CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

4e Législature

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1970-1971

COMPTE RENDU INTEGRAL — 50e SEANCE

2e Séance du Vendredi 11 Juin 1971.

SOMMAIRE

1. — **Modification de l'ordre du jour** (p. 2747).

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

2. — **Allocations de logement, H. L. M., opérations de construction, marchés de travaux.** — Suite de la discussion, après déclaration d'urgence, de trois projets de loi et des conclusions d'un rapport (p. 2747).

HABITATIONS A LOYER MODÉRÉ

Passage à la discussion des articles.

Art. 1er

Amendement n° 34 de M. Barbet : MM. Barbet, Carter, rapporteur de la commission de la production et des échanges ; Vivien, secrétaire d'Etat au logement. — Rejet.

Amendement n° 49 du Gouvernement : M. le secrétaire d'Etat. — Réserve.

Réserve de l'article 1er.

Art 2.

Amendement n° 5 de la commission de la production et des échanges : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Adoption.

Adoption de l'article 2 modifié.

Art. 3.

MM. Royer, Collette, Denvers, Chalandon, ministre de l'équipement et du logement.

Amendement de suppression n° 35 de M. Barbet : MM. Barbet, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Rejet.

Amendements nos 20 rectifié de M. Denvers et 54 de M. Royer : MM. Denvers, Royer, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Adoption.

Amendement n° 21 de M. Denvers : MM. Denvers, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Retrait.

Adoption de l'article 3 modifié.

Art. 4.

Amendement n° 50 du Gouvernement : MM. le secrétaire d'Etat, le rapporteur. — Adoption.

Amendement n° 48 de M. Denvers : MM. Denvers, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Adoption.

Adoption de l'article 4 modifié.

Art. 5. — Adoption.

Après l'article 5.

Amendement n° 45 de la commission : MM. le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Adoption.

Amendements nos 46 de la commission et 33 de M. Denvers : MM. le rapporteur, Claudius-Petit, le secrétaire d'Etat, le ministre, Denvers. — Retrait.

Art. 6. — Adoption.

M. le rapporteur.

Après l'article 6.

Amendement n° 22 de M. Denvers : MM. Denvers, le rapporteur, Claudius-Petit, le secrétaire d'Etat, Hunault. — Adoption.

M. le ministre.

Suspension et reprise de la séance (p. 2753).

Art. 7.

M. le rapporteur.

Amendement de suppression n° 1 de M. Chauvet : MM. Chauvet, le ministre. — Retrait.

M. Maujoüan du Gasset.

Amendement n° 51 et sous-amendement n° 64 du Gouvernement : MM. le ministre, Claudius-Petit, le rapporteur, Denvers, Chauvet, Halbout. — Adoption.

L'article 7 est ainsi rédigé.

Art 1er (*précédemment réservé*).

Amendement n° 49 du Gouvernement : MM. le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Adoption de l'article 1er modifié.

Art. 8.

MM. le rapporteur, Royer.

Amendement n° 23 de M. Denvers avec le sous-amendement n° 57 de la commission et amendement n° 55 de M. Royer : MM. Denvers, Royer, le rapporteur, Claudius-Petit, le ministre.

Adoption du premier paragraphe de l'amendement n° 23 ; rejet du sous-amendement ; adoption des deuxième et troisième paragraphes de l'amendement n° 23 ; adoption de l'amendement ainsi modifié.

L'article 8 est ainsi rédigé.

Art. 9.

Amendement n° 36 de M. Barbet : MM. Barbet, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Rejet.

Adoption de l'article 9.

Après l'article 9.

Amendement n° 24 de M. Denvers : M. Denvers. — Retrait.

Art. 10.

M. le rapporteur.

Adoption de l'article 10.

Art. 11.

Amendement n° 11 de la commission : M. le rapporteur. — Adoption.

Amendement n° 25 de M. Denvers : MM. Denvers, le rapporteur, le ministre. — Adoption.

Amendements nos 47 de la commission et 26 rectifié de M. Denvers : M. le rapporteur. — Adoption.

Adoption de l'article 11 modifié.

Art. 12.

MM. le rapporteur, le ministre.

Amendement n° 37 de M. Barbet : MM. Barbet, le rapporteur, le secrétaire d'Etat. — Rejet par scrutin.

3. — **Modification de l'ordre du jour** (p. 2761).

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

4. — **Ordre du jour** (p. 2761).

PRESIDENCE DE M. RENE LA COMBE, vice-président.

La séance est ouverte à seize heures vingt.

M. le président. La séance est ouverte.

— 1 —

MODIFICATION DE L'ORDRE DU JOUR

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

M. Robert-André Vivien, *secrétaire d'Etat au logement.* Le Gouvernement est pleinement conscient des conditions de travail extrêmement difficiles qu'il demande au Parlement d'accepter et qu'il s'impose à lui-même dans ce débat.

Cela résulte de l'ampleur de la réforme proposée et du fait que le Gouvernement souhaite aller au fond de cette affaire.

Soucieux de voir les textes soumis au Parlement examinés dans les meilleures conditions possibles, compatibles cependant avec les exigences de l'ordre du jour prioritaire de l'Assemblée nationale, et pour tenir compte du souhait manifesté par de nombreux députés, le Gouvernement propose de modifier ainsi l'ordre du jour prioritaire :

L'Assemblée siègera jusqu'à vingt et une heures, reprendra la discussion des présents textes de vingt et une heures trente à vingt-quatre heures, la poursuivra demain, samedi, de neuf heures trente à douze heures trente, pour continuer ensuite, au cours de la séance de l'après-midi, à quinze heures, l'examen des textes concernant l'urbanisme.

M. le président. L'ordre du jour est ainsi modifié.

— 2 —

ALLOCATIONS DE LOGEMENT, H. L. M., OPERATIONS DE CONSTRUCTION, MARCHES DE TRAVAUX

Suite de la discussion, après déclaration d'urgence, de projets de loi et des conclusions d'un rapport.

M. le président. L'ordre du jour appelle la suite de la discussion, après déclaration d'urgence :

Du projet de loi relatif aux habitations à loyer modéré, modifiant le code de l'urbanisme et de l'habitation ;

Du projet de loi relatif à diverses opérations de construction ;

Des conclusions du rapport de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République sur la proposition de loi de M. Icart et plusieurs de ses collègues, tendant à réglementer les retenues de garantie en matière de marchés de travaux définis par l'article 1179-3° du code civil (n°s 1761, 1758, 1790).

Habitations a loyer modéré

M. le président. Nous abordons la discussion des articles du projet de loi relatif aux habitations à loyer modéré, modifiant le code de l'urbanisme et de l'habitation (n° 1761).

[*Article 1er.*]

M. le président. « Art. 1er. — L'article 159 du code de l'urbanisme et de l'habitation est ainsi modifié :

« Les organismes d'habitations à loyer modéré comprennent :

« — les offices publics d'aménagement et de construction,

« — les offices publics d'habitations à loyer modéré,

« — les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré,

« — les sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré,

« — les sociétés anonymes de crédit immobilier,

« — les fondations d'habitations à loyer modéré. »

MM. Raymond Barbet et Henri Lucas ont présenté un amendement, n° 34, qui tend à supprimer le deuxième alinéa du texte proposé pour l'article 159 du code de l'urbanisme et de l'habitation.

La parole est à M. Barbet.

M. Raymond Barbet. L'article 1er du projet de loi qui nous est soumis prévoit d'inclure des offices publics d'aménagement et de construction dans l'article 159 du code de l'urbanisme et de l'habitation.

Or nous considérons que la création de ces offices ne se justifie pas, les offices d'H. L. M. pouvant remplir la mission qui leur est dévolue et c'est pourquoi nous demandons la suppression de ce deuxième alinéa.

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

M. Roland Carter, *rapporteur.* Ayant adopté l'ensemble du projet, la commission est bien évidemment contre toute suppression d'article.

Elle considère que les offices publics d'aménagement et de construction ont leur objet, même si les sociétés d'économie mixte ont leur utilité. M. le secrétaire d'Etat voudra sans doute le confirmer.

La commission est contre l'amendement.

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

M. Robert-André Vivien, *secrétaire d'Etat au logement.* Pour les raisons qui ont été fort bien expliquées par M. le rapporteur, le Gouvernement ne peut accepter cet amendement.

J'aurai l'occasion de revenir sur les O. P. A. C., qui préoccupent M. Barbet, lors de l'examen de l'article 3.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 34, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. Le Gouvernement a présenté un amendement, n° 49, qui tend à rédiger ainsi le cinquième alinéa du texte proposé pour l'article 159 du code de l'urbanisme et de l'habitation :

« Les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré. »

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

M. Robert-André Vivien, *secrétaire d'Etat.* Monsieur le président, le Gouvernement envisage de défendre cet amendement à l'occasion de la discussion de l'article 7.

En conséquence, il demande la réserve de son amendement.

M. le président. La réserve est de droit.

L'amendement n° 49 est réservé ainsi que l'article 1er.

[*Article 2.*]

M. le président. « Art. 2. — La section I du chapitre II du titre Ier du livre II du code de l'urbanisme et de l'habitation est ainsi instituée :

Section I. — *Offices publics d'aménagement et de construction.*

M. Carter, rapporteur, a présenté un amendement, n° 5, qui tend, dans le premier alinéa de cet article, à substituer au mot : « instituée », le mot : « intitulée ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Roland Carter, *rapporteur.* Il s'agit d'un amendement de pure forme qui n'appelle aucun commentaire particuller.

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

M. Robert-André Vivien, *secrétaire d'Etat.* Le Gouvernement est d'accord.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 5.

(*L'amendement est adopté.*)

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

Je mets aux voix l'article 2, modifié par l'amendement n° 5.

(*L'article 2, ainsi modifié, est adopté.*)

[*Article 3.*]

M. le président. « Art. 3. — Il est inséré, après la section I visée à l'article ci-dessus, les articles 160 et 161 ainsi conçus :

« *Art.* 160. — Les offices publics d'aménagement et de construction sont des établissements publics de caractère industriel et commercial.

« Ils ont pour objet de réaliser :

« — toutes opérations d'urbanisme, notamment dans le cadre de l'article 78-I du présent code ;

« — des constructions répondant aux conditions prévues à l'article 153 du présent code ;

« — à titre de prestataires de services, des constructions répondant ou non aux normes H. L. M.

« Un décret en Conseil d'Etat précise leurs attributions et détermine les modalités de leur fonctionnement.

« *Art.* 161. — Les offices publics d'aménagement et de construction sont créés par décret en Conseil d'Etat.

« Les offices publics d'habitations à loyer modéré peuvent être transformés en offices publics d'aménagement et de construction dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. »

La parole est à M. Royer.

M. Jean Royer. Mesdames, messieurs, je voudrais dire l'intérêt que j'attache à l'extension des activités des O. P. A. C., qui bénéficieront de facilités en matière d'aménagement et de construction.

Pour qu'une concurrence réelle s'établisse entre les organismes à vocation d'aménagement, de construction sociale et de gestion, entre ces nouveaux O. P. A. C. et les sociétés d'économie mixte par exemple, il faut donner aux organismes que l'Etat va créer le maximum de chances.

C'est pourquoi j'insiste particulièrement pour que l'amendement que je défendrai tout à l'heure soit pris en considération et que l'on laisse à ces organismes le soin de gérer également les constructions qu'ils auront réalisées.

De plus, je souhaite vivement que les crédits qui serviront à ces organismes pour l'aménagement, puissent leur être accordés comme on les accorde aux sociétés d'économie mixte.

Car les offices d'H. L. M., qui avaient obtenu l'extension de leur compétence, étaient souvent paralysés, sur le plan de l'efficacité, par l'absence de crédits, même et surtout lorsqu'ils développaient, à juste titre, leurs activités.

Par exemple, ils n'avaient aucune possibilité d'emprunt pour l'aménagement des locaux commerciaux ou la réalisation d'équipements de même nature.

Par conséquent, deux conclusions s'imposent. Il faut : d'abord, leur accorder le maximum de crédits et de possibilités administratives pour l'aménagement et la construction, des équipements économiques et sociaux notamment ; ensuite leur accorder la parité de gestion avec les organismes similaires.

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

M. Henri Collette. Mesdames, messieurs, l'article 3 du projet que nous examinons prévoit la création d'un nouvel organisme, l'office public d'aménagement et de construction, qui aura le caractère d'établissement public de caractère industriel et commercial.

Monsieur le ministre, nous aimerions connaître la philosophie de votre projet, car nous avons l'impression que certains offices publics d'H. L. M. bénéficient d'une situation particulièrement privilégiée. De nombreux promoteurs ou propriétaires souhaiteraient profiter des conditions offertes à ces offices. Ceux-ci disposent, en effet, de crédits accordés pour une durée qui est généralement de quarante ans et à un taux d'intérêt de 1 p. 100, alors qu'ils louent les appartements qu'ils font construire moyennant des loyers revisés tous les trois ans.

Aussi certains offices publics d'H. L. M. connaissent-ils une trésorerie très confortable. Alors qu'ils n'ont pas fini de rembourser les prêts dont je viens de parler, ils ont la possibilité d'augmenter tous les trois ans les loyers, si bien qu'ils n'attendent pas quarante ans pour amortir la valeur des immeubles construits. Bien qu'ils ne réalisent aucun bénéfice, certains d'entre eux disposent de capitaux considérables, et je n'entends pas mettre ici en cause la gestion des présidents des offices ni le civisme des administrateurs qui siègent à leurs conseils d'administration.

Nous en venons à nous demander si ces organismes ne cherchent pas, par le truchement des offices publics d'aménagement et de construction qu'on veut instituer, à procéder à un transfert de crédits en vue d'utiliser des réserves qu'ils n'ont pu utiliser jusqu'à présent. N'est-il pas anormal que les offices publics d'H. L. M., qui ont une situation extraordinairement privilégiée, accumulent des revenus non imposables au titre de l'impôt sur le revenu ?

Il n'en est pas moins vrai que les petites sociétés d'H. L. M., qui ont rendu des services importants, risquent d'être absorbées par ces organismes puissants, ne serait-ce qu'en raison des réserves dont elles disposent. Nous aimerions avoir quelques précisions sur ce point et connaître exactement l'économie du projet. Car, je le répète, si nous pouvions offrir à des promoteurs privés la faculté de contracter des emprunts sur quarante ans à 1 p. 100 d'intérêt pour la construction d'immeubles destinés à la location et dont les loyers seraient revalorisés tous les trois ans, nombreux seraient sans doute ceux qui accepteraient de se consacrer à cette activité. Et cela, monsieur le ministre, vous soulagerait d'une partie importante du poids de la construction.

Nous trouvons anormal que les offices d'H. L. M. renoncent à se libérer de leurs propriétés. Dans quelque temps, ils deviendront les premiers propriétaires de l'Etat s'ils continuent à ne pas vouloir abandonner les constructions qu'ils font édifier dans les conditions particulièrement favorables que j'ai décrites. Deviendront-ils les seuls propriétaires des immeubles à usage locatif ? Mais de cela nous aurons l'occasion de reparler, notamment à propos de l'expropriation.

On parle souvent de spéculation. Les seuls spéculateurs seraient les propriétaires du sol et du foncier. Que dire des offices qui ont emprunté sur quarante ans et qui n'ont pas besoin de ce délai, ni même de la moitié, pour amortir leurs constructions ? Nous nous demandons la raison de leur existence.

Il faudrait que les mêmes avantages qui leur sont accordés le soient à d'autres. Si le secteur privé pouvait en bénéficier, nous assisterions à des résultats différents.

Pourquoi voulez-vous consentir aux offices d'H. L. M. ou au nouvel établissement public à caractère industriel et commercial que nous allons créer, de tels avantages ?

Le commerce étant le commerce, pourquoi les avantages accordés ne seraient-ils pas les mêmes pour tous ?

Il serait souhaitable que ces offices, qui ont la vocation de promoteurs et n'ont pas le droit de faire des bénéfices, soient dans l'obligation de réaliser leur patrimoine pour pouvoir à nouveau construire. Nous aurions là une source de financement importante. Mais nous aborderons ce problème à un autre moment.

Pourquoi réserver une faveur à ce nouvel office ? Ne s'agirait-il pas d'un transfert de crédits vers le nouveau fonds, à des fins que nous ne connaissons pas ? (*Applaudissements sur quelques bancs.*)

M. le président. Mes chers collègues, je vous demande, lorsque vous êtes inscrits sur un article, de ne pas parler plus de cinq minutes, car notre ordre du jour est chargé.

La parole est à M. Denvers.

M. Albert Denvers. Monsieur Collette, je ne peux accepter les propos que vous venez de tenir au sujet des établissements publics que sont les offices.

Je suppose que vous mesurez la responsabilité de votre mandat. Un établissement public est une institution créée par la loi au service du public. C'est bien le cas des offices d'H. L. M. qui ont été mis en place à l'initiative des collectivités locales, lesquelles répondent des intérêts généraux de la population.

Vous n'ignorez pas que les offices publics ne réalisent aucun profit...

M. Henri Collette. Je l'ai dit.

M. Albert Denvers. ... et qu'ils sont sérieusement contrôlés, ce qui est normal.

L'office public est l'outil qui sert à la mise en œuvre d'un programme de logements destinés à une partie de la population, vous savez laquelle.

Dès lors qu'un office public est créé, il assure la responsabilité du maître d'œuvre et du maître d'ouvrage. Lié par les textes et des contraintes importantes, il ne peut réaliser de profits, d'autant que son budget doit être approuvé chaque année par le préfet, qui l'examine d'une manière détaillée.

Je ne sais si vous mesurez bien les charges importantes d'un établissement public, surtout lorsque son patrimoine est assez important. Celui-ci a, de surcroît, le devoir de bien administrer et de répondre au mieux aux désirs, de plus en plus exigeants, des gens qu'il loge, et c'est normal. Les offices d'H. L. M. ont à remplir leur devoir de propriétaires publics d'un patrimoine au service des couches les plus défavorisées de la population.

Aussi, je m'étonne, monsieur Collette, que vous soyez allé si loin.

Le but du projet est de permettre aux établissements publics que sont les offices de se libérer des liens qui les enserrent. Ils sont ligotés dans leur action, et vous savez qu'ils doivent réaliser maintenant des programmes de plus en plus importants, participer à l'urbanisation d'une région, d'une localité, d'un lieu déterminé. Une opération d'urbanisme doit éviter à tout prix la ségrégation. Or, pour éviter la ségrégation, il ne faut pas qu'il y ait, pour construire les logements qui nous sont nécessaires, une seule catégorie de maîtres d'ouvrage ou une seule nature de construction.

Vous avez été quelque peu excessif en la matière, monsieur Collette. Je vous demande de bien vous renseigner sur ce que sont les offices publics. Et si, demain, il s'en crée ou s'il s'en transforme pour devenir des offices d'aménagement et de construction de compétence étendue, cela ne pourra que servir les collectivités locales, c'est-à-dire l'intérêt général. (*Applaudissements sur les bancs du groupe socialiste.*)

M. le président. La parole est à M. le ministre de l'équipement et du logement.

M. Albin Chalandon, *ministre de l'équipement et du logement.* Mesdames, messieurs, j'ai eu l'occasion, hier, de consacrer une part non négligeable de mon intervention à la question qui vient d'être traitée par MM. Royer et Collette, d'une part, et par M. Denvers, d'autre part, qui a en quelque sorte anticipé sur ma réponse.

J'ai indiqué que l'institution H. L. M. constituait actuellement l'élément de base de la construction en France, non seulement par l'importance des constructions que les organismes réalisent chaque année avec un désintéressement total — il s'agit d'une institution à but lucratif, ce qui représente une force — mais aussi parce que, dans certaines régions, il n'existe rien d'autre que l'organisation H. L. M. pour construire.

C'est dire que, devant compter avant tout sur cet instrument, il faut faire en sorte qu'il fonctionne dans les meilleures conditions.

Nous savons bien que, en dépit de tout le dévouement des dirigeants de ces organismes, des insuffisances demeurent.

Elles tiennent essentiellement à une conception féodale des choses : la France est divisée en une multitude de petits fiefs

géographiques, chacun exerçant une maîtrise absolue de son secteur, ce qui, naturellement, n'incite ni à l'émulation ni au progrès.

Comme je veux donner à ces organismes un comportement véritablement industriel et obtenir qu'ils se comportent avec un esprit commercial aussi bien à l'égard de leurs « clients » — les locataires — qu'à celui de leurs « fournisseurs » — les entreprises — j'ai donc recherché les moyens de les conduire à ce but.

Le meilleur de ces moyens, m'a-t-il semblé, consiste à faire en sorte qu'à l'avenir toutes les « chasses gardées » disparaissent et que les organismes d'H. L. M. puissent se concurrencer entre eux, que tel organisme compétent pour construire dans une ville puisse désormais aller travailler dans une ville voisine, que tel autre organisme dont la compétence est aujourd'hui limitée à tel département ou telle région, puisse aller travailler dans un autre département ou dans une autre région.

L'administration sera, en quelque sorte, l'arbitre économique en cette affaire, puisqu'elle attribuera les crédits de l'Etat à ceux des organismes qui offriront les conditions de travail les meilleures, c'est-à-dire qui construiront au meilleur prix avec la meilleure qualité.

Or, à partir du moment où l'on met les organismes d'H. L. M. en situation de concurrence, il est bien évident qu'il faut leur donner les moyens d'exercer les responsabilités nouvelles qui leur sont confiées.

Leur situation actuelle est extrêmement contraignante, soumis qu'ils sont à un contrôle étroit de l'administration contrôle aussi bien financier que technique et exercé *a priori*. Il est donc nécessaire qu'ils aient, précisément, un comportement industriel, d'élargir leur statut actuel, lequel est aujourd'hui purement administratif et fermé à toute inspiration d'ordre économique.

Par conséquent, le vote de cette loi permettra aux meilleurs d'entre eux — ceux qui auront été sélectionnés — d'adopter ce statut, qui porte le nom d'O. P. A. C., sigle qui n'est pas particulièrement heureux. Autrement dit, ils disposeront de toute la souplesse nécessaire qu'ont précisément les établissements publics de l'Etat, dotés du caractère industriel et commercial.

J'ajoute que là ne se bornera pas l'action de l'administration. Il ne s'agira pas seulement de créer la concurrence ; il s'agira aussi d'inciter les organismes à adopter un comportement non seulement économique, mais également social.

En disant cela, je pense notamment à la mise en œuvre d'une politique contractuelle établissant des liens d'obligation entre les organismes et l'Etat, aux termes desquels, en contrepartie de moyens financiers accrus, les organismes qui accepteront de s'engager ainsi devront pratiquer une politique sociale, en accueillant notamment les citoyens les plus défavorisés, alors que, trop souvent, quand ils ont à choisir entre deux demandeurs, ils donnent, hélas ! la préférence à celui dont les revenus ne sont pas les plus faibles.

Voilà, mesdames, messieurs, la philosophie et le mécanisme du texte qui vous est proposé. J'espère avoir ainsi apaisé les inquiétudes de M. Collette et satisfait la curiosité de M. Royer.

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

M. Henri Collette. Ma réponse s'adressera à la fois à M. le ministre de l'équipement et du logement et à M. Denvers.

D'abord, nous n'avons pas mis en cause l'honorabilité, l'intégrité et la bonne foi de tous ceux qui sont ou présidents ou administrateurs d'un office d'H. L. M. Je croyais l'avoir dit dans mon propos précédent.

Nous savons parfaitement en quoi consiste votre action, monsieur le ministre, et nous la comprenons fort bien. Mais nous ne comprenons pas que vous parliez d'absence de concurrence.

Dans les départements du Nord de la France, nous constatons des différences de prix entre les diverses sociétés d'H. L. M., dont certaines construisent des pavillons individuels à des prix beaucoup plus bas que ceux qui sont proposés par l'office public. La concurrence existe donc.

Mais je m'étonne de me trouver opposé, malgré moi, à M. Denvers, pour des raisons qui vont sans doute trouver leur aboutissement.

Il semble en effet, que, comme vous-même, monsieur Denvers, les offices publics souhaitent devenir les plus importants propriétaires de leur département.

M. Albert Denvers. Ce n'est pas pour le plaisir !

M. Henri Collette. Vous bâtissez actuellement une fortune immobilière grâce aux crédits accordés par l'Etat aux offices publics d'H. L. M., alors que le bénéfice de ces mêmes crédits est refusé au secteur privé. Si le secteur privé en bénéficiait aussi, il n'y aurait pas de problème de la construction.

Des prêts à quarante ans et à 1 p. 100 permettraient à tous de bâtir.

M. Eugène Claudius-Petit. A condition qu'on leur interdise d'en tirer bénéfice !

M. Henri Collette. Monsieur Claudius-Petit, je ne vous interromps jamais. Vous m'avez interrompu, et vous le ferez sans doute encore aujourd'hui.

En tant que ministre de la construction, vous êtes venu dans notre département. J'aurai l'occasion de vous répondre plus longuement dans la suite du débat.

M. le président. Monsieur Collette, veuillez poursuivre.

M. Henri Collette. Telle était mon intention, monsieur le président, mais j'ai été interrompu.

M. Arthur Ramette. Il ne faut pas passionner le débat !

M. Henri Collette. Actuellement, la valeur des terrains à bâtir n'a, dans le Nord et le Pas-de-Calais, que fort peu d'importance, monsieur Denvers et je vais vous dire pourquoi.

Vous êtes du Nord, je suis du Pas-de-Calais. Je vends, dans ma commune, des parcelles de dix ares pour le prix symbolique de un franc. La valeur des loyers est identique ou inférieure à celle des maisons que vous construisez et que vous louez. Par conséquent, la valeur du sol n'a aucune incidence sur la rentabilité de vos exploitations.

Car vous êtes une exploitation et vous entendez le demeurer. Pourtant, votre vocation n'est pas de demeurer propriétaire ; elle devrait être de construire et, après la réalisation de vos constructions, d'en transférer la propriété à d'autres. L'apport de crédits qui en résulterait vous permettrait de construire à nouveau. Or vous y êtes opposé et vous voulez demeurer propriétaire.

Dans ces conditions, je ne puis être d'accord avec vous. Veuillez m'excuser, mais je suis obligé de vous le dire.

M'adressant maintenant au Gouvernement, je demande à M. le ministre de bien vouloir m'expliquer la philosophie de son texte, car nous ne la comprenons pas très bien.

Certains offices publics — je l'ai dit et personne ne nous contredit — disposent d'une trésorerie considérable dont ils ne savent que faire. Qu'ils l'emploient donc ! Mais ils n'ont pas vocation à demeurer propriétaires *ad vitam æternam*.

M. le président. MM. Raymond Barbet et Henri Lucas ont présenté un amendement, n° 35, qui tend à supprimer l'article 3.

La parole est à M. Barbet.

M. Raymond Barbet. L'article 3 du projet de loi tend à insérer après la section I visée à l'article 2 les nouveaux articles 160 et 161 du code de l'urbanisme et de l'habitation.

L'article 161 de ce code est ainsi conçu :

« Les offices publics d'aménagement et de construction sont créés par décret en Conseil d'Etat.

« Les offices publics d'habitations à loyer modéré peuvent être transformés en offices publics d'aménagement et de construction dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. »

Par simple décret, c'est-à-dire sans consultation du Parlement, les offices publics d'H. L. M. pourraient être supprimés autoritairement. Nous nous y opposons, et c'est pourquoi nous demandons la suppression de l'article 3.

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

M. Roland Carter, *rapporteur*. La commission ne partage pas les craintes de M. Barbet.

Elle approuve l'ensemble du texte et notamment la création des O. P. A. C., qui, estime-t-elle, s'inscrivent en quelque sorte dans la lignée des sociétés d'économie mixte.

La commission repousse donc l'amendement de M. Barbet.

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

M. Robert-André Vivien, *secrétaire d'Etat*. Le Gouvernement partage l'opinion de la commission.

Il tient à souligner, comme l'a fait M. Carter, qu'il n'y aurait, éventuellement, que transformation de certains offices d'H. L. M. en O. P. A. C. Il n'est donc pas question de supprimer systématiquement les offices.

C'est pourquoi le Gouvernement demande à l'Assemblée de repousser l'amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 35.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques.

L'amendement, n° 20 rectifié, est présenté par M. Denvers.

L'amendement n° 54 est présenté par M. Royer.

Ils tendent à compléter le quatrième alinéa du texte proposé pour l'article 160 du code de l'urbanisme et de l'habitation par les mots : « et dont ils assureront la gestion ».

La parole est à M. Denvers, pour soutenir l'amendement n° 20 rectifié.

M. Albert Denvers. Les offices publics d'aménagement et de construction sont non pas des propriétaires, mais des instruments de transformation en maisons d'habitation des fonds publics versés par l'Etat.

Nous souhaitons que cette nouvelle catégorie d'offices soit autorisée — cela me semble aller de soi — à gérer ce qu'ils auront construit.

Construire et gérer, tel est bien le but recherché par l'amendement que j'ai l'honneur de déposer.

M. le président. La parole est à M. Royer, pour soutenir l'amendement n° 54.

M. Jean Royer. J'ajouterai simplement à l'argumentation de M. Denvers qu'il est nécessaire, au moment où les charges augmentent souvent plus rapidement que les loyers, d'obtenir la gestion le plus économique possible dans les établissements publics ou parapublics.

C'est la raison pour laquelle, les sociétés d'économie mixte étant autorisées à gérer les logements qu'elles construisent, les futurs usagers des logements H. L. M. doivent obtenir, avec le plus de chances de succès possible, la gestion la plus économique qui soit.

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

M. Roland Carter, *rapporteur.* La commission partage l'opinion exprimée par MM. Denvers et Roger. Elle a approuvé le texte commun de leurs amendements.

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

M. Robert-André Vivien, *secrétaire d'Etat.* Le Gouvernement est également d'accord.

M. le président. Je mets aux voix le texte commun des amendements n°s 20 rectifié et 54.

(*Ce texte est adopté.*)

M. le président. M. Denvers a présenté un amendement n° 21 qui tend à compléter le premier alinéa du texte proposé pour l'article 161 du code de l'urbanisme et de l'habitation par les dispositions suivantes :

« ...dans des conditions analogues à celles imposées par les offices publics d'H. L. M. »

La parole est à M. Denvers.

M. Albert Denvers. Monsieur le secrétaire d'Etat, dans le cas très probable — puisque telle semble être votre intention — où vous transformeriez les offices à compétence élargie en offices d'aménagement et de construction, qu'adviendrait-il de leur conseil d'administration ? Et quelle serait la composition des nouveaux ?

Par ailleurs, je souhaite qu'on ne crée pas d'office d'aménagement sans y faire participer les collectivités locales, dont chacun sait qu'elles sont indispensables pour mener à bien des opérations d'urbanisme. Il faudrait donc qu'un décret en Conseil d'Etat prévoie cette participation.

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

M. Roland Carter, *rapporteur.* Selon la commission, les O.P.A.C. doivent être des organismes concurrentiels. Il ne semble donc pas possible de les soumettre aux mêmes conditions de création que les offices publics. On risquerait, en effet, par là, de mettre en difficulté les collectivités locales qui se verraient appelées à y participer alors qu'elles disposeraient déjà d'un office, puisqu'elles devraient se concurrencer elles-mêmes.

Elle estime donc qu'il y a contradiction dans l'exposé de M. Denvers et dans la justification de son amendement.

La commission a donc rejeté celui-ci.

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

M. Robert-André Vivien, *secrétaire d'Etat.* Le Gouvernement partage l'opinion de la commission : cet amendement, qui tend à subordonner la création des O. P. A. C. à l'avis des collectivités locales, ne doit pas être adopté.

Cependant, le Gouvernement tient à indiquer — M. le rapporteur avait d'ailleurs exprimé ce souhait lors de notre audition par la commission, et je réponds ainsi affirmativement, en un sens, à M. Denvers — que le conseil supérieur des H. L. M. sera consulté avant toute création d'O. P. A. C., ainsi, le cas échéant, que la collectivité de rattachement, en fonction de l'importance de l'office, comme vous l'avez fort bien compris, monsieur Denvers.

Je souhaite donc que vous retiriez votre amendement.

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

M. Albert Denvers. Je tiens cependant à appeler l'attention de M. le secrétaire d'Etat et de M. le rapporteur sur le fait que les collectivités locales doivent être intimement associées à la création des offices publics d'aménagement et de construction. En effet, ces organismes auront à solliciter demain de ces collectivités locales la garantie communale ou la garantie départementale.

M. Bertrand Denis. Bien sûr !

M. Albert Denvers. Je ne vois pas comment vous pourrez l'éviter, puisque les formules actuelles de garantie ne sont pas modifiées.

Je vous mets donc en garde : il est nécessaire de procéder au moins à cette consultation, et même d'aller au-delà des collectivités locales. Sans elles, il n'y a pas d'intérêt public.

En outre, monsieur le secrétaire d'Etat, vous ne nous avez pas dit si votre intention était bien de supprimer dès maintenant les offices à compétence étendue pour les transformer en offices d'aménagement et de construction.

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

M. Albert Denvers. Je le retire, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 21 est retiré.

Personne ne demande plus la parole ? ...

Je mets aux voix l'article 3, modifié par les amendements n°s 20 rectifié et 54.

(*L'article 3, ainsi modifié, est adopté.*)

[*Article 4.*]

M. le président. « Art. 4. — Les offices publics d'aménagement et de construction bénéficient des dispositions fiscales applicables aux organismes publics d'habitations à loyer modéré et aux opérations qu'ils réalisent, telles qu'elles figurent au code général des impôts, notamment sous les n°s 207-1-4°, 261-5-2°, 1454-13°, 1585 C et des dispositions prévues par l'article 4 de la loi n° 70-601 du 9 juillet 1970. »

Le Gouvernement a présenté un amendement n° 50 qui tend à rédiger ainsi le début du premier alinéa de cet article :

« Pour les opérations faites en application de la législation sur les habitations à loyer modéré, les offices publics... » (Le reste sans changement.)

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

M. Robert-André Vivien, *secrétaire d'Etat.* Mesdames, messieurs, il est souhaitable que les offices publics d'aménagement et de construction bénéficient, comme les organismes déjà existants, des exonérations fiscales destinées à encourager la construction d'habitations à loyer modéré.

