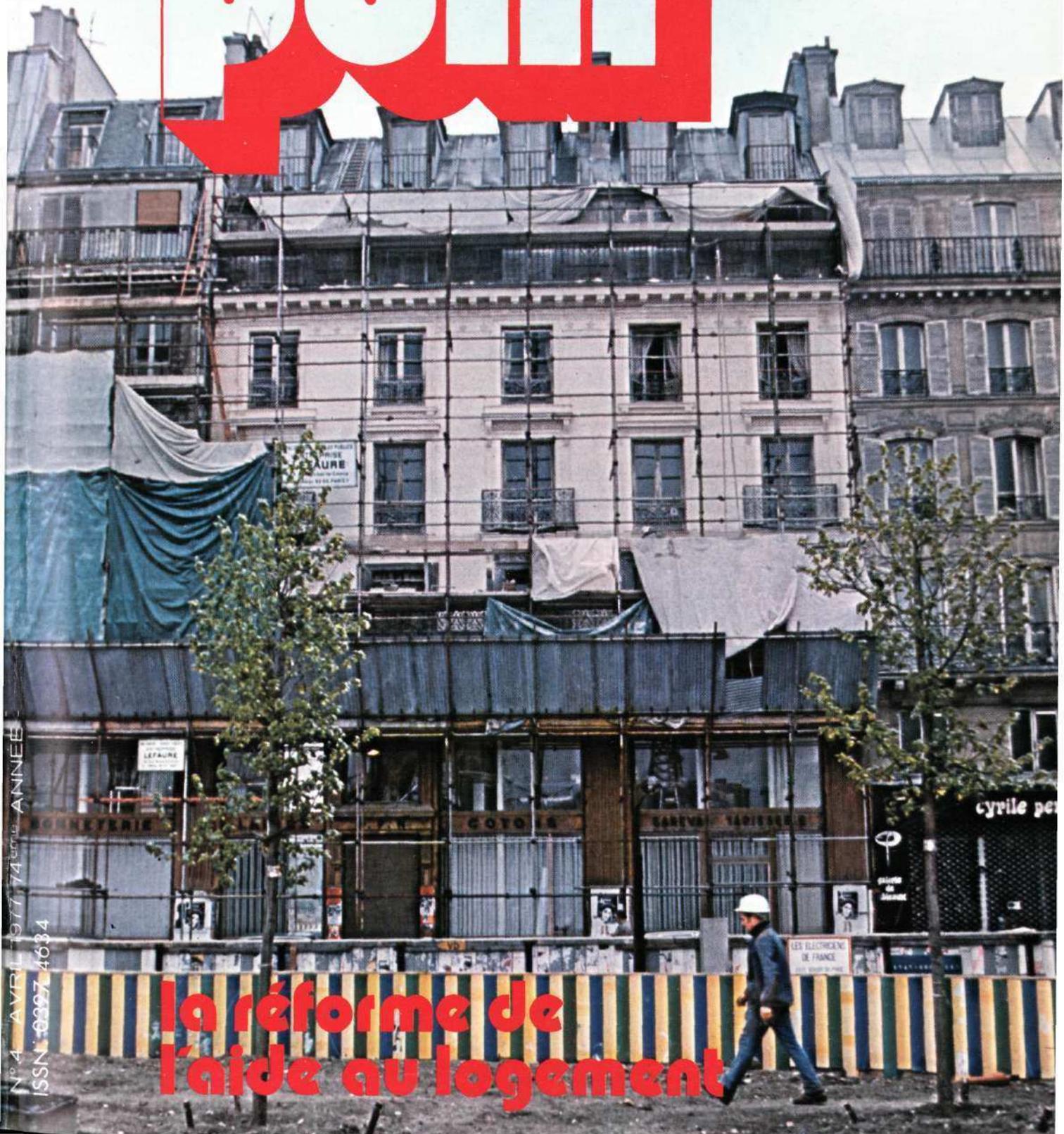


DOM

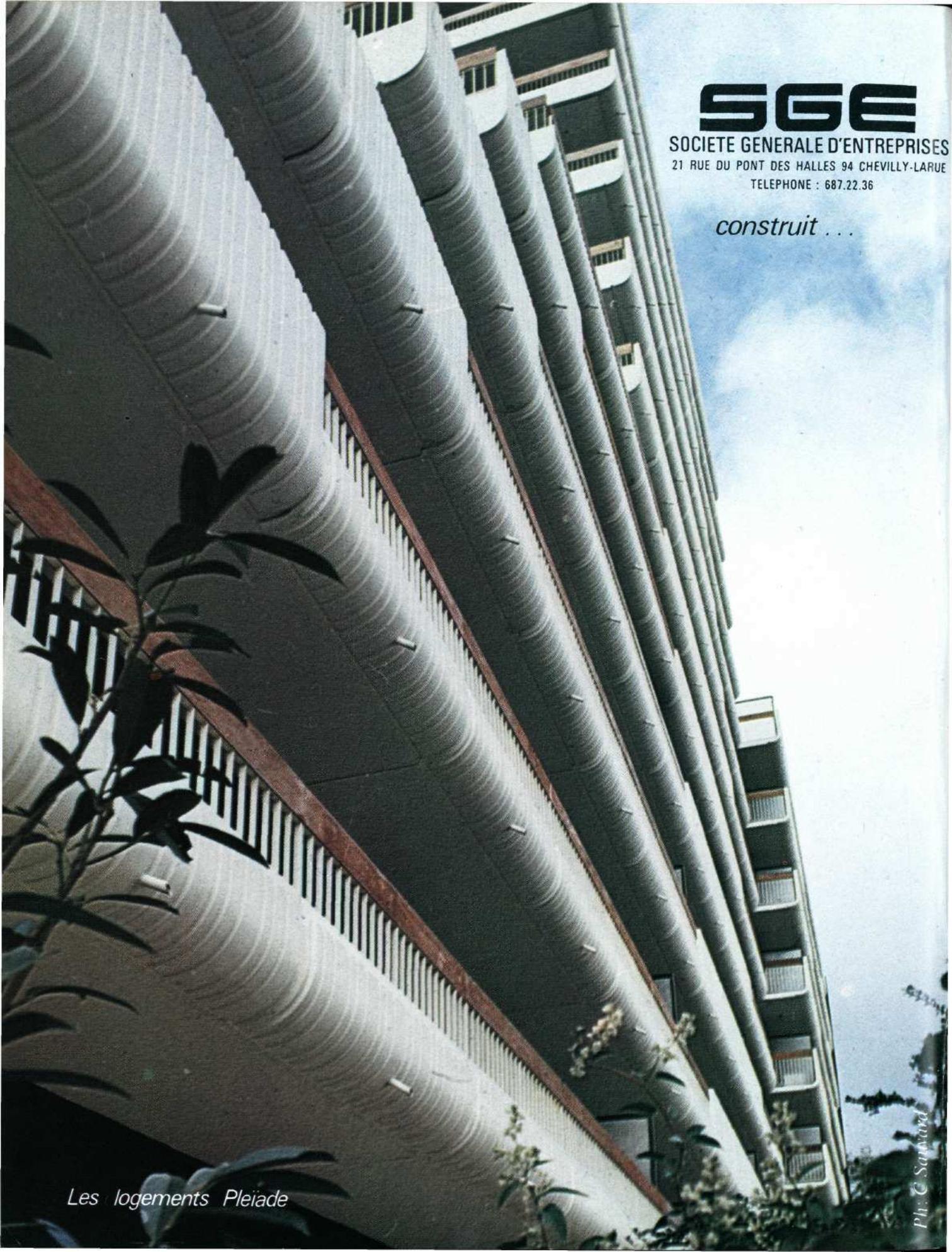


N° 4 AVRIL 1977 74ème ANNÉE
ISSN: 0007-4634

la réforme de l'aide au logement

cyrile pe

LES ÉLECTRICIENS
DE FRANCE



SGE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE D'ENTREPRISES

21 RUE DU PONT DES HALLES 94 CHEVILLY-LARUE

TELEPHONE : 687.22.36

construit . . .

Les logements Pleiade

Ph: C. Savard



mensuel

28, rue des Saints-Pères
Paris-7^e

Directeur de la publication :

Jacques TANZI
Président de l'Association

Administrateur délégué :

Philippe AUSSOURD
Ingénieur
des Ponts et Chaussées

Rédacteur en chef :

Olivier HALPERN
Ingénieur
des Ponts et Chaussées

Rédacteur en chef adjoint :

Benoît WEYMULLER
Ingénieur
des Ponts et Chaussées

Secrétaire de rédaction :

Brigitte LEFEBVRE DU PREY

Rédaction - Promotion

Administration :

28, rue des Saints-Pères
Paris-7^e

Bulletin de l'Association des Ingénieurs des Ponts et Chaussées, avec la collaboration de l'Association des Anciens Elèves de l'Ecole des Ponts et Chaussées, 28, rue des Saint-Pères, 75007 Paris. Tél. 260.25.33.

Abonnements :

— France 150 F.
— Etranger 150 F. (frais de port en sus)
Prix du numéro : 18 F.

Publicité :

Responsable de la publicité :
Jean FROCHOT
Société Pyc-Éditions :
254, rue de Vaugirard
75015 Paris
Tél. 532-27-19

L'Association des Ingénieurs des Ponts et Chaussées n'est pas responsable des opinions émises dans les conférences qu'elle organise ou dans les articles qu'elle publie.

Dépôt légal 2^e trimestre 1977
N° 5606
Commission Paritaire N° 55.306

IMPRIMERIE MODERNE
U.S.H.A.
Aurillac

sommaire

dossier

Editoriaux

- Jean-Pierre Fourcade, Ministre de l'Équipement et de l'aménagement du Territoire 16
- Jacques Barrot, Secrétaire d'État auprès du Ministre, chargé du Logement 17
- Histoire d'une réforme 19
par M. HORPS et C. LIEBERMANN
- Avant-propos : l'application de la réforme 27
- Réforme et accession 28
par P.-A. PERRISSOL
- Une réforme vue de Marseille 33
par A. DAMIANI
- La réforme au niveau local, les problèmes de la Meurthe-et-Moselle 40
par C. BOZON et A. MAUGARD
- Les enjeux de la réforme en Seine-Maritime 50
par G. CREPEY
- La caisse locale d'amélioration de l'habitat de Manosque. 56
par Ch. DANFLOUS
- La Direction de la Construction a rédigé six fiches explicatives :
- l'aide personnalisée au logement (31)
 - le conventionnement (39)
 - les aides à l'habitat ancien (42)
 - l'accession à la propriété (43)
 - l'expérimentation de la réforme (49)
 - les nouvelles aides à la pierre (60)
- Nous remercions les auteurs de ces textes.

rubriques

- Mouvements 66

Maquette : Monique CARALLI

Photo : Etienne PIHEN



**UN CAMION, C'EST FAIT
POUR AVALER LES KILOMÈTRES.**

**ESSOLUBE
LUI FACILITE LA DIGESTION.**

Les grandes vitesses engendrent de hautes températures...
Les petites vitesses maintiennent vos moteurs à basses températures.

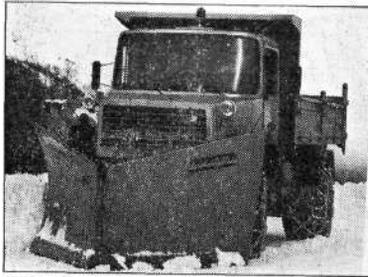
En apparence, ces deux problèmes nécessitent l'emploi
de deux lubrifiants différents. Pourtant, une seule huile
peut les résoudre sans difficulté : Essolube.

Essolube garde les moteurs propres.
Quel que soit leur régime. Elle convient aussi bien
aux moteurs Diesel qu'aux moteurs à essence,
leur assurant dans tous les cas, une compression
optimale.

L'huile Essolube protège votre capital.



Pour assurer une bonne viabilité hivernale, il faut :



1°) Des hommes : nous les avons.

La réputation du corps des Ponts et Chaussées, ainsi que des services municipaux de voirie, n'est plus à faire.

2°) Des véhicules à adhérence totale. Cela, c'est l'affaire de **MAGIRUS DEUTZ** :

- une robustesse légendaire.
- 60 ans d'expérience Travaux Publics.
- Le refroidissement par air.

3°) Des matériels de déneigement

(lames, étraves, sableuses) fonctionnels et robustes : **BEILHACK** vous apporte un demi-siècle de spécialisation.

Ce matériel est fabriqué ou importé en France par :

SICOMETAL
Zone Industrielle
du Plan d'Acier
39200 SAINT-CLAUDE

S.I.D.E.B.
Ets **CROUVEZIER**
88250 LA BRESSE



MAGIRUS DEUTZ FRANCE

25 rue Pajol, 75018 PARIS - Tél. 205.71.09 +



ANNUAIRE
DU
MINISTÈRE
DE L'
EQUIPEMENT
ET DE L'
AMENAGEMENT
DU
TERRITOIRE

TRAVAUX PUBLICS
URBANISME - LOGEMENT
TRANSPORTS TERRESTRES

1977

← **PARUTION**
JUIN 1977

PRIX TTC franco : 180 F

Pour qui ?

Pour tous ceux qui sont fréquemment en relation avec les Pouvoirs publics du fait de leur participation à la construction et à l'aménagement du territoire :

- entreprises et bureaux d'études
- maires et services techniques des municipalités
- responsables de l'aménagement foncier et rural
 - architectes et urbanistes
 - offices d'HLM et sociétés coopératives de construction

Pourquoi ?

Pour savoir à qui s'adresser sans perte de temps et de façon efficace :

- administration centrale : cabinet, inspection générale de l'Équipement, circonscriptions territoriales, coopération technique, directions et services techniques
- conseils, comités, commissions
 - services extérieurs et spécialisés
 - organismes interministériels
- secrétariat d'Etat aux transports
 - aviation civile

Vous pouvez le recevoir dès sa parution en le commandant dès maintenant en retournant le bon ci-contre, accompagné de votre règlement, à l'Annuaire officiel M.E.L., 254, rue de Vaugirard, 75740 Paris Cedex 15. Téléphone 532.27.19.

Bulletin à retourner à

**ANNUAIRE DU MINISTÈRE
DE L'ÉQUIPEMENT
ET DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE**

Service des ventes : PYC EDITION

254, rue de Vaugirard, 75740 Paris cedex 15

SOCIÉTÉ

ADRESSE

RÉFÉRENCES (OU SERVICE)

Veillez m'adresser ex. de l'annuaire M.E.L.
à 180 F TTC franco, soit F que je règle :

- par chèque bancaire ci-joint
 par virement postal à votre CCP Paris 508-59
(à adresser directement à votre centre)

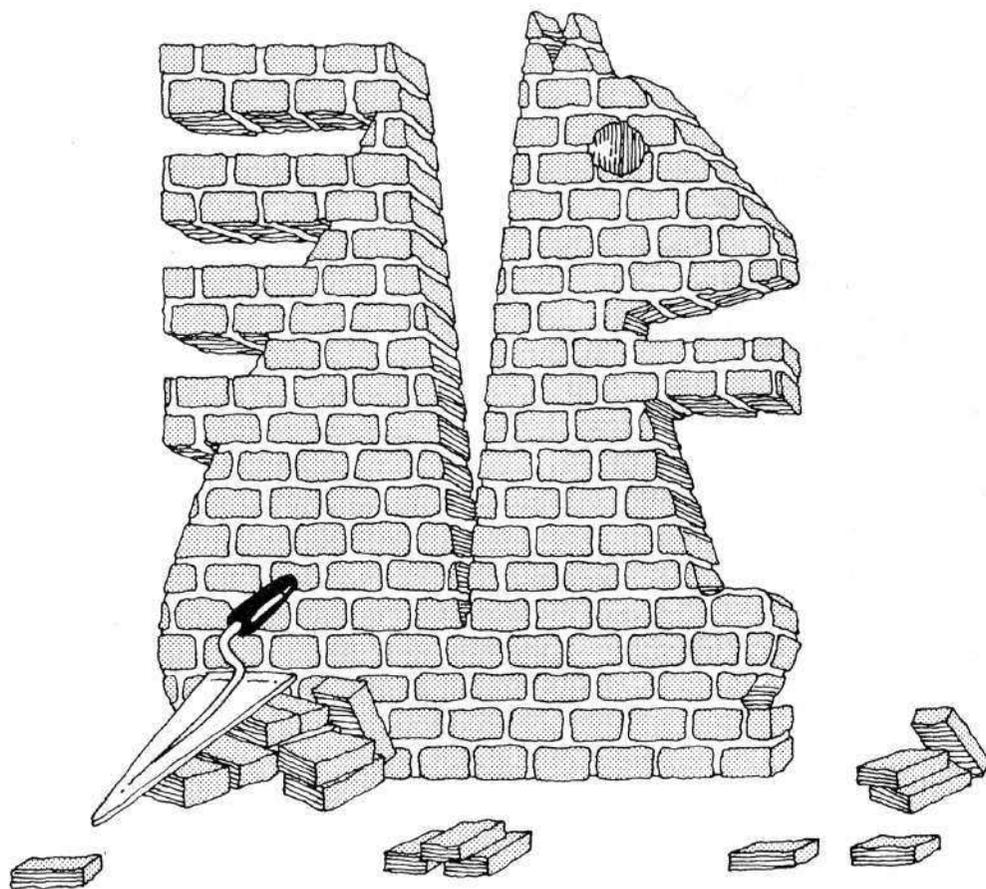
suivant facture (ou mémoire) en exemplaires.

Cachet

Date

AVRIL-MAI SPECIAL-LOGEMENT A LA CAISSE D'EPARGNE

PARISIAN P. 3629



FINANCEMENT DE L'HABITAT SOCIAL, CRÉDIT
AUX PARTICULIERS : DEUX GRANDS RÔLES DES
CAISSES D'EPARGNE.

POUR CONSTRUIRE, POUR ACHETER OU POUR
RESTAURER : DES SOLUTIONS CAISSE D'EPARGNE.

POUR CHACUN DE VOUS : UNE RÉPONSE
CAISSE D'EPARGNE.

VOS PROJETS-LOGEMENT :
VENEZ NOUS EN PARLER MAINTENANT.

Caisse d'Epargne 

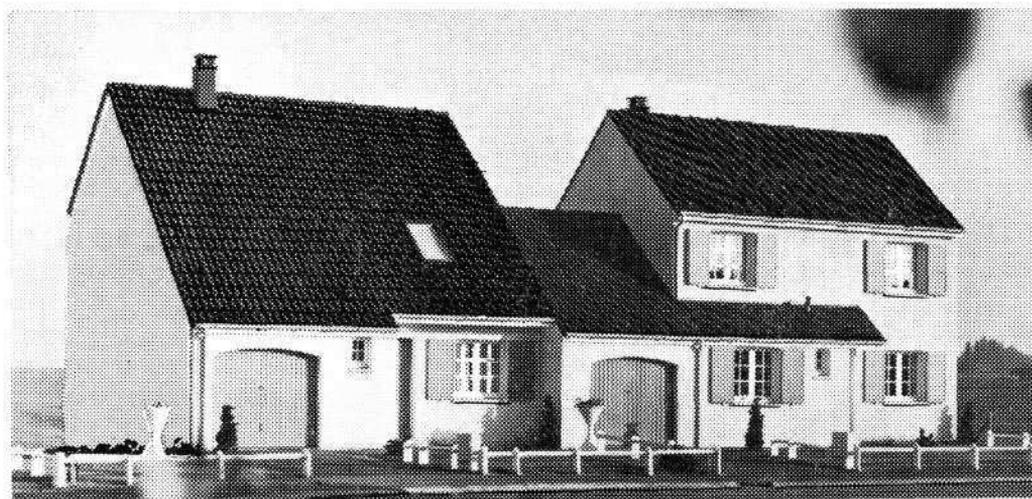
LE BON SENS PRES DE CHEZ VOUS.



CRÉDIT AGRICOLE
8000 BUREAUX.

GROUPE MAISON FAMILIALE

**Premier Promoteur Européen
de maisons individuelles
52 000 logements réalisés**



- Une collaboration étroite avec des entreprises locales.
- La certitude d'une production régulière.
- Une gestion rigoureuse.
- Une puissance financière considérable.

gmf

GROUPE MAISON FAMILIALE

**Avenue du Cateau - B.P. 18 - 59405 Cambrai cedex
Tél. (20) 83.63.12**



- constructions métalliques
- constructions mécaniques
- constructions nucléaires
- constructions off-shore
- aéroréfrigérants
- menuiserie métallique
- façades-murs-rideaux
- chaudronnerie-réservoirs
- ponts fixes et mobiles
- ouvrages hydrauliques
- entreprise générale

Compagnie Française d'Entreprises Métalliques

57, bd de Montmorency - B.P. 31816 - 75781 Paris Cedex 16 - Tél. 524 46 92 - Telex Lonfer Paris 620512

CFEM

LE TUBE D'ACIER à revêtement intérieur de mortier de CIMENT centrifugé.



est une synthèse de techniques éprouvées de l'Acier qui permet de réaliser des canalisations de transport et de distribution d'eaux potables ou industrielles

- incassables - étanches par des joints soudés - souples -
- inaltérables - économiques.

Le revêtement intérieur en mortier de ciment possède une très bonne inertie à l'agressivité des eaux véhiculées, et de plus n'est pas altéré par les opérations de soudures, coupes ou piquages.

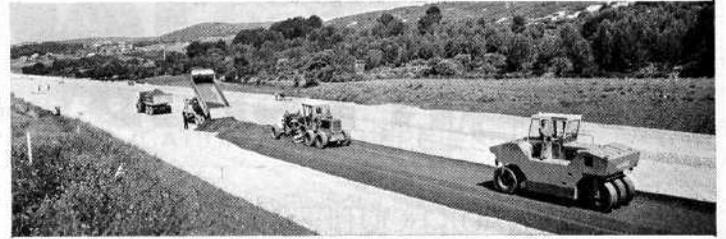
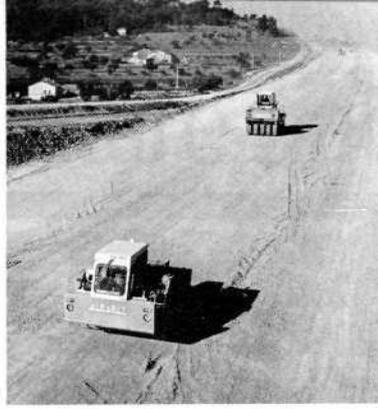
stecta

108-110, avenue Jean-Moulin
78170 La Celle-St-Cloud
Tél. 918.47.27



STECTA c'est encore :

- les tubes PVC ARMOSIG à joints «AS» ou «Collés»
- les vannes papillon AMRI
- la protection cathodique de structures métalliques enterrées
- la robinetterie-fontainerie Sté MÉTALLURGIQUE HAUT-MARNAISE
- les compteurs EYQUEM



nous*
connaissons
bien
vos
chantiers.

***ALBARET**

60290 RANTIGNY

(4) 473 06 84



JEAN LEFEBVRE

TRAVAUX ROUTIERS • TRAVAUX PUBLICS
TERRASSEMENT • ASSAINISSEMENT • VIABILITE
ENROBAGE DE TOUS MATERIAUX
BETONS BITUMINEUX • TERRAINS DE SPORTS
SOLS INDUSTRIELS : PROCEDE SALVIACIM

S.A. AU CAPITAL DE 36 135 000 F • 11, BD JEAN-MERMOZ
92202 NEUILLY-SUR-SEINE • TEL. 747.54.00

LE TRAITEMENT DES ORDURES MÉNAGÈRES

C'EST

triga **LA**

33, avenue Maréchal-Joffre
92000 NANTERRE
Téléphone : 769-33-80
Télex : SAGETOL 600 302 F

COMPOSTAGE :

21 USINES
4 000 tonnes/jour

INCINERATION :

40 FOURS
2 300 tonnes/jour

15 USINES EN CONSTRUCTION
ACTUELLEMENT

AMÉNAGEMENTS HYDROÉLECTRIQUES
CENTRALES NUCLÉAIRES - CENTRALES THERMIQUES
CONSTRUCTIONS INDUSTRIELLES
TRAVAUX DE PORTS - ROUTES - OUVRAGES D'ART
BÉTON PRÉCONTRAIT - CANALISATIONS POUR FLUIDES
CANALISATIONS ÉLECTRIQUES - PIPE-LINES

Groupe

G T M

Société des Grands Travaux de Marseille

61, avenue Jules-Quentin - NANTERRE (Hauts-de-Seine)
Tél. : (1) 769.62.40
Télex : GTMNT 611 306



INGENIERIE
POUR

L'INFRASTRUCTURE
LE BÂTIMENT
ET L'AMENAGEMENT

MEMBRE SYNTEC

Siège social :

Immeuble « Le Mansard »
Place Romée-de-Villeneuve
13100 AIX - EN - PROVENCE
Tél. (91) 27.62.58

AGENCES :

PARIS
NANCY
BEZIERS
LE BARCARES
VITROLLES

énergie solaire ~ actualités

SOLAR NEWS INTERNATIONAL

INFORMATIONS INTERNATIONALES SUR LES APPLICATIONS DE L'ENERGIE SOLAIRE

Nouveau service international d'information « Energie Solaire Actualités-Solar News International » est publiée

- avec le concours de l'AFEDES-Section Française de la COMPLES (1)
- en association étroite avec des éditeurs anglais et allemand
- en liaison avec un réseau international d'informateurs.

2 numéros par mois (10 à 20 pages maximum chacun) vous apporteront des informations brèves, nombreuses, variées, pratiques sur le développement des applications de l'énergie solaire en France et dans le monde.

Pas de larges développements ni d'articles habituels, mais des faits, des renseignements précis, des comptes rendus succincts sur les aspects technologiques, scientifiques et économiques de l'énergie solaire.

- (1) AFEDES : Association pour l'étude et le développement des applications de l'Energie Solaire.
COMPLES : Coopération Méditerranéenne pour l'Energie Solaire.

**Sortie du No1
6 juin 1977
à l'occasion
d'INTERCLIMA**

Bulletin à retourner à

Energie Solaire Actualités - Solar News International, 254, rue de Vaugirard, 75740 PARIS Cedex XV

Nom :

Fonction exercée :

Société ou organisme

Adresse :

- Quelles applications de l'énergie solaire vous intéressent plus particulièrement.
- Je souhaite recevoir sans engagement de ma part une documentation complète sur ESA-SNI.
- Je pense être en mesure de collaborer avec vous en vous adressant de temps à autre des informations sur nos recherches, nos projets ou nos réalisations.

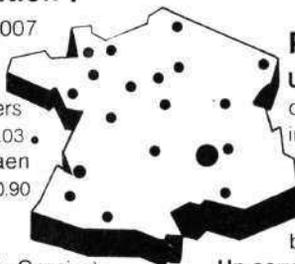


SOLAR NEWS INTERNATIONAL est publiée 2 fois par mois par :
PYC-EDITION 254, rue de Vaugirard, 75740 PARIS CEDEX 15 - Tél : 532.27.19 +
Promotor Verlags und Förderungsgesellschaft mbH, Karlsruhe :
Heating and Ventilation Publications, Croydon.

Transfert des ordures et déchets bennes marrel

16 Centres Marrel à votre disposition :

42160 St-Etienne Bouthéon, tél. 55.08.30 • 69007
Lyon, tél. 72.67.55 • 92143 Paris-Clamart, tél.
630.22.63 • 13741 Marseille-Vitrolles, tél. 89.92.03
33027 Bordeaux-Cédex, tél. 29.36.05 • 86370 Poitiers
Vivonne, tél. 43.40.08 • 31300 Toulouse, tél. 40.13.03 •
40000 Mont-de-Marsan, tél. 75.16.19 • 14730 Caen
tél. 84.70.30 • 18000 Bourges (Ets Boutin), tél. 70.20.90
21000 Dijon, tél. 71.33.01 • 67501 Haguenau
(Métallurgie Gle), tél. 93.94.00 • 59113 Séclin
(Nord Benne), tél. 97.24.29 • 53100 Mayenne (Ets Garnier)
tél. 04.26.20 • 44390 Nort-sur-Erdre (A.C.F.A.), tél. 72.23.04 •
02200 Soissons (Ets Thévenon), tél. 53.09.81 •



Pourquoi choisir Marrel Pac ?

Un matériel français :

conçu et réalisé par une firme de dimension internationale.

Un service pré-vente :

étude et préconisation des équipements et de leur implantation chiffrées par un bureau d'étude spécialisé.

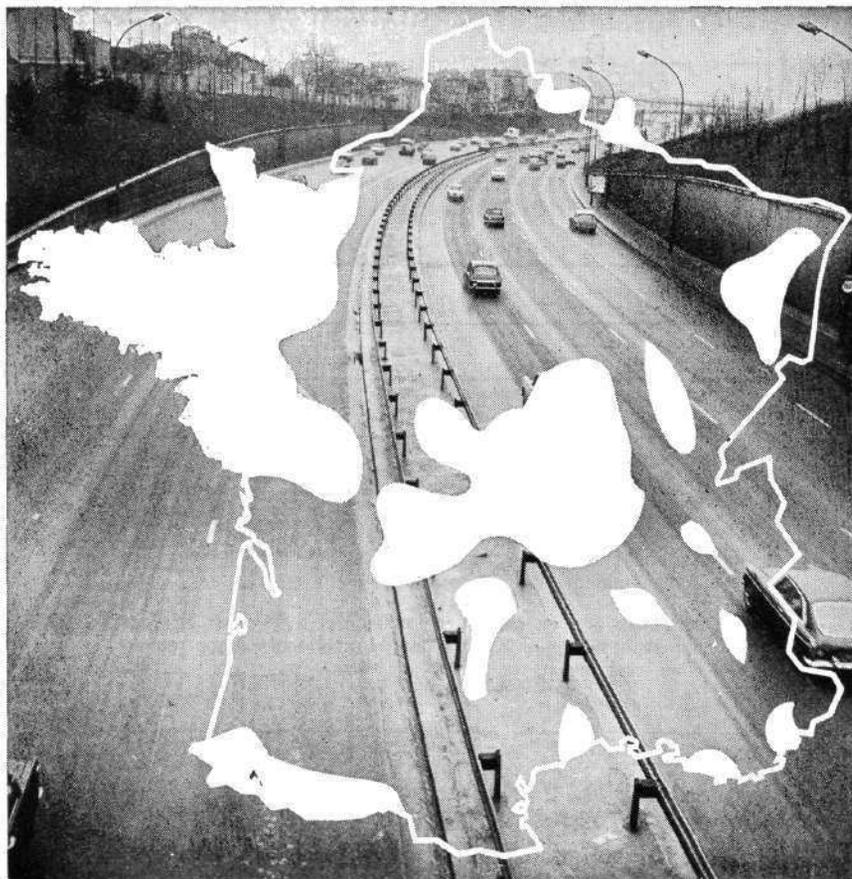
Un service après-vente :

mise au point, entretien, intervention, assurés par le réseau Marrel.



bennes marrel marrel pac

BENNES MARREL S.A., Zone Industrielle de Bouthéon, B.P. 56, 42160 ANDREZIEUX-BOUTHÉON (tél. : 55.08.30) Cedex 330 806 et 330 657



**partout en France
la qualité
c'est notre affaire**

SYNDICAT NATIONAL DES
PRODUCTEURS DE MATERIAUX D'ORIGINE ERUPTIVE,
CRISTALLOPHYLLIENNE ET ASSIMILES

3. rue Alfred-Roll - 75849 PARIS CEDEX 17
Tél. : 766.03.64

Un tiers du sol national recèle des gisements de valeur.

**SYNDICAT
NATIONAL
DU BÉTON ARMÉ
et des techniques
INDUSTRIALISÉES**

9, rue La Pérouse
75784 PARIS CEDEX 16
Téléphone : **720.10.20**

Saur

**14 DIRECTIONS RÉGIONALES,
AU SERVICE DES COLLECTIVITÉS**

études, construction,
exploitation,
de services publics
de distribution d'eau potable,
d'irrigation, d'assainissement,
et d'ordures ménagères.



SAGAL Publicité - Paris - 1985 - Photo J. SEYER.

SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT URBAIN ET RURAL

siège social : 5, rue de Talleyrand
75007 Paris - Tél. 550.32.11

Saur

14 directions régionales
Filiales en France et à l'étranger

études géotechniques
et hydrologiques
injections pour étanchement
et consolidation des sols
parois d'étanchéité · paroi moulée
paroi préfabriquée "panosol"
tirants d'ancrage · pieux et appuis moulés
de haute capacité portante
rabattement de nappes · captages
drainage · électro-osmose
pour consolidation de sols

**SOLETANCHE
ENTREPRISE**

6, rue Watford B.P. 511 / 92005 NANTERRE CEDEX
Tél. 776.42.62

représentations en France et à l'étranger



Société Française d'entreprises de

**Dragages et
Travaux Publics**

Tour Eve, 1 place du Sud La Défense (Quartier Villon)
92806 Puteaux - Cedex France

**TERRASSEMENTS
TRAVAUX MARITIMES
BARRAGES ET CANAUX
ROUTES ET VOIES FERREES
AEROPORTS
OUVRAGES D'ART
BATIMENTS ET USINES
TRAVAUX SOUTERRAINS**

Le Service des
CONGÉS PAYÉS
dans les
Travaux Publics

ne peut être assuré que par la

**Caisse Nationale
des Entrepreneurs
de Travaux Publics**

Association régie
par la loi du 1^{er} juillet 1901
Agréée par arrêté ministériel
du 6 avril 1937
J.O. 9 avril 1937

7 et 9, av. du Général-de-Gaulle
92 - PUTEAUX
Tél. : 772.24.25

**SOCIÉTÉ ROUTIÈRE
DU MIDI**

**ÉMULSIONS DE BITUME
TOUS TRAVAUX
ROUTIERS**

S.A. au capital de 2 000 000 F
SIEGE SOCIAL
LYON (2^e) - 28, rue d'Enghien
Tél. (78) 42.06.12

DIRECTION DES EXPLOITATIONS
et USINE D'ÉMULSIONS DE BITUME
05001 GAP - B.P. 24
Route de Marseille
Tél. (92) 51.03.96
Télex : ROUTMIDI 430 221

BUREAUX et DEPOTS
26101 ROMANS - B.P. 9
Tél. (75) 02.22.20
Télex : ROUTMIDI 345 703
Zone Industrielle
13290 LES MILLES
Tél. (91) 26.14.39
Télex : ROUTMIDI 410 702



**COMPAGNIE FRANÇAISE
DE PHOTO AÉRIENNE**

- photogrammétrie cartographique
- photo interprétation
- télédétection
- projections axonométriques
- projections parallèles frontales
- panoramiques
- obliques
- épreuves couleur et N et B
- applications industrielles
et publicitaires
- ouvrages d'art
- réseau routier

Service Technique et Commercial
Laboratoire d'Exécution - Etudes
B.P. 6028 -- 14001 CAEN CEDEX
Tél. : 85.72.72



**COMPAGNIE FRANÇAISE
DE PHOTO AÉRIENNE**

**L'UNION NATIONALE
DE LA PROPRIÉTÉ
IMMOBILIÈRE**

11, quai Anatole-France
75007 PARIS

fédère 150 Chambres Syndicales
réparties dans toute la France

RENSEIGNE, CONSEILLE Propriétaires et Copropriétaires sur tous les sujets intéressant la protection de leur patrimoine,

AIDE Propriétaires et Copropriétaires par ses services spécialisés dans tous les domaines concernant la défense de leur patrimoine,

REPRESENTE Propriétaires et Copropriétaires auprès des Pouvoirs publics, du Parlement, des Administrations, des Organismes Professionnels, de l'Opinion publique pour la sauvegarde du patrimoine immobilier français.

**Deux ouvrages traitant de la peinture
dans le bâtiment**

Si vous avez des problèmes de peinture à étudier et souhaitez avoir tous les éléments pour les résoudre, la Société PYC-EDITION peut vous procurer deux ouvrages importants conçus par l'Union des Peintres Vitriers de France, en liaison avec l'Office Général du B.T.P. et le Centre d'Information du Bâtiment.

a) **Spécifications et méthodes d'essais des produits de peinture utilisés dans le bâtiment**

3^e édition 1976
brochée, 13,5 × 21,
170 pages

45 F
(Prix T.T.C. franco)

b) **Peinture en bâtiment - Prescriptions techniques**

Edition 1974
Volume relié toile, 24 × 32
avec fiches mobiles

103 F
(Prix T.T.C. franco)

Commandes à adresser à **PYC-EDITION, 254, rue de Vaugirard, 75740 Paris Cédex 15**. Règlement (à joindre à la commande) soit par chèque bancaire soit par virement postal à l'ordre de Pyc-Edition Paris 1382-45.

SOCIÉTÉ ANONYME DES ENTREPRISES

Léon BALLOT

au Capital de 25 500 000 F

TRAVAUX PUBLICS

155, boulevard Hausmann, 75008 PARIS

Société Armoricaïne d'Entreprises Générales

S.A. au Capital de 3 000 000 F

■
TRAVAUX PUBLICS
ET PARTICULIERS
■

Siège social :
7, rue de Bernus - VANNES
Téléphone : 54.22.90

FONDASOL
↓

FONDASOL TECHNIQUE FONDASOL ETUDE

290, rue des Galoubets - B.P. 54
84005 AVIGNON CEDEX
Tél. : (90) 91.23.96
Télex : 431 999 FONDASOL MTFAV

FONDASOL INTERNATIONAL

5 bis, rue du Louvre - 75001 PARIS
Tél. : 260.21.43 et 44
Télex : 670 230 FONDASOL PARIS

FONDASOL EST

1, rue des Couteliers
57000 METZ BORNLY
Tél. (87) 75.41.82
Télex : 860 695 FONDASOL METZ

FONDASOL CENTRE

19 rue Saint-Georges
71100 CHALON-SUR-SAONE
Tél. : (85) 48.45.80
Télex : 800 368 FONDASOL CHALN

FONDASOL ATLANTIQUE

79, avenue de la Morlière - ORVAULT
44700 NANTES
Tél. : (40) 76.12.12
Télex : 710 567 FONDATL

ENTREPRISE

BOURDIN & CHAUSSE

S.A. au Capital de 21 000 000 F

NANTES :

Rue de l'Ouche-Buron - Tél. : 49.26.08

PARIS :

36, rue de l'Ancienne Mairie
92 - BOULOGNE-BILLANCOURT - Tél. : 604 13-52

TERRASSEMENTS
ROUTES
ASSAINISSEMENT
RÉSEAUX EAU et GAZ
GÉNIE CIVIL
SOLS SPORTIFS

la réforme de l'aide au logement



M. Jean-Pierre Fourcade, Ministre de l'Équipement
et de l'Aménagement du Territoire.

Après la réforme foncière et la loi sur l'urbanisme, la réforme de l'aide au logement commence à se mettre en place.

Plusieurs années seront sans doute nécessaires pour que cette grande réforme soit complètement assimilée par l'ensemble des intervenants du secteur du logement et par les usagers.

Être logé correctement, être propriétaire de son logement si on le souhaite, donner le confort à un logement ancien que l'on aime, ne pas être obligé d'en partir : voilà des aspirations essentielles qu'une société de libertés, mais attentive aux besoins de chaque famille, se doit de satisfaire.

Comme toujours, la réussite de cette réforme dépend en très grande partie de la capacité et de la volonté de ceux qui ont en charge de mettre au point et surtout d'appliquer le nouveau dispositif.

Une réforme, quels que soient ses mérites, présente toujours l'immense défaut de surprendre la population, de rendre caducs des mécanismes, des habitudes rodés par l'usage. Le succès repose donc en bonne partie sur l'administration chargée de mettre en œuvre le nouveau système. Sur sa volonté de concertation, pour que les nombreux intervenants du secteur du logement puissent apporter leur expérience. Sur son souci de simplifier, pour que le nouveau système soit moins lourd et moins directif que l'ancien. Sur son ouverture, pour que les usagers comprennent ce qui change, et fassent entendre leur point de vue.

Je sais que les lecteurs de la revue P.C.M. ont cette volonté d'ouverture et de dialogue, et la composition du sommaire de ce numéro spécial en apporte la preuve.

P.C.M. apporte ainsi, à point nommé, sa contribution à une œuvre importante et difficile, mais passionnante. Je compte sur tous les fonctionnaires du Ministère pour que cette réforme se traduise par un mieux-être et par une plus grande justice.

W. G. G. G.



M. Jacques Barrot, Secrétaire d'Etat auprès du Ministre de l'Equipement, chargé du Logement.

Après des débats animés et fructueux, la réforme de l'aide au logement a été adoptée par le Parlement le 21 décembre dernier. Moins d'un an après la remise du rapport de la Commission présidée par M. Raymond BARRE au Président de la République, les choix du Gouvernement ont été faits, le nouveau mécanisme conçu, les bases juridiques de la réforme posées. Les expérimentations vont pouvoir commencer dans les départements pilotes choisis à cette fin.

Ce rythme soutenu pour préparer et voter la loi, montre la détermination du Gouvernement d'appliquer au plus vite dans les meilleures conditions cette réforme qui apportera progressivement aux Français une amélioration de leurs conditions d'habitat.

Les objectifs sont en effet clairs :

- une meilleure efficacité sociale de l'aide de l'Etat qui permettra d'offrir aux ménages modestes un logement de qualité,
 - le développement de l'accession à la propriété, souhaitée par un grand nombre de Français, dans le cadre d'un urbanisme à échelle humaine,
- l'amélioration rapide des logements encore inconfortables, qui constituent une source d'inégalités choquantes. Tous les Français devraient pouvoir progressivement bénéficier d'un confort minimum.

Pour aller vers ces objectifs ambitieux, la loi portant réforme de l'aide au logement a prévu des moyens nouveaux : la création d'une aide personnalisée au logement, gage d'efficacité et de justice sociale, et la passation de conventions avec les propriétaires de logements anciens inconfortables, qui permettront le maintien des locataires modestes après l'amélioration des logements, dans le cadre d'une politique contractuelle tripartite Etat - bailleurs - locataires.

Mais il faut que nos intentions et le cadre juridique que nous avons bâti s'affirment sur le terrain. Il faut préciser les textes d'application de la loi. Il faut expérimenter concrètement et lucidement ses effets. Ces expériences — une méthode nouvelle pour une réforme de cette importance — nous donneront les meilleures chances de succès lors de l'extension ultérieure de la réforme.

Ce succès dépend en grande partie de l'ensemble des fonctionnaires en poste sur le terrain et des relais indispensables que constituent les promoteurs publics et privés, les établissements financiers et les organismes de toute nature qui interviennent en permanence pour améliorer l'habitat ancien.

C'est pourquoi je suis particulièrement heureux que P.C.M. fournisse à tous un premier dossier d'information et de réflexion et je le remercie vivement pour son initiative.

Dans mon esprit, ce numéro n'est qu'un début. Il faudra dresser ensemble le bilan des expériences conduites en 1977 pour arrêter définitivement les nouveaux mécanismes.

Ainsi la participation et la réflexion de tous permettront de bâtir un système d'aide et de financement du logement simple et efficace, de manière à répondre aux aspirations des familles françaises.

Propre ou usée, l'eau c'est notre métier.



Qu'il s'agisse d'une ville ou d'un village, la Société Lyonnaise des Eaux prend en main, soit totalement, soit partiellement vos problèmes d'eau.

Il faut pouvoir, en effet, transformer, distribuer, rejeter un élément que la nature nous livre. L'eau en tant que produit fini doit présenter toutes les qualités que l'utili-

sateur est en droit d'exiger. L'eau après usage doit respecter les normes qui protègent la nature de la pollution. Et ceci pour un prix modeste.

Les différentes formules de contrats mises au point par la Lyonnaise des Eaux visent à répondre aux besoins exacts de vos collectivités.

Une structure décentralisée met partout

en France des interlocuteurs responsables face aux élus locaux. Derrière eux toute la logistique de la Lyonnaise des Eaux: laboratoires, centres de calcul, bureaux d'études, etc...

Potable ou non, si vous avez un problème d'eau, n'hésitez pas à nous consulter: nos spécialistes vous feront bénéficier d'une longue expérience acquise sur le terrain.



Société Lyonnaise des Eaux

45, rue Cortambert - 75769 PARIS CEDEX 16 - Tél. : 504.30.70.

3500 spécialistes de l'eau au service des collectivités.

histoire d'une réforme

par Michel HORS et Claude LIEBERMANN

Conseillers techniques au Cabinet du Secrétaire d'Etat chargé du Logement.

« Ainsi que l'a bien démontré la Commission chargée par le Président de la République de réfléchir sur le financement du logement, les améliorations à promouvoir ne relèvent pas d'une simple modification technique du système d'aide existant. Il s'agit, sans créer d'illusions et en ménageant les étapes de promouvoir une mutation profonde... Ainsi sera marquée l'orientation vers plus de justice et plus d'efficacité de la politique de l'habitat ».

Exposé des motifs du projet de Loi portant réforme de l'aide au logement.

Les mécanismes d'aide et de financement du logement vivent actuellement une mutation profonde et rapide. Esquissée par les travaux du VI^e Plan et annoncée par le Livre Blanc publié en mai 1975 par l'Union des H.L.M., cette mutation a été précisée par le rapport de la commission présidée par M. Raymond Barre, qui a défini l'esprit de la réforme et décrit les différents moyens à mettre en œuvre. Moins d'un an après le dépôt de ce rapport, le Parlement adoptait le 21 décembre 1976 le texte de la loi sur l'aide au logement qui fournit les bases juridiques de la réforme.

Une première étape est donc achevée. Il reste à préciser sur le plan réglementaire les nouveaux mécanismes juridiques et financiers et surtout à expérimenter la réforme en grandeur réelle, sur le terrain, dans les douze départements choisis à cette fin. Ce sera l'étape franchie en 1977, pour aborder ensuite la généralisation progressive à l'ensemble de la construction neuve aidée et à l'amélioration de l'habitat ancien inconfortable.

A ce point, il n'est pas inutile de faire un premier bilan de la mise en œuvre de cette réforme :

— pourquoi une réforme profonde a-t-elle été jugée indispensable ?

— comment l'idée de réforme a-t-elle cheminé depuis quelques années ?

— à quel point sommes-nous parvenus et que nous réserve l'avenir ?

Un système efficace pour répondre aux besoins de l'après-guerre, mais aujourd'hui en voie d'essoufflement

1946 : un inconfort et une pénurie graves.

Au lendemain de la deuxième guerre mondiale, le parc français de logements était caractérisé par son ancienneté et son inconfort, conséquen-

ces d'un rythme de construction et d'introduction du confort notablement insuffisant entre les deux guerres, ainsi que des destructions provoquées par la guerre de 1939-1945. Il n'est pas inutile à cet égard de rappeler quelques chiffres qui permettent de mesurer la situation à la fin de la guerre et les progrès accomplis depuis : en 1946, près de la moitié des logements avaient été construits avant la guerre de 1870 ; 40 % seulement des logements disposaient de l'eau courante ; 4 % seulement des logements disposaient de l'ensemble du confort (installation sanitaire, W.C. intérieurs et chauffage).

Ce parc vétuste et inconfortable a dû répondre à l'arrivée sur le marché du logement d'un nombre de plus en plus important de jeunes ménages : 90.000 par an entre 1946 et 1954 ; 280.000 par an entre 1968 et 1975. En 25 ans, le nombre annuel de nouveaux ménages a été multiplié par trois, ce qui illustre notre vigueur démographique au lendemain de la deuxième guerre mondiale.

Face à une situation dégradée du parc et à des besoins considérables, une nécessité s'imposait : construire,

construire vite, construire le plus possible. Cela n'aurait pas pu être réalisé sans une intervention active, directe et massive de l'Etat.

1946-1975 : une réponse efficace, l'aide à la pierre.

Pour faire face, l'Etat a mis en place un système d'aides directes à l'investissement utilisant des fonds budgétaires et l'épargne populaire déposée dans les Caisses d'Epargne. Ces aides ont été distribuées par le canal privilégié des organismes d'H.L.M., sans but lucratif, qui se sont développés parallèlement.

Les résultats sont remarquables : en 25 ans, le nombre de logements achevés chaque année a été multiplié par 7, celui des logements sociaux par 23. Aujourd'hui, la presque totalité des logements possèdent l'eau courante, plus de 70 % des logements possèdent un W.C. intérieur et plus de 65 % une baignoire ou une douche. Plus de 4 logements sur 10 ont été construits après 1945 et nous disposons de 2.400.000 H.L.M. locatives. Partie plus tardivement que certains de ses voisins — l'Allemagne notamment — dans cette course à la construction et au confort, la France les dépassait pendant la période récente, puisqu'en 1975, elle se plaçait en tête des pays de la Communauté Economique Européenne pour le nombre de logements construits annuellement par habitant (plus de 10 logements pour 1000 habitants) et pour la part de la production intérieure brute affectée à l'investissement logement (plus de 7 %).

Parallèlement, les mécanismes d'aide à la pierre étaient progressivement perfectionnés et compliqués dans deux directions.

D'une part l'allocation de logement, créée en 1948, s'est progressivement développée et étendue à des catégories nouvelles de bénéficiaires (jeunes travailleurs, personnes âgées). Pour ceux qui la perçoivent, elle permet d'abaisser la dépense de logement en l'adaptant partiellement aux revenus.

D'autre part, l'aide à la pierre a elle-même été modulée en fonction du revenu de ses bénéficiaires par la création de catégories de logements



Photo Guéhrin-Rapho

nouvelles : par exemple, les programmes à Loyer Réduit (P.L.R.) très aidés pour les ménages très modestes ou les immeubles à Loyer Moyen (I.L.M.) pour les ménages à revenu modéré. Bien entendu des plafonds de ressources ont été institués pour l'entrée dans ces logements sociaux.

Sur le plan financier, l'effort consacré par l'Etat au logement est parti-

culièrement important : plus de 27 milliards de F en 1975, si l'on inclut, outre les aides directes et l'allocation de logement, le « manque à gagner » correspondant aux déductions et exonérations fiscales liées au logement (déductions diverses du revenu imposable, exonération d'impôt foncier, exonération des intérêts des comptes et plans d'Epargne logement, minoration des droits d'enregistrement).

Cependant, malgré l'importance de cet effort, malgré des résultats incontestables sur le plan quantitatif, les mécanismes actuels d'aide et de financement du logement présentent un certain nombre de défauts qui sont apparus de plus en plus clairement au cours des dernières années du VI^e Plan. L'analyse de ces insuffisances a conduit à la réforme actuelle. Ces critiques ont été suffisamment développées par ailleurs pour qu'il ne soit pas nécessaire de s'y attarder trop longtemps.

Une efficacité sociale insuffisante.

Malgré la création de catégories de logements nombreuses et malgré l'allocation de logement, les familles les plus modestes ne peuvent pas accéder au logement social locatif neuf pour une dépense raisonnable. On a vu des organismes d'H.L.M. refuser certaines familles parce qu'ils jugeaient qu'elles ne pourraient pas payer le loyer, d'autant plus que, l'allocation logement étant versée en liquide aux familles, son affectation à la dépense de logement n'est nullement garantie.

Par ailleurs, certaines familles installées depuis longtemps en H.L.M., voient leur dépense de logement s'abaisser très fortement par rapport à leurs ressources, alors même que l'accroissement de leurs revenus leur permettrait de moins recourir à l'aide de l'Etat.

Le phénomène est identique en accession à la propriété. Certaines familles qui le souhaitent ne peuvent pas accéder, du fait de l'insuffisance de leurs ressources, notamment parmi les jeunes ménages. Celles qui ont réussi à franchir le pas voient leur charge logement diminuer notablement au bout de quelques années du fait de l'inflation, alors même que l'aide de l'Etat leur reste acquise.

Enfin, les nombreuses catégories de logements créées pour tenter de pallier ces inconvénients ont eu pour conséquence une ségrégation sociale et spatiale inacceptable. Reste encore à améliorer.

La qualité négligée.

La surface moyenne des logements neufs est en France plutôt plus faible

que dans d'autres pays comparables: 79 m² environ, alors qu'elle atteint par exemple 96 m² en Belgique, 120² aux U.S.A. ou 87² m en R.F.A.

De plus, le mécanisme de « prix plafond » différents selon les catégories de logements et d'autant plus faibles que les logements sont plus sociaux, aboutit à une gamme de différences de qualité trop largement ouverte, qu'il s'agisse des constructions proprement dites, de leur implantation ou de leur environnement.

L'habitat inconfortable mal traité.

La politique sociale du logement a surtout concerné depuis la guerre la construction neuve, alors que plus de 6.000.000 de logements anciens demeurent inconfortables (le taux d'inconfort, 39 % en France, est environ

deux fois plus élevé que dans la plupart des pays européens) et que les logements inconfortables sont occupés par les ménages les plus pauvres.

Certes la situation s'est notablement améliorée. D'une part, un nombre important de logements (200.000 environ) sont détruits, chaque année pour être remplacés, malheureusement ce ne sont pas toujours les plus vétustes. D'autre part, le rythme de mise du confort n'est pas négligeable (200.000 logements par an environ) sous l'impulsion de l'A.N.A.H. (1), mais il reste insuffisant et, dans une grande partie des cas, ces améliorations ne se font pas dans une optique sociale.

Le cheminement de l'idée de la réforme

La nécessité d'un changement.

La découverte de ces défauts et de ces insuffisances a amené l'idée d'une réforme globale et complète des mécanismes de financement et d'aide au logement. L'originalité de la démarche tient à une prise de conscience progressive, à laquelle ont participé à un titre ou à un autre, l'ensemble des intervenants du secteur, notamment les organismes

d'H.L.M. ; cette réflexion collective a été sanctionnée par le rapport de la Commission d'Etude d'une Réforme de l'Aide au Logement présidée par M. Raymond Barre, et par les décisions gouvernementales qui ont suivi la remise de ce rapport.

Cheminement progressif des idées, mais aussi rapidité des décisions du Gouvernement et du travail administratif, telles sont les deux caractéristiques de la réforme du logement.

Les travaux préparatoires.

Le rapport de la Commission de l'Habitation du VI^e Plan (1971) avait dénoncé un certain nombre d'insuffisances du système d'aide et de financement du logement : dispersion trop importante des aides à l'accession, notamment celles du Crédit Foncier ; insuffisance de la participation des banques au financement du logement ; nécessité de développer un secteur locatif intermédiaire pour pouvoir inciter les ménages à revenus moyens à quitter les H.L.M. ; nécessité d'étendre l'allocation de logement aux ménages qui n'en bénéficiaient pas encore (notamment les personnes âgées et les jeunes ménages) de renforcer son barème pour qu'elle permette aux familles les plus modestes d'acquitter un loyer H.L.M. et de s'assurer de son affectation au logement (formule du chèque-logement).

Les Pouvoirs publics ont cherché pendant les années qui ont suivi à mettre en œuvre ces propositions, d'où entre 1972 et 1974, une période de réformes importantes : loi de juillet 1971 créant l'allocation de logement à caractère social, réforme importante du financement en 1972 (création de l'I.L.M.) (1), focalisation des prêts du Crédit Foncier sur les ménages à revenu moyen, création des Prêts Immobiliers Conventionnés, introduction d'un forfait « charges » en 1974 pour rendre plus efficace l'allocation de logement...

Mais personne ne songeait alors à remettre en cause le fondement même du système, l'aide à la pierre puissante modulée en catégories de logements. Si bien que cette période de réforme a eu pour effet d'augmenter considérablement la complexité du système sans pour autant atteindre

(1) Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat.

dre parfaitement les objectifs poursuivis (développement difficile de l'I.L.M. 72, très forte sensibilité du P.I.C. à la conjoncture, échec des tentatives pour mettre en œuvre le « chèque-logement »).

En 1974, on se trouvait donc dans la situation paradoxale où chacun des intervenants était lassé des réformes ininterrompues et où chacun constatait que le système ne fonctionnait pas bien. D'autant plus que la crise économique générale menaçait de toucher rapidement le secteur du logement.

Face à cette situation, il faut reconnaître à l'Union des Organismes HLM le grand mérite d'avoir lancé l'idée d'une réforme globale en mettant en chantier le Livre Blanc qui devait être publié en mai 1975. Il est d'ailleurs intéressant de constater que ce document a été établi sous l'impulsion de M. Robert Lion, ancien directeur de la construction, qui avait pu mesurer à ce poste les limites d'une modification progressive du système.

Le Livre Blanc n'explore pas toutes les voies de la réforme, mais au moins en ce qui concerne la construction neuve, il cadre les objectifs (qualité, lutte contre la ségrégation, possibilité pour les ménages modestes d'accéder au logement social) et esquisse les moyens (personnalisation de l'aide, banalisation partielle des circuits de financement, intégration de l'habitat dans l'urbanisme...).

Ces différents thèmes ont été repris dans le rapport du Conseil Economique et Social consacré à la qualité du logement. (Séance des 25 et 26 novembre 1975).

Les rapports Barre et Nora.

Le 22 janvier 1975, le Président de la République confie à M. Raymond Barre, alors professeur d'Economie Politique à l'Université de Paris I, la mission de présider une commission chargée de réexaminer la politique du logement dans son ensemble. On sait que cette procédure de la « commission royale », héritée de la pratique anglaise, a été employée plusieurs fois par M. Valéry Giscard d'Estaing, depuis qu'il est Président de la République, notamment pour la réforme de l'entreprise (rapport Sudreau) ou celles des collectivités locales (rapport Guichard).

L'objectif de la commission, écrivait le Président de la République, dans la lettre de mission à M. Raymond Barre, est d'étudier les moyens d'accroître l'efficacité économique et sociale des aides de l'Etat, de simplifier et d'assouplir les circuits et les procédures de financement, de moderniser et de décloisonner les structures de gestion et de production. Le 28 février 1975, la Commission est installée par M. Galley et M. Barrot. Elle compte onze membres (2).

Le rapporteur général est M. Antoine Jeancourt-Galignani assisté de M. Georges Crepey.

Relativement réduite composée de spécialistes qualifiés, disposant de l'assistance technique du G.R.E. C.O.H. (3) de la Direction de la Construction, de l'I.N.S.E.E. et de la Direction du Trésor, la Commission allait en quelques mois entendre les représentants du secteur du logement et réaliser un travail considérable qui a abouti à ce que l'on appelle aujourd'hui le rapport Barre.

Parallèlement, le Ministre de l'Equipement et le Ministre de l'Economie et des Finances demandaient le 5 mai 1975 à M. Simon Nora une étude sur les problèmes spécifiques posés par la réhabilitation de l'habitat ancien.

Le 23 décembre 1975, M. Raymond Barre remettait au Président de la République le rapport de la Commission qu'il présidait. Le 13 janvier 1976, c'était au tour de M. Simon Nora, de déposer le sien.

Le Gouvernement disposait alors d'un ensemble d'études pour faire ses choix et bâtir le nouveau dispositif d'aide et de financement du logement.

Il n'est pas inutile de résumer rapidement, et sans doute très imparfaitement, les propositions des deux rapports pour mesurer les modifications introduites par les travaux gouvernementaux.

Les propositions du rapport Barre.

Les propositions du rapport Barre s'ordonnaient autour de trois idées :

— création d'une Aide Personnalisée au Logement puissante qui s'étendrait progressivement (u n e

vingtaine d'années) à l'ensemble du parc de logements.

— suppression totale de l'aide à l'investissement,

— banalisation progressive des circuits de financement du logement grâce à la création de bons hypothécaires à moyen terme dont le produit serait affecté au financement du logement. Toutefois le circuit privilégié de la Caisse des Dépôts, dont le coût de ressources est particulièrement faible, est maintenu, notamment pour le financement des logements locatifs sociaux neufs.

Par ailleurs, le rapport proposait un réaménagement des aides fiscales et une gestion décentralisée des aides.

Les propositions du rapport Nora.

Le rapport Nora, dont la préparation avait été coordonnée avec les travaux de la Commission Barre, prônait l'utilisation de l'aide personnalisée au logement... pour améliorer le patrimoine ancien. Mais il l'accompagnait d'un certain nombre de propositions :

— création de deux Fonds regroupant l'ensemble des aides, à l'urbain et au rural (Fond d'Aménagement Urbain, Fond d'Amélioration de l'Habitat Rural),

— création d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat, décidées et gérées par les collectivités locales,

— création d'une aide aux travaux unique (20 % de leur coût) pour les propriétaires occupants et pour les bailleurs les incitant à réaliser des opérations d'amélioration. Ces aides pouvaient dans certains cas se combiner à l'Aide Personnalisée au Logement,

(1) Immeubles à loyer moyen destinés aux ménages à revenus intermédiaires.

(2) M. Raymond Barre, M. Henri Charrière, Mme Marie-Claire Desdouets, M. Daniel Dommel, M. René Kuntz, M. Bernard de la Rochefoucauld, M. Michel Mauer, M. Claude Pellat, M. Michel Saillard, M. Jean Turc ; le directeur de la construction, M. Pierre Hervio, a assisté aux séances de la Commission.

(3) Groupe de Recherche et d'Etude sur la Construction et l'Habitat.



Eviter une trop grande ségrégation des personnes âgées sans grands moyens.

J. Pavlousky-Rapho

— création d'instruments juridiques gradués en fonction des différentes situations des propriétaires (depuis de simples incitations financières jusqu'à l'exécution d'office des travaux ou même l'expropriation). Des procédures spécifiques sont proposées pour les occupants âgés et impécunieux (avance sur travaux, achat en viager).

Un rythme soutenu pour la réforme

Les objectifs du Gouvernement : le conseil du 4 mars 1976.

Le Conseil central de Planification, réuni sous la présidence de M. le Président de la République le 4 mars 1976 prend acte des différents travaux préparatoires et décide d'entreprendre

« une réforme en profondeur » de la politique du Logement.

Quatre objectifs principaux sont retenus :

- aider efficacement les plus démunis,
- donner une nouvelle impulsion à l'accession à la propriété,
- améliorer la qualité du logement (notamment la surface) pour répondre aux besoins de la politique familiale et aux aspirations des générations présentes et futures,
- conduire une politique active d'amélioration de l'habitat ancien inconfortable.

Le Conseil décide d'entreprendre un certain nombre d'études interministérielles en fonction de ces objectifs. Ces études portent sur une réforme de l'aide publique au logement, dans le sens d'une personnalisation

en fonction des revenus des familles, sur l'aide à la réhabilitation de logements anciens inconfortables, sur la simplification des procédures, notamment pour l'accession à la propriété et sur l'aménagement des circuits de financement.

Une différence importante apparaît avec le rapport Barre : le maintien de l'aide à la pierre, même si elle doit être notablement réduite. Ce maintien répond à la demande de l'ensemble des professionnels, notamment les H.L.M. et l'industrie du Bâtiment. Il permet à l'Etat de continuer à contrôler le rythme de construction et à peser sur le niveau des loyers des logements neufs.

Le nouveau dispositif : le conseil du 22 juillet 1976.

Pendant quatre mois, les différentes administrations vont travailler à un rythme soutenu pour répondre aux demandes du Conseil de Planifica-

tion. L'émulation entre la Direction de la Construction et la Direction du Trésor conduit d'ailleurs, début juillet, à un épuisement général des protagonistes !

Le 22 juillet, un conseil restreint présidé par le Président de la République fait le bilan des diverses études, adopte les orientations de la réforme et en définit les principales modalités :

— création d'une aide personnalisée nouvelle, l'aide personnalisée au logement (A.P.L.), pour l'accession et pour la location. Elle s'applique aux logements neufs construits avec les nouveaux prêts ainsi qu'aux logements anciens améliorés dont les propriétaires ont passé une convention avec les Pouvoirs publics.

Les études et les contacts interministériels ont montré qu'il semblait possible et souhaitable de confier aux Caisses d'Allocations Familiales le soin de gérer la nouvelle aide, du fait de l'expérience et de la compétence qu'elles ont acquises dans la gestion de l'Allocation-Logement. Cette option est différente des conclusions du rapport Barre, qui proposait la création d'une administration spécifique.

— réorganisation et simplification des prêts à la construction neuve: un seul type de prêt dans le secteur locatif, deux types en accession à la propriété le nouveau prêt aidé et le nouveau prêt immobilier conventionné, c'est-à-dire mis en œuvre dans le cadre de conventions avec les banques, sans intervention budgétaire de l'Etat ;

— Octroi d'aides directes aux travaux et de l'aide à la personne dans le cadre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat ;

— Création d'un Conseil National de l'Accession à la Propriété, organisme de réflexion et de proposition pour favoriser son développement.

Par ailleurs, le conseil décide de maintenir en valeur réelle l'effort que l'Etat consacre au logement, et même de l'accroître légèrement pendant les années 1981 à 1986. Cela n'allait pas de soi, compte tenu du niveau actuel de l'effort de la collectivité pour le logement.

De plus, le conseil précise qu'un important secteur social et non lucratif correspondant à la mission des organismes d'H.L.M., sera maintenu. Enfin, il est prévu de présenter à la

session d'automne du Parlement une loi portant réforme de l'aide au logement.

La loi portant réforme de l'aide au logement.

L'été est mis à profit par les administrateurs pour préparer le projet de loi qui doit être soumis au Parlement. Parallèlement, des groupes de concertation associent à la préparation de la réforme l'ensemble des professionnels qui peuvent ainsi faire connaître leurs réactions et leurs propositions.

M. Raymond BARRE, devenu Premier Ministre, ne désavoue pas le travail du précédent gouvernement, et confirme des arbitrages qui retenaient des solutions légèrement différentes de celles du « rapport BARRE » on peut donc continuer !

Un moment d'inquiétude cependant : le Conseil d'Etat se demande si le projet de loi est vraiment constitutionnel ! On le corrige pour tenir compte des observations de la Haute Assemblée.

Le 19 octobre le projet de loi est déposé devant le Sénat. Il est successivement discuté devant les deux assemblées, après adoption de la procédure d'urgence ; le 21 décembre 1976 la loi est définitivement adoptée par l'Assemblée Nationale et le Sénat. Plus de trente heures de discussion ont permis de préciser le texte et d'intégrer un certain nombre de préoccupations des Parlementaires.

Compte tenu des réactions favorables à l'annonce de la réforme, on aurait pu penser que le débat au Parlement serait relativement facile. Il n'en fut rien ; jusqu'au dernier moment, l'issue est restée incertaine.

D'abord, les organismes H.L.M., ont pendant longtemps réservé leur position et même pris sur certains points une attitude hostile, dans le but avoué d'obtenir le texte le meilleur possible pour la poursuite de leur activité dans de bonnes conditions.

Ensuite, le débat sur l'indexation de l'aide, ou plutôt sur une revalorisation annuelle qui permette de maintenir son efficacité sociale, a longtemps entretenu le suspense. Le Ministre de l'Equipement et le Secrétaire d'Etat au Logement avaient dès le débat devant le Sénat accepté une procédure annuelle de révision qui tienne compte de l'évolution des prix de détail et du

coût de la construction. L'Assemblée Nationale a demandé des garanties et des précisions supplémentaires (consultation du conseil national de l'aide personnalisée au logement, date fixe de révision au 1^{er} juillet, affirmation dans la loi de la volonté « d'assurer, par toutes mesures appropriées le maintien de l'efficacité sociale de l'aide »).

Enfin, un débat passionné s'est institué sur le mode de versement de l'aide. D'un côté une philosophie générale de liberté et de responsabilité de la famille, qui aurait conduit à verser l'aide en espèces et à en laisser la libre disposition à la famille ; de l'autre, le souci de l'efficacité sociale, les nombreux cas de familles qui ne peuvent pas entrer en H.L.M. parce que l'organisme ne tient pas compte de l'allocation logement dont il n'est pas sûr qu'elle sera affectée au paiement du loyer.

Sur ce point, le Parlement a tranché en faveur de l'efficacité sociale, donnant satisfaction aux organismes H.L.M., en laissant toutefois la possibilité de prévoir ultérieurement par décret les cas de versement direct de l'aide au bénéficiaire.

Les décrets et l'expérimentation.

La loi fait 25 fois référence à un décret pour préciser les conditions de son application. Ces décrets (qui seront au moins de 25 après regroupement) sont actuellement en cours d'élaboration et devraient pour la plupart être publiés avant l'été pour permettre l'expérimentation de la réforme en grandeur réelle sur le terrain.

Va-t-il donc s'agir, encore une fois, d'une réforme dont tous les détails auront été fixés dans les bureaux parisiens, et seront ensuite communiqués par de longues circulaires à tous les utilisateurs, sur l'ensemble du territoire ?

La démarche suivie est plus modeste et plus réaliste. Elle consiste à procéder, en 1977, à un « rodage » de la réforme dans un nombre limité de départements pilotes. Ce n'est donc qu'après avoir été mis au point sur des exemples concrets que les nouveaux mécanismes seront généralisés.

En effet douze départements ont été choisis pour mettre au point les modalités pratiques d'application de la réforme sur un certain nombre d'opé-

rations réelles diversifiées : logements neufs locatifs et en accession à la propriété, I.L.M. neufs livrables immédiatement, opérations de restauration immobilière en voie d'achèvement, remise en état et amélioration de logement H.L.M.

Ainsi des conventions devraient pouvoir être passées dès le mois de juin avec les propriétaires bailleurs, et la première A.P.L. devrait être versée par une Caisse d'Allocations Familiales pendant l'été.

Dans ces départements, la concertation continue au sein d'une commission présidée par le Préfet.

Ce n'est qu'au vu des résultats de ce « rodage » de la réforme que le nouveau système sera progressivement étendu à partir de 1978.

En guise de conclusion provisoire...

Il est encore beaucoup trop tôt pour dresser un bilan de cette réforme. Cela ne sera possible que lorsque ses effets précis auront pu être mesurés sur le terrain, pour les familles françaises qui en bénéficieront.

On peut cependant, en guise de conclusion nécessairement provisoire, faire trois remarques :

1) Il serait dangereux d'isoler cette réforme du contexte plus général de l'économie du logement qui subit actuellement une mutation profonde : urbanisme à l'échelle humaine, notamment grâce à la réduction de la taille des ensembles, la stabilisation et même diminution du rythme de construction neuve, évolution vers un type d'habitat individuel qui répond aux souhaits des Français, évolution technologique progressive du secteur du bâtiment... A cet égard, la réforme permettra de mieux faire apparaître les évolutions, parce qu'elle réalisera un système plus ouvert et moins cloisonné où les choix pourront mieux s'exprimer.

2) Si, sur les grandes options, la réforme recueille un consensus à peu près général, chacun a tendance à insister sur les dangers au niveau de sa mise en œuvre :

— établissement de mécanismes bureaucratiques par la multiplication de conventions et de relations paperassières avec les organismes gestionnaires de l'aide,

— menaces liées au décloisonnement des circuits financiers et d'aides sur l'appareil de production des logements et de distribution des prêts aidés,

— distorsion possible entre les ambitions de la réforme, notamment sur le plan quantitatif et les capitaux qu'il sera possible d'affecter au logement pendant les prochaines années.

3) Les dangers sont réels, mais ils peuvent être évités à trois conditions. D'abord une volonté politique de tous les instants dans la mise en place de cette réforme. Le Gouvernement, l'a clairement manifestée jusqu'à présent, notamment par la conception et la mise en œuvre de la réforme l'ensemble des intervenants et des responsables des secteurs du logement ont reconnu que la réforme était nécessaire. Il y a aucune raison pour que cette volonté collective de persévérer dans l'action soit démentie dans l'avenir. Ensuite, par une démarche pragmatique et concrète prenant en compte les réalités du terrain, en vue de mettre au point les modalités pratiques d'application.

L'expérimentation dans les départements pilotes et la concertation à laquelle elle donne lieu localement, fournissent à cet égard de bonnes chances de réussite.

Enfin par une participation de tous, élus, administration et citoyens, à la mise en place et à l'application de la réforme. Pour cela, l'information jouera un rôle essentiel. Différentes actions ont déjà été menées à cet égard : numéro d'Actualité Services, journées des Directeurs départementaux de l'Équipement, actions de grande presse... il conviendra au fur et à mesure que le nouveau système sera précisé, de les multiplier.

Volonté de mettre la réforme en place, démarche concrète pour la mise au point, participation de tous les intervenants : les objectifs étant clairement établis, les conditions paraissent réunies pour aboutir à un nouvel équilibre du secteur du logement qui permette de mieux répondre aux aspirations des familles françaises.

AMELIORATION THERMIQUE DE L'HABITAT EXISTANT

Avec l'augmentation du prix de l'énergie, le chauffage des logements représente, pour leurs occupants, une part sans cesse croissante des charges qu'ils doivent supporter.

Comment peut-on faire des économies ? Comment « conduire » et entretenir rationnellement une installation de chauffage ? Comment améliorer son rendement à peu de frais ? Comment réduire les pertes de calories en agissant sur les « points faibles » d'un bâtiment (combles, poutres bas, planchers sur passages ouverts,...) ?

Réalisé par un groupe de praticiens réunis à l'initiative du Ministère de l'Équipement, ce livre (1) répond à ces questions et s'adresse essentiellement aux propriétaires, exploitants, propriétaires-bailleurs, syndicats de copropriété, administrateurs de biens et de façon générale aux gestionnaires d'immeubles d'habitations. Mais tous les utilisateurs d'installations de chauffage central à combustible y trouveront des conseils, des recommandations et des moyens simples pour économiser leur combustible de chauffage.

Il est enfin destiné aux entreprises qui participent à l'entretien ou à l'amélioration de l'habitat existant, ainsi qu'aux sociétés d'exploitation de chauffage.

Ce guide rappelle par ailleurs, les nombreuses possibilités d'aides financières (subventions, prêts et déductions fiscales) en précisant les modalités de chacune d'entre elles.

(1) Editions du Moniteur, 17, rue d'Uzès, 75002 Paris. Un livre broché de 180 pages. Prix : 58 F franco.



ÉLECTRICITÉ DE FRANCE

Cinq maisons solaires au Havre



Cinq maisons solaires, de type semi-industriel, ont été mises en service en juin 1976, à Montgaillard, près du Havre, dans un secteur où l'on vient déjà de construire une cinquantaine de pavillons tout électriques. A la différence des maisons solaires expérimentales d'Aramon, dans le Gard, les capteurs solaires occupent, pour des raisons esthétiques, un pan de la toiture et se confondent avec le revêtement. Quatre de ces maisons ont leur toit incliné à 45°, la cinquième à 61°. Les capteurs servent à chauffer un réservoir individuel à chaque pavillon d'une contenance de 3 000 litres d'eau. Selon les prévisions, l'énergie d'origine solaire pourra assurer 50 à 60 % des besoins en eau chaude sanitaire et en chauffage pendant les mois froids, 100 % des besoins en eau chaude pendant les mois d'été. La Direction des Etudes et Recherches d'E.D.F. suit attentivement cette expérience, pour laquelle elle a joué le rôle de conseiller technique.

Photothèque E.D.F. - Cliché J.-L. Desnos

l'application de la réforme

L'application de la réforme des aides au logement a commencé avant même que les décrets d'application soient publiés. C'est là une démarche originale et nouvelle : dans chacun des douze départements pilotes, des praticiens, des financiers, des administrateurs se familiarisent avec le contenu de la réforme, réagissent sur les projets de décrets d'application, préparent la mise en place des nouveaux circuits administratifs (notamment pour le versement de l'A.P.L.), choisissent déjà les opérations expérimentales.

Nous sommes actuellement au milieu du gué : tout le monde a travaillé, certaines dispositions conviennent aux uns, déplaisent aux autres. D'autres textes ne sont pas encore sortis, même à l'état d'esquisse. Alors, l'impatience grandit, l'inquiétude menace. D'autant que, dans le même temps, la situation du monde du logement n'est pas la meilleure que l'on puisse rêver, en ce printemps 1977.

Le logement social en particulier est dominé par les blocages du système

actuel : inflation des coûts de construction, loyers et mensualités accessibles seulement aux couches moyennes.

C'est dans ce climat, et au beau milieu d'une phase de concertation et de mise au point, que prennent la parole, dans les articles qui suivent, divers responsables administratifs et professionnels concernés par la réforme.

On trouvera, d'abord, dans les articles de P.A. PERISSOL et de R. DAMIANI, les réflexions et les attentes de directeurs de deux organismes, l'un tourné vers l'accession à la propriété, l'autre vers le locatif. Et l'on verra notamment, dans l'article de M. DAMIANI, l'écho des inquiétudes que nous évoquions, encore amplifié par le fait que M. DAMIANI ne se trouve pas dans un département-pilote, et ne fait pas conséquent **qu'entendre parler** de la réforme, sans la mettre en œuvre.

On trouvera, ensuite, sous la plume de MM. BOZON et MAUGARD pour la Meurthe-et-Moselle, et de Georges

CREPEY pour la Seine-Maritime, les réactions de responsables de Directions Départementales de l'Équipement engagés dans les travaux demandés aux départements pilotes. Ce n'est plus l'inquiétude générale qui domine ici. Mais on voit apparaître toute une série de problèmes concrets, qu'il faudra traiter avec soin : ce sont les problèmes de l'après-réforme.

Enfin, l'article de M. Ch. DANFLOUS sur la caisse locale d'amélioration de l'habitat de Manosque met l'accent sur l'un des volets essentiels de la nouvelle politique du logement : la réhabilitation. Et il le fait d'une manière concrète, en relatant une expérience qui a anticipé, en quelque sorte, sur des dispositifs nouveaux qui commencent à se mettre en place, dans toute la France, en 1977.

Grâce à ces articles, ce numéro de P.C.M. est d'une brûlante actualité : il est à verser tout entier au dossier de la concertation sur la réforme.

Michel HORPS
Claude LIEBERMANN

réforme et accession

par Pierre-André PERISSOL

*Directeur général de la Société Centrale de Crédit Immobilier,
Ingénieur des Ponts et Chaussées.*

Dans sa lettre de mission à M. Barre, le Président de la République citait le développement de l'accession à la propriété comme l'un des objectifs prioritaires de la Réforme du logement qu'il lui demandait d'étudier.

Cet objectif, partagé et affirmé par tous les gouvernements depuis près de dix ans, était intégré dans des préoccupations d'ordre social — qui aide-t-on ? —, économique — nature et volume de l'engagement de l'Etat — technique — traitement du parc de logements neufs et anciens dans son ensemble — et politique — quels en seront les acteurs ? —.

Il convient aujourd'hui de faire le point des mesures prises et de s'interroger sur les questions en suspens dont les réponses détermineront la portée réelle puis l'efficacité économique et sociale de cette politique volontariste en faveur de l'accession à la propriété.

Auparavant, je rappellerai brièvement les caractéristiques du système actuel et les principaux axes de la réforme.

Le système existant et ses limites

Le système actuel est généralement critiqué.

Sur le plan social, les ménages très modestes restent exclus de l'accession à la propriété.

Les aides à la pierre, dans leur barème actuel, sont insuffisamment modulées dans le temps aux ressour-

ces des ménages. Dans bien des cas, les jeunes foyers, les ménages qui ont des revenus inférieurs à 3 500 F par mois, ne peuvent pas faire face à leurs premières mensualités. Dans tous les cas, les efforts demandés sont importants dans les cinq premières années puis insuffisants dans les quinze dernières où l'accédant peut jouir d'une véritable rente de situation assise sur l'inflation.

Une incontestable déperdition économique résulte donc de la rigidité même de notre système reposant pour l'accession à la propriété presque entièrement sur une aide à la pierre pérenne et rigide, mal affinée aux besoins réels de ménages aux revenus variables entre eux et dans le temps.

De plus un système d'aides catégorisées conduit à une ségrégation qualitative et spatiale.

La quasi totalité de l'accession sociale est rejetée en périphérie des villes.

La complexité du système ressentie par les usagers, les professionnels et l'administration elle-même, incitent enfin à l'unification et à la simplification.

Les objectifs et les moyens de la réforme

• Un objectif social

Pour ouvrir l'accession aux familles de condition modeste, une Aide Personnelle au Logement est instaurée. Fonction directe des revenus du ménage et des charges à rembourser,

dans le cadre de plafonds, cette aide s'adapte de façon beaucoup plus fine aux taux d'effort des ménages. Elle est d'autre part obligatoirement affectée aux dépenses de logement de par l'instauration du tiers-payant ou du chèque logement lorsque la première formule n'est pas possible. Une simplification certaine pour l'usager devrait résulter de la mise en place du guichet unique, centralisant au sein d'un seul organisme les divers prêts principaux et complémentaires.

• Un objectif technique

Une amélioration du parc ancien est attendue de l'ouverture du financement privilégié aux accédants à la propriété de logements anciens qu'ils réhabiliteraient ainsi que de l'octroi d'une aide aux travaux aux propriétaires occupant et améliorant leur logement.

• Un objectif économique

La précarité dans le temps de l'aide personnalisée et la progressivité annuelle des remboursements permettent d'escompter une meilleure utilisation de l'aide publique.

L'« Espérance d'inflation » motivera peut-être moins les accédants.

De manière générale, la réforme veut réinsérer les circuits de financement du logement et tout particulièrement de l'accession, dans un système plus libéral.

Le rôle des circuits spécialisés est diminué, une certaine banalisation des financements est recherchée, les nouveaux prêts PIC sont appelés à assurer un rôle majeur dans ce financement banalisé, la volonté de rétablir la « vérité des prix » est affirmée.

tandis que la frontière s'estompe entre secteur public du logement et secteur privé.

• Un objectif politique

La volonté de favoriser l'accèsion à la propriété s'illustre par la création d'instances spécifiques comme le Conseil National de l'Accèsion à la Propriété.

Voilà très brièvement rappelés, les principes clefs de la réforme, principes qui ont orienté les différentes réflexions menées ces dernières années sur une amélioration de notre système d'aide au logement.

Au-delà de ces principes, il est certain que l'efficacité économique et sociale de cette réforme, son équilibre financier, la réalisation des objectifs explicites et les conséquences sur l'ensemble des maîtres d'ouvrage, des entreprises de bâtiment sont directement liés aux réponses qui seront apportées lors de sa mise en œuvre, aux questions qui paraissent déterminantes.

Les interrogations de la réforme

• La confiance dans le système

Elle est bien entendu une condition sine qua non de sa réussite. Elle est plus nécessaire encore en accèsion : les ménages modestes ne s'engageront sur cette voie qu'à la condition d'avoir confiance en le maintien dans le temps de l'effet solvabilisateur de l'aide personnelle. Si les modalités arrêtées lors du débat parlementaire constituent certains atouts pour la révision annuelle des paramètres de l'APL, la crédibilité du système reposera avant tout sur la pratique.

La gestion de l'APL sera tout aussi importante que son barème.

La réduction de l'aide à la pierre, en augmentant les mensualités, rend les ménages et les organismes très dépendants d'une liquidation régulière de l'APL ce qui pose un problème réel en raison de sa complexité.

La période d'expérimentation de la réforme sera sur ce point comme sur les autres, essentielle.

On mesure ici l'importance de la concertation entre praticiens et auteurs de la réforme.

• Qui aide-t-on et comment ?

Si tout le monde reconnaît aujourd'hui que 2 500 F de revenus par mois ne constituent pas une cible raisonnable pour l'accèsion à la propriété, il reste à tester les barèmes d'APL établis.

Ils devraient améliorer la situation des ménages modestes dont le revenu mensuel se situe entre 3 300 F et 4 000 F. Or pour ces ménages l'apport personnel constitue un problème très délicat à résoudre d'autant plus qu'il faut le rattacher au problème général de la constitution et de la rémunération de l'épargne populaire.

Lors du Conseil des Ministres du 16 mars dernier, le Président de la République a demandé au Secrétaire d'Etat au Logement « d'étudier un système facilitant pour les ménages les plus modestes, la constitution de leur apport personnel ».

La formule d'un capital remboursable sera-t-elle retenue ?

Comment réagiront les ménages dont les revenus se situent entre 4 000 F et 5 000 F ?

Ils constituent aujourd'hui, en région parisienne tout au moins, la majeure partie de la clientèle portée vers l'accèsion sociale.

Or, pour ces ménages, la situation restera théoriquement à peu près identique, la réduction de l'aide à la pierre étant compensée par l'APL : les paramètres de son barème (mensualités plafonds, revenus d'exclusions) et leur évolution seront alors très sensibles et déterminants.

• Les aides fiscales

Parce qu'une réforme ambitieuse doit être juste et globale, l'efficacité économique et sociale des huit milliards de francs d'aides fiscales doit être repensée. La réforme n'a malheureusement pas intégré de dispositions à l'égard de ces aides qui représentent plus du tiers des aides publiques

globales. Mais ce sujet ne peut pas être considéré comme tabou.

• L'accèsion ou l'expression d'un libre choix

La satisfaction des ménages vis-à-vis de leur logement passe avant tout par la liberté de choix qu'ils ont conscience de pouvoir exercer.

Aussi je ne crois guère au succès d'une politique en faveur de l'accèsion qui se ferait contre le locatif.

Dans ce sens, le passage entre ces deux secteurs doit être réellement favorisé en réduisant le cloisonnement juridique, financier, social qui les sépare aujourd'hui si fortement.

Coordonner les mutations de logement avec les impératifs de mobilité de l'emploi constitue une exigence économique et humaine.

Le projet de loi a bien reconnu l'existence de ce problème en prévoyant la récupération des aides lors de mutations.

Les solutions positives qui seront imaginées retiendront l'intérêt.

• La qualité

Les expériences en faveur d'une accèsion à la propriété dans des programmes de qualité hâtive n'ont pas manqué : elles ont conduit aux désillusions que l'on sait.

La réforme affirme à la suite du livre blanc des HLM son souci de qualité. Les lecteurs de ces colonnes savent que la qualité se mesure, se paie et se promet.

Aussi toute politique de qualité devra-t-elle se lire au niveau des mensualités plafonds, dans la modulation de ces mensualités en fonction des charges foncières, c'est-à-dire dans les barèmes de l'APL.

La qualité de l'Habitat, c'est aujourd'hui la qualité technique et architecturale mais aussi une bonne localisation et un environnement soigné.

Toute politique de qualité passe par une politique foncière volontariste conduite en concertation très étroite avec les élus locaux. Elle nécessite des moyens financiers adaptés à la constitution de réserves et à la mise en œuvre de formules nouvelles dans les centres ville qui n'aliènent pas la propriété des sols, telle la concession.

Il faut être conscient que l'amélioration de la qualité est une des conditions politiques du succès de la réforme. Comment les utilisateurs réagiraient-ils sinon, devant la hausse des prix entraînés par la diminution de l'aide à la pierre.

Elle passera aussi par la profession maître d'ouvrage, maîtres d'œuvre et entreprises — dont les efforts pour se structurer auront à s'intégrer dans le contexte nouveau mais qui seraient cassés par des à-coups trop importants.

• Le rôle des maîtres d'ouvrage

La mise en œuvre de la réforme passe par les maîtres d'ouvrage. Parmi ceux-ci que leur est la place réservée aux organismes sociaux ? Les pouvoirs publics ont affirmé leur intention de les préserver. Mais cette intention doit se concrétiser par des mesures juridiques et financières de « mise à niveau » des organismes H L M afin que ceux-ci puissent aborder la concurrence avec le secteur privé munis de chances comparables.

Pour les Sociétés de Crédits Immobiliers, et plus particulièrement pour celles dont l'activité de prêteur est prépondérante, la banalisation des circuits de financement constitue un risque sérieux.

Mais posons le problème du rôle des organismes sociaux à son vrai niveau. Qu'attendent les pouvoirs publics des organismes à but non lucratif ?

Très certainement, qu'ils répondent aux besoins des ménages modestes et qu'ils promeuvent la qualité du logement.

C'est la mission que la grande majorité d'entre nous poursuit depuis longtemps

Aujourd'hui les pouvoirs publics attendent une certaine disponibilité devant des formules nouvelles de la part d'organismes H L M par tradition ouverts à ce qui peut faire progresser l'Habitat mais vigilants sur l'aspect social de leurs services.

Cette attente témoigne de la confiance portée à notre institution.

A qui demande-t-on d'expérimenter la réforme, le tiers-payant, d'explorer certaines dispositions technologiques ? De qui attend-on des nova-

tions architecturales et urbanistiques ? A qui ne permet-on pas, et fort heureusement, de produire de petits logements d'une qualité médiocre mais commercialement alléchantes ? Et tout ceci avec le souci prioritaire de satisfaire une clientèle aux revenus modestes.

Il nous est alors demandé de prendre les mêmes risques que le secteur privé et nous les prendrons.

Devant cette mise en concurrence, les organismes d'H L M doivent quant à eux reconnaître que tous ne sont pas aussi dynamiques, que tous ne sont pas dotés d'équipes à la hauteur de la future compétition.

A charge pour le Mouvement d'inciter et de conduire les nécessaires rapprochements et regroupements entre maîtres d'ouvrage.

Mais les pouvoirs publics devront préciser les moyens concrets qu'ils mettront à la disposition des H L M pour préserver le double souci social et qualitatif dans cette concurrence voulue avec le secteur privé.

De ces réponses dépendra le succès d'une politique en faveur de l'accession à la propriété mais aussi le rôle et probablement le maintien des organismes à but non lucratif dans l'habitat social de demain.

appel d'offre

POUR UN ENSEIGNEMENT
D'ARCHITECTURE
A L'ECOLE NATIONALE
DES PONTS ET CHAUSSEES

L'Ecole Nationale des Ponts et Chaussées lance un appel d'offres pour la chaire de Professeur d'Architecture.

Cet enseignement comporte une trentaine de séances (chaque séance = 3 h.), incluant un module général et un module d'approfondissement.

Les personnes intéressées pourront obtenir des précisions complémentaires auprès du Directeur de l'Enseignement de l'Ecole. Chaque candidat devra joindre à sa lettre de candidature la liste de ses références, travaux et publications.

La date limite de réponse à cet appel d'offres est fixée au 31 mai 1977.

SCCI
société
centrale
de crédit immobilier

Promoteur social au service d'un habitat de qualité

- 65 ans d'expérience comme prêteur et maître d'ouvrage
- Une équipe nouvelle
- Une tradition de dialogue avec l'Administration et les élus

S C C I

63, rue de la Victoire

75009 PARIS

Tél. : 280.61.61

aide personnalisée au logement

A. P. L.

Les mécanismes, qui depuis la fin de la guerre ont permis à notre pays de mettre à la disposition des Français des logements en grand nombre, ont présenté à la longue des signes certains de défaillance et d'usure ; aujourd'hui, l'aide de l'Etat ne va pas prioritairement à ceux qui sont le plus mal logés ou à ceux qui en ont le plus besoin. C'est à cette situation que la réforme des aides au financement du logement entend porter remède. La pénurie de logements s'est presque entièrement résorbée en France ; parallèlement, des besoins nouveaux ou dont l'urgence avait été moins profondément ressentie auparavant, se sont exprimés en faveur d'une qualité accrue du logement, de son environnement, de sa « sociabilité ». Limité pour l'essentiel à la construction neuve, cloisonné en catégories multiples de logements correspondant à des échelles de revenus différents, le système d'aide au logement actuellement en place a perdu, en effet, une bonne part de son efficacité sociale :

- les ménages les plus modestes ont de plus en plus de peine à supporter les charges des logements sociaux, malgré l'importance de l'effort que consent la collectivité au titre des aides à la pierre et à celui de l'allocation-logement ;
- des rentes de situation se sont par contre constituées au fil des ans parmi les occupants du parc existant ;
- on constate enfin, malgré la persistance de nombreux îlots inconfortables, une inadéquation constante entre l'offre et certaines demandes de logement.

Les objectifs de redéploiement des aides de l'Etat, que la réforme doit permettre de réaliser sont :

- la recherche d'une plus grande personnalisation des aides publiques de manière à solvabiliser en priorité les plus modestes ;
- le décroisement du marché du logement de manière à faire obstacle aux effets ségrégatifs ;
- la résorption de l'inconfort des immeubles anciens ;
- répondre aux nouvelles expressions de la demande de logements par un effort de qualité plus grand, par le développement de l'accession à la propriété, par la substitution d'une politique de l'habitat à la politique du logement

Les orientations définies par le Conseil de Planification du 4 mars 1976, au cours duquel il fut décidé de mener à bien cette réforme, ont eu pour objet de satisfaire ces impératifs : elles reposent en effet sur les axes suivants :

- création d'un nouveau mécanisme d'aide, adapté au revenu de ses bénéficiaires et permettant aux plus modestes d'occuper un habitat de qualité ;
- développement de l'accession à la propriété ;
- multiplication des interventions dans le parc ancien.

Personnaliser l'aide publique

- une famille ayant deux enfants

à charge pourra, en disposant d'un revenu mensuel de 2 000 F occuper un logement locatif neuf, plus confortable que les H.L.M. actuelles dans lesquelles ses moyens lui interdisent aujourd'hui d'entrer ;

- la même famille pourra, dès que ses revenus seront supérieurs à 2 800 F-3 000 F par mois et moyennant un minimum d'apport personnel, envisager d'accéder à la propriété.

Cette amélioration de la solvabilisation des familles est obtenue par l'institution d'une nouvelle « aide personnalisée au logement » (A.P.L.) dont le montant varie en fonction du revenu et de la situation de famille du bénéficiaire.

- l'aide est directement affectée à la dépense du logement ; aussi doit-elle être versée dans le cas le plus fréquent, dans les mains de l'organisme bailleur ou de l'établissement prêteur qui la déduit du loyer ou des charges de remboursement de son bénéficiaire. C'est le système du tiers-payant ;
- le champ d'application de l'aide n'est pas général, mais limité aux opérations de construction neuve qui bénéficient des nouveaux types de financement aux logements qui dans le parc locatif social ou privé, font l'objet d'une convention passée entre l'Etat et le bailleur.

La création de l'aide personnalisée au logement n'emporte pas la suppression des aides à la pierre : celles-ci continuent à exister, même si leur montant est réduit. Elles sont surtout simplifiées et réorientées dans leur

finalité. De la sorte, et tout en renforçant son assistance au bénéfice de ceux qui en ont le plus besoin, l'Etat conserve-t-il les moyens suffisants pour contrôler la politique de la construction, en volume, en qualité et au niveau de l'implantation géographique des logements.

Développer l'accession à la propriété

Pour répondre à l'attrait manifesté par les Français à l'égard de l'accession à la propriété, sous la forme de maisons individuelles en particulier, le Gouvernement a arrêté le principe d'une politique cohérente facilitant la constitution d'un patrimoine immobilier familial. Cette politique repose pour une large part sur l'aide personnalisée. Les barèmes de celle-ci sont établis en effet de telle sorte qu'au-delà d'un certain revenu, les ménages trouvent, plus que par le passé, intérêt à accéder à la propriété plutôt qu'à louer leur logement, leur dépense étant pratiquement la même dans les deux cas. Les mécanismes de financement de l'accession à la propriété ont d'autre part été revus pour permettre un meilleur étalement dans le temps de la charge des ménages, en sorte que la solvabilité de ces derniers soit améliorée. Les moyens en sont :

- la majoration des quotités de financement qui atteindront 70 % à 80 % du prix de la construction;
- l'introduction de profils de remboursement progressifs ;

- l'injection d'une aide importante de l'Etat pendant les premières années de remboursement dans le cas des prêts aidés à la pierre ;
- l'institution d'un barème spécifique d'aide personnalisée associé aux prêts conventionnés, permettant aux emprunteurs de supporter une charge voisine de celle qui eût été la leur, s'ils avaient eu recours à des prêts aidés à la pierre.

Intervenir dans le domaine de l'habitat ancien

Les interventions de l'Etat dans le domaine de l'habitat ancien sont actuellement réduites, tout en comportant une grande diversité de procédures, et partant, peu cohérentes entre elles ; leur intention sociale est insuffisamment marquée. Or, le parc des logements anciens mérite à bien des titres qu'on y porte intérêt :

- il est souvent très vétuste et sans confort ;
- beaucoup de ses habitants comptent parmi les plus pauvres ; y vivent notamment nombre de personnes âgées ne disposant que de faibles ressources ;
- son implantation géographique est bonne, généralement proche des centres-villes. Aussi, a-t-il subi dans certaines zones les assauts de la spéculation, avec les conséquences sociales que l'on sait.

L'action que l'Etat entreprend dans ce secteur vise un double objectif : inciter les propriétaires-bailleurs et les propriétaires occupants à réhabiliter leur patrimoine et assurer une

protection sociale efficace des occupants. Compte tenu de son caractère d'urgence elle portera sur plus d'un mill.on d'interventions, à réaliser sur une période de dix à douze ans. Cette politique s'appuie sur l'application de l'aide personnalisée au logement dans le parc ancien. Son introduction est en effet nécessaire pour permettre aux occupants modestes, à la solvabilité limitée, de demeurer dans des logements dont le coût aura crû, du simple fait des travaux qui y auront été effectués.

Une politique active d'aides au financement est d'autre part mise en place dans ce secteur. Plusieurs mécanismes ont été prévus à cette fin, pour être mis en œuvre en étroite association avec les collectivités locales. Il s'agit :

- de procédures d'acquisition, réhabilitation d'immeubles anciens, menées à l'initiative des gestionnaires sociaux qui les donneront à bail à leur « clientèle » habituelle ou à celles d'accédants à la propriété ;
- d'aides à la réhabilitation ou à l'amélioration de la qualité du parc H.L.M. ancien ;
- d'aides aux travaux destinés aux propriétaires occupants ou bailleurs.

L'octroi de ces aides sera assorti de garanties permettant d'en contrôler l'efficacité, notamment sur le plan social : l'application de l'aide personnelle au logement constituant le cadre général de cette protection, il est prévu que les propriétaires bailleurs devront passer individuellement des conventions avec l'Etat dans lesquelles seront précisés la nature des travaux entrepris, le niveau du loyer admissible ainsi que les règles d'occupation des logements.

une réforme vue de marseille

par Roger DAMIANI

*Ingénieur en Chef des Ponts et Chaussées
Directeur de l'O.P.A.C. des Bouches-du-Rhône.*

Lorsqu'on m'a demandé d'analyser les états d'âme d'un Directeur d'organisme H.L.M. devant la réforme du logement, j'ai fait valoir tous les inconvénients qui résulteraient du caractère très particulier que prendrait cette analyse.

En effet :

— entré depuis peu dans le mouvement H.L.M., je ne puis invoquer une longue expérience ;

— l'O.P.A.C. que je dirige depuis octobre 1976 se trouve dans une situation qui n'est pas particulièrement facile si on la compare à celle des autres organismes H.L.M. ;

— quand on est à Marseille, il est difficile d'exprimer l'opinion de la « moyenne » française. On se trouve conduit presque naturellement à faire état de phénomènes et de positions particulières, voire extrêmes.

J'ai indiqué également que cette réforme était encore mal connue et qu'il me paraissait téméraire de l'analyser et de la critiquer sans la connaître bien.

Mon trop bienveillant interlocuteur a retourné tous mes arguments en me représentant que ce qui ferait l'intérêt de mon intervention était précisément ce que je venais d'énoncer...

J'ai senti alors que j'étais pris au piège et que j'allais donner à un certain nombre de personnes dont j'aimerais conserver l'estime, le spectacle d'un ours marseillais aux prises avec cette ruche à miel : la réforme...

L'office public départemental d'H.L.M. des Bouches-du-Rhône fut le premier à se transformer en O.P.A.C. en 1975. Il gère actuellement 27 000 logements dont 3 000 construits entre 1928 et 1941 et 11 000 construits depuis 1968. L'ensemble se répartit en :

- 52 cités dans Marseille représentant 13 100 logements et
- 152 cités dans le reste des Bouches-du-Rhône représentant 13 900 logements.

Un patrimoine, ou des constructions de fortune ?

L'état sérieux, sinon grave, du patrimoine de l'O.P.A.C. est illustré par les résultats d'une enquête sur les infiltrations, effectuée en novembre 1976 : sur 25 300 logements inventoriés, 6 630 sont atteints par des infiltrations...

Ce fait grave, touchant un logement sur quatre, résulte :

- pour une large part des insuffisances de conception et de mise en œuvre des procédés industrialisés dans les dix dernières années (panneaux, joints de panneau et murs banchés),
- de la mauvaise réalisation des étanchéités de terrasse,
- des menuiseries défectueuses et insuffisamment entretenues,
- de la vétusté des toitures des réalisations anciennes.

Il faut intervenir très vite et massivement

Les opérations dans lesquelles une intervention importante et urgente doit être réalisée concernent plus de 10 000 logements au total.

L'OPAC des Bouches du Rhone

- 27 000 logements
- Un patrimoine ou des constructions de fortune ?
- Il faut intervenir très vite et massivement
- La population est particulièrement touchée par la crise
- Le « garrot financier » justifie une réforme
- Mais le contexte psychologique est défavorable
- La gestion est complexe

et la réforme

- Ce que l'on en sait au niveau local
- Pour enrayer la dégradation du parc et permettre son amélioration
- Pour lutter contre la ségrégation sociale et la paupérisation des constructions existantes
- Pour améliorer le contexte psychologique
- Pour solvabiliser les locataires et diminuer les impayés
- Pour desserrer les « garrot » budgétaire et améliorer la Trésorerie des organismes
- Pour faciliter la gestion et la rendre plus humaine

des études nécessaires

**L'OPAC
des Bouches-du-Rhône**

27 000 logements

Sont concernées certaines cités réalisées sous forme de prêt à construire, d'autres et quelquefois les mêmes qui furent touchées par des faillites en cours de travaux, des constructions anciennes et des cités relativement récentes et qui ont très mal vieilli par suite d'économies ou d'un « déshabillage » très poussés à la construction, ou tout simplement d'un entretien insuffisant.

Il faut noter que 41 millions de francs de travaux de grosses réparations et d'amélioration ont été effectués de 1974 à 1976. Malgré ces efforts importants, il faudrait investir plus d'une centaine de millions dans des délais très courts pour retrouver une situation normale permettant la mise en œuvre d'un entretien périodique et coordonné. Malheureusement, il n'est pas possible sur les moyens propres de l'O.P.A.C. de faire face aux investissements importants qui sont immédiatement nécessaires.

La population est particulièrement touchée par la crise

L'évolution sociale semble accompagner celle du bâti. Si dans les cités « nobles » aucun problème particulier ne se pose, les « groupes » importants révèlent et grossissent les avatars sociologiques de la population marseillaise :

- importance des migrants
- importance des actifs en chômage ou en maladie.

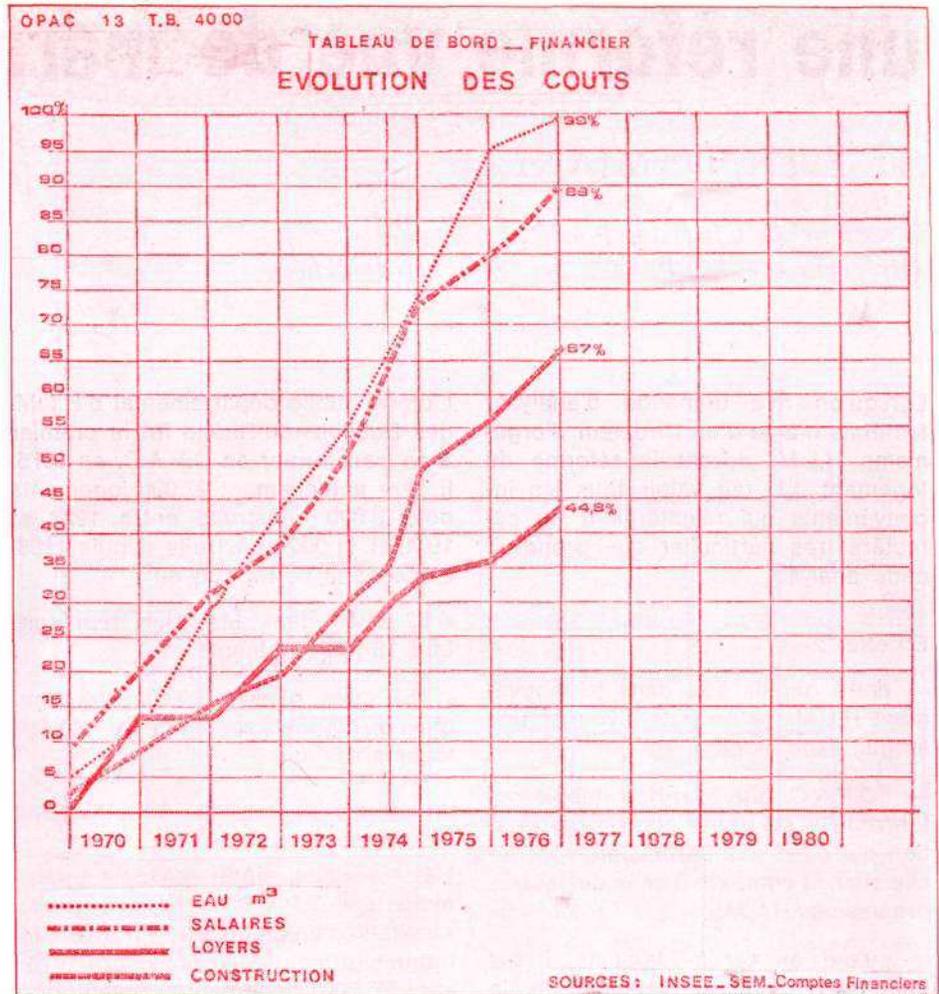
Le « garrot financier » justifie « une » réforme

Le tableau (évolution des coûts) illustre l'évolution comparée des ressources et des charges de l'O.P.A.C. : les loyers ont progressé beaucoup moins vite dans les six dernières années que les principaux composants de la gestion. Il en résulte que dans la ventilation des dépenses (graphique ci-joint), la part affectée à l'entretien se trouve « laminée » entre les charges des emprunts et les dépenses de personnel.

Il n'est pas possible d'équilibrer le budget et le maintien d'un minimum de trésorerie est un souci constant...

Mais le contexte psychologique est défavorable

Bien que les hausses de loyers dans les dernières années aient été rela-



tivement modérées, les locataires, qui ont été traumatisés par les augmentations importantes des charges entraînées par l'explosion du coût de l'énergie, réagissent très vivement à toute intention d'augmentation des loyers ou des provisions pour charges.

Cet état d'esprit résulte :

- de la situation économique,
- d'une certaine « agitation » qui accompagne les périodes électorales,
- du mécontentement sur l'état du patrimoine.

La gestion est complexe

Structurellement, les pouvoirs au sein de l'O.P.A.C. se répartissent entre :

- le Conseil d'Administration et la Commission d'Attribution qui en émane,
- le Directeur général responsable

légal de l'Etablissement public qui a toute autorité en matière de gestion et de personnel,

- la Recette comptable.
- Bien que ces nouvelles structures tendent à affirmer le caractère industriel et commercial de l'organisme, la perception des circuits de responsabilité et de décision par le locataire est encore très floue...

Si les relations entre le Conseil d'Administration et la Direction générale sont très bonnes grâce notamment à la personnalité et la compétence du Président, le mécanisme encore formel de l'affectation du logement qui se fait logement par logement par la Commission d'attribution peut entraîner, malgré le sérieux et le dévouement des intervenants, des lourdeurs et des retards. Cela démotive les gestionnaires et encourage les locataires désignés à se montrer exigeants avant de signer le contrat de location comme cela les incite à faire appel au niveau du Conseil



Marseille-Ambrosini : une cité « noire », mais dans laquelle les locataires commencent à ressentir la vétusté de leur habitation.

d'Administration dès qu'un problème se pose à eux dans la suite.

Quant à la Recette comptable, elle est dirigée avec beaucoup de compétence par un agent du Trésor (« seul habilité pour le recouvrement des sommes dues et les paiements »). La rigueur et les très importants délais imposés au comptable public pour abandonner le recouvrement de la dette ne sont pas compris des locataires qui ont le sentiment d'être traités comme des « locataires contribuables ».

La circulation des informations entre la gestion et la recette nécessite d'être améliorée ou même d'être entièrement revue en ce qui concerne :

- les opérations préalables à la main levée du cautionnement après le départ d'un locataire (l'ensemble de ces opérations peut durer une ou plusieurs années),
- tout ce qui est lié au système informatique dont on ne sait pas encore s'il devra évoluer vers un seul système (commun O.P.A.C. - Recette) ou deux systèmes distincts (l'un pour la gestion de l'O.P.A.C., l'autre pour le Receveur en liaison avec la Trésorerie Générale)...

et la réforme ?

Bien que ce tableau n'ait pas de valeur générale, il reflète les contraintes de la plupart des grands organismes locatifs et ce constat permet de dégager ce que l'on peut attendre de la réforme.

Ce que l'on en sait au niveau local

Les objectifs visés dans l'élaboration de la réforme sont :

- le développement de l'accession à la propriété,
- la réduction des inégalités devant le logement,
- l'amélioration de la qualité des logements neufs,
- la réhabilitation de l'habitat ancien.

Il n'est pas possible et il ne serait pas honnête de porter un jugement défavorable sur la loi du 3 janvier 1977, mais il faut remarquer que ce texte met plus particulièrement l'accent sur l'accession à la propriété, ce qui peut laisser craindre, à contrario, qu'une aide insuffisante ne soit apportée au secteur locatif...

L'exercice consiste ainsi à s'interroger sur les nombreux textes d'application de cette loi qui feront l'objet des négociations habituelles entre administrations.

Les Bouches-du-Rhône n'étant pas un « département pilote », je n'ai pas eu de précision sur ce que contiendront les deux décrets envisagés sur :

- la nouvelle aide à la pierre pour la construction,
- l'aide à l'amélioration de l'habitat locatif.

Par contre, j'ai eu communication d'un projet de décret du 17 mars 1977 relatif aux conditions d'octroi de l'aide personnalisée au logement... ainsi que du modèle de convention type qui l'accompagnait. J'essaierai donc de fixer mon point de vue à partir des orientations données par ces projets.

Entre le moment où j'écris ces lignes et leur parution, de nouveaux aspects de la règle du jeu seront connus, ce qui enlèvera de l'intérêt à mon propos... si d'aventure il avait pu en avoir !

Je me limiterai à examiner comment les préoccupations et problèmes d'un organisme essentiellement locatif pourraient être résolus par les embryons connus de la réforme.

Pour enrayer la dégradation du parc et permettre son amélioration

Le conventionnement envisagé par la loi prévoit l'établissement d'une convention cadre par organisme (comportant le calendrier, les principes et l'engagement des Pouvoirs publics). Une convention particulière serait signée pour chacun des programmes au fur et à mesure que s'y appliquerait l'A.P.L.

Il est à craindre que ce mécanisme ne conduise à un renforcement de la tutelle...

Prévoir le conventionnement de la **totalité** du patrimoine pour **99 ans** défavorise les très grands organismes soumis aux décisions d'un Conseil d'Administration à l'éventail politique très large.

Il serait préférable de laisser ces grands organismes conventionner tout d'abord certains groupes de leur choix, ou tout au moins de les autoriser à ne s'engager que pour tous les logements d'une même ville...

Le conventionnement sur 99 ans me

TABLEAU DE BORD _ FINANCIER
VENTILATION DES DEPENSES
 pour 100 francs

100 F

		CHARGES			DES		EMPRUNTS						
65	57	56	57	56	54	48	50	50	50				
		PART AFFECTEE A L'ENTRETIEN					17	15	13				
18	24	26	23	20	19	24	16,2	18,6	18,6	personnel exterieur			
					12	12,6	13,2				regies		
		FRAIS DE PERSONNEL					10	22	22	personnel administratif			
14	15	15	17	6,6	7	7,3	8,9	10,2	10,2				
3	4	3	3	4	6	6	6	4	5	DIVERS GESTION			
1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977*	1978	1979	1980	

* Previsions

SOURCES: Comptes financiers - Budget

rappelle ces « contrats de plan » qui ne furent jamais mis au point et jamais mis en œuvre... Ils ne portaient pourtant que sur cinq ans...

La « reprise » sur les hausses de loyer ne s'appliquant qu'aux seules H.L.M. est critiquable, l'Etat ayant accès au budget de tous les organismes publics et en ayant la tutelle, des dispositions déconcentrées plus simples et plus rassurantes peuvent être envisagées en ce qui les concerne...

• **Pour lutter contre la ségrégation sociale et la paupérisation des constitutions existantes**

Selon les simulations effectuées par l'Union des H.L.M., les deux tiers des actuels locataires d'un organisme verraient leur charge-logement nette d'A.P.L. croître de 15 à 25 % à la suite du conventionnement.

Cela entraînera le départ de ceux qui constituent un peu l'encadrement : les « moins riches » qui sont les meilleurs payeurs et qui assurent ainsi « l'équilibre » de l'organisme en sub-

ventionnant, à travers lui, les mauvais payeurs : les « plus pauvres ».

En fait, tous les locataires non justifiants d'un surloyer devraient voir leur charge-logement diminuer pour atténuer ces transferts et annihiler le risque de fuite des bons éléments.

• **Pour améliorer le contexte psychologique**

L'inconvénient de la réforme consisterait, dans un contexte psychologique déjà fortement troublé, à annon-

VOI AU-DESSUS D'UN MUR DE FLAMANTS

En août 1972, les premiers locataires s'installent, à la cité H.L.M. : « Les Flamants », dans la Z.U.P. N.1. Cité moderne, devant, une fois dotée des équipements sociaux-culturels, des équipements sportifs et des espaces verts prévus, offrir aux habitants un cadre de vie agréable. Quatre ans après, la réflexion d'un habitant des « Flamants », surprend et intrigue : « Nous vivons dans une cité où nous avons honte de recevoir nos parents ou nos amis... Pourquoi ce sentiment pénible d'humiliation devant les autres ? Il faut y aller voir, il faut faire ce « voi » que nous avons fait pour rencontrer en cette année de la qualité de la vie, l'in vraisemblable vérité.

LES LOCATAIRES DE LA CITE DES « LIERRES » (Saint-Just) ONT MANIFESTE
Forte délégation de locataires de l'OPAC à la préfecture

En août à la cité « Les Flamants » LES CARTES POSTALES DE L'OPAC. L'OPAC paie les charges locatives au locataire... Les cartes postales de l'OPAC ont été envoyées à la préfecture...

LAMANTS MANIFESTENT
La colère monte aux H.L.M. « Le Clos de la Rose »

Et la manifestation à régler Des problèmes aux Bourellys (XV) Les arrrages de charges réclamés (jusqu'à 2.300 fr.) plongent les familles dans l'angoisse

H.L.M. des Ayzalades
UNE CITE QUI SEN VA EN MOREAUX
H.L.M. « LE CLOS » A LA ROSE QUI REGLERA LA NOTE DE LA NOTE DES TRAVAUX

CHAUFFAGE INTERMITTENT AUX H.L.M. DE LA SOUDE
Equilibrer les loyers et les salaires ?

LES LOCATAIRES DE L'O.P.A.C. AGISSENT

A leur côté, seuls les élus communistes in refus qui illustre une crainte

Obélisque de Mazargues
Les locataires interviennent auprès de l'O.P.A.C.
LES CHARTREUX DE FERMINIERES ON VA AGIR

DANS LA CITE H.L.M. DES « LIERRES » APPARTEMENTS DIFFÉRENTS LOYERS IDENTIQUES.

A L'APPEL DE LEUR FEDERATION

Les locataires de l'O.P.A.C. à la préfecture

Bégude-Sud

signal d'alarme

La cité H.L.M. des Ayzalades s'interroge depuis plus d'un mois maintenant sur les sommes exorbitantes demandées par l'OPAC en ce qui concerne les charges. L'amicale des locataires des H.L.M. Ayzalades en collaboration avec M. Emmanuel, président de la Confédération Nationale des Locataires s'est proposée jeudi soir d'examiner la situation. La Maison pour Tous des Ayzalades était le lieu de rencontre, et les locataires ont répondu nombreux à l'appel. A l'ordre du jour : le compte rendu de l'intervention faite par l'amicale et la CNL auprès de l'OPAC, les décisions échevonnées ou ne pas payer les charges jusqu'à justification honorable des factures ?

Notre photo ci-contre : LA SOUDE : un ensemble de l'OPAC de 200 logements. Caractéristique : on y paie de lourdes charges de chauffage, mais on n'y est pas chauffé !

« Les loyers étant suffisamment élevés, les locataires se sentaient victimes de cette injustice et tout à fait légitime.

Nous, on paie, on a le droit d'être entendus. Regardez, je suis venue, sans ressources, je viens de recevoir la « note » 8.550 F pour les charges locatives — quote part et reliquat — Il me faut aussi payer les charges locatives 880 F.



Martigues - ZUP : une recherche louable dans la conception, mais les prix plafond ont lourdement pesé sur la qualité du bâti.

cer aux locataires des hausses de loyers pouvant atteindre selon les prévisions actuelles 30 % en 3 ans...

Ceci n'est envisageable que si l'on peut affirmer en même temps que la charge-logement, d'au moins 90 % des locataires, sera diminuée... On voit ici encore que l'A.P.L. ne sera jouable que si elle conduit, dans les premières années tout au moins, à une amélioration nette de tous les locataires qui ne sont pas en surloyer dans les conditions actuelles.

Pour solvabiliser les locataires et diminuer les impayés

La réforme peut répondre à cette question. L'aide aux plus bas revenus doit être maintenue au meilleur niveau. Des assouplissements sur la surface et la qualité du logement devront être envisagés pour les organismes H.L.M. dans une période transitoire.

• Pour desserrer le « garrot » budgétaire et améliorer la Trésorerie des organismes

Compte tenu des simulations effectuées, **il faut augmenter** l'A.P.L. dans les tranches de revenu inférieures au S.M.I.C. pour une part fiscale.

Les mécanismes de conventionnement pourraient prévoir qu'aucune « reprise » ne sera effectuée pour les organismes publics tant que :

- la trésorerie n'atteindra pas au moins trois mois de loyer,

- l'autofinancement « grosses réparations » sur les dix dernières années n'aura pas atteint les niveaux prévus par les instructions comptables. Ceci éviterait, comme l'on en a coutume en France, de faire table rase du passé...

Pour faciliter la gestion et la rendre plus humaine

Le chemin pris actuellement ne va pas vers une simplification de la gestion.

En effet, on introduit au moins un partenaire de plus dans le dispositif : « la Caisse d'Allocations Familiales ». La mise en place de l'A.P.L. risque :

de peser sur la Trésorerie : en cas de retard de paiement par la C.A.F. notamment et dans l'hypothèse d'un versement à terme échu. Il faut prévoir un prêt sans intérêt de la C.A.F. à l'organisme tenant compte du délai réel de paiement et compensant ainsi la perte de trésorerie.

d'entraîner des modifications profondes dans la gestion : la comptabilité doit comporter un compte A.P.L. par locataire avec peut-être plusieurs organismes payeurs en face, chacun avec sa gestion et son informatique propre.

La modification de l'informatique est nécessaire, le matériel existant ayant pratiquement déjà atteint ses limites. Comment dégager les moyens nécessaires ?

Cela entraînera des délais et l'on risque d'être pris de court.

Les frais de préparation et d'étude au niveau des organismes devraient être pris en charge par l'Etat.

Des études sont nécessaires

Il faut :

- rassembler toutes les informations utiles (revenus, occupation des logements, etc...)
- procéder aux études et simulations sur **plus de 200 programmes**
- lancer des enquêtes préalables
- chiffrer et étudier les travaux d'amélioration et de remise en état à prévoir dans le conventionnement
- procéder à l'information des partenaires élus et des locataires
- élaborer une simulation financière de l'évolution des fonds de réserve et de la trésorerie de l'organisme
- concevoir et mettre en œuvre une refonte complète de la gestion et de l'informatique.

Ceci entraîne des moyens considérables qui ne peuvent être dégagés sur le fonctionnement d'un organisme qui a déjà été réduit à des niveaux ridicules dans un budget déficitaire.



Nombre de mes collègues me reprocheront de n'avoir pas parlé de la construction neuve, du plafonnement de la charge foncière, de l'intervention si importante dans l'habitat ancien, de l'accession et des fameuses « missions nouvelles dans le cadre d'une politique globale de l'habitat »... Au moment d'arrêter là ces quelques lignes, je m'aperçois également que je n'ai pas su empêcher ce plaidoyer de n'être qu'un long cri de détresse... Puisse le lecteur m'en excuser...

Je formule le vœu que mes inquiétudes soient vaines et qu'une réforme ou des dispositions transitoires interviennent assez rapidement pour éviter que la dégradation ne devienne catastrophique !

Roger DAMIANI,
I.C.P.C.

Dr. Général de l'O.P.A.C.
des Bouches-du-Rhône.

le conventionnement

La principale arme de l'A.P.L. sera le conventionnement : la vocation à l'A.P.L. dépendra de la signature de conventions entre l'Etat et les propriétaires bailleurs dans le locatif, entre l'Etat et les établissements prêteurs pour les propriétaires occupants. Le conventionnement est la contrepartie indispensable de l'introduction de l'A.P.L. dans le parc existant.

Le parc locatif H.L.M.

Le parc locatif H.L.M. sera éligible à l'A.P.L. qu'il y ait ou non travaux, sous réserve, bien entendu, de la signature d'une convention : tous les organismes qui ont bénéficié des aides à la pierre traditionnelle pourront bénéficier d'une telle convention. Cette convention toutefois sera établie au cas par cas. Il faudra donc dans chaque cas définir les travaux d'amélioration nécessaires, les conditions d'occupation et de peuplement qui devront être respectées, le niveau maximum des loyers à observer, et enfin, dans certains cas, fixer le niveau de la contribution financière de l'organisme bailleur au Fonds National de l'Habitation visée à l'article 12 de la Loi.

pourra aussi être progressivement conventionné.

Le parc locatif privé

Le parc locatif privé ne sera éligible à l'A.P.L., sous réserve également de

la signature d'une convention, qu'en cas de réalisation des travaux d'amélioration.

Lorsque la loi de 1948 s'applique, elle assure le locataire de loyers très bas et du maintien dans les lieux. Mais ces protections se paient par l'inconfort, car le propriétaire ne dispose pas des moyens financiers nécessaires pour réaliser les améliorations indispensables.

Certains propriétaires engagent cependant des travaux de réhabilitation qu'ils financent, soit par des augmentations de loyers, soit par la mise en vente. Dans les deux cas, l'occupant modeste risque souvent d'être obligé de partir vers la périphérie des villes.

Au propriétaire, la convention offrira une aide financière pour réhabiliter son immeuble et ouvrira pour ses locataires le droit de percevoir l'aide personnalisée après les travaux. Elle lui demandera en échange de respecter un certain niveau de loyer, de mettre ses logements à des normes minimales de confort, et de s'assurer qu'ils sont occupés dans des conditions de peuplement normales.

Si le propriétaire ne remplit pas ses engagements, il doit pouvoir être sanctionné.

Par ailleurs, le conventionnement assure l'occupant du logement d'une double protection.

En premier lieu, une protection juridique à la signature de la convention, pendant son exécution et à son achèvement.

A la signature de la convention, le propriétaire devra proposer un nouveau bail conforme à la convention.

Jusqu'à l'expiration du bail en cours, les locataires auront le choix. Ils

pourront accepter ou refuser le nouveau bail proposé. A l'expiration du bail en cours, ils seront obligés d'accepter le nouveau bail conforme à la convention ou de partir. Ces dispositions respectent strictement le droit des contrats.

Par contre l'occupant protégé par la loi de 1948 ne dispose pas d'un contrat avec le bailleur. La protection liée à la loi de 1948 sera remplacée par une autre protection : celle qu'offre la convention. Ce dispositif sera plus efficace sur le plan économique et social : il permettra au locataire modeste d'occuper un logement confortable pour une charge raisonnable.

A la fin de la convention, il importe de prévoir un dispositif de protection spécifique pour les occupants qui bénéficiaient des dispositions de la loi de 1948, notamment le maintien dans les lieux. Le loyer continuera à évoluer selon la règle fixée par la convention et le locataire percevra l'aide personnalisée.

Mais la protection offerte au locataire par la convention n'est pas seulement juridique. Elle est surtout économique et financière.

En premier lieu, le locataire verra son logement porté au minimum de confort. Ensuite, l'aide personnalisée au logement offrira au locataire la garantie que sa dépense de logement (loyer et charges) suivra l'évolution de ses revenus et que son effort financier restera à un niveau raisonnable.

Une adaptation de cette procédure est prévue pour le monde rural où l'inconfort de l'habitat présente de graves inconvénients.

la réforme du logement vue au niveau local

les problèmes de la Meurthe et Moselle

par M. BOZON

Directeur départemental de l'Équipement de Meurthe-et-Moselle

et M. MAUGARD

Directeur départemental adjoint, urbanisme et construction.

Un diagnostic local concordant, pour l'essentiel, avec le diagnostic national

Une étude récente, effectuée par le « Laboratoire-Logement » (1), portant sur le « bassin de logements » de Nancy, permet de porter un diagnostic précis sur la situation actuelle de l'habitat et sur ses tendances prévisibles d'évolution, dans l'hypothèse où la réforme n'aurait pas eu lieu.

1.1 - Des symptômes alarmants :

- Forte chute de la construction H.L.M. locatives à Nancy, dans les communes les plus proches du centre et, à un moindre degré, en périphérie lointaine ; les programmes de construction ont diminué de moitié en 3 ans sur le District de Nancy ;
- financement pratiquement nul de logements locatifs intermédiaires du type I.L.M. 72 ;
- la construction de logements non aidés en immeubles collectifs s'effondre, mais se maintient en maisons individuelles. Il apparaît, que les investissements ont saturé le marché des logements non aidés locatifs les plus rentables (studios et deux pièces), et que la demande pour compte propre se porte, de plus en plus, sur la maison individuelle ;

— la demande reste également soutenue en accession aidée (P.S.I.).

Ces symptômes font apparaître un grippage très sérieux des aides à la pierre :

1.2 - Le blocage foncier : Il est apparu de façon particulièrement aiguë depuis 3 ans ; il se manifeste par :

- l'absence de réserves en terrains des organismes H.L.M. et des collectivités locales ;
- la quasi disparition de la construction H.L.M. à proximité du centre de Nancy ;

— une chute sensible de la construction H.L.M. en périphérie, où les importantes Z.A.C., lancées il y a quelques années, ont fait leur plein de logements sociaux.

1.3 - La « désolvabilisation » des ménages :

Les aides à la pierre les plus importantes n'atteignent pas les ménages, pour lesquels elles sont destinées. C'est ainsi, que les H.L.M. locatives neuves, compte tenu des charges, ne peuvent satisfaire, que les ménages ayant des revenus situés près du plafond de ressources maximum. Elles ne permettent plus de loger les catégories les plus modestes, condamnées à rester dans l'habitat ancien dégradé, qui joue le rôle de véritable logement social, ou dans les H.L.M. construites depuis un certain temps, qui présentent souvent des marques de dégradation.

De même, en H.L.M. accession, on constate que les derniers programmes s'adressent à la gamme des revenus situés très près du plafond de ressources. En tout cas, les programmes les mieux situés, caractérisés par des prix fonciers relativement importants, concernent exclusivement le haut de la gamme ; les gens plus modestes ne peuvent accéder, qu'à des programmes moins bien situés, en périphérie, où les coûts fonciers restent acceptables.

Il en résulte :

— d'une part, une diminution de la demande pouvant réellement accéder aux H.L.M. locatives ou aux H.L.M. accession, ce qui accentue la baisse de l'offre déjà réduite par le blocage foncier.

— d'autre part, une inadéquation de cette offre aux demandes concernant les revenus les plus bas.

1.4 - La réhabilitation de l'habitat ancien au point mort :

L'amélioration du parc de logements anciens marque le pas depuis deux

(1) Le « Laboratoire-Logement » est un organisme original, créé en 1976, à Nancy, en vue d'étudier les problèmes de l'habitat au niveau local, par une association de l'Etat avec les collectivités locales et les partenaires socio-professionnels.



Aujourd'hui, la construction est nettement en baisse.

Gilbert Mangin-Rapho

ou trois ans, après un assez bon démarrage de la restauration immobilière à Nancy, (opération Saint-Dizier). Plusieurs raisons peuvent être invoquées :

- pour les propriétaires bailleurs accessibles au calcul économique, les conditions de rentabilité des opérations d'amélioration se sont dégradées, la hausse des coûts de réhabilitation (travaux et crédit) étant plus importante, que celle des loyers ;
- pour les propriétaires bailleurs ou occupants plus modestes, les aides à la pierre actuelles restent peu incitatives ;
- il apparaît, que les opérations les plus simples conduisant à des travaux de réhabilitation faciles et peu onéreux, ont été réalisées les premières ; ce sont, les opérations de réhabilitation lourde, beaucoup plus hasardeuses, qui restent à faire.

1.5 - Des phénomènes de ségrégation excessifs :

Force est de constater, que la construction récente, constituée de grosses opérations d'urbanisme, mettant en jeu la construction d'importantes quantités de logements du même type, a conduit à des phénomènes de

concentration des catégories socio-professionnelles, présentant les mêmes caractéristiques de revenu et de niveau socio-culturel.

Le prix du terrain a rejeté les constructions sociales dans les périphéries lointaines ou les quartiers à environnement dégradé.

L'aide à la pierre, compartimentée par catégories de revenus, conforte cette séparation des catégories sociales. La réglementation même de cette aide ne permet pas le mélange des financements dans un même bâtiment. C'est ainsi, qu'à Nancy, pour la construction en cours d'un immeuble en tripode, comportant des financements P.S.I., P.I.C. et non aidé, on aurait dû concentrer les financements dans trois ailes distinctes et créer trois cages d'escaliers séparées, créant ainsi le bâtiment « des riches », le bâtiment « des moins riches » et celui « des classes moyennes ».

1.6 - Les logements vacants

sont un phénomène inquiétant, sur lequel il faut s'interroger.

Les taux de vacance, qui dépassent aujourd'hui 8 % dans l'agglomération de Nancy, sont, vraisemblablement, le fait :

- d'une diminution naturelle de la tension sur le marché du loge-

ment, qui sort de l'ère de la pénurie ;

- d'une désaffectation excessive du parc, due :
 - à la dégradation rapide d'une partie du parc pour laquelle l'aide à l'entretien et à l'amélioration s'avère insuffisante ou peu incitative ;
 - à l'inadéquation du parc existant aux besoins grandissants de qualité et à une nouvelle structure de la demande ;
 - à la médiocrité des conditions de vie dans certains quartiers urbains (équipement médiocre, nuisances, etc...).

Les premières réactions des acteurs locaux

2.1 - Les locataires :

On ne connaît pas vraiment leur point de vue ; c'est pourtant le groupe cible le plus concerné par la réforme, qui peut exercer, par la suite, un véritable pouvoir de pression sur les propriétaires, pour les inciter ou non au conventionnement, et sur les pouvoirs publics, lors des rediscussions annuelles du niveau de l'A.P.L.

les aides à l'habitat ancien

Avec le recul progressif de la pénurie depuis quelques années, le problème de la qualité et du confort du parc immobilier ancien a pris en France une dimension considérable.

En effet, deux tiers du parc ancien recensé en 1973 ne possèdent pas les éléments essentiels de confort et cette situation se trouve particulièrement accentuée dans le centre des villes et dans l'habitat rural, où plus de 70 % des logements anciens sont inconfortables.

Le parc ancien pose également le « vrai » problème social : plus encore que le patrimoine H.L.M., il est occupé par des personnes modestes et les occupants y sont plus fréquemment qu'ailleurs pauvres et âgés.

Enfin, la profession du bâtiment semble encore loin d'avoir franchement abordé les difficultés considérables liées à l'intervention sur un bâti existant qui limite les économies d'échelles et le choix des conditions d'exécution de travaux

Il sera également mené par le biais des aides à la pierre. L'augmentation des masses financières en jeu est déjà en soi une réforme et l'Etat ira dès 1977 au-delà du triplement de ses aides à l'amélioration de l'habitat par rapport à 1976 : 600 MF, destinés à l'amélioration de 80 000 logements. En phase de croisière, l'effort annuel devait dépasser le milliard pour toucher plus de 100 000 logements.

Enfin, cette réforme va de pair avec la mise en place d'une politique cohérente de l'aménagement urbain, dont elle sera un instrument puissant. La récente création du Fonds d'Aménagement Urbain se traduira, en effet, par une coordination systématique des administrations concernées et une utilisation en commun de leurs différentes ressources.

L'année budgétaire 1977

La loi de finances pour 1977 manifeste un effort particulier en matière d'aide à l'amélioration de l'habitat. Trois grandes préoccupations ont orienté la politique en faveur de l'habitat ancien en 1977 :

- permettre aux propriétaires occupants, améliorant leur logement, longtemps pauvres dans ce domaine, de bénéficier d'aides de l'Etat comparables à celles qu'ils peuvent recevoir pour accéder à des logements neufs,
- donner à l'Etat les moyens d'orientation propres à susciter chez les propriétaires bailleurs un certain nombre d'opérations à caractère social,

— confirmer et accentuer l'effort d'acquisition-restauration d'immubles anciens par des organismes publics ou semi-publics offrant toutes garanties sur le plan social, ainsi que l'effort d'amélioration de leur propre parc.

Une aide de 20 % pour les propriétaires occupants

Pour combler l'importante lacune dans le dispositif des aides publiques à l'égard des travaux d'amélioration entrepris par les propriétaires occupants, sera créée en leur faveur une aide aux travaux égale à 20 % du coût des travaux dans la limite de 10 000 F par logement.

Cette aide sera versée dans le cadre des opérations programmées (version plus souple des opérations groupées de restauration immobilière, et qui devrait toucher un plus grand nombre de logements).

H.L.M. et propriétaires institutionnels

La charge financière entraînée par les travaux d'amélioration d'une fraction du parc H.L.M. est lourde et les organismes sociaux ne peuvent y faire face le plus souvent sans aide spécifique.

Deux actions vont être entreprises sur ce parc existant :

Une mutation des mentalités

La réforme de la politique du logement a notamment pour objet de mettre en place une véritable politique de l'habitat ancien. Il s'agit de provoquer la transformation rapide de ce parc tout en assurant la protection de ses occupants.

Cet effort sera mené grâce à la nouvelle aide personnalisée au logement. C'est principalement, en effet, dans le logement ancien que l'APL peut résoudre le problème des « exclus » puisqu'ils se trouvent effectivement concentrés dans cette partie du parc.

l'accession à la propriété

— la première consiste à introduire les normes minimales d'habitabilité dans les logements non encore pourvus de ce niveau de confort (eau + W.C. + sanitaires).

— la seconde action correspond à l'amélioration de la qualité technique, architecturale et esthétique des ensembles HLM déjà pourvus du minimum de confort. Il pourra s'agir d'isolation thermique ou phonique, d'installation de chauffage central, d'aménagements d'espaces verts...

En particulier, 50 zones ont été retenues pour faire l'objet d'actions globales sur l'habitat et l'environnement lorsque ceux-ci étaient très dégradés.

Enfin, certains propriétaires dit « institutionnels » (mais autres que les organismes H.L.M. ou S.E.M.), tels les Houillères ou les établissements publics administratifs dépendant des collectivités locales (Assistance publique, bureaux d'aide sociale), bénéficieront d'aides forfaitaires (7 000 F par logement) pour la mise aux normes de leurs logements.

L'A.P.L.

Tous ces mécanismes font encore appel au mode traditionnel d'aide de l'Etat au logement, l'aide à la pierre, et au complément que constitue l'allocation de logement.

L'AP.L. pourra bénéficier aux propriétaires occupants, au profit desquels elle se substituera à l'allocation de logement. Elle bénéficiera de droit aux personnes ayant reçu l'aide aux tra-

vaux. Elle pourra bénéficier également aux autres propriétaires occupants, sous certaines conditions de travaux et de maîtrise d'ouvrage, dans la limite de plafonds de prise en compte des charges financières.

L'AP.L. sera attribuée, par ailleurs, aux accédants à la propriété de logements anciens à réhabiliter selon les mêmes modalités que pour l'acquisition de logements neufs.

Enfin, elle sera destinée aux locataires occupant des logements améliorés. Le cas de l'habitat ancien locatif privé est particulièrement difficile à régler : il s'agit de contribuer pour une part très importante à alléger le poids du loyer et des charges locatives pour le locataire, d'assurer au propriétaire bailleur la rentabilité économique de son patrimoine, mais d'éviter qu'un dérapage des loyers ne se produise qui confisquerait l'aide de l'Etat au profit du propriétaire sans solvabiliser le locataire plus que par le passé.

La passation de conventions entre l'Etat et les propriétaires bailleurs, conventions fixant un plafond de loyers et de charges, ainsi qu'un minimum de contrôle de la gestion par l'Etat ou certains organismes habilités par lui, est destinée à répondre à cette difficulté. Le cas du patrimoine social existant sera plus aisé à traiter, le risque de dérapage des loyers étant limité. Toutefois, la hausse des loyers devra être étudiée pour éviter d'accroître trop fortement les dépenses des ménages à revenus moyens ne percevant par l'A.P.L. ; elle devra cependant être suffisante pour financer des travaux d'amélioration et, éventuellement, une partie des dépenses du Fonds National de l'Habitat.

Le nouveau régime du prêt

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Le financement de l'accession à la propriété est assuré par deux types d'investissements financiers :

— les prêts aidés à l'accession à la propriété

— les nouveaux PIC

Sont éligibles à ces prêts les opérations de construction neuve et d'acquisition-on-réhabilitation répondant à certaines normes.

LES PRÊTS AIDÉS A L'ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ (PAP)

Profil du prêt :

Les caractéristiques sont indiquées pour autant qu'elles bénéficient à l'accédant lui-même. Le préfinancement sera évoqué ci-dessous.

— Durée : 20 ans, dont 1 an de différé d'amortissement.

— Taux actuariel : 8,70 %.

— Première annuité : 8 % (ne comprenant que des intérêts).

— Séquence d'annuités : 8, 8,28, 8,98, puis taux de progressivité annuelle égal à 3,25 % par an sur toute la durée du prêt.

Quotité :

La quotité de financement, exprimée en % du prix de l'opération dans la limite du prix plafond est égale :

— à 80 % pour un ménage de 4 personnes gagnant en moyenne moins de 4 000 F par mois.

— à 70 % dans les autres cas.

Bénéficiaires :

Les ménages remplissant des conditions de ressources voisines de celles du régime PSI actuel et désirant acquérir à titre de résidence principale un logement dont les caractéristiques et le prix sont voisins du PSI actuel, ont droit au nouveau prêt aidé.

LES NOUVEAUX PIC

Principes :

Les « nouveaux PIC » sont des prêts au logement bénéficiant d'un régime spécifique d'aide personnalisée les accédants qui y ont recours et dont les revenus leur permettent de prétendre à l'APL se trouvent dans une situation voisine, en termes de taux d'effort, des titulaires de prêts aidés. Il s'agit d'un prêt dont les caractéristiques sont fixées par chaque établissement dans le cadre de plafonds, fixés par convention. Il ne bénéficie d'aucune aide à la pierre (à la différence du PIC actuel).

Profil :

- Taux actuariel plafond (à un niveau correspondant aux conditions les plus favorables des prêts hypothécaires de droit commun) : s'établirait aujourd'hui aux alentours de 11,60, 11,80.
- Première annuité au niveau du service de l'intérêt et progressivité (facultative, le cas échéant) des annuités.

- Eventuellement révisabilité périodique (tous les 3 ans minimum) du taux des prêts en cours, en fonction des variations du coût de ressources, ce qui permet une réduction de la marge de transformation

— et donc du taux d'intérêt supporté par l'acquéreur.

Bénéficiaires :

Le nouveau PIC ne comprendra pas de conditions de ressources pour les accédants mais seulement des règles de prix maximum des logements.

D'autre part, les nouveaux PIC pourront financer non seulement les opérations d'accession à la propriété (construction neuve et acquisition-réhabilitation) mais aussi :

- la réhabilitation de l'habitat ancien (occupants et bailleurs)
- l'acquisition par des investisseurs de logements susceptibles d'être loués dans le cadre de conventions.

Circuits de distribution :

Les nouveaux PIC pourront être distribués par l'ensemble des établissements prêteurs ayant passé une convention avec l'Etat.

Les « réseaux témoins » (Crédit Agricole, Caisse d'Epargne, Crédit Mutuel...) joueront un rôle pilote dans le lancement et la distribution des nouveaux PIC.

Le préfinancement de l'accession

Deux régimes sont prévus selon qu'il s'agit des logements bénéficiant de PAP ou de nouveaux PIC.

LE PRÉFINANCEMENT DES OPÉRATIONS BÉNÉFICIAIRE DE PAP

Le financement promoteur et le prêt acquéreur constituent une entité juridique bien qu'ils soient soumis à des conditions financières différentes. Il n'y a donc pas de prise d'hypothèque distincte mais simple transfert de celle-ci au moment de la vente du logement.

Le crédit promoteur représenterait une fraction du prêt acquéreur qui pourrait être égale à :

- 40 % s'il s'agit d'un promoteur privé,
- 60 % pour un promoteur social. Pour les promoteurs sociaux pourrait s'ajouter à ce préfinancement un prêt complémentaire distribué par les sociétés de Crédit Immobilier et CIL.

LE PRÉFINANCEMENT DES OPÉRATIONS PIC

Les conventions passées entre l'Etat et les distributeurs de prêts conventionnés devraient prévoir la mise en place d'un régime de préfinancement.

2.2 - Les organismes H.L.M. :

Les organismes H.L.M. de Meurthe-et-Moselle, groupés dans une association régionale, ont fait connaître leur accord de principe, pour participer à l'expérimentation de la réforme. Ils réclament, toutefois, certaines garanties de portée générale, comme le droit de ne pas prendre d'engagement ferme, avant de connaître toutes les modalités administratives et financières de l'expérience et la « garantie de retour en arrière » en cas de difficulté constatée dans le fonctionnement des nouvelles dispositions.

Collectivement ou individuellement les organismes H.L.M. ont, par ailleurs, exprimé les opinions suivantes fondées, parfois, sur les premières études de cas concrets :

— Les organismes craignent les difficultés, que ne manqueront pas d'entraîner les hausses de loyers nécessaires lors du conventionnement du parc ancien d'H.L.M. ; celles-ci seront, évidemment, d'autant plus grandes, que les immeubles en cause sont actuellement occupés par une population de niveau de revenus moyen, qui bénéficiera relativement peu de l'A.P.L.

Il est à craindre que la population des H.L.M. soit plus sensible à l'inégalité des loyers effectivement pratiqués, du fait de l'A.P.L., qu'à l'égalisation des taux d'efforts ; paradoxalement le système actuel pouvait paraître plus « égalitaire ».

— Les organismes s'interrogent aussi sur l'efficacité du barème d'aide pour les catégories les plus défavorisées.

Les premiers exemples traités font apparaître une très forte sensibilité de l'efficacité de la réforme pour ces catégories défavorisées, en fonction du degré de réalisme du « loyer de référence » et du forfait de charges pris en compte. Il pourrait arriver, que la situation financière de certains organismes les conduise à des loyers d'équilibre, donc de conventionnement, nettement supérieurs aux loyers de référence calculés sur des moyennes nationales. Dans ce cas l'impact social de la réforme serait complètement annulé.

Un ajustement annuel insuffisant des loyers de référence amplifierait, évidemment, beaucoup ces difficultés.

— A propos des inégalités entre organismes, il faut noter l'effet des modalités de financement de la part de 5 % non couverte par le prêt H.L.M., ainsi que des réévaluations. Il est certain que les Offices d'H.L.M. ont accès à des modalités de financement moins favorables, que les sociétés, qui bénéficient beaucoup plus largement de la participation patronale de 1 % sur les salaires.

— Les organismes paraissent attachés au principe des « prix plafonds », à condition que ceux-ci soient fixés de manière réaliste, compte tenu de l'effort de qualité souhaité. L'absence de prix plafond pourrait faire craindre un dérapage des coûts de construction, en cas de concurrence insuffisante entre les entreprises. Les organismes, qui réalisent de petits programmes, seraient particulièrement vulnérables à ce risque.

La régulation par des « loyers plafonds », paraît a priori, trop tardive, pour protéger efficacement ces organismes et leurs futurs locataires.

— L'aide à la pierre prévue pour la réhabilitation du patrimoine ancien H.L.M. (subvention de 20 à 25 % de l'Etat) paraît, en général, insuffisante au vue de la situation financière de la plupart des organismes, qui voudraient mener une politique dynamique de rénovation de leurs immeubles. Ces organismes font remarquer, que la limitation des subventions est d'autant moins justifiée, que le parc ancien est appelé à participer à la péréquation des loyers, supposée entraîner, en moyenne, une baisse de 10 % dans le calcul du loyer de référence.

— Les organismes remarquent aussi que les logements vacants entraîneront, du fait de la réforme, une perte en recettes nettement plus élevée que dans le système actuel : l'aide à la pierre était acqui-

se une fois pour toutes, que les logements soient occupés ou non, ce qui n'est évidemment pas le cas de l'A.P.L.

— Enfin, les organismes H.L.M. ont fait part de leur crainte de voir le conventionnement entraîner un renforcement des contrôles sur leur action ; les conséquences seraient particulièrement néfastes si ceux-ci devaient revêtir l'aspect de contrôles administratifs et financiers tatillons, portant sur leur gestion quotidienne.

2.3 - Les propriétaires privés :

Les premiers calculs financiers effectués sur cas concrets montrent une réduction significative des durées de récupération des capitaux investis dans la réhabilitation des immeubles. Toutefois, les propriétaires semblent réservés sur la durée des conventions (minimum 9 ans), alors qu'ils étaient accoutumés à la pratique des baux de 6 ans.

Il apparaît que le conventionnement du parc ancien ne sera véritablement attractif, que si le loyer fixé dans la convention et correspondant au marché est notablement supérieur au loyer calculé sur la base des surfaces corrigées, conformément à la loi de 1948. Il faut aussi, sans doute, qu'une certaine dynamique se crée, par une politique active de réhabilitation des quartiers anciens, à l'initiative des collectivités locales.

2.4 - Les organismes constructeurs de logements en accession à la propriété :

Comme il a été indiqué plus haut, ces organismes ont actuellement, tendance, à travailler avec une clientèle dans le haut de gammes des revenus, qui bénéficiera peu de l'A.P.L.

Les organismes se demandent, par ailleurs, si leur clientèle sera véritablement élargie vers les catégories sociales plus modestes ; en effet, l'A.P.L. n'aide pas à constituer l'apport initial, qui peut rester un obstacle insurmontable pour ces populations.

Un autre aspect, non négligeable, du nouveau système d'aide est, qu'en suivant mieux l'évolution du niveau

des revenus, il écarte l'argument « spéculatif », souvent avancé au plan commercial, pour attirer une clientèle à qui l'on demandait de supporter un gros effort initial, en mettant en valeur les échéances plus lointaines, atténuées par l'érosion monétaire et la hausse escomptée des revenus.

2.5 - Les professionnels de l'urbanisme :

Les urbanistes remarquent que les aides à la pierre pouvaient être utilisées, pour orienter la construction selon des préoccupations d'aménagement. Le nouveau régime d'aide à la construction neuve sera, de ce point de vue, plus neutre, les critères de distribution étant uniquement sociaux et financiers.

L'urbanisme perd donc un moyen d'action sur l'implantation des constructions neuves, mais il faut reconnaître que celle-ci dépend, d'ores et

déjà, beaucoup plus des politiques foncières et des moyens de l'urbanisme opérationnel, que des aides à la construction. Par contre, le nouveau régime d'aide à l'habitat existant doit permettre d'aborder, plus efficacement, le problème de la réhabilitation des quartiers centraux.

2.6 - Les services administratifs :

— Les Caisses d'Allocations Familiales voient leur travail incontestablement compliqué, puisqu'elles devront désormais, mettre en œuvre leurs moyens techniques au service d'une politique de l'habitat.

— Pour les Directions Départementales de l'Équipement, le nouveau système d'aide est, apparemment, plus simple dans la construction neuve, mais il reste compliqué dans l'habitat ancien, où de nouvelles aides à la pierre sont intro-

duites. Toutefois, la difficulté principale tient au conventionnement. Il est difficile d'en mesurer tous les effets, mais on peut déjà dire, que les services chargés de la construction devront, non seulement développer leurs capacités dans les domaines administratif, juridique et financier, mais acquérir de nouvelles compétences dans le domaine économique, afin d'appréhender, dans toute leur complexité, les mécanismes du marché.

De ce point de vue, la Direction Départementale de l'Équipement de Meurthe-et-Moselle a été particulièrement satisfaite de trouver, auprès du Laboratoire-Logement, cette capacité d'analyse, qui lui aurait incontestablement manqué, pour préparer l'expérimentation de la réforme ; la mise en place d'un « observatoire des loyers » paraît, entre autres, un instrument essentiel pour une bonne maîtrise de la réforme.



Eclairage du Stade de la Porte Pouchet.

■ ECLAIRAGE PUBLIC ■ ECLAIRAGE DE STADES ET DE GRANDS ESPACES
 ■ RESEAUX ELECTRIQUES □ TELEPHONIQUES □ TELEDISTRIBUTION
 ■ ENSEIGNES ET PANNEAUX DE SIGNALISATION LUMINEUX ■ EQUIPEMENTS
 DE SURVEILLANCE POUR LA SECURITE COLLECTIVE DES GRANDS ENSEMBLES
 ET DES Z.I.

TRINDEL 44, rue de lisbonne / 75008 paris / tél. (1) 522.19.09



Renforcement des aides à l'habitat existant.

Ciccione-Rapho

La découverte des enjeux de la réforme

L'analyse des premières réactions des acteurs locaux, étayée par l'étude sommaire de quelques cas concrets pris dans le Département, fait entrevoir, derrière les instruments de la réforme, ses véritables enjeux. Ceux-ci sont d'ordre économique, social, urbanistique et politique.

3.1 - Les conséquences économiques :

C'est la première interrogation des professionnels :

Y aura-t-il un élargissement du marché du logement, dans l'ancien et dans le neuf, suffisant pour maintenir l'activité dans le secteur du bâtiment ?

3.2 - Les conséquences sociales :

Dans ce domaine, l'interrogation est double :

— La solvabilisation des ménages les plus modestes sera-t-elle effective,

à la fois dans le locatif et dans l'accession ?

— Quelle sera l'importance du transfert de revenus entre les classes moyennes et les classes plus défavorisées de la population ?

Comme l'aide de l'Etat doit être plafonnée à un montant global constant, l'impact social de la réforme sera d'autant plus grand, que les loyers de conventionnement se rapprocheront des loyers du marché et que sera donc organisé un transfert de revenus important.

3.3 - Les conséquences urbanistiques :

La réforme favorise, incontestablement, par le renforcement des aides de l'Etat à l'habitat existant, la reconquête des centres urbains et des quartiers anciens. En ce sens, elle complète l'effet de la récente loi foncière, en privilégiant la valeur des murs au détriment de la valeur foncière des immeubles centraux.

Par contre, la réforme est relativement neutre au plan urbanistique, pour ce qui concerne la construction neuve, dont l'implantation dépendra essentiellement des politiques foncières

engagées par les collectivités locales et des moyens de financement mis à leur disposition.

3.4 - Les conséquences politiques :

Deux questions, au niveau des préoccupations politiques, semblent posées :

- La volonté d'égaliser les taux d'efforts des ménages est une forme de justice sociale, qui sera peut-être difficile à expliquer à l'opinion publique habituée à l'égalité apparente des loyers dans un même immeuble.
- L'aide personnalisée au logement sera considérée, par tous ses bénéficiaires, comme un véritable « impôt négatif », incorporé à leurs revenus. Il est donc probable, que dans le grand débat annuel sur l'évolution des niveaux de vie, la fixation du barème de l'A.P.L. tiendra une large place.



BLACKWOOD HODGE
distribue en France



TEREX GM

Dumpers : de 17 t à 150 t
Chargeuses s/pneus : de 2,5 m³ à 7 m³
Bulldozers : de 225 ch à 370 ch
Scrapers : de 15,3 m³ à 35 m³

NCK Ransomes & Rapier

Pelles à câbles
(dragline/butte) de 800 l à 3000 l
Grues sur chenilles de 20 t à 150 t

RayGo

Compacteurs vibrants
de 2,13 m à 4,26 m 12 250 kg à 27 220 kg
Stabilisatrices de sol
largeur de coupe 2,44 m à 0,41 m
Compacteurs pied de mouton
avec ou sans lame bull.

BLACKWOOD HODGE

La Boursidière (F) R.N. 186
92357 Le Plessis-Robinson

Tél. : 630.10.40
Télex : 270 644

tous matériels aux normes françaises

NOUVEAU

URBAIN VF, le regard de chaussées à grand trafic, a été choisi pour équiper le taxiway de Concorde à l'aéroport de Toulouse-Blagnac.

URBAIN VF

fonte ductile

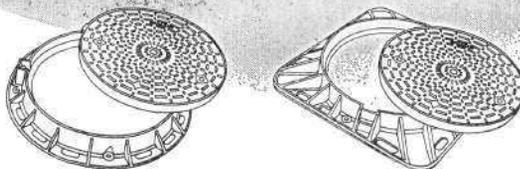
Grande précision de moulage, donc autocentrage interdisant tout mouvement latéral

Surface métallique sans remplissage

Solidité de la fonte ductile

Cadre largement nervuré assurant une bonne stabilité du tampon

Logement breveté facilitant la manœuvre du tampon à l'aide d'une pioche



52 kilos de fonte ductile dans une feuillure de 50 mm, ça tient, et c'est encore manœuvrable (article R 233/1 du Code du Travail)

LA FONTE DUCTILE, C'EST L'INTELLIGENCE DE L'ADAPTATION.



PONT-A-MOUSSON S.A.

Il agences à votre service : Bordeaux, Bourges, Caen, Lille, Lyon, Marseille, Nancy, Nantes, Paris, Strasbourg, Toulouse.

Bon à retourner au Service Publicité PONT-A-MOUSSON S.A. 4 X 54017 - NANCY CEDEX.

Je désire recevoir une documentation sur le regard Urbain VF.

Nom _____ Société _____

Adresse _____ Téléphone _____

expérimentation de la réforme

L'année 1977 doit être l'année de rodage de la réforme. Il a été décidé qu'elle serait appliquée dans 12 départements pilotes, avant d'être progressivement étendue à l'ensemble du territoire à partir de 1978 :

Doubs	: Besançon
Hérault	: Montpellier
Isère	: Grenoble
Haute-Loire	: Le Puy
Loiret	: Orléans
Maine-et-Loire	: Angers
Meurthe-et-Moselle	: Nancy
Nord	: Lille
Pyrénées-Atlantiques	: Pau
Saône-et-Loire	: Mâcon
Seine-Maritime	: Rouen
Vienne	: Poitiers

En outre seront organisées des opérations ponctuelles dans la petite couronne de la Région Parisienne. De plus, certaines opérations expérimentales notamment de construction neuve pourront éventuellement être montées dans d'autres départements au cours de l'année 1977 si l'ensemble des intervenants (constructeurs, C.A.F., administrations) en manifestent le désir.

Choix des opérations

L'expérimentation pourrait porter sur les contingents ci-après :

- 10 000 nouveaux prêts locatifs répartis en priorité dans les départements pilotes mais également attribués à tous les organismes qui le souhaiteront car l'A.P.L. pourra dès 1978 être attribuée dans toute la France.

- 7 000 prêts à l'accession à la propriété plus concentrés dans les départements pilotes que les prêts locatifs.

- conventionnement de 500 H.L.M. existants en moyenne par département pilote, soit un total de 5 000 logements.

- conventionnement de 200 logements anciens réhabilités en moyenne par département pilote, soit un total de l'ordre de 2 000 logements.

- conventionnement de 100 logements I.L.M. neufs en moyenne par département pilote soit un total de l'ordre de 1 000 logements.

Il est prévu d'intégrer le milieu rural à la politique d'ensemble du logement ; pour cette raison, l'A.P.L. s'appliquera en milieu rural. Les barèmes seront identiques ; les loyers et les mensualités de référence du barème seront toutefois adaptés au coût de la construction et du foncier dans les zones rurales.

En outre dans la plupart des départements pilotes, certaines des opérations expérimentales retenues se dérouleront en milieu rural, en particulier pour la construction des nouveaux logements locatifs et pour les programmes d'accession à la propriété.

La commission départementale

Dans les départements pilotes, une Commission présidée par le Préfet

aura la charge de la mise en place du nouveau système.

Elle réunira les services départementaux concernés par les expérimentations et notamment la Direction Départementale de l'Équipement et la Direction de l'Action Sanitaire et Sociale ainsi que le Président du Comité Départemental d'H.L.M., les représentants des Caisses d'Allocations Familiales, de la Caisse de Mutualité Sociale Agricole, des organismes d'H.L.M., des sociétés d'Économie Mixte, des organismes financiers intéressés, etc...

Elle aura pour tâche de sélectionner dans un premier temps les opérations pilotes, de mettre au point les conventions à passer entre l'État et les organismes bailleurs ainsi que les rapports entre les organismes payeurs de l'A.P.L. et les organismes bailleurs et de faire en sorte que pendant l'été 1977, les nouveaux prêts à la construction puissent être attribués et l'aide personnalisée versée à ses bénéficiaires.

Le bilan des expériences et l'extension progressive et propriétaires institutionnels

Un premier bilan des expériences sera livré à l'attention du parlement à l'automne. Ultérieurement, en fonction des résultats des expériences, le nouveau système sera étendu, d'abord à l'ensemble de la construction neuve aidée, puis au parc ancien.

les enjeux de la réforme en seine-maritime

par Georges CREPEY

Chargé du Groupe Urbanisme Opérationnel et Construction à la D.D.E. de Seine-Maritime.

Améliorer l'habitat ancien.

De Sazo-Rapho



Avant que l'expérimentation ne soit entrée dans sa phase active, et alors même que le choix des opérations à réaliser en 1977 n'a pas encore été arrêté, il serait évidemment prématuré de juger des effets de la réforme du logement dans le département de la Seine-Maritime.

Tout au plus peut-on :

- apprécier les orientations générales de la réforme au regard de la situation propre de l'habitat dans ce département (1^{re} partie).
- dégager quelques principes qui paraissent devoir être retenus dans la conduite des expériences en 1977 (2^e partie).

La réforme du logement et les préoccupations locales

Globalement les conditions de logement se sont notablement améliorées en Seine-Maritime depuis vingt ans. Entre les recensements de 1962, 1968 et 1975, la proportion de logements sans eau s'est ainsi abaissée de 28 % à 14 %, puis à 4 %, et celle de logements sans WC est passée successivement de 60 % à 47 %, enfin à 27 %.

D'importants progrès restent cependant à accomplir, puisque la moitié seulement des logements sont aujourd'hui pourvus de tous les éléments de confort (1), et que plus d'une famille sur cinq vit encore en état de

surpeuplement — A mesure que s'élève le niveau moyen, la situation faite à la fraction la plus pauvre de la population, jusqu'à présent tenue à l'écart du progrès général, se révèle, par contraste, plus choquante.

Significative à cet égard est la comparaison, selon le recensement de 1975, de l'état de confort des résidences principales du département en fonction de la catégorie socio-professionnelle des occupants. Alors que la part de logements confortables est de 95 % pour les professions libérales et de 80 % pour les cadres supérieurs, industriels et gros commerçants, la proportion n'est plus que de 45 % pour les ouvriers spécialisés et manœuvres ; elle tombe à 17 % pour les agriculteurs exploitants et à 10 % pour les salariés agricoles.

Ces inégalités s'expliquent par l'inaptitude des mécanismes d'aide jusqu'ici en vigueur à résoudre le **problème de logement des ménages titulaires des revenus les plus bas.**

On voit en particulier s'accumuler, sur les listes de demande détenues par les organismes HLM, de nombreux ménages dont les ressources ne leur permettent pas de supporter les loyers pratiqués. Par exemple, sur 940 demandes déposées auprès de l'Office Public d'HLM de la Ville du Havre, la moitié émane de ménages gagnant (compte non tenu des prestations familiales) moins de 2.000 F par mois, et le quart, de ménages gagnant moins de 1.500 F par mois. D'autre part, le revenu des familles nombreuses n'est pas supérieur à la moyenne, la proportion de ménages gagnant moins de 2.000 F par mois (toujours compte non tenu des prestations familiales) étant même plus élevée pour les familles de 6 personnes (62 %) que pour l'ensemble des ménages. Face à une clientèle constituée, pour une part croissante, de ménages à bas revenus, les loyers tendent, au contraire, en ce qui concerne les opérations nouvelles, à s'élever : en effet, à peu près unanimement, les maîtres d'ouvrage du département déclarent voir s'amoindrir leur « capacité de péréquation », qui leur permettait jusqu'ici d'abaisser notablement le loyer des programmes neufs en opérant un pré-

lèvement sur le produit des loyers du patrimoine ancien.

Cette inadaptation est nettement confirmée par l'étude de marché réalisée pour le 7^e Plan, à l'aide du modèle ISBA, à l'initiative du Service Régional de l'Équipement de Haute-Normandie. Cette étude fait notamment apparaître que les besoins en logements très sociaux, à savoir les PLR — PSR, sont particulièrement importants et représentent 36 % de la demande en logement locatif social. Or la production de cette catégorie particulière de logements désormais réservée au cas spécifique de la résorption de l'habitat insalubre, est devenue très marginale. Encore doit-on ajouter qu'une part de la clientèle se révèle insolvable pour les PLR eux-mêmes.

Ces quelques données illustrent, du point de vue social, l'importance de la réforme pour le département de Seine-Maritime, l'APL devant permettre de réintégrer dans le circuit des aides publiques au logement une fraction de la population qui en demeure jusqu'ici exclue. L'enjeu social se double d'ailleurs d'un enjeu économique. La mobilisation sur le marché du logement d'une tranche nouvelle de clientèle pourrait apporter à l'industrie du bâtiment un deuxième souffle dont on ressent, au niveau régional, le besoin, compte tenu notamment de l'extrême prudence dont font preuve désormais les maîtres d'ouvrages sociaux dans la programmation de leurs opérations.

La réforme engagée par le gouvernement vise en outre à une meilleure qualité de l'habitat et à une liberté de choix accrue des familles, en particulier vers l'accession à la propriété ou l'habitat ancien.

En comparant les caractéristiques des opérations réalisées depuis 15 ans, on est frappé des **progrès de qualité** accomplis. Ces derniers se manifestent particulièrement dans le secteur de la construction locative sociale, où ils paraissent notamment liés à une utilisation efficace de la politique des modèles (ceux-ci représentant 70 % de la production pour l'ensemble des organismes sociaux, et même près de 100 % pour l'Office départemental d'HLM). Mais l'on aperçoit bien, au contact des maîtres d'ouvrage et des entreprises, que le

franchissement d'une nouvelle étape passe à la fois par l'assouplissement des contraintes de prix et par un effet solvabilisateur accru du système d'aide. Encore ces conditions nécessaires ne se révéleront-elles suffisantes que si des dispositions sont prises, dans la mise en œuvre sur le terrain, pour garantir un report effectif des majorations de prix sur un supplément de qualité (voir 2^e partie).

En Seine-Maritime comme dans l'ensemble du pays, un attrait croissant des candidats au logement se manifeste pour l'**accession à la propriété**, et, à travers elle pour la **maison individuelle**.

En témoigne, de manière évidente, le développement rapide des lotissements et de la construction individuelle à la périphérie des agglomérations. Selon l'étude régionale déjà citée, la demande totale en accession à la propriété pour le 7^e Plan dépasserait de 35 % le niveau des réalisations antérieures, l'écart le plus important se rapportant au secteur le plus social, celui de l'HLM accession, où il serait supérieur à 100 %.

Même si ces chiffres doivent être considérés avec prudence, l'ordre de grandeur suffit à montrer l'importance de la clientèle sociale qui pourra se voir ouvrir par l'APL l'accès à la propriété. De plus, la distorsion qui apparaît entre la répartition de la demande et celle de l'offre selon les secteurs, et particulièrement la sous-représentation du secteur HLM accession, illustrent la rigidité de l'offre, qui est liée à la fois aux contraintes de la programmation administrative et au comportement de certains constructeurs. A cet égard, l'unification des secteurs apportée par la réforme devrait améliorer le fonctionnement du marché.

Les moyens nouveaux apportés par la réforme dans le domaine de l'**habitat existant** répondent d'abord à une nécessité sociale ; ils doivent servir en même temps une **politique d'aménagement urbain et rural plus équilibrée**.

(1) Eau, WC, baignoire ou douche et chauffage central.



A la Foire de Paris, l'attrait du public pour la maison individuelle.

Ciccione-Rapho

Pour plus de 70 %, les demandes de permis de construire sur la grande couronne de Rouen sont déposées par des personnes qui, habitant jusqu'ici l'agglomération rouennaise, souhaitent s'installer en périphérie pour y construire une maison (près de la moitié des ménages concernés venant de la ville elle-même). Pour une part, cet impressionnant mouvement « centrifuge » s'explique sans doute par l'attrait, déjà signalé plus haut, pour la maison individuelle, et que la réforme vise à satisfaire plus largement. En lui-même, cet attrait ne saurait être combattu, même si des précautions sont à prendre pour mieux organiser ce développement. Mais pour une autre part, il peut traduire une certaine dévalorisation de l'image des quartiers anciens en même temps que la difficulté d'y trouver pour un prix raisonnable, un logement conforme aux exigences modernes.

La ville de Rouen n'a pas manqué de prendre conscience de ce problème. Pourvue d'un patrimoine architectural de valeur, elle a déjà une longue expérience dans le traitement des tissus anciens et la restauration immobilière ; elle mène actuellement plusieurs opérations tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du secteur sauvegardé. Plus récemment, la plupart des villes du département ont lancé, ou préparent, des actions s'appliquant à l'habitat ancien. Des opérations groupées ou programmées de restauration immobilière sont en cours ou en projet, au Havre, à Dieppe, Fécamp, Bolbec, Darnetal, Eu, Yvetot...

De bons résultats ont pu être obtenus pour des réalisations qui, comme celle du quartier Armand Carrel à Rouen, bénéficiaient de circonstances favorables quant à l'état du bâti ou aux caractéristiques des habitants. Toutefois, en bien des cas, un

certain piétinement de la procédure est observé en raison des insuffisances du dispositif financier jusqu'ici en place. On attend donc beaucoup des moyens d'actions nouveaux qui seront apportés à la fois par la réforme du logement et par la mise en place du Fonds d'Aménagement Urbain.

La restauration du patrimoine privé ne constitue d'ailleurs qu'un aspect de la politique sociale de l'habitat dans les quartiers anciens. La construction ou l'acquisition-réhabilitation par des organismes HLM de logements situés dans le centre des villes revêt également une grande importance. De telles conditions ont été le plus souvent contrariées par des normes de prix et de financement mal adaptées à l'état du marché foncier. Les dispositifs nouveaux prévus en ce domaine devraient y porter remède.

Enfin, la qualité médiocre et l'état d'entretien défectueux d'une partie du patrimoine ancien HLM contribuent également à détériorer l'image de l'habitat urbain ou péri-urbain. Selon une enquête menée l'an dernier auprès des organismes du département, 8 000 appartements environ nécessiteraient ainsi des travaux d'amélioration et près de 2 000 d'entre eux, pour la plupart construits avant guerre, une mise aux normes complète. La réalisation de ces travaux, pourtant urgents, se trouve actuellement bloquée, faute, pour les organismes, de pouvoir équilibrer les charges financières qui en résulteraient, par une augmentation suffisante des loyers. L'introduction de l'APL devrait réduire cet obstacle.

Tout autant que celle des quartiers urbains, la revalorisation du milieu rural est essentielle à l'équilibre de la région. Deux chiffres suffisent à illustrer le retard à combler. En secteur rural, à peine la moitié des locaux d'habitation sont munis d'un WC intérieur ou d'une installation sanitaire, et un quart seulement (contre

57 % en milieu urbain) sont dotés de tous les éléments de confort. L'amélioration de l'habitat existant doit jouer ici un rôle prioritaire ; elle a d'ailleurs l'avantage, par rapport à la construction neuve, d'apporter une garantie sûre de la bonne insertion du bâti dans le site. A cet égard, et il faut s'en féliciter, la réforme apporte une fongibilité compète des nouveaux financements entre l'acquisition-réhabilitation et la construction neuve, alors que des avantages financiers particuliers amenaient jusqu'ici à privilégier trop systématiquement cette dernière. Dans les cas où, cette dernière. Dans les cas où, ce pendant, la construction neuve restera la solution la plus appropriée, une attention particulière devra être apportée à la qualité de l'architecture et à son intégration dans l'environnement. Là encore, les améliorations attendues de la réforme en matière de prix et de financement permettront de répondre davantage aux préoccupations esthétiques et de mieux préserver le caractère du paysage rural.

L'expérimentation en 1977

Le Choix et les modalités des opérations n'étant pas encore arrêtés, on peut seulement indiquer ici quelques principes qui paraissent devoir guider l'expérimentation de la réforme en 1977 dans le département de Seine-Maritime. On examinera successivement :

- la construction neuve ;
- les ILM récemment lancés ;
- le conventionnement des organismes sociaux pour leur patrimoine existant ;
- enfin la réhabilitation de l'habitat ancien et le conventionnement des bailleurs privés.

En matière de **construction neuve**, il convient d'abord de rechercher les moyens propres à garantir un report effectif de la majoration de prix sur une amélioration de la qualité.



SCETAUROUTE

BUREAU D'ÉTUDES ET D'INGÉNIERIE AUTOROUTIER

DIRECTION GÉNÉRALE : Rue Gaston-Monmousseau - B.P. n° 12 - 78190 TRAPPES - Tél. : 050.61.15
Télex : BETSR 600 293 F

AGENCES

ROQUEBRUNE

Domaine de Palayson - B.P. n° 2
83520 ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS
Tél. 44.70.33 - Télex : 47 485

AIX-EN-PROVENCE

La Palette - 13609 AIX-EN-PROVENCE
Tél. 28.91.71 - Télex : 42 134

NICE

28, avenue de la Californie - 06200 NICE
Tél. 86.22.53 - Télex : 47 198

MONTPELLIER

Rue des Marels - B.P. 1237 - 34011 MONTPELLIER CEDEX
Tél. 58.67.41 - Télex : 48 160

PERPIGNAN

6, rue de la Corse - 66000 PERPIGNAN
Tél. 50.25.72 - Télex : 50 843

TOULOUSE

Zone Industrielle de Montaudran
Rue Jean-Rodier - 31400 TOULOUSE
Tél. 80.45.20 - Télex : 52 006

AGEN

B.P. 189 - 47007 AGEN
Tél. 66.63.08 - Télex : 57 417

ANNECY

13 bis, boulevard du Fier - B.P. 552 - 74000 ANNECY
Tél. 57.19.13 - Télex : 30 807

CLERMONT

Aérogare d'AULNAT - B.P. n° 9 - 63510 AULNAT
Tél. 92.60.67 - Télex : 99 389

DIJON

2, avenue Garibaldi - B.P. n° 622 - 21016 DIJON CEDEX
Tél. 32.80.93 - Télex : 35 810

CAEN

1, rue Froide - 14000 CAEN
Tél. 86.21.43 - Télex : 17 116

LILLE

Rue Yves-de-Cugis (Triolo) - B.P. 58 - 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ
Tél. (20) 91.27.19 - Télex : 120 648

STRASBOURG

Résidence « Le Grand Stade »
Rue du Canal de la Marne - 67300 SCHILTIGHEIM
Tél. 33.05.26 - Télex : 89 068

AGENCE REGION PARISIENNE

Rue Gaston-Monmousseau - B.P. n° 12 - 78190 TRAPPES
Tél. 050.61.15 - Télex : BETSR 600 293 F

Cette question, déjà évoquée précédemment, est essentielle, car il faut s'attendre de la part des entreprises, à une forte pression pour obtenir, à l'occasion de la modification des normes de prix, une revalorisation de leur rémunération. Il pourrait par exemple être suggéré aux maîtres d'ouvrage d'utiliser, pour ce faire, la référence des modèles qui, comme on l'a vu, représentent en Seine-Maritime une part importante de la production. Dès lors, prenant pour base un modèle réalisé par ailleurs dans le système de prix classique, l'organisme disposera d'arguments très clairs pour obtenir de l'entreprise, à partir du modèle existant, les éléments supplémentaires de qualité justifiés par la majoration du prix.

En ce qui concerne le choix des opérations, une certaine diversité sera recherchée mais dans le secteur locatif, deux types de réalisations paraissent, en tout cas, devoir être représentés :

- un ou plusieurs programmes collectifs en centre ville ;
- un ou plusieurs programmes locatifs individuels, notamment en secteur rural, à la périphérie immédiate de petites villes, ou en périphérie plus lointaine de villes plus importantes.

Les arguments qui militent en faveur de la première catégorie d'opérations

sont largement reconnus. En revanche quelques développements semblent utiles pour justifier la seconde.

Le locatif individuel est le moyen de concilier la satisfaction de besoins parfois sous-estimés, de logements locatifs en milieu rural, avec les impératifs, déjà évoqués, d'une bonne intégration architecturale dans le site, laquelle est plus difficile avec des logements collectifs. D'autre part, la maison individuelle est une solution bien adaptée aux besoins des familles nombreuses. Or précisément le barème de l'APL sera particulièrement favorable pour ces familles, dont la solvabilité sera ainsi assurée, même pour des revenus très bas. Jusqu'à présent, des obstacles financiers pouvaient s'opposer à de tels projets ; grâce à la réforme ceux-ci pourront être plus facilement réalisés.

En accession à la propriété, il pourrait être opportun d'exploiter les avantages apportés par les nouvelles dispositions légales pour favoriser les programmes groupés de maisons individuelles. Leur réalisation, en effet, se heurte souvent à une très grande prudence des promoteurs, qui craignent un médiocre accueil commercial de la part de la clientèle. Or, cette formule présente, au plan collectif, des avantages certains, à la fois quant à la consommation d'espace et — si le plan d'aménagement

est de qualité — au point de vue esthétique.

Cependant, le secteur diffus, qui a pris une part très importante sur le marché du département, devra être, lui aussi, représenté. Pour ce secteur, d'ailleurs, le contact avec la clientèle intervient dès avant le démarrage des travaux, en sorte que l'impact de l'APL sur la demande pourrait ici être testé rapidement.

En vue d'obtenir assez vite des renseignements significatifs sur les effets de la réforme, il importerait aussi de rechercher pour y appliquer l'APL, des programmes **ILM en cours de réalisation et susceptible d'être mis en service dans le courant de l'été.**

Les résultats de l'expérience devraient alors être analysés sous divers angles :

- impact sur le marché (mesure dans laquelle l'APL permet de solvabiliser une couche nouvelle de clientèle, et origine principale de cette dernière) ;
- fonctionnement du tiers payant et délais de versement de l'APL ;
- problèmes de cohabitation, dans un même immeuble, de ménages appartenant à des milieux socio-professionnels éventuellement très contrastés ;
- réaction psychologique et sentiments éventuels d'injustice, face

Favoriser les programmes groupés de maisons individuelles.

Berrey-Rapho



à la modulation de la dépense nette du logement selon le revenu.

Le conventionnement des organismes HLM ou SEM en vue d'introduire l'APL dans leur **patrimoine existant** est peut-être la partie de la réforme qui posera au départ, les problèmes les plus délicats, en particulier :

- implications politiques du mécanisme (la revalorisation des loyers compensés par l'APL s'analyse en un transfert de ressources entre les ménages à revenus moyens ou aisés et les ménages à revenus bas) ;
- œuvre de négociation dévolue à une direction départementale mal préparée à jouer ce rôle difficile ;
- problèmes techniques touchant le concept même de la référence des loyers du marché et la connaissance statistique de ces derniers.

Il importe néanmoins de progresser sur ce terrain s'agissant d'un sujet qui constitue un volet essentiel de la réforme.

Les conventions particulières porteront en particulier sur des éléments de patrimoine nécessitant des travaux d'amélioration importants. C'est là que se situent les urgences les plus évidentes. Le montage des opérations y sera moins difficile qu'ailleurs car la nécessité d'une intervention sera mieux comprise par les organismes comme par les locataires, et la majoration des loyers sera plus facile à justifier. Mais des garanties doivent être prises pour que le conventionnement ne s'arrête pas à ces opérations et portent également sur des logements déjà confortables, faute de quoi l'équilibre budgétaire national de la réforme serait compromis.

Une bonne place sera faite à l'**habitat ancien** dans l'utilisation des nouveaux prêts locatifs ou accession, qui doivent assurer la fongibilité financière entre les opérations de construction neuve et celles d'acquisition réhabilitation —, fongibilité dont, à la fin de la partie précédente, l'intérêt a été mis en évidence, à partir de l'exemple de l'habitat rural.



Préserver l'habitat ancien.

Les procédures nouvelles spécifiques à l'habitat ancien, notamment le conventionnement des bailