adjointes au corps du logement, à l'époque où le nombre d'enfants nécessitait impérativement ces additions. Il lui est précisé qu'à défaut de pouvoir exécuter elle-même ces travaux de démolition, ceux-ci seront effectués par les Houillères, leur coût, évalué à 5 000 francs, étant supporté par l'occupante.

Je précise que la pension de réversion de cette veuve s'élève à 3 300 francs par trimestre, et j'ajoute qu'à ce jour aucune rénovation de son logement n'est entreprise.

Ce cas n'est pas unique, monsieur le secrétaire d'Etat. Au contraire, la pratique est courante et elle soulève dans la région minière des protestations tout à fait justifiées.

Comme nous sommes éloignés de la méthode et des moyens que j'avais définis, au nom du groupe communiste, dans une proposition de loi déposée une première fois le 9 novembre 1970 et, à nouveau, le 20 juin 1973, qui tendait à créer les conditions les plus rapides, les plus complètes et les plus démocratiques de l'amélioration de l'habitat minier ! Cette proposition n'a jamais été discutée.

Alors, à Bruay-en-Artois, le long des rues si bien nommées — je n'invente pas — « Des Lilas » et « Des Roses », continuent de couler, dans un fossé à ciel ouvert, des eaux empuantées où les rats prolifèrent.

Alors, parce qu'ils sont classés en quatrième catégorie — cités à détruire — les coronas de cette ville minière doivent conserver une évacuation des eaux usées qui possède la caractéristique de traverser, toujours à l'air libre, toutes les petites cours des maisons. Chaque foyer reçoit les eaux sales venant de l'amont, et le balai pousse le tout chez le voisin.

Situations inimaginables en 1977 ! Situations ubuesques aussi, qui font, par exemple, qu'un évier neuf, long de 1,20 mètre, installé par l'occupant et à ses frais, est remplacé autoritairement par un autre du type imposé, fourni par les Houillères et qui ne mesure que 0,80 mètre.

Il faut aussi connaître quel système à tiroirs, quelle cascade de préalables régent le processus de rénovation des cités minières.

Tout d'abord, il y a lieu de procéder, ce qui est logique, à l'assainissement des voies privées des Houillères, lequel assainissement ne peut être entrepris ce s'il existe, à proximité, un réseau communal.

Or, faute de crédits, les plans d'assainissement élaborés par les communes ne se réalisent que par tranches de plus en plus minces.

De plus, les crédits dont disposent les Houillères pour l'assainissement sont fort modestes et, subissant l'érosion monétaire, ils ne permettent que l'aménagement de tronçons, interdisant toute opération d'envergure.

Trois mille logements rénovés par an ! Vingt ans pour l'ensemble de la rénovation !

Mais c'est compter sans ce processus de freinage.

En réalité, souvent, ce qui devrait être achevé est seulement en cours, ce qui devrait être en cours est seulement engagé, ce qui devrait être engagé est en projet et ce qui devrait être en projet est en attente.

Et tout cela, qui ne correspond que très grossièrement à ce qu'avaient réclamé hautement les habitants des coronas et des cités minières, n'est-il pas remis en cause par la décision gouvernementale que j'évoquais au début de mon propos ?

L'arrêt, brutalement décidé, des activités des Houillères du Nord-Pas-de-Calais, cette fermeture programmée, planifiée jusqu'au point zéro en 1985 n'entraîneraient-ils pas la suppression des services d'entretien, des crédits d'accompagnement, la cession, en l'état — et il est déplorable — de la voirie privée des Houillères aux communes, l'abandon d'une amélioration de l'environnement à peine ébauchée, la fin du plan général de rénovation ?

Monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'Etat, il existe, parmi les méthodes d'exploitation du charbon, un système que les mineurs ont appelé le « foudroyage ». Il consiste, dans une taille, à créer un éboulement artificiel qui efface à jamais les traces du chantier.

Le « foudroyage » du bassin minier qu'opère le Gouvernement ne vise-t-il pas à ensevelir les conquêtes sociales obtenues de haute lutte par les mineurs ?

Et la rénovation de leurs cités minières ne restera-t-elle pas sous les décombres ?

Je tiens à vous dire que les gens du bassin minier sont décidés à défendre leur sort, leur région et ses richesses naturelles, leurs conditions de vie et d'habitat. Et ils savent que nous sommes à leurs côtés. (*Applaudissements sur les bancs des communistes.*)

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

— 2 —

ORDRE DU JOUR

Mme 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 1978, n° 3120 (rapport n° 3131 de M. Maurice Papon, rapporteur général, au nom de la commission des finances, de l'économie générale et du Plan) :

Logement et articles 55 à 57 (*suite*) :

(Annexe n° 18. — M. Torre, rapporteur spécial ; avis n° 3152, tome XIII, de M. Weisenhorn, au nom de la commission de la production et des échanges ; avis n° 3148, tome VIII [Problème social], de M. Maurice Andrieu, au nom de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales) ;

Transports terrestres :

(Annexe n° 20. — M. Pierre Cornet, rapporteur spécial ; avis n° 3152, tome XX [Transports terrestres], de M. Boudet, au nom de la commission de la production et des échanges) ;

Aviation civile et météorologie :

(Annexe n° 21. — M. Baudis, rapporteur spécial ; avis n° 3152, tome XXI, de M. Labbé, au nom de la commission de la production et des échanges) ;

Marine marchande :

(Annexe n° 22. — M. Rohel, rapporteur spécial ; avis n° 3152, tome XXII, de M. Duroméa, 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,
JACQUES RAYMOND TEMIN.