Mais, dans la mesure où les nouveaux offices pourront, en concurrence avec le secteur privé, comme l'a indiqué M. le ministre de l'équipement et du logement, intervenir comme prestataires de services dans les opérations de constructions ne répondant pas aux normes fixées par la législation H. L. M., ils devront être soumis au régime fiscal de droit commun.

L'amendement apporte, sur ce point, les précisions nécessaires, qui sont d'ailleurs conformes à l'interprétation de la commission de la production et des échanges telle qu'elle ressort du rapport de M. Carter.

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

M. Roland Carter, *rapporteur.* Pour les raisons que vient d'exposer M. le secrétaire d'Etat, la commission a adopté l'amendement du Gouvernement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 50, accepté par la commission.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. M. Denvers a présenté un amendement n° 48 qui tend à compléter l'article 4 par le nouvel alinéa suivant :

« Les offices publics d'aménagement et de construction sont autorisés à recourir à la procédure d'expropriation pour l'accomplissement de leur mission, ainsi qu'à la procédure du « donner acte ».

La parole est à M. Denvers.

M. Albert Denvers. Monsieur le secrétaire d'Etat, mesdames, messieurs, je n'imagine pas que le Gouvernement souhaite minimiser demain le rôle de ces nouveaux offices publics d'aménagement et de construction. Mon amendement a pour but de permettre à ces derniers d'utiliser la procédure d'expropriation, comme les offices publics d'H. L. M.

Les bénéficiaires de l'expropriation, procédure exceptionnelle, doivent être désignés par un texte législatif, nécessité confirmée par une série de décisions qui ont reconnu le droit d'expropriation ; par exemple : aux concessionnaires de travaux publics, par le décret du 8 août 1935 ; aux concessionnaires d'entreprises de distribution d'électricité, par la loi du 15 juin 1906 ; aux concessionnaires d'entreprises minières, par l'ordonnance du 10 décembre 1958 ; aux chambres d'industries thermales, climatiques et touristiques, par la loi du 24 septembre 1919 ; aux entreprises se livrant au stockage souterrain de gaz et d'hydrocarbures, par l'ordonnance du 25 novembre 1960 ; à un certain nombre encore de sociétés d'économie mixte.

Dans ces conditions, il faut un texte législatif pour permettre aux O. P. A. C. de bénéficier de la procédure d'expropriation comme les offices à compétence étendue ou les offices simples.

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

M. Roland Carter, *rapporteur.* La commission a d'abord considéré que la disposition en cause était du domaine réglementaire.

Comme le dit M. Denvers les établissements publics disposent du droit d'expropriation mais, dans la pratique, les offices d'H. L. M., n'en usent pas car les collectivités locales sont mieux armées pour utiliser cette procédure.

Il va de soi — c'est là un simple avis — que les offices publics d'aménagement bénéficieront du même droit en tant qu'office public. Mais — je le répète — la commission a considéré que ce texte relevait du domaine réglementaire.

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

M. Robert-André Vivien, *secrétaire d'Etat.* Le Gouvernement partage le sentiment de M. Carter.

Un établissement public dispose du droit d'expropriation bien qu'il charge souvent les collectivités locales, qui sont mieux équipées pour la mettre en œuvre, de recourir à cette procédure.

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

M. Albert Denvers. Monsieur le secrétaire, je regrette de devoir dire que vous commettez une erreur.

Les offices publics d'aménagement et de construction sont désormais des établissements publics à caractère commercial et industriel, et non pas de droit administratif.

Seul donc un texte législatif peut les autoriser à user de la procédure d'expropriation. Il n'est pas possible de faire autrement.

M. le président. Maintenez-vous votre amendement ?

M. Albert Denvers. Oui, monsieur le président.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 48.

(*L'amendement est adopté.*)

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

Je mets aux voix l'article 4, modifié par les amendements n°s 50 et 48.

(*L'article 4, ainsi modifié, est adopté.*)

[Article 5.]

M. le président. « Art. 5. — Il est créé après l'article 161 du code de l'urbanisme et de l'habitation une section I *bis* ainsi intitulée :

« Section I *bis*. — Offices publics d'habitations à loyer modéré. »

Personne ne demande la parole ?...

Je mets aux voix l'article 5.

(*L'article 5 est adopté.*)

[*Après l'article 5.*]

M. le président. M. Carter, rapporteur, a présenté un amendement n° 45 qui tend, après l'article 5, à insérer le nouvel article suivant :

« Dans le deuxième alinéa de l'article 162 du code de l'urbanisme et de l'habitation, après les mots : « soit d'un conseil général », sont insérés les mots : « soit du conseil d'un établissement public groupant des collectivités locales ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Roland Carter, *rapporteur.* Il s'agit, en quelque sorte, d'une mise en forme.

Il convient, en effet, de compléter l'énumération, donnée à l'article 162 du code de l'urbanisme et de l'habitation, des conseils de collectivités à la demande desquels les offices publics d'H. L. M. sont créés.

Cet amendement est conforme à l'évolution de la législation en matière communale.

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

M. Robert-André Vivien, *secrétaire d'Etat.* Le Gouvernement accepte cet amendement qui tend à mettre à jour l'article 162 du code de l'urbanisme et de l'habitation.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 45.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements qui peuvent être soumis à discussion commune :

L'amendement n° 46 présenté par M. Carter, rapporteur, tend, après l'article 5, à insérer le nouvel article suivant :

« Conformément aux dispositions de l'article 72 de la loi n° 53-80 du 7 février 1953 applicable à l'ensemble des organismes d'H. L. M. et de crédit immobilier, les effets susceptibles d'être souscrits par les offices publics d'H. L. M., en vue de réaliser les opérations visées par le texte susmentionné et par l'article 15 de la loi n° 52-5 du 3 janvier 1952 peuvent être utilisés en représentation d'avances de la Banque de France.

« Dans le délai de trois mois à compter de la présente loi, une convention devra intervenir entre l'Etat et la Banque de France en vue de rendre effectives les dispositions de l'alinéa précédent. A l'expiration de ce délai de trois mois et faute de convention, les offices publics d'H. L. M. bénéficieront, de plein droit, du même régime que les sociétés d'H. L. M. pour l'obtention des prêts spéciaux du Crédit foncier de France et des ouvertures de crédit du Sous-Comptoir des entrepreneurs accordés en exécution des dispositions du décret n° 50-899 du 2 août 1950, modifié par le décret n° 52-52 du 15 janvier 1952, et du décret n° 53-200 du 16 mars 1953. »

L'amendement n° 33 présenté par M. Denvers tend, après l'article 5, à insérer le nouvel article suivant :

« Conformément aux dispositions de l'article 72 de la loi n° 53-80 du 7 février 1953 applicable à l'ensemble des organismes d'H. L. M. et de crédit immobilier, les effets susceptibles d'être souscrits par les offices publics d'H. L. M., en vue de réaliser les opérations visées par le texte susmentionné et par l'article 15 de la loi n° 52-5 du 3 janvier 1952 peuvent être utilisés en représentation d'avances de la Banque de France.

« Dans le délai de trois mois à compter de la présente loi, une convention devra intervenir entre l'Etat et la Banque de France en vue de rendre effectives les dispositions de l'alinéa précédent. A l'expiration de ce délai de trois mois, les offices publics d'H. L. M. bénéficieront, de plein droit, du même régime que les sociétés d'H. L. M. pour l'obtention des prêts spéciaux du Crédit foncier de France et des ouvertures de crédit du Sous-comptoir des entrepreneurs, accordés en exécution des dispositions du décret n° 50-899 du 2 août 1950 modifié par le décret n° 52-52 du 15 janvier 1952 et du décret n° 53-200 du 16 mars 1953. »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 46.

M. Roland Carter, *rapporteur.* Cet amendement tend à corriger les conséquences d'une règle bancaire.

En effet, la Banque de France reste opposée à la possibilité de consentir le réescompte des prêts accordés aux établissements publics. De ce fait, les offices publics, qui sont des établissements publics, se voient privés du bénéfice des prêts du Crédit foncier.

Pour se conformer à l'esprit même du texte présenté par le Gouvernement, il convient d'élargir au maximum les compétences des offices.

Il va de soi que les offices publics, au même titre que les O. P. A. C. dont on vient de parler, doivent pouvoir bénéficier des prêts du Crédit foncier.

L'amendement de la commission, comme celui de M. Denvers, a pour objet d'établir une règle selon laquelle la Banque de France pourra exceptionnellement consentir à ces établissements le réescompte des prêts spéciaux du Crédit foncier.

M. le président. La parole est à M. Claudius-Petit.

M. Eugène Claudius-Petit. Dès l'instant que ces établissements sont devenus des établissements à caractère industriel et commercial, n'auront-ils pas la faculté d'emprunter au Crédit foncier ?

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

M. Roland Carter, *rapporteur.* Nous ne parlons pas des mêmes établissements, monsieur Claudius-Petit. Je parlais de l'ensemble des offices publics et non plus des O. P. A. C.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements n°s 46 et 33 ?

M. le ministre de l'équipement et du logement. Même si sur le fond et quant à la politique que j'envisage de mener, je suis tenté de considérer que l'amendement n° 33 de M. Denvers pourrait être adopté, je ne peux que le refuser et par conséquent conseiller à l'Assemblée de le repousser, car il est contraire à toutes les règles de nos institutions — de la Constitution, pour tout dire — et de notre système monétaire.

Cet amendement est irrecevable en vertu de l'article 41 de la Constitution, d'abord, parce que les matières qui y sont traitées relèvent du régime d'émission de la monnaie qui est de la seule compétence du Parlement et surtout, sur le fond des choses, l'amendement est contraire aux principes constants de notre droit public et de notre réglementation monétaire.

D'abord, les biens des établissements publics, étant insaisissables, ne peuvent faire l'objet d'exécution forcée. Ce principe s'oppose, par conséquent, à ce que les établissements publics puissent souscrire des effets de commerce ou consentir des gages hypothécaires.

Or les prêts du Crédit foncier, dans leur technique actuelle, sont réalisés précisément par la souscription d'effets de commerce et la prise d'hypothèques.

D'autre part, c'est une règle constante de notre politique monétaire que les avances consenties par la Banque de France au secteur public sont accordées exclusivement dans la limite de conventions dont la conclusion est laissée à la seule initiative du Gouvernement et soumise ensuite à l'approbation du Parlement.

J'ajoute un argument de fait. Dans le cadre de la réforme qui a été définie hier, il y a unification de tout le système de financement intermédiaire en ce qui concerne aussi bien le secteur locatif que le secteur de l'accession. Notamment pour le secteur locatif, il y a fusion des I.L.M. avec les prêts spéciaux immédiats du Crédit foncier, dans la mesure où ils sont consacrés à la location. Dans ces conditions, à l'avenir, les organismes d'H.L.M., lorsqu'ils voudront faire ce type de logements, et je le souhaite, n'auront qu'à recourir, non pas aux prêts spéciaux du Crédit foncier, mais au financement I.L.M. ; du point de vue de l'usager, le résultat sera exactement le même.

J'ai indiqué clairement hier que le but de la politique du Gouvernement à l'égard des organismes d'H.L.M. était d'étendre au maximum leurs possibilités d'action, c'est-à-dire qu'ils puissent éventuellement construire des logements, non seulement

avec l'aide spécifique qu'ils reçoivent de l'Etat, mais éventuellement au moyen de toute autre forme de financement que leur imagination leur permettrait de découvrir.

Dans ces conditions, tout est bien clair à cet égard. On peut donner aux H.L.M. la possibilité de recourir à toutes les autres formes de crédit sauf aux prêts spéciaux du Crédit foncier. Ce sera la seule forme qui leur restera interdite à l'avenir.

M. le président. La parole est à M. Claudius-Petit.

M. Eugène Claudius-Petit. Monsieur le ministre, je vous poserai une question.

Les nouveaux établissements — les O.P.A.C. — qui viennent d'être créés seront-ils en même temps des offices publics d'H.L.M. et des établissements à caractère industriel et commercial ?

Dans ce cas, ils auront accès aux prêts du Crédit foncier pour leurs activités à caractère industriel et commercial, mais ils ne pourront pas y accéder pour les activités qu'ils exercent à titre d'offices d'H.L.M.

Ou bien alors, vous donnez un statut juridique différent à l'ensemble du patrimoine des offices ainsi transformés, ou bien encore ils prennent pratiquement le statut des sociétés anonymes d'H.L.M. et je vous avoue que je ne vois pas très clair dans cette affaire. Car dans la première hypothèse, il faudrait qu'il y ait coexistence de deux établissements dont l'un continuerait à être public au sens ancien du mot, c'est-à-dire fermé au Crédit foncier, au crédit bancaire et, d'un autre côté, le nouvel établissement à caractère industriel et commercial.

J'aimerais sur ce point obtenir une réponse, monsieur le ministre, et je vous en remercie.

M. le président. La parole est à M. le ministre de l'équipement et du logement.

M. le ministre de l'équipement et du logement. Il semble y avoir une confusion dans l'esprit de certains membres de l'Assemblée et particulièrement dans celui de M. Claudius-Petit.

Le fait de parler d'établissements à caractère industriel et commercial ne signifie pas que l'on passe du secteur public au secteur privé.

M. Eugène Claudius-Petit. Je comprends bien.

M. le ministre de l'équipement et du logement. Il s'agit en réalité de passer d'un type d'établissement qui appartient au secteur public à un établissement qui a un statut différent mais dans le même secteur public.

Or il existe une règle absolue dans le fonctionnement de notre système : la Banque de France ne peut pas réescompter du papier commercial, quel qu'il soit, qui est émis par un établissement public, quel qu'il soit.

Par conséquent, les offices d'H.L.M. constitués sous la forme d'O.P.A.C. se trouveront exactement dans la situation d'aujourd'hui, à savoir qu'ils ne peuvent pas bénéficier d'un réescompte. C'est la raison pour laquelle hélas ! ils ne peuvent pas faire d'opérations avec les prêts du Crédit foncier.

M. le président. La parole est à M. Denvers, pour répondre au Gouvernement.

M. Albert Denvers. Il s'agit, certes, d'un problème délicat et difficile, j'en conviens, mais je voudrais rappeler que, par deux fois, le législateur a tenu à adopter de telles dispositions.

Une loi de 1952, reprise dans l'article 72 d'une loi de 1953, a effectivement rendu possible le régime des primes et prêts de la loi de 1950 à tous les organismes d'H. L. M., y compris les offices publics.

Considérant que depuis lors aucune disposition n'a été prise par la voie législative pour apporter une modification au statut de la Banque de France et aux conditions de conventions à passer, j'insiste vivement pour que le Gouvernement se saisisse de la question et essaie de trouver rapidement une solution.

M. le président. Les deux amendements sont-ils maintenus ?

M. Eugène Claudius-Petit. Ils sont irrecevables.

M. Roland Carter, *rapporteur.* Je ne peux pas maintenir l'amendement n° 46 puisque le Gouvernement l'a déclaré irrecevable.

M. Albert Denvers. Pour la même raison, je retire le mien.

M. le président. Les amendements n°s 46 et 33 sont retirés.

[*Article* 6.]

M. le président. « Art. 6. — Le dernier alinéa de l'article 171 du code de l'urbanisme et de l'habitation est remplacé par le texte suivant :

« La rémunération des agents des offices d'habitations à loyer modéré comprend le traitement, l'indemnité de résidence, le supplément familial de traitement, les prestations familiales obligatoires ainsi que toutes indemnités instituées par un texte législatif ou réglementaire et ayant le caractère de complément de traitement.

« Les dispositions relatives à la valeur du traitement correspondant à l'indice de base des fonctionnaires de l'Etat, de l'indemnité de résidence, des prestations familiales, du supplément familial de traitement, ainsi que de toutes autres indemnités instituées par un texte législatif ou réglementaire ayant le caractère du complément de traitement et sont applicables de plein droit aux agents des offices d'habitations à loyer modéré.

« Tout titulaire d'un emploi dans un office d'habitations à loyer modéré doté d'une échelle indiciaire fixée par arrêté du ministre de l'équipement et du logement, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'économie et des finances, après avis de la commission administrative paritaire compétente, bénéficie de cette échelle. »

M. Roland Carter, *rapporteur.* Je demande la parole sur cet article.

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

M. Roland Carter, *rapporteur.* Monsieur le président, je souhaite sur chaque article, avoir la parole pour éclairer sommairement l'Assemblée sur les propositions de la commission.

M. le président. Mais, monsieur le rapporteur, vous avez la parole.

M. Roland Carter, *rapporteur.* Chaque membre de l'Assemblée doit avoir conscience de l'importance de cet article.

Les agents des offices publics bénéficient actuellement des mêmes échelles de traitements et des mêmes indemnités que les fonctionnaires. Aucun texte législatif ne leur garantit le maintien de ces avantages. L'article 6 comble cette lacune en reprenant le texte du projet de loi déposé en 1969.

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

Je mets aux voix l'article 6.

(*L'article* 6, *est adopté.*)

[*Après l'article* 6.]

M. le président. M. Denvers a présenté un amendement, n° 22, qui tend, après l'article 6, à insérer le nouvel article suivant :

« L'alinéa premier de l'article 1843 du code général des impôts est complété par la phrase suivante :

« Les poursuites en vue du recouvrement des produits des offices publics d'H. L. M. et des offices d'aménagement et de construction dont le receveur n'a pas la qualité de comptable du Trésor, peuvent être effectuées par les agents de poursuites du Trésor. »

La parole est à M. Denvers.

M. Albert Denvers. Avant de soutenir mon amendement, je voudrais revenir sur l'article 6, qui est très important.

Vous savez que la réussite dépendra beaucoup de l'état d'esprit du personnel des offices publics, et qu'il est bon de dire que systématiquement désormais les agents des offices publics bénéficieront des mêmes avantages que les agents de la fonction publique.

D'autre part, je souhaiterais que le Gouvernement accorde un délai d'option, puisque option il y aura, et un délai aussi long que possible, de façon que les agents puissent se rendre compte des avantages et des inconvénients des deux statuts.

J'en viens à mon amendement.

Les offices publics d'H. L. M. dont le receveur n'a pas la qualité de comptable du Trésor ne peuvent, pour recouvrer les loyers impayés, recourir au réseau spécial des agents de poursuites du Trésor qui font fonction d'huissier de justice pour les contributions directes. Cette possibilité n'est réservée qu'aux seuls comptables du Trésor. Les offices ne peuvent donc recourir qu'au ministère d'huissiers de justice, ce qui entraîne des dépenses d'honoraires non négligeables et des délais d'exécution parfois importants.

Il est donc souhaitable, dans l'intérêt d'une bonne gestion, d'uniformiser les procédés de recouvrement et d'autoriser les receveurs des offices publics d'H. L. M. et des offices publics d'aménagement et de construction qui n'ont pas la qualité de comptable du Trésor à utiliser, pour le recouvrement de leurs créances, les services des agents de poursuites du Trésor.

C'est une mesure que nous réclamons depuis longtemps et qui, d'ailleurs, était envisagée par le Gouvernement.

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

M. Roland Carter, *rapporteur.* La commission a accepté l'amendement.

M. le président. La parole est à M. Claudius-Petit.

M. Eugène Claudius-Petit. J'approuve l'amendement.

Mais on me permettra de revenir, moi aussi, sur l'article 6.

Le nouveau statut n'apportera pratiquement rien aux collaborateurs des offices d'H. L. M., si ce n'est une modeste garantie qu'en fait ils avaient déjà.

Il aurait été préférable de permettre aux offices publics de recruter un personnel de qualité dans le cadre de la convention collective qui régit les autres organismes d'H. L. M., et de les inciter à rémunérer convenablement leurs collaborateurs, qui sont très mal payés. Entre autres, il y aurait lieu de rémunérer plus décemment les concierges des offices, et je choisis cet exemple pour montrer le ridicule de la situation.

Ceux qui ont la responsabilité d'un office — ce n'est plus mon cas — connaissent cette situation pénible. Quand on sait la modicité des traitements des directeurs ou techniciens des offices, on comprend que les sociétés anonymes d'H. L. M. soient plus agréables à gérer et que leur personnel travaille avec plus de cœur et d'ardeur.

A cet égard, l'article 6 ne satisfait nullement les dirigeants d'offices publics qui voudraient s'entourer d'un personnel de qualité.

M. le président. La parole est à M. le secrétaire d'Etat, sur l'amendement n° 22.

M. Robert-André Vivien, *secrétaire d'Etat.* Je rappelle que les receveurs spéciaux assurent la gestion comptable de 85 offices d'H. L. M. sur 315, les plus importants il est vrai.

Cette situation n'est pas satisfaisante dans la mesure où le receveur spécial ne jouit pas, par rapport au conseil d'administration et au directeur de l'office, de l'indépendance dont bénéficie un comptable du Trésor.

Il ne serait guère admissible dans ces conditions que ces receveurs spéciaux puissent disposer des mêmes facilités de poursuites que les comptables du Trésor, d'autant plus que les conseils d'administration des offices d'H. L. M. disposent de moyens souvent plus efficaces que les poursuites réglementaires pour obtenir le paiement des loyers.

Le Gouvernement demande donc à l'Assemblée de ne pas suivre M. Denvers s'il maintient son amendement.

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

M. Xavier Hunault. Les huissiers de justice sont des officiers ministériels dont la compétence et la diligence sont reconnues par tout le monde. Il me paraît donc inutile de donner une telle compétence à des fonctionnaires dont ce n'est pas le rôle, alors que c'est précisément celui des officiers publics et ministériels dont je viens de parler.

M. Eugène Claudius-Petit. Il ne faut jamais prêcher pour son saint !

M. Xavier Hunault. M. le garde des sceaux lui-même s'est plu à reconnaître la nécessité, l'efficacité et la compétence des huissiers de justice. Je ne vois donc pas pourquoi on transférerait une partie de leurs fonctions à des agents dont la qualification n'est pas évidente.

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

M. Albert Denvers. La qualité et la compétence des huissiers de justice ne sont nullement mises en cause.

Il y a deux façons d'agir selon que le receveur est ou n'est pas un agent du Trésor. Or il n'y a pas de receveur agent du Trésor dans la plupart des grands offices, qui pourtant subissent plus d'ennuis que les autres.

Ce que nous demandons, le Gouvernement l'avait prévu dans une loi de finances. Deux ou trois fois il nous a dit : cela viendra. Mais cela n'est jamais venu.

Le moment me paraît opportun, et la commission en est d'accord, pour autoriser l'ensemble des offices à poursuivre les mauvais payeurs, avec le concours des agents de poursuites. C'est d'autant plus nécessaire que les offices municipaux peuvent le faire. Pourquoi deux régimes, selon que l'office est municipal ou départemental ?

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 22.

(*Après une épreuve à main levée déclarée douteuse, l'Assemblée est consultée par assis et levé.*)

M. le président. L'amendement est adopté.

M. Henri Collette. Il en coûtera plus cher à l'Etat.

M. le président. La parole est à M. le ministre de l'équipement et du logement.

M. le ministre de l'équipement et du logement. Monsieur le président, de nouveaux amendements viennent d'être déposés. Je considère qu'il ne serait pas sérieux, pour le Gouvernement, de prendre position à leur sujet sans un minimum de réflexion. C'est pourquoi je demande une suspension de séance.

M. le président. La séance est suspendue.

(*La séance, suspendue à dix-sept heures trente, est reprise à dix-huit heures cinq.*)

M. le président. La séance est reprise.

[*Article 7.*]

M. le président. « Art. 7. — I. — L'article 173 du code de l'urbanisme et de l'habitation est abrogé et remplacé par l'article suivant :

« Les sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré ont pour objet de réaliser, dans les conditions prévues par leurs statuts, des opérations de nature à permettre à leurs membres l'accession à la propriété d'habitations répondant aux dispositions de l'article 153.

« Dans le cas prévu à l'article 5, titre III, de la loi n° du relative à diverses opérations de construction, les sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré ne peuvent conclure de contrat de construction qu'avec une société anonyme d'habitations à loyer modéré, avec un office public d'habitations à loyer modéré ou avec un office public d'aménagement et de construction.

« II. — Un décret fixera les conditions d'application du présent article aux sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré existantes à la date de promulgation de la présente loi, et, notamment, toutes dispositions transitoires nécessaires. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Roland Carter, *rapporteur.* Cet article 7 a déjà fait couler beaucoup d'encre et susciter bien des débats. J'espère que sa discussion aujourd'hui va être notablement abrégée puisque finalement satisfaction est donnée — la commission en a jugé ainsi ce matin — aux légitimes préoccupations qui se sont fait jour à son propos.

Je rappelle que les sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré étant des sociétés coopératives de production et que leur activité était plus ou moins répartie entre plusieurs systèmes : accession à la propriété, location coopérative, location attribution.

L'article 7, dans le souci de sauvegarder l'intérêt des coopérateurs, prévoyait de dissocier les risques encourus par les bénéficiaires des logements et les promoteurs.

En quoi consistait le risque pour les bénéficiaires de logements ? En tant que candidats à un logement, ils se trouvaient *ipso facto* associés à la société productrice, un peu à la manière de l'acquéreur d'une voiture automobile qui serait automatiquement associé à la société qui l'a construite. Sous une forme apparemment libérale, le bénéficiaire du logement était exposé à des risques méconnus de lui, dont il n'avait même pas conscience, et contre lesquels, de plus, il n'avait aucun moyen de défense.

Des exemples fréquents, qu'il est inutile de rappeler aujourd'hui, mais qui ont été cités lors de la discussion générale, sont malheureusement venus étayer les craintes que pouvait motiver le fonctionnement de ces sociétés coopératives, pour le plus grand dam d'ailleurs, non seulement des coopérateurs, mais du monde H. L. M. lui-même, qu'il est souhaitable de ne pas exposer à des risques allant au-delà de sa vocation et mettent en cause l'esprit qui l'anime dans son action.

L'article 7 avait donc pour objet, à l'origine — mais il va être sérieusement amendé par l'amendement que propose le Gouvernement — d'obliger les sociétés coopératives, d'une part, à réaliser de manière ponctuelle chacun de leurs programmes conformément aux dispositions d'un autre projet de loi actuellement en discussion devant l'Assemblée et relatif aux opérations de construction, d'autre part, d'obliger également lesdites sociétés à recourir au parrainage d'un office public ou d'une société d'H. L. M., ce qui, à plus ou moins long terme, aboutissait à la disparition de fait de la formule coopérative.

Au cours de la discussion devant la commission, des observations n'ont pas manqué d'être présentées, examinées, discutées et, sur proposition de votre rapporteur, ont donné lieu à trois amendements instaurant des sociétés coopératives de promotion que j'ai appelées « sociétés permanentes », et qui sont destinées à devenir les sociétés professionnelles qui construiront pour d'autres sociétés coopératives — distinctes des coopératives de production ou de promotion — réunissant par ailleurs les candidats au logement et qui, de ce fait, seront maintenues à l'écart des risques de la promotion en elle-même.

Le Gouvernement, partageant les préoccupations de la commission, a bien voulu retenir cette formule. Il propose, par un amendement n° 51, de substituer la dénomination de « promotion » à celle de « production ».

Ainsi, la société est beaucoup mieux désignée : elle sera désormais la société de production d'H. L. M. ; elle aura le statut des H. L. M. ; elle se trouvera incluse dans l'ensemble des organismes d'H. L. M., et elle bénéficiera des avantages de mobilisation de crédits et des avantages fiscaux réservés aux organismes d'H. L. M.

Comment agira-t-elle ? Elle agira soit pour le compte de personnes physiques venant lui demander de construire : c'est le cas pour des maisons individuelles ; soit pour le compte de sociétés coopératives constituées dans le cadre de la réglementation qui aura été mise au point. Elle sera liée à ces sociétés par les contrats de promotion prévus par le projet sur les opérations de construction.

Grâce à ce système, d'une part, une sécurité totale sera garantie aux candidats au logement ; d'autre part, les sociétés coopératives subsisteront.

J'ajoute que les sociétés coopératives existantes auront la possibilité de se transformer en sociétés coopératives de production. Par là même, les observations qui ont été présentées par M. Chauvet, qui avait déposé plusieurs amendements de sup-

pression, et par M. Bécam, qui avait apporté au cours de la discussion en commission des informations susceptibles de l'éclairer, se trouvent satisfaites. Et c'est ainsi que la commission, sous réserve de l'amendement n° 51 du Gouvernement, a adopté l'article 7.

Désormais, les sociétés coopératives se limiteront à l'accession à la propriété. La formule en vigueur jusqu'à ce jour de la location coopérative ne constituait en fait qu'une exploitation des crédits locatifs mis par l'intermédiaire de la coopérative à la disposition du candidat au logement, qui n'avait qu'un droit de jouissance de son logement et n'accédait pas effectivement à la propriété. Autrement dit, l'accessibilité restait illusoire, l'opération se réduisant à un transfert des crédits locatifs à la personne physique. Désormais, il sera possible de transférer directement les crédits aux bénéficiaires.

Quant à la location-attribution prévue par la loi de 1967, puisqu'il existe une vente à l'état futur, elle permet de transférer directement au bénéficiaire du logement les crédits d'H. L. M.

En résumé, nous pourrons ainsi obtenir pour les sociétés coopératives un fonctionnement conforme à leur vocation de toujours. Comme je l'ai dit dans mon rapport, la loi des mauvais ne doit pas forcément s'appliquer aux bons, et les accidents de parcours de certaines sociétés ne doivent pas jeter le discrédit sur l'ensemble des sociétés, qui ne sauraient être jugées à travers l'exemple de quelques mauvais gérants.

M. Marc Bécam. Très bien.

M. Roland Carter, *rapporteur.* Les coopératives se voient confirmer dans leurs fonctions, mais elles pourront désormais offrir une sécurité totale aux candidats au logement, conformément à l'esprit du présent projet de loi comme à celui du projet relatif aux opérations de construction.

M. le préident. MM. Chauvet, Lassourd, et Delong ont présenté un amendement n° 1 qui tend à supprimer l'article 7.

La parole est à M. Chauvet.

M. Augustin Chauvet. J'ai dit, la nuit dernière, les inquiétudes et les objections que l'article 7 suscitait parmi les dirigeants des coopératives d'H. L. M. En effet, en interdisant aux coopératives de conclure, comme elles l'ont fait jusqu'ici, les marchés relatifs à la construction des logements souscrits par leurs membres, et en les obligeant à s'adresser, pour la passation de ces marchés, à une société anonyme d'H. L. M., à un office public d'H. L. M., à un office public d'aménagement et de construction, cet article les empêchait pratiquement de poursuivre leur activité.

C'était là une condamnation, peut-être tacite, mais qui frappait sans appel ces sociétés. Or, celles-ci ont trouvé dans cette Assemblée de nombreux défenseurs, car si la gestion de certaines d'entre elles pouvait, comme on l'a fait observer, laisser à désirer, dans leur grande majorité elles ont tout de même rendu de grands services à la cause du logement social. Je n'en veux pour preuve que les 350.000 logements qui ont été construits dans ce pays par des sociétés coopératives d'H. L. M., sous la forme d'accession à la propriété.

Il aurait été injuste qu'à cause de quelques mauvaises gestions cette formule soit définitivement condamnée. Je sais donc gré à tous ceux qui, dans cette Assemblée et à la commission de la production et des échanges — notamment notre rapporteur — ont tout fait pour sauver un maillon de cette chaîne des H. L. M. qui n'avait tout de même pas démérité.

Je suis heureux aussi que le Gouvernement ait répondu à leur appel et je n'insisterai donc pas sur ma demande de suppression de l'article, l'amendement déposé par le Gouvernement me donnant satisfaction dans une assez large mesure. Il permettra en effet à des sociétés coopératives de production d'H. L. M. de poursuivre l'action qui avait été menée jusqu'à maintenant par les sociétés anonymes coopératives d'H. L. M. D'ailleurs, dans son exposé des motifs, le Gouvernement a bien voulu rendre hommage à l'action de ces sociétés en déclarant qu'« ainsi sera préservé un outil de production qui, dans bien des cas, a fait la preuve de son efficacité ».

Je sais gré au Gouvernement de reconnaître ainsi les résultats intéressants qui ont été obtenus par ces sociétés dans le domaine du logement social.

Néanmoins, je lui adresserai un reproche — je l'ai déjà fait hier soir — celui de ne pas s'être livré à une consultation préalable des dirigeants de ces organismes, ce qui aurait certainement permis d'aboutir à des formules qui auraient donné satisfaction à tous les intérêts en cause et, en répondant aux préoccupations légitimes du Gouvernement, aurait encore permis à ces sociétés de poursuivre leur action.

J'espère cependant qu'elles pourront le faire grâce à la création de ces nouvelles sociétés anonymes coopératives de production d'H. L. M. qu'on a incluses dans le code de l'urbanisme à la place des anciennes.

Je me permets tout de même de subordonner le retrait de mon amendement de suppression aux conditions suivantes.

J'aimerais que les décrets d'application de ce projet de loi se placent sous le signe de la concertation préalable avec les organismes intéressés, puisque nous travaillons tous, aussi bien le ministère de l'équipement et du logement que nos sociétés, au succès d'une même cause, celle du logement social.

Autrement dit, je souhaite que nous soyons associés à l'élaboration des décrets d'application pour que nos coopératives puissent poursuivre l'action du passé qui nous a valu tant de témoignages de satisfaction de la part des candidats au logement social.

Je désire aussi obtenir quelques explications du Gouvernement qui pourra me les fournir, sinon maintenant, du moins au moment de la discussion de son amendement, au sujet de la portée exacte des dispositions qu'il propose. Ma question concerne plutôt, en fait, un autre texte, le projet de loi n° 1758 sur les opérations de construction. Je voudrais savoir, en particulier, si des coopératives de construction devront être obligatoirement constituées, notamment dans le secteur diffus, lorsqu'il s'agira de la construction de pavillons individuels et non pas d'immeubles collectifs ?

Pour faciliter l'action des nouvelles sociétés anonymes coopératives de production d'H. L. M. prévues par les articles 1er et 7 du présent projet de loi, je souhaiterais qu'en matière de pavillons individuels, ces sociétés puissent construire directement, qu'il s'agisse ou non de lotissements, bien qu'il soit nécessaire de constituer au préalable une société coopérative de construction entrant dans les prévisions du titre II du projet de loi n° 1758 relatif à diverses opérations de construction.

J'aimerais que le Gouvernement veuille bien me donner les assurances que je lui demande.

M. le président. Si j'ai bien compris, monsieur Chauvet, vous êtes disposé à retirer votre amendement n° 1, sous réserve des explications du Gouvernement.

La parole est à M. le ministre de l'équipement et du logement.

M. le ministre de l'équipement et du logement. Monsieur le président, je me propose de répondre à M. Chauvet lorsque l'amendement n° 51 du Gouvernement viendra en discussion.

M. le président. La parole est à M. Maujoüan du Gasset.

M. Joseph-Henri Maujoüan du Gasset. Mesdames, messieurs, je tiens à appuyer l'intervention de M. Chauvet en faveur des sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré, intervention tendant à ce qu'elles puissent continuer, non seulement à gérer, mais à construire, et aussi à ce qu'au stade des décrets d'application de la décision législative qui sera prise, une concertation constante et loyale s'établisse entre les pouvoirs publics et ces organismes.

Dans les pays de Loire que je connais spécialement, et en Bretagne, les coopératives de ce type ont travaillé à la satisfaction générale. Certaines se sont spécialisées dans la réalisation de foyers pour personnes âgées ou de foyers de jeunes travailleurs ; d'autres se consacrent à des opérations de moins grande envergure et plus ponctuelles en zones rurales.

Il est regrettable, lorsque l'on parle d'urbanisme et de construction, de penser le plus souvent aux grandes villes et peu aux secteurs ruraux, alors que l'aménagement du tissu rural commence par l'urbanisation des gros bourgs.

A cet égard, dans l'Ouest, les sociétés coopératives d'H. L. M. ont un rôle très important. J'ajoute qu'elles sont maintenant parfaitement structurées pour la construction. Dans toutes leurs réalisations, ces sociétés apportent un dynamisme et un mordant digne d'une entreprise privée. Alors, qu'on leur laisse le droit de travailler !

Je vous le demande en mon nom, au nom de M. de Vitton et en ma qualité de porte-parole du groupe des républicains indépendants. (*Applaudissements.*)

M. le président. L'amendement n° 1, de M. Chauvet, est retiré.

Le Gouvernement a présenté un amendement n° 51, qui tend à rédiger ainsi l'article 7 :

« I. — L'article 173 du code de l'urbanisme et de l'habitation est abrogé et remplacé par l'article suivant :

« Les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré ont pour objet d'assister, à titre de prestataires de services, des personnes physiques et des sociétés coopératives de construction, constituées en application du titre II de la loi n° du , relative à diverses opérations de construction, pour la réalisation et la gestion de programmes de construction en accession à la propriété.

« II. — Le code de l'urbanisme et de l'habitation est complété par l'article 202 suivant :

« Les sociétés coopératives de construction dont les membres remplissent les conditions fixées par les articles 225 à 232 du code de l'urbanisme et de l'habitation et qui font appel, à titre de prestataire de services, à un organisme d'habitation à loyer

modéré, peuvent bénéficier de prêts accordés dans le cadre de la législation sur les habitations à loyer modéré.

« Les sociétés coopératives de construction visées à l'alinéa précédent peuvent conclure avec leurs membres des contrats de vente à terme conformément au deuxième alinéa de l'article 6 de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 modifié.

« Elles sont soumises au même régime fiscal que les organismes à loyer modéré.

« III. — Un décret fixera les conditions d'application du présent article notamment en ce qui concerne les sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré existant à la date de promulgation de la présente loi, et toutes dispositions transitoires nécessaires. »

Le Gouvernement a présenté également un sous-amendement n° 64 qui tend à compléter le texte de l'amendement n° 51 par le nouvel alinéa suivant :

« II *bis*. — Les sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré, existant à la date de la promulgation de la présente loi, pourront être autorisées à transférer dans des conditions fixées par décret, soit à de nouvelles sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré, soit à des société anonyme d'habitations à loyer modéré déjà existantes ou nouvellement créées, tout ou partie de leurs réserves, dans la mesure où elles ne sont pas indispensables pour assurer la sauvegarde des intérêts de leurs sociétaires. »

La parole est à M. le ministre de l'équipement et du logement.

M. le ministre de l'équipement et du logement. Mieux vaut tard que jamais ! Si M. Chauvet a pu se plaindre, à juste titre, de ce que la concertation fût absente dans cette affaire, c'est chose faite depuis hier et, grâce à elle, nous aboutirons à une solution qui satisfera tout le monde.

Je suis très sensible à la compréhension de M. Chauvet et je le remercie de son attitude.

Je suis également sensible à sa pensée et je reconnais que le texte initial du Gouvernement était sévère.

De quoi s'agit-il et quel est l'objectif qui a été poursuivi en l'occurrence ? Nullement de briser le système coopératif qui a fait ses preuves dans notre pays, qui est d'une vitalité exceptionnelle et qui correspond à une tradition profonde. Dans l'esprit du Gouvernement, il convient simplement de le ramener à sa vocation initiale qui est de construire, si je puis dire, à l'échelle humaine...

M. Christian Bonnet. Très bien !

M. le ministre de l'équipement et du logement. ... et de ne pas entraîner les coopérateurs dans des opérations qui risquent d'être dangereuses !

Or, il faut bien constater que dans le cadre législatif actuel, placé sous le signe du laxisme, certains organismes ont connu une évolution déplorable et, sous le couvert du statut de coopérative H. L. M., son devenus, en fait, de grandes, voire de gigantesques entreprises de coopération.

Les coopérateurs ont été alors vraiment débordés et à tout instant ils couraient des risques considérables qui auraient pu devenir dramatiques, dans des circonstances récentes, si le Gouvernement n'était pas intervenu pour boucher les trous qui étaient apparus dans la trésorerie de leurs organismes.

Particulièrement sensibilisé par ces incidents, le Gouvernement a alors proposé un texte, qui, à l'origine, était certainement trop restrictif, et qui « coupait quelque peu les ailes » à cette promotion, pourtant très digne de vivre.

Une nouvelle fois, je remercie M. Chauvet d'avoir retiré son amendement et d'accepter celui du Gouvernement, qui représente un compromis acceptable par tous. J'adresse également mes remerciements à M. Carter.

A quoi tend l'amendement du Gouvernement ? A créer des sociétés anonymes coopératives de production et à permettre aux sociétés coopératives d'H. L. M. actuelles de se transformer en sociétés coopératives de production. Celles-ci, à l'avenir, pourront naturellement travailler pour les sociétés coopératives de construction prévues par ce projet de loi et qui n'auront d'existence que pour un seul programme.

Ainsi seront limités les risques des coopérateurs.

Les sociétés anonymes coopératives de production pourront travailler également pour des personnes physiques — ce qui répond au souci manifesté par M. Chauvet.

Dans ces conditions, étant donné l'accord qui semble se dégager, je demande à l'Assemblée de bien vouloir suivre le Gouvernement et d'adopter l'amendement qu'il lui présente.

M. le président. La parole est à M. Claudius-Petit.

M. Eugène Claudius-Petit. Monsieur le ministre, pour une part, dans vos explications se trouve implicitement repris le souhait d'un très grand nombre de parlementaires de voir enfin abordé la réforme de la coopération en général.

En effet, les coopératives de construction doivent être rapprochées d'autres organismes qui, notamment en matière agricole, sont des coopératives de nom et des entreprises de fait.

Il conviendra sans doute un jour de fixer des limites véritables et de légiférer sérieusement, c'est-à-dire sans précipitation, sur cet important problème.

Par ailleurs, je voudrais ajouter quelques réflexions aux propos de M. Chauvet.

Il est vrai que les sociétés coopératives de construction se sont développées dans une ambiance un peu anarchique, ou plus exactement libertaire. Généralement elles affectaient plutôt la forme d'associations constituées sous le régime de la loi de 1901, c'est-à-dire qu'elles valaient ce que valaient les hommes.

Ces coopératives ont rendu de grands services dans de nombreuses régions, car elles constituaient une sorte d'école de militants et c'était sans doute leur principale vertu. La garantie donnée aux coopérateurs se fondait sur la qualité des personnes qui animaient la coopérative.

Je ne vous dissimulerai pas que la disparition des sociétés de ce type ne me satisfait pas pleinement, car si les personnes qui faisaient confiance aux animateurs couraient certainement des risques, ils éprouvaient en même temps le sentiment d'une réelle coopération, d'une confiance qui constituait une véritable adhésion. Il est regrettable, pour quelques cas que nous connaissions bien, qu'on ne puisse séparer le bon grain de l'ivraie car le bon grain est plus abondant que l'ivraie.

Je comprends votre souci, monsieur le ministre, et celui du Gouvernement ; je me garderai donc de combattre sans réserve vos propositions, même celles contenues dans la première partie de votre projet, car vous aviez des raisons de les présenter.

Quant à nous, nous regrettons l'ancienne forme des sociétés et nous entendons défendre les hommes et les femmes qui, humblement, dans leur village et parfois dans leur quartier, animaient des coopératives de dimensions très inégales.

Cela m'amène à vous poser une question, monsieur le ministre, et j'en arrive, après l'aspect moral et humain du problème qui est abordé, au texte même de votre amendement.

J'entends bien que ces sociétés anonymes coopératives de production pourront être prestataires de services. Mais quelles garanties pourront-elles donner et, dans ce cas, quelles conditions seront mises à leur constitution ? Car, pour qu'elles donnent des garanties en tant que prestataires de services, encore faut-il qu'elles aient du répondant, comme dirait le coopérateur de base.

Alors, quelles conditions seront exigées de ceux qui voudront constituer les sociétés anonymes coopératives de production d'habitation susceptibles de donner des garanties de bonne fin aux coopérateurs qui feront appel à leurs services ?

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur l'amendement et le sous-amendement du Gouvernement ?

M. Roland Carter, *rapporteur.* Je n'ai rien à ajouter à mes observations de tout à l'heure.

Il ne m'appartient pas de répondre à la question posée par M. Claudius-Petit. Cette réponse se trouvera dans les textes d'application.

Je rappelle simplement que la préoccupation de votre rapporteur qui, je le rappelle au passage, avait déposé des amendement préalablement à la demande de suppression de M. Chauvet, était de maintenir les coopératives et surtout de protéger l'acquéreur.

Si je n'ai rien à dire quant au problème moral et humain soulevé par M. Claudius-Petit, je puis au moins apporter une précision quant aux garanties données aux acquéreurs de logements.

M. Eugène Claudius-Petit. Il ne s'agit pas de l'acquéreur, mais du coopérateur.

M. Roland Carter, *rapporteur.* Il ne sera, au début, qu'un candidat au logement, car il ne sera coopérateur que d'une société éphémère, d'après le projet de loi sur les opérations de construction. Il ne pourra être réellement coopérateur que d'une société coopérative de programmation et le lien qui le liera à la société de production qui, elle, sera permanente, sera celui du contrat de promotion, plus exactement de construction, pour tenir compte de la correction apportée hier par M. Tisserand, dans son rapport. L'ensemble des dispositions de ce contrat de construction englobe les garanties qui seront apportées et exigées du constructeur, lesquelles sont des garanties de bonne fin. Je renvoie M. Claudius-Petit au projet de loi sur les opérations de construction. Il y trouvera les garanties dont bénéficieront ceux qu'il appelle les coopérateurs et que j'appelle, moi, les candidats au logement.

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

M. Albert Denvers. Monsieur le ministre, il va sans dire qu'il eût été difficile pour chacun de nous de voter l'article 7 si ces modifications n'y avaient pas été apportées.

Mais j'attire cependant votre attention et celle de l'Assemblée sur le fait que, dorénavant, des sociétés coopératives, dites

de production, peuvent se créer soit *ex nihilo* parce qu'elles seront nouvelles, soit sur la base d'une des anciennes coopératives qui existeront encore jusqu'à la promulgation de la loi.

Si je comprends bien, n'importe quelle association pourra concevoir, élaborer, animer un programme, puis en soumettre la réalisation à une société coopérative de production.

Ne pensez-vous pas que ces sociétés ressembleront étrangement aux sociétés anonymes d'H. L. M. ? Je me demande, en effet, de quoi elles seront constituées au titre de la coopération. Sans doute y avez-vous déjà réfléchi. En fait, on permettra la création d'un autre genre de société anonyme d'habitation à loyer modéré parce qu'il est impossible de donner à l'organisme qui construit une forme coopérative, dans la mesure où les coopérateurs doivent se trouver en amont, c'est-à-dire dans des coopératives de construction ou de programme.

Pour ma part, je n'y vois pas tellement d'inconvénients. Cependant, après M. Chauvet j'approuve que ces sociétés n'aient pas été condamnées purement et simplement par l'article 7. Certaines ont rendu d'immenses services, sous une forme ou sous une autre. Dire que dans chacune d'elles unanimement l'esprit coopératif régnait en maître, serait inexact, mais ce n'est pas une raison pour nier qu'un véritable esprit coopératif régnait dans les autres.

Dans les futures coopératives qui, dans le texte, s'appelaient « de programme » et qui s'appelleront désormais « de construction », il importe, autant que possible, d'intéresser à la coopération ceux qui doivent en faire partie.

Telles sont les quelques observations que je tenais à présenter, en reconnaissant que le texte est très sensiblement amélioré par rapport à ce qu'il était à l'origine.

M. le président. La parole est à M. Claudius-Petit.

M. Eugène Claudius-Petit. M. Carter peut-il m'apporter davantage de précisions ? Le texte sur lequel nous butons en ce moment est très important.

Pour que la société anonyme coopérative de production de logements puisse donner des garanties sérieuses de bonne fin, elle devra disposer elle-même de garanties et de capitaux. Sinon c'est une création de façade, illusoire, et l'on n'aura rien résolu.

Par ailleurs, je conçois qu'une coopérative soit créée pour un programme déterminé. M. Carter me dit : « Les coopérateurs, je les appelle acquéreurs car ils ne sont coopérateurs que d'une manière évanescente. » Je lui réponds que rien ne les empêche de constituer une coopérative de gestion. S'ils ont l'esprit coopérateur il faudra bien trouver le moyen juridique de les associer à la gestion de leurs biens, dans le cadre de la loi sur la coopération. S'il était possible de répondre à ces différentes questions, nous pourrions parvenir à susciter ce que n'ont pas obtenu les auteurs de la législation sur la coopération, à savoir la naissance d'un véritable coopérateur.

C'est donc dans un sens constructif que je présente ces réflexions ; j'essaie de me mettre à la place de ceux qui devront œuvrer dans le cadre de ce projet de loi. Si je ne devais pas être entendu, il vaudrait mieux dire carrément : les sociétés coopératives d'H. L. M. sont supprimées ; les sociétés anonymes d'H. L. M., qui déjà peuvent servir de prestataires de services aux sociétés de crédit immobilier, seront les prestataires de services attitrés de toutes les coopératives de programmes qui se constitueraient. Ce serait plus simple.

Si l'on veut en arriver là, il faut le dire clairement : ce qui se conçoit bien s'énonce clairement. A quoi bon chercher une appellation nouvelle pour une société dont les constituants ne seraient pas susceptibles de donner des garanties ?

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

M. Roland Carter, *rapporteur.* Je vais essayer de répondre à M. Claudius-Petit, bien que ce soit très difficile en raison de la forme du débat qui nous est imposée.

En effet, je répète que les garanties qui sont susceptibles d'être réunies figureront dans le cadre du projet de loi relatif à diverses opérations de construction qui traite des sociétés de coopérateurs. Le syndicat de copropriétaires qui sera créé pourra avoir une forme coopérative. Monsieur Claudius-Petit, les coopérateurs eux-mêmes resteront coopérateurs. Ainsi, je réponds en même temps à M. Denvers.

En effet, nous avons eu comme préoccupation de sauvegarder l'esprit de coopération. Y arriverons-nous vraiment ? Ce n'est pas une évidence, mais nous maintenons pour les sociétés coopératives existantes la possibilité de poursuivre leur action dans le cadre actuel.

J'avoue que votre rapporteur n'a pas fait de miracles. Il a fait de son mieux avec les moyens dont il disposait, emprisonné qu'il était, comme le Gouvernement — M. Claudius-Petit l'a reconnu — dans la préoccupation de sauvegarder l'intérêt des accédants à la propriété ou des candidats au logement contre les dangers que les sociétés coopératives, même si elles sont bien intentionnées, pouvaient leur faire courir.

Cela dit, je n'ai pas trouvé toutes les solutions et le Gouvernement non plus. Je crois que celle qui est présentée par le Gouvernement dans son sous-amendement n° 64 maintient la possibilité pour les sociétés coopératives d'un transfert possible de leurs réserves dans les termes suivants :

« Les sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré, existant à la date de la promulgation de la présente loi, pourront être autorisées à transférer dans des conditions fixées par décret soit à de nouvelles sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré, soit à des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré déjà existantes ou nouvellement créées tout ou partie de leur réserves, dans la mesure où elles ne sont pas indispensables pour assurer la sauvegarde des intérêts de leurs sociétaires »

Il y a déjà la possibilité pour la société coopérative de production née de la société coopérative d'H. L. M. d'hier d'avoir des moyens. A présent, si elle n'en a pas du tout, il est évidemment dangereux qu'elle en engage, mais je pense que le Gouvernement fera en sorte que le décret d'application préserve les intérêts des candidats au logement et qu'il veillera à cet aspect dangereux.

Par ailleurs, les coopérateurs candidats au logement ne pourront obtenir un logement que grâce aux crédits H. L. M. Une grande part du financement sera donc assurée pour le programme concerné.

Quant au complément, je fais confiance aux coopérateurs qui ont cette vocation et qui ont manifesté leur compétence pendant des années pour savoir en user et gérer les opérations dans l'esprit qu'implique la nouvelle législation que nous essayons d'instaurer.

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

M. Augustin Chauvet. Comme vient de l'indiquer M. le rapporteur, l'amendement du Gouvernement, qui reprend un amendement que j'avais moi-même présenté, donnera aux nouvelles sociétés les moyens de poursuivre l'œuvre qui leur est confiée et d'offrir aux sociétaires les garanties indispensables.

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

M. Emile Halbout. Cette discussion m'inquiète quant à la possibilité des programmes en cours de préparation par les sociétés coopératives. En effet, nous travaillons sur le plan administratif. Aussi précis que soient les textes, il faudra prendre des décrets d'application. C'est pourquoi je crains que nous ne perdions une année entre le passage de la situation actuelle à la situation future prévue par le projet.

Les sociétés coopératives en place depuis fort longtemps ont d'abord été conduites à opter entre le locatif et l'accession à la propriété. A l'heure actuelle, je pense qu'il n'est plus question dans le texte que d'accession à la propriété Le problème est donc bien précisé.

Mais je voudrais être assuré que le passage à la situation actuelle se fera automatiquement pour les sociétés contre lesquelles aucune difficulté n'a été retenue et qu'il suffira d'une délibération de leur conseil d'administration ou du dépôt de nouveaux statuts pour qu'elles entrent dans le cadre de la nouvelle loi. Ce dont j'ai peur, c'est d'un hiatus entre la situation actuelle et la situation future voulue par le texte, puisque des décrets d'application seront nécessaires.

M. le président. L'Assemblée est maintenant éclairée.

Je vais mettre aux voix l'amendement n° 51 et le sous-amendement n° 64 présenté par le Gouvernement.

La parole est à M. le ministre de l'équipement et du logement.

M. le ministre de l'équipement et du logement. Je relève une erreur dans le texte qui a été distribué à l'Assemblée du sous-amendement n° 64.

Il faut supprimer, à la quatrième ligne, le mot : « nouvelles », et lire : « à des sociétés anonymes... » au lieu de : « à des nouvelles sociétés... ».

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 64 ainsi rectifié.

(*Le sous-amendement est adopté.*)

M. Eugène Claudius-Petit. Dois-je comprendre que ce sous-amendement n° 64 qui vient d'être adopté remplace le troisième alinéa de l'amendement n° 51 du Gouvernement ?

M. Roland Carter, *rapporteur.* Il ne le remplace pas mais il s'insère entre le deuxième et le troisième alinéa de l'amendement n° 51, c'est-à-dire qu'il devient le troisième alinéa, et que le troisième alinéa de l'amendement devient l'alinéa IV.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 51, modifié par le sous-amendement n° 64.

(*L'amendement, ainsi modifié, est adopté.*)

M. le président. En conséquence, ce texte devient l'article 7.

[*Article 1er*]
(*suite*)

M. le président. Nous reprenons la discussion de l'article 1er, qui avait été réservé et dont je rappelle les termes :

« Art. 1er. — L'article 159 du code de l'urbanisme et de l'habitation est ainsi modifié :

« Les organismes d'habitations à loyer modéré comprennent :

« — les offices publics d'aménagement et de construction,

« — les offices publics d'habitations à loyer modéré,

« — les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré,

« — les sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré,

« — les sociétés anonymes de crédit immobilier,

« — les fondations d'habitations à loyer modéré »

Sur cet article, le Gouvernement avait présenté un amendement n° 49 tendant à rédiger ainsi le cinquième alinéa du texte proposé pour l'article 159 du code de l'urbanisme : « Les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Roland Carter, *rapporteur.* Cet article a été réservé dans l'attente du vote qui vient d'avoir lieu, puisqu'il devait énoncer l'ensemble des organismes d'H. L. M. dont l'énumération dépendait de l'article 7. Cet article étant voté, la rédaction de l'article 1er est fonction du vote intervenu sur l'article 7.

M. le président. La parole est à M. le ministre de l'équipement et du logement.

M. le ministre de l'équipement et du logement. Cet amendement n'a d'autre objet que d'opérer un simple ajustement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 49.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. Personne ne demande la parole ?

Je mets aux voix l'article 1er, modifié par l'amendement n° 49.

(*L'article 1er, ainsi modifié, est adopté.*)

[*Article 8.*]

M. le président. « Art. 8. — L'article 175 du code de l'urbanisme et de l'habitation est abrogé et remplacé par l'article suivant :

« Les sociétés anonymes de crédit immobilier ont pour objet dans les conditions fixées par leurs statuts et en ce qui concerne les opérations prévues à l'article 153 :

« 1° De consentir des prêts hypothécaires, destinés à la construction, l'acquisition, l'aménagement, l'assainissement et la réparation d'habitations ; toutefois, les prêts accordés pour l'acquisition, l'aménagement, l'assainissement et la réparation d'habitations pourront être consentis sans hypothèques lorsqu'ils répondront à des conditions fixées par arrêté du ministre de l'équipement et du logement et du ministre de l'économie et des finances ;

« 2° D'accorder des prêts aux sociétés d'habitations à loyer modéré dans des conditions fixées par décret. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Roland Carter, *rapporteur.* Mesdames, messieurs, l'article 8, qui traite des sociétés anonymes de crédit immobilier, évoque un problème qui a suscité quelques réactions au sein de l'Assemblée nationale et qui a fait aussi l'objet de diverses observations de la part des organismes intéressés.

Le Gouvernement a dressé une liste de ces sociétés de crédit immobilier en étendant leurs compétences, puisqu'il leur demande d'intervenir dans le secteur ancien, qu'on appelle aussi « parc immobilier » et qui est au centre des préoccupations de M. le secrétaire d'Etat au logement.

Les sociétés anonymes de crédit immobilier auront la possibilité de consentir des prêts qui viendront compléter les prêts trop étriqués du Fonds national d'aménagement foncier et d'urbanisme, sous réserve que les propriétaires qui en bénéficieront pratiquent à l'égard de leurs locataires des normes locatives se référant aux barèmes H. L. M.

Cet effet stimulant est appréciable. Il a d'ailleurs été apprécié par la commission, qui en a accepté les modalités.

Toutefois, la commission a pris en considération certains amendements visant à étendre encore la compétence des sociétés de crédit immobilier, notamment en leur offrant la possibilité de réaliser directement certaines opérations ; mais elle a apporté quelques restrictions à cette possibilité, estimant qu'elle devait strictement s'appliquer dans des cas exceptionnels, particulièrement dans le secteur diffus.

Il ne s'agit pas de transformer les sociétés de crédit immobilier en sociétés de construction. Ce serait inutile, car il y a déjà assez d'organismes d'H. L. M. pour y pourvoir.

Il s'agit seulement de permettre aux sociétés de crédit immobilier de réaliser directement certaines opérations, en particulier dans le domaine de la maison individuelle.

Sous réserve de ces amendements, qui viendront en discussion en temps voulu, mais sur lesquels j'ai tenu à fournir dès maintenant ces explications à l'Assemblée, la commission vous demande, mesdames, messieurs, de bien vouloir adopter l'article.

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

M. Jean Royer. Je désire faire trois observations.

En premier lieu, il faut absolument que nous développions dans les années qui viennent l'accession à la propriété, notamment pour les couches laborieuses de ce pays.

En effet, depuis quelques années déjà, le nombre de logements H. L. M. en accession à la propriété est passé de 20.000 à 30.000. C'est déjà un pas en avant important, mais il faut progresser davantage, en se fondant sur deux principes.

D'abord, celui qui jette les bases de sa maison remet moins en cause les bases de la société. Ensuite, c'est un moyen pour les travailleurs de se désaliéner en quelque sorte que d'affirmer davantage leur dignité en possédant leur maison et leur terrain. Je suis sûr d'ailleurs que ce mouvement gagne tous les pays, aussi bien sous les régimes socialistes que sous les régimes libéraux.

M. Eugène Claudius-Petit. Ce qui infirme votre première observation.

M. Jean Royer. Ma deuxième observation est la suivante : l'instrument qui permet de développer l'accession à la propriété populaire tient précisément à ces sociétés anonymes de crédit immobilier qui ont été fondées le 10 avril 1908, qui ont, depuis lors, construit environ 500.000 logements, dont 14.000 avant la guerre et qui ont, par conséquent, rendu les plus grands services dans ce domaine.

Mais, sous l'effet du développement de l'urbanisme des villes et de certaines cités moyennes, la vocation même des sociétés civiles de crédit immobilier se transforme. C'est ainsi qu'au départ les sociétés civiles de crédit immobilier travaillaient uniquement d'une manière ponctuelle pour un certain nombre de candidats individuels à l'accession à la propriété construisant des pavillons.

Mais, depuis le décret du 6 juin 1959, les sociétés de crédit immobilier peuvent étendre leur action à des opérations groupées en obtenant l'autorisation de créer des sociétés civiles immobilières régies par la loi de 1938, à la condition aussi de travailler en étroit rapport avec les sociétés anonymes d'H. L. M.

Ce texte est intéressant. Il régit encore l'organisation et l'action des sociétés de crédit immobilier, mais il entraîne des difficultés d'application, une lourdeur dans l'exécution et un accroissement du coût du service rendu. J'en ai fait l'expérience dans ma propre agglomération en confiant la construction groupée, par quartier, de plusieurs centaines de logements individuels à une société de crédit immobilier.

Ma troisième observation vise précisément à démontrer qu'il faut maintenant aller plus loin et profiter de la loi que nous propose le Gouvernement pour faciliter le travail des sociétés civiles de crédit immobilier et leur permettre d'élargir leur champ d'action.

Je m'explique. Dans les zones urbaines à forte densité, notamment, il est hautement souhaitable de développer la copropriété populaire et de construire non seulement des pavillons individuels groupés ou des pavillons jumelés mais encore des immeubles collectifs qui peuvent être les bienvenus s'ils s'harmonisent avec les pavillons.

Je parlerai plus longuement tout à l'heure de l'article 8 de ce projet de loi. Pour que ces sociétés puissent construire en collectivité, je vous demande, monsieur le ministre, de prévoir un moyen financier pratique susceptible de donner de meilleurs résultats. Ne pourriez-vous permettre aux sociétés de crédit immobilier de recourir aux crédits-relais de la caisse des dépôts et consignations pour le démarrage de la construction d'immeubles, avant que ne soient constitués tous les dossiers individuels correspondant au nombre de logements prévus, comme vous avez autorisé à le faire les sociétés qui construisent vos programmes de pavillons, ce que le ministre de l'économie et des finances n'avait pas accepté jusqu'ici ?

Je dénonçais hier le taux excessif des crédits bancaires de relais, qui peut atteindre 13,25 p. 100 lorsqu'il s'agit d'emprunter au sous-comptoir des entrepreneurs, ce qui alourdit d'autant les bilans des opérations groupées ou des constructions collectives des sociétés.

Telles sont les observations concrètes, précises et complémentaires que je tenais à présenter. Je reviendrai à la charge au moment de l'examen des amendements. (*Applaudissements sur les bancs de l'union des démocrates pour la République, des républicains indépendants et du groupe Progrès et démocratie moderne.*)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 23, présenté par M. Denvers, tend à rédiger ainsi le texte proposé pour l'article 175 du code de l'urbanisme et de l'habitation.

« Les sociétés anonymes de crédit immobilier ont pour objet dans les conditions fixées par leurs statuts :

« 1° De consentir des prêts hypothécaires destinés à la construction, l'acquisition, l'aménagement, l'assainissement et la réparation d'habitations répondant aux conditions prévues à l'article 153. Toutefois, peuvent être consentis sans hypothèque les prêts accordés pour l'acquisition, l'aménagement, l'assainissement et la réparation d'habitations lorsqu'ils répondent à des conditions fixées par arrêté du ministre de l'équipement et du logement et du ministre de l'économie et des finances, ainsi que les prêts individuels consentis à titre complémentaire à l'aide de fonds autres que ceux qui proviennent du concours financier de l'Etat ;

« 2° De réaliser des constructions destinées à l'accession à la propriété ;

« 3° D'accorder des prêts aux sociétés d'H. L. M. dans des conditions fixées par décret. »

Cet amendement fait l'objet d'un sous-amendement n° 57, présenté par M. Carter, rapporteur, qui tend, dans le texte proposé par cet amendement, à compléter le troisième alinéa (2°) par les mots : « à l'exclusion des immeubles collectifs comportant plus de dix logements ».

L'amendement n° 55, présenté par MM. Royer et Leroy-Beaulieu, tend à rédiger ainsi le texte proposé pour l'article 175 du code de l'urbanisme et de l'habitation :

« Les sociétés anonymes de crédit immobilier ont pour objet dans les conditions fixées par leurs statuts :

« 1° De consentir des prêts hypothécaires destinés à la construction, l'acquisition, l'aménagement, l'assainissement et la réparation d'habitations répondant aux conditions prévues à l'article 153 ; toutefois, peuvent être consentis sans hypothèque les prêts accordés pour l'acquisition, l'aménagement, l'assainissement et la réparation d'habitations lorsqu'ils répondent à des conditions fixées par arrêté du ministre de l'équipement et du logement et du ministre de l'économie et des finances ainsi que les prêts individuels consentis à titre complémentaire à l'aide de fonds autres que ceux qui proviennent du concours financier de l'Etat ;

« 2° De réaliser directement les programmes de constructions individuelles, isolées ou groupées, de constructions collectives destinées à l'accession à la propriété ;

« 3° D'accorder des prêts aux sociétés d'H. L. M. dans les conditions à fixer par décret. »

La parole est à M. Denvers, pour soutenir l'amendement n° 23.

M. Albert Denvers. M. Royer ayant déjà largement exposé les motifs d'un amendement que la commission a repris à une modification près, je me bornerai à rappeler que, créées en 1908, les sociétés de crédit immobilier correspondaient parfaitement aux besoins d'une époque qui ne connaissait pas les mêmes problèmes d'urbanisme que la nôtre, mais qu'en cinquante ans les choses ont beaucoup changé, et que si nous voulons qu'elles s'adaptent aux réalités d'aujourd'hui, il faut leur donner la possibilité de se faire promoteur et de construire sans avoir à passer par une société sous égide.

C'est ce que mon amendement tend à faire apparaître en clair dans la loi. Bien entendu, malgré la restriction qu'il comporte, je voterai le sous-amendement déposé par la commission pour ne pas risquer de lui faire échec.

M. le président. La parole est à M. Royer, pour soutenir l'amendement n° 55.

M. Jean Royer. Après les explications que j'ai fournies à l'Assemblée, je voudrais concentrer mon effort sur l'analyse du deuxième alinéa du texte que je propose par amendement. Contrairement à la commission, je ne vois pas de raison d'apporter des limites à la programmation des constructions collectives. Dans la ville que j'administre, j'ai d'ailleurs confié à une société civile de crédit immobilier le soin de construire un ensemble de 262 logements en accession à la propriété. Je considère que l'instrument que nous aurons ainsi développé correspond dans le domaine de l'accession à la propriété populaire à celui que constituent les offices publics des habitations à loyer modéré ou les sociétés d'économie mixte en matière d'immeubles locatifs, et qu'il n'y a pas là une concurrence insupportable pour les promoteurs privés. En effet, par le truchement des caisses de crédit immobilier, c'est à une clientèle essentiellement populaire que nous nous adresserons, dont les ressources, pour être précis et clair, oscillent entre 1.100 et 1.700 francs par mois, de salaires cumulés dans les ménages, par exemple.

Il s'agit là d'une activité éminemment sociale et je ne vois pas pourquoi on en bornerait le champ. Je demande donc à la commission d'éviter de sous-amender, en fait de restreindre, le texte que j'ai présenté.

En outre, je propose — et c'est pourquoi j'ai complété le premier alinéa de l'article 8, que des prêts individuels soient consentis, à titre complémentaire, grâce à des fonds différents du concours financiers de l'Etat.

Là aussi ces prêts sont très précieux pour les familles modestes qui veulent construire leur pavillon ou acheter leur appartement : le montant des prêts de l'Etat étant toujours insuffisant pour couvrir une partie importante des dépenses totales, les familles ont toujours besoin de prêts complémentaires, en particulier pour l'achat du terrain.

En conséquence, je demande au Gouvernement et à l'Assemblée de bien vouloir retenir mon amendement sans modification qui diminuerait la portée de l'instrument, puisque toutes les caisses de crédit immobilier sont d'accord pour accroître sa capacité.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur les deux amendements ?

M. Roland Carter, *rapporteur.* Je regrette de ne pouvoir donner satisfaction à M. Royer.

En effet, sans avoir d'idée fixe, j'ai toujours, au cours de la discussion en commission, défendu cette restriction avec un certain acharnement.

Si j'ai admis aussi avec une certaine restriction que les sociétés de crédit immobilier puissent être appelées à construire, c'est parce qu'on m'a expliqué qu'elles pouvaient le faire là où d'autres organismes d'H. L. M., plus compétents ne le pouvaient pas, donc dans des conditions exceptionnelles intéressant particulièrement la construction individuelle. C'est le cas notamment pour la construction collective limitée ; on m'a expliqué en effet qu'il était possible de construire des maisons familiales groupées.

Cependant, ayant une conviction assez affirmée, je regrette de ne pouvoir donner satisfaction à M. Royer.

M. le président. La parole est à M. Claudius-Petit.

M. Eugène Claudius-Petit. Mesdames, messieurs, quand nous légiférons, généralement c'est pour rendre possible ce qui ne l'est pas encore. Aussi suis-je surpris par certains développements sur la faculté de construire des immeubles, même très importants, par le truchement des sociétés de crédit immobilier.

A Metz, par exemple, une société que je connais bien, pour la présider, a construit pour le compte de la Société de crédit immobilier du département de la Moselle des immeubles qui comprennent cent cinquante ou deux cents logements.

Cette opération ne présente pas tellement de difficultés. Sans doute faut-il passer par la création d'une société « sous égide », puisque c'est le nom qu'on leur donne, mais dont je ne crois pas du tout, vraiment pas du tout, qu'elle soit ne cause d'enchérissement.

Je me permets de vous préciser que la commission perçue par la société anonyme qui prête ses services ne lui procure pas de bénéfices. En fait, elle travaille, je ne dirai pas à perte, mais vraiment à prix coûtant.

En outre, dès que les sociétés de crédit immobilier seront habilitées à construire elles-mêmes, elles seront obligées de se doter de services techniques qu'elles ne possèdent à aucun degré, pour l'instant. L'intérêt des sociétés de crédit immobilier réside dans la légèreté de leurs structures. Elles consentent des prêts hypothécaires à ceux qui veulent construire. Leur enchaînement avec les autres sociétés permet donc d'atteindre tous les buts visés par M. Royer.

Si nous adoptons son amendement, il faudra alors revoir plus profondément le texte que nous élaborons actuellement et peut-être diminuer les types de sociétés pour leur permettre de faire davantage. Nous atteindrions le même but.

Or, je ne crois pas que l'on ait intérêt à multiplier les organismes qui construisent à l'aide d'une même source de crédits. Personne ni trouverait son avantage, surtout au moment où le Gouvernement s'efforce de regrouper les petites sociétés que leur manque de moyens empêche de construire efficacement des logements de qualité à l'aide des crédits H. L. M.

C'est pourquoi je m'interroge. Je ne suis pas opposé au texte proposé. Je dis qu'il se contente de déplacer légèrement la question sans permettre de faire plus que ce qu'autorise la législation en vigueur.

Encore faut-il vouloir se servir de la loi. Or, les Français ont des lois qu'ils ne savent pas utiliser, et lorsqu'ils le veulent, on ne les comprend généralement pas.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur les deux amendements proposés ?

M. le ministre de l'équipement et du logement. Monsieur le président, le Gouvernement ne peut pas les accepter.

Il est cependant allé assez loin dans la voie de l'innovation puisque, répondant au désir exprimé notamment par M. Royer, il admet certaines extensions de l'activité de ces organismes de crédit. Elles consistent dans la possibilité de consentir des prêts hypothécaires sur leurs fonds propres et d'intervenir dans le financement de l'habitat ancien.

Cependant, si certaines fonctions dans le secteur de la construction méritent non seulement d'être rapprochées, mais même confondues, d'autres, en revanche, doivent rester distinctes. Je pense essentiellement aux fonctions de financement et de promotion. Il y a le savetier et le financier, et le savetier n'est pas le financier.

Ces organismes sans ressources propres, qui ne collectent pas d'épargne et travaillent avec l'argent fourni par les caisses de prêts H. L. M. ou les caisses d'épargne, sont par conséquent des sortes d'intermédiaires. Il faut les confiner dans leur rôle de financement, car il serait malsain de confondre promotion et financement.

C'est la raison pour laquelle le Gouvernement demande à l'Assemblée de repousser ces amendements.

M. le président. La parole est à M. Leroy-Beaulieu.

M. Pierre Leroy-Beaulieu. Je préfère laisser à M. Royer, cosignataire de l'amendement, le soin de répondre au Gouvernement.

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

M. Jean Royer. Je répondrai brièvement à la fois au Gouvernement, à M. Claudius-Petit et à M. Carter.

Par le deuxième alinéa du texte de l'amendement n° 55, je ne vise pas à permettre d'édifier davantage de logements que la législation actuelle ne permet aux sociétés immobilières d'en construire. Je souhaite simplement qu'elles puissent le faire plus aisément en leur donnant la possibilité de construire directement, c'est-à-dire en sortant du champ d'application du décret du 6 juin 1959, par la suppression de l'égide des sociétés anonymes d'H. L. M.

Bien sûr, monsieur Claudius-Petit, la loi permet de faire ce que font tous ceux qui s'intéressent à la construction, c'est-à-dire de réaliser « en collectif », mais non pas de construire directement.

Nous sommes donc obligés de créer des sociétés civiles immobilières rentrant dans le champ d'application de la loi de 1938, ce qui complique l'activité et la gestion des caisses de crédit immobilier.

C'est précisément pour alléger à la fois leur activité et leur gestion que je demande, par ce deuxième alinéa, de simplifier leur intervention.

M. Bertrand Denis. Sinon, interdisons les sociétés civiles !

M. Jean Royer. Effectivement !

Autrement dit, il ne s'agit pas d'augmenter les programmes, de modifier la nature de l'intervention, mais de la rendre plus aisée et moins coûteuse. En effet, des honoraires sont versés inutilement, à mon avis, aux sociétés anonymes d'H. L. M.

M. Franck Cazenave. Il faut bien qu'elles amortissent !

M. Eugène Claudius-Petit. Et les services techniques ?

M. Jean Royer. De nombreuses sociétés de crédit immobilier disposent déjà de moyens de surveiller les travaux, ce qui leur permet de se comporter presque comme des promoteurs. Sur les honoraires, on peut réaliser des économies allant de 2 p. 100 à 4 p. 100 !

M. le président. Avant de mettre aux voix le sous-amendement n° 57 de M. le rapporteur à l'amendement de M. Denvers, j'indique que si cet amendement est adopté, celui de M. Royer n'aura plus d'objet.

M. Jacques Richard. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le président. La parole est à M. le ministre de l'équipement et du logement.

M. le ministre de l'équipement et du logement. Le Gouvernement a précisé qu'il repoussait les amendements, du moins tels qu'ils sont présentés.

Par exemple, s'agissant de l'amendement de M. Royer, seul le deuxième paragraphe ne peut être accepté par le Gouvernement.

M. le président. Il peut être mis aux voix par division.

M. Franck Cazenave. De toute façon, le Gouvernement peut le reprendre.

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

M. Roland Carter, *rapporteur.* Il s'agit d'ajouter au texte du Gouvernement l'expression : « ... ainsi que les prêts individuels consentis à titre complémentaire à l'aide de fonds autres que ceux qui proviennent du concours financier de l'Etat ».

Une faculté supplémentaire serait ainsi donnée aux sociétés de crédit immobilier par les amendements de M. Denvers et de MM. Royer et Leroy-Beaulieu.

M. le président. Je vais mettre aux voix, par division, l'amendement n° 23.

Je mets aux voix le premier paragraphe de l'amendement n° 23, accepté par le Gouvernement.

(*Le premier paragraphe de l'amendement est adopté.*)

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur le sous-amendement n° 57 présenté par M. le rapporteur au deuxième paragraphe de l'amendement n° 23 ?

M. le ministre de l'équipement et du logement. Le Gouvernement est contre.

M. le président. Je mets aux voix le sous-amendement n° 57.

(*Le sous-amendement, mis aux voix, n'est pas adopté.*)

M. le président. Je vais mettre aux voix le deuxième paragraphe de l'amendement n° 23.

Je répète que, s'il est adopté, l'amendement n° 55 de MM. Royer et Leroy-Beaulieu deviendra sans objet.

M. Albert Denvers. C'est le même !

M. le président. Pas exactement !

M. Roland Carter, *rapporteur.* Seul son libellé diffère.

M. le président. Je mets aux voix le deuxième paragraphe de l'amendement n° 23.

(*Le deuxième paragraphe de l'amendement est adopté.*)

M. le président. Je mets aux voix le troisième paragraphe de l'amendement n° 23.

(*Le troisième paragraphe de l'amendement est adopté.*)

M. le président. Je mets aux voix l'ensemble de l'amendement n° 23.

(*L'ensemble de l'amendement est adopté.*)

M. le président. L'amendement n° 55 devient sans objet.

Personne ne demande plus la parole ?...

Je mets aux voix l'article 8, modifié par l'amendement n° 23.

(*L'article 8, ainsi modifié, est adopté.*)

[*Article 9.*]

M. le président. « Art. 9. — Il est inséré dans le code de l'urbanisme et de l'habitation un article 178 *bis* ainsi rédigé :

« *Art. 178 bis.* — Par dérogation aux dispositions des articles 153 et 155 de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966, les règles de quorum et de majorité prévues à ces articles sont calculées dans les assemblées des sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré en fonction du nombre des sociétaires présents ou représentés et non pas du nombre des actions. »

MM. Raymond Barbet et Henri Lucas ont présenté un amendement n° 36 qui tend à compléter le texte proposé pour l'article 178 *bis* du code de l'urbanisme et de l'habitation, par la phrase suivante :

« Les sociétaires peuvent voter par correspondance. »

La parole est à M. Barbet.

M. Raymond Barbet. L'article 9 précise les conditions dans lesquelles les règles de quorum et de majorité sont observées à l'assemblée générale.

Mon amendement est très simple : il tend à permettre aux sociétés d'utiliser un moyen courant, le vote par correspondance.

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

M. Roland Carter, *rapporteur.* La commission a repoussé cet amendement.

Elle a considéré que le vote par correspondance risquait de provoquer des confusions. Par ailleurs, des règles statutaires permettent la représentation ; toute autre forme paraît de nature à compromettre le bon fonctionnement des sociétés.

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

M. Robert-André Vivien, *secrétaire d'Etat.* Il partage celui de la commission.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 36, repoussé par la commission et par le Gouvernement.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

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

Je mets aux voix l'article 9.

(*L'article 9 est adopté.*)

[*Après l'article 9.*]

M. le président. M. Denvers a présenté un amendement n° 24 qui tend, après l'article 9, à insérer le nouvel article suivant : « Il sera créé des comités régionaux des habitations à loyer modéré dans des conditions qui seront définies par un décret en Conseil d'Etat ».

La parole est à M. Denvers.

M. Albert Denvers. Je n'insiste pas. Je suis persuadé que le Gouvernement s'ingéniera, par voie réglementaire, à assurer, à côté du préfet régional, la présence d'un comité régional des H.L.M.

Je retire donc mon amendement.

M. le président. L'amendement n° 24 est retiré.

[*Article 10.*]

M. le président. « Art. 10. — L'article 180 du code de l'urbanisme et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. 180.* — En cas d'irrégularités graves, de faute grave dans la gestion ou de carence du conseil d'administration d'une société d'habitation à loyer modéré ou de crédit immobilier, le

ministre de l'équipement et du logement peut, après avoir entendu les observations de la société, ou celle-ci ayant été dûment appelée à les présenter, prononcer la dissolution de la société et nommer un liquidateur. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Roland Carter, *rapporteur.* La commission a approuvé cet article qui, dans le même esprit que le précédent, donne au ministre de l'équipement et du logement des possibilités d'agir avec beaucoup plus de vigilance et de diligence en cas d'irrégularités graves, de faute de gestion ou de carence du conseil d'administration, et de préserver au mieux les intérêts des candidats au logement.

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

Je mets aux voix l'article 10.

(*L'article 10 est adopté.*)

[*Article 11.*]

M. le président. « Art. 11. — L'article 181 du code de l'urbanisme et de l'habitation est abrogé et remplacé par l'article suivant :

« *Art.* 181. — Dans les cas prévus à l'article précédent le ministre de l'équipement et du logement peut simplement suspendre le conseil d'administration par arrêté motivé et nommer un administrateur provisoire auquel sont transférés de plein droit l'ensemble des pouvoirs du conseil d'administration pour la continuation des opérations en cours.

« La mission de l'administrateur provisoire prend fin, soit à la désignation d'un nouveau conseil d'administration par l'assemblée générale réunie au plus tard avant l'expiration d'un délai d'un an à dater de la décision ministérielle, soit, à défaut de cette désignation, à la nomination d'un liquidateur par le ministre de l'équipement et du logement.

« Pendant une durée de deux ans, à l'issue de la mission de l'administrateur provisoire, ce dernier doit être convoqué et peut assister à toutes les réunions du conseil d'administration de la société et aux assemblées générales des actionnaires.

« Si, au cours de cette période, il constate que les mesures indispensables de redressement de la société ne sont pas adoptées ou ne sont pas exécutées, il en informe le ministre de l'équipement et du logement qui, en accord avec le ministre de l'économie et des finances peut, après avoir entendu les observations de la société, soit suspendre à nouveau le conseil d'administration et nommer un administrateur provisoire, en déterminant la durée de son mandat, soit procéder à la dissolution et à la liquidation de l'organisme en cause. »

M. Carter, rapporteur, a présenté un amendement n° 11 tendant, à la fin du premier alinéa du texte proposé pour l'article 181 du code de l'urbanisme et de l'habitation, à substituer aux mots : « sont transférés », les mots : « est transféré ».

La parole est à M. le rapporteur.

M. Roland Carter, *rapporteur.* Il s'agit d'un amendement de pure forme.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 11.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. M. Denvers a présenté un amendement, n° 25, qui tend, dans le deuxième alinéa du texte proposé pour l'article 181 du code de l'urbanisme et de l'habitation, après les mots : « d'un délai d'un an », à insérer les mots : « renouvelable une fois ».

La parole est à M. Denvers.

M. Albert Denvers. Nous craignons que l'administration provisoire ne puisse terminer son travail en un an.

C'est pourquoi nous souhaiterions que le délai d'un an qui lui est accordé puisse être renouvelé, mais une seule fois.

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

M. Roland Carter, *rapporteur.* La commission a approuvé ce texte, qui améliore les dispositions proposées par le Gouvernement.

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 25.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques :

L'amendement n° 47, présenté par M. Carter, rapporteur, et l'amendement n° 26 rectifié, présenté par M. Denvers. Ils tendent, après les mots : « le ministre de l'équipement et du logement », à rédiger ainsi la fin du dernier alinéa du texte proposé pour l'article 181 du code de l'urbanisme et de l'habitation :

« Celui-ci, en accord avec le ministre de l'économie et des finances, peut, après avoir entendu les observations de la société, soit procéder à la dissolution et à la liquidation de l'organisme en cause, soit suspendre à nouveau le conseil d'administration et nommer un administrateur provisoire en déterminant la durée de son mandat. Cet administrateur doit, avant l'expiration de son mandat, réunir une assemblée générale en vue de procéder à la désignation d'un nouveau conseil d'administration. A défaut de cette désignation, il sera procédé à la dissolution et à la liquidation de l'organisme. »

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 47.

M. Roland Carter, *rapporteur.* Ces amendements de forme se justifient par leurs textes mêmes.

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

M. Albert Denvers. Je n'ai rien à ajouter.

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

M. Robert-André Vivien, *secrétaire d'Etat.* Le Gouvernement estime, en effet, que ces amendements constituent une amélioration.

M. le président. Je mets aux voix le texte commun des amendements n°s 47 et 26 rectifié.

(*Ce texte est adopté.*)

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

Je mets aux voix l'article 11, modifié par les amendements adoptés.

(*L'article 11, ainsi modifié, est adopté.*)

[*Article 12.*]

M. le président. « Art. 12. — Il est inséré dans le code de l'urbanisme et de l'habitation un article 183 *bis* ainsi conçu :

« Tout organisme d'habitations à loyer modéré qui n'a pas construit au moins 500 logements ou accordé 300 prêts pendant une période de dix ans peut être dissous et un liquidateur être désigné par arrêté du ministre de l'équipement et du logement et, lorsqu'il s'agit d'un office public d'habitation à loyer modéré ou d'un office public d'aménagement et de construction, par arrêté conjoint du ministre de l'équipement et du logement et du ministre de l'intérieur.

« Pour l'application du présent article, le point de départ du délai de dix ans peut être antérieur à la date de promulgation de la loi n° du . »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Roland Carter, *rapporteur.* L'article 12 ouvre la possibilité au ministre de l'équipement et du logement de dissoudre les organismes d'H. L. M. ayant une activité insuffisante.

Il est certain que, dans un souci d'efficacité des organismes, lesquels doivent être des outils de travail, il n'est pas bon de laisser subsister ceux qui ont cessé de vivre ou qui sont moribonds. Or, je l'ai dit dans mon rapport, c'est le cas de nombre d'entre eux.

Le texte du Gouvernement fixe le seuil de « viabilité » de l'organisme concerné à 500 logements construits ou 300 prêts accordés pendant une période de dix ans.

La commission a été un peu réticente. Elle a demandé que le seuil prévu soit ramené à 300 logements construits. Elle l'a fait, compte tenu des déclarations de M. le ministre de l'équipement et du logement qui nous a dit qu'il s'agissait surtout d'un texte d'incitation destiné à permettre dans les meilleures conditions possibles, le regroupement des organismes déficients.

Dans le même esprit, la commission a accepté un amendement de son rapporteur, tendant à condamner également le gigantisme, tout au moins dans ses effets néfastes sur la gestion des ensembles immobiliers. Ce matin, elle a fixé un plafond de 50.000 logements pour les organismes gestionnaires des immeubles. Son texte prévoit dans quelles conditions les organismes pourraient rétrocéder les logements excédant ce nombre, opérer leur fusion avec d'autres organismes ou envisager leur dissolution.

M. le président. La parole est à M. le ministre de l'équipement et du logement.

M. le ministre de l'équipement et du logement. On ne peut vouloir à la fois une chose et son contraire. Tout le monde demande que l'on construise davantage, et davantage d'H. L. M. notamment. Comme cela coûte fort cher, nous avons intérêt à utiliser l'argent de la façon la plus économique possible, c'est-à-dire qu'il faut que les organismes travaillent avec des méthodes d'organisation industrielles et modernes.

Cela implique un minimum de concentration dans les structures. Il y a actuellement près de 1.400 organismes d'H. L. M. ; c'est beaucoup trop et certains dorment. Il faut savoir où l'on veut aller et s'y engager.

La disposition qui vous est proposée est très souple, je dirai même empirique, dans son caractère, comme elle le sera dans l'application. Elle donne la possibilité au Gouvernement de faire disparaître éventuellement des organismes qui n'auraient pas atteint un certain rythme de construction pendant une période probatoire relativement longue : dix ans. Il va de soi que, si le Gouvernement applique cette disposition, il le fera avec réalisme. En d'autres termes, il n'aura pas la même attitude à l'égard de Paris et de la région parisienne, où la concentration des programmes est considérable, qu'à l'égard de la Corrèze, département rural où l'on construit fort peu.

Je demande donc à l'Assemblée de ne pas compromettre l'effort tenté par le Gouvernement et de lui faire confiance dans l'application, étant donné la souplesse d'esprit qu'il a manifestée dans cette affaire.

M. le président. MM. Raymond Barbet et Henri Lucas ont présenté un amendement, n° 37, qui tend à supprimer cet article.

La parole est à M. Barbet.

M. Raymond Barbet. L'article 12 a fait l'objet d'un débat assez important en commission. Je ne reviendrai pas sur les arguments que j'ai exposés lors de la discussion générale. Je veux simplement signaler que le maintien de cet article pourrait conduire à la dissolution arbitraire d'organismes d'habitations à loyer modéré auxquels auraient été refusés les moyens de poursuivre normalement leur mission.

La suppression de cet article étant souhaitable, je demande à l'Assemblée d'adopter notre amendement.

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

M. Roland Carter, *rapporteur.* Comme elle l'a dit tout à l'heure, la commission n'a pu que rejeter tous les amendements qui tendaient à la suppression des articles qu'elle a approuvés.

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

M. Robert-André Vivien, *secrétaire d'Etat.* Le Gouvernement demande le rejet de cet amendement, en soulignant que la concertation est de règle et qu'il n'a pas l'intention de la faire cesser à ce sujet.

Par ailleurs, je précise, en laissant de côté l'aspect strictement social de la question, qu'il sera éventuellement tenu compte de l'incidence économique de cet article sur certains organismes.

J'insiste sur notre volonté très sincère de concertation, laquelle a déjà commencé depuis plusieurs mois, comme M. Denvers peut en témoigner.

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

M. Franck Cazenave. Le Gouvernement ayant précisé par la bouche de M. le ministre qu'il y aurait une modulation et non pas de règle générale, nous n'avons aucune objection à formuler.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 37.

Je suis saisi par le groupe communiste d'une demande de scrutin public.

Le scrutin va être annoncé dans l'ensemble du palais et sera ouvert dans cinq minutes.

. . . . . .

M. le président. Je prie Mmes et MM. les députés de bien vouloir regagner leur place.

Le scrutin est ouvert.

(*Il est procédé au scrutin.*)

M. le président. Personne ne demande plus à voter ?...

Le scrutin est clos.

Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	461
Nombre de suffrages exprimés	410
Majorité absolue	206
Pour l'adoption	39
Contre	371

L'Assemblée nationale n'a pas adopté.

— 3 —

MODIFICATION DE L'ORDRE DU JOUR PRIORITAIRE

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

M. Robert-André Vivien, *secrétaire d'Etat au logement.* Le Gouvernement demande une modification de l'ordre du jour prioritaire.

Sur plusieurs bancs. Encore !

M. Robert-André Vivien, *secrétaire d'Etat.* Pour être agréable à M. le rapporteur Zimmermann qui a d'importantes obligations demain matin, le Gouvernement demande que la proposition de loi n° 1412 de M. Icart soit examinée après le vote du texte en cours de discussion, c'est-à-dire ce soir.

M. le président. L'ordre du jour prioritaire est ainsi modifié.

— 4 —

ORDRE DU JOUR

M. le président. Ce soir, à vingt et une heures trente, troisième séance publique :

Suite de la discussion, après déclaration d'urgence :

Du projet de loi n° 1761 relatif aux habitations à loyer modéré, modifiant le code de l'urbanisme et de l'habitation. (Rapport n° 1788 de M. Carter, au nom de la commission de la production et des échanges.) ;

Des conclusions du rapport n° 1790 de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République sur la proposition de loi n° 1412 de M. Icart et plusieurs de ses collègues, tendant à réglementer les retenues de garantie en matière de marchés de travaux définis par l'article 1779-3° du code civil. (M. Zimmermann, rapporteur.) ;

Du projet de loi n° 1758 relatif à diverses opérations de construction. (Rapport n° 1797 de M. Tisserand, au nom de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République.) ;

Du projet de loi n° 1759 relatif à la publicité de certaines limitations administratives au droit de propriété. (Rapport n° 1782 de M. Hoguet, au nom de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République.) ;

Du projet de loi n° 1777 modifiant l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 relative à l'expropriation. (Rapport n° 1791 de M. Gerbet, au nom de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République.) ;

Des conclusions du rapport n° 1792 de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République, sur la proposition de loi n° 1700 de M. Duval et plusieurs de ses collègues, tendant à accélérer les travaux déclarés d'utilité publique. (M. Gerbet, rapporteur.) ;

Du projet de loi n° 1760 portant dispositions diverses en matière d'urbanisme et d'action foncière. (Rapport n° 1787 de M. Carter, au nom de la commission de la production et des échanges.) ;

Des conclusions du rapport n° 1821 de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République, sur la proposition de loi n° 1098 de M. Wagner, tendant à préciser certaines dispositions de la loi d'orientation foncière (n° 67-1253 du 30 décembre 1967), relatives aux associations foncières urbaines. (M. Bozzi, rapporteur.)

La séance est levée.

(*La séance est levée à dix-neuf heures trente-cinq.*)

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

VINCENT DELBECCHI.

ANNEXE AU PROCÈS-VERBAL

DE LA

2e Séance du Vendredi 11 Juin 1971.

SCRUTIN (N° 242)

Sur l'amendement n° 37 de M. Barbet tendant à supprimer l'article 12 du projet relatif aux habitations à loyer modéré.

Nombre des votants	461
Nombre des suffrages exprimés	410
Majorité absolue	206
Pour l'adoption	39
Contre	371

L'Assemblée nationale n'a pas adopté.

Ont voté pour (1) :

MM.
Andrieux.
Ballanger (Robert).
Barbet (Raymond).
Barel (Virgile).
Berthelot.
Billoux.
Bustin.
Cermolacce.
Cerneau.
Césaire.
Mme Chonavel.
Ducoloné.
Dupuy.
Duroméa.
Fajon.
Feix (Léon).
Fiévez.
Gabas.
Garcin.
Gosnat.
Houël.
Hunault.
Lacavé
Lamps.
Leroy
L'Huillier (Waldeck).
Lucas (Henri).
Musmeaux.
Nilès.
Odru.
Ramette.
Rieubon.
Rochet (Waldeck).
Roger.
Roucaute.
Royer.
Mme Vailiant-Couturier
Védrines.
Villon (Pierre).

Ont voté contre (1) :

MM.
Abdoulkader Moussa Ali.
Abelin.
Achille Fould.
Aillières (d').
Alloncle.
Ansquer.
Arnaud (Henri).
Arnould.
Aubert.
Aymar.
Mme Aymé de la Chevrellère.
Barberot.
Barillon.
Barrot (Jacques).
Bas (Pierre).
Baudis.
Baudouin.
Bayle.
Beauguitte (André).
Beauverger.
Bécam.
Bégué.
Belcour.
Bénard (François).
Bénard (Mario).
Bennetot (de).
Bénouville (de).
Bérard.
Beraud.
Berger.
Bernasconi.
Beucler.
Beylot.
Bichat.
Bignon (Albert).
Bignon (Charles).
Billotte.
Bisson.
Bizet.
Blary.
Blas (René).
Boinvilliers.
Boisdé (Raymond).
Bolo.
Bonhomme.
Bonnel (Pierre).
Bonnet (Christian).
Borocco.
Boscary-Monsservin.
Boscher.
Bouchacourt.
Boudet.
Boudon.
Bourdellès.
Bourgeois (Georges).
Bousquet.
Bousseau.
Boutard.
Boyer.
Bozzi.
Bressolier.
Brial.
Bricout.
Briot.
Brocard.
Broglie (de)
Brugerolle.
Buffet.
Buot.
Buron (Pierre).
Caill (Antoine).
Caillau (Georges).
Caille (René).
Caldaguès.
Capelle.
Carrier.
Carter.
Cassabel.
Catry.
Caltin-Bazin.
Cazenave.
Chambon.
Chambrun (de).
Chapalain.
Charbonnel.
Charié.
Charles (Arthur).
Charret (Edouard).
Chasagne (Jean).
Chaumont.
Chauvet.
Chazalon.
Claudius-Petit.
Clavel.
Collbeau.
Collette.
Collière.
Conte (Arthur).
Cormier.
Cornet (Pierre).
Cornette (Maurice).
Corrèze.
Couderc.
Coumaros.
Cousté.
Couveinhes.
Crespin.
Cressard.
Dahalani (Mohamed).
Damette.
Danilo
Dassault.
Dassié.
Degraeve.
Deben.
Delachenal.
Delahaye.
Delatre.
Delhalle.
Deliaune.
Delmas (Louis-Alexis).
Delong (Jacques).
Denlau (Xavier).
Denis (Bertrand).
Deprez.
Destremau.
Dijoud.
Dominati.
Donnadieu.
Douzans.
Dronne.
Duboscq.
Ducray.
Dumas.
Dupont-Fauville.
Durafour (Michel).
Durieux.
Dusseaulx.
Duval
Ehm (Albert).
Fagot.
Falala.
Faure (Edgar).
Favre (Jean)
Feït (René).
Flornoy
Fontaine.
Fortuit.
Fossé.
Fouchet.
Fouchier.
Foyer.
Fraudeau.
Frys.
Gardeil.
Garets (des).
Gastines (de).
Georges.
Gerbaud.
Gerbet.
Germain.
Giscard d'Estaing (Olivier).
Gissinger.
Glon.
Godefroy.
Godon.
Gorse.
Grailly (de)
Grandsart.
Granet.
Grimaud.
Grioiteray.
Grondeau.
Grussenmeyer.
Guichard (Claude).
Guillermin.
Habib-Deloncle.
Halbout.
Halgouët (du).
Hamelin (Jean).
Hauret.
Mme Hauteclocque (de).
Hébert.
Helène.
Herman.
Hersant.
Herzog.
Hinsberger.
Hoffer.
Hoguet.
Icart.
Ihuel.
Jacquet (Marc).
Jacquet (Michel).
Jacquinot
Jacson
Jalu.
Jamot (Michel).
Janot (Pierre).
Jarrige.
Jarrot.
Jenn.
Joanne.
Jouffroy.
Joxe.
Julia.
Kédinger.
Krieg.
Labbé.
Lacagne.
La Combe.
Lassourd.
Laudrin.
Lavergne.
Lebas.
Le Bault de la Morlnière.
Lecat.
Le Douarec.
Lehn.
Lelong (Pierre).
Lemaire.
Le Marc'hadour.
Lepage.
Leroy-Beaulieu.
Le Tac.
Le Theule.
Liogier.
Lucas (Pierre).
Luciani.
Macquet.
Magaud.
Mainguy.
Malène (de la).
Marcenet.
Marcus.
Marette.
Marie.
Marquet (Michel).
Martin (Claude).
Martin (Hubert).
Massoubre.
Mathieu.
Mauger.
Maujoüan du Gasset.
Mazeaud.
Médecin.
Menu.
Mercier.
Meunier.
Miossec.
Mirtin.
Missoffe.
Modiano.
Mohamed (Ahmed).
Montesquiou (de).
Morellon.
Morison.
Moron.
Moulin (Arthur).
Mourot.
Murat.
Narquin.
Nass.
Nessler.
Nungesser.
Offroy.
Ollivro.
Ornano (d').
Palewski (Jean-Paul).
Papon.
Paquet.
Pasqua.
Peizerat.
Perrot.
Petit (Camille).
Petit (Jean-Claude).
Peyrefitte.
Peyret.
Pianta.
Pidjot.
Pierrebourg (de).
Plantier.
Mme Ploux.
Poirier.
Poncelet.
Poniatowski.
Poudevigne.
Pouyade (Pierre).
Préaumont (de).
Quentier (René).
Rabourdin.
Rabreau.
Radius.
Raynal.
Renouard.
Rélhoré.
Ribadeau-Dumas.
Ribes.
Ribière (René).
Richard (Jacques).
Richard (Lucien).
Richoux.
Rickert.
Ritter.
Rives-Henrÿs.
Rivière (Joseph).
Rivière (Paul).
Robert.
Rocca Serra (de).
Rochet (Hubert).
Rolland.
Rossi.
Rousset (David).
Roux (Claude).
Roux (Jean-Pierre).
Rouxel.
Ruais.
Sabatier.
Sablé.
Sallé (Louis).
Sallenave.
Sanford.
Sanglier.
Sanguinetti.
Santoni.
Sarnez (de).

Schnebelen.
Schvartz.
Sers.
Sibeud.
Solsson.
Sourdille.
Sprauer.
Stasi.
Stehlin.
Stirn.
Sudreau.
Terrenoire (Alain).
Terrenoire (Louis).
Thillard.
Thorailler.
Tiberi.
Tissandier.
Tisserand.
Tomasini.
Tondut.
Torre.
Toutain.
Trémeau.
Triboulet
Tricon.
Mme Troisier.
Valade.
Vallelx.
Vallon (Louis).
Vandelanoitte.
Vendroux (Jacques).
Vendroux (Jacques-Philippe).
Verkindère.
Vernaudon.
Verpillière (de la).
Vertadier.
Vitton (de).
Voisin (Alban).
Voisin (André-Georges).
Wagner.
Weber.
Weinman.
Westphal.
Ziller.
Zimmermann.

Se sont abstenus volontairement (1) :

MM.
Aiduy.
Benoist.
Berthouin.
Billères.
Boulay.
Boulloche.
Brettes.
Brugnon.
Carpentier.
Chandernagor.
Chazelle.
Commenay.
Darras.
Defferre.
Delelis.
Delorme.
Denvers.
Didier (Emile).
Dumortier.
Duraffour (Paul).
Fabre (Robert).
Faure (Gilbert).
Faure (Maurice).
Gaudin.
Gernez.
Guille.
Lagorce (Pierre).
Larue (Tony).
Lavielle.
Lebon.
Lejeune (Max).
Longequeue.
Madrelle.
Masse (Jean).
Massot.
Mitterrand.
Mollet (Guy).
Notebart.
Peugnet.
Philibert.
Pic.
Planeix.
Privat (Charles).
Regaudie.
Rocard (Michel).
Saint-Paul.
Sauzedde.
Spénale.
Vals (Francis).
Vignaux.
Volumard.

N'ont pas pris part au vote :

MM.
Bayou (Raoul).
Bordage.
Caiméjane.
Catalifaud.
Dardé.
Feuillard.
Lafon.
Montalat.
Péronnet.
Poulpiquet (de).
Rivierez.
Schloesing.
Servan-Schreiber.
Mme Thome-Patenôtre (Jacqueline).
Valenet.
Vancalster.
Ver (Antonin).

Excusés ou absents par congé (2) :

(Application de l'article 182, alinéas 2 et 3, du règlement.)

MM.
Caillaud (Paul).
Chedru.
Giacomi.
Guilbert.
Lainé.
Neuwirth.
Vitter.
Voilquin.

N'a pas pris part au vote :

M. Achille Peretti, président de l'Assemblée nationale.

Ont délégué leur droit de vote :

(Application de l'ordonnance n° 58-1066 du 7 novembre 1958.)

MM. Boutard à M. Cormier (maladie).
Rivière (Joseph) à M. Danilo (accident).
Voisin (André) à M. Lepage (maladie).

Motifs des excuses :

(Application de l'article 162, alinéa 3, du réglement.)

MM. Caillaud (Paul) (maladie).
Chedru (maladie).
Giacomi (maladie).
Lainé (maladie).
Neuwirth (cas de force majeure).
Vitter (maladie).
Voilquin (maladie).

(1) Se reporter à la liste ci-après des députés ayant délégué leur vote.

(2) Se reporter à la liste ci-après des motifs des excuses.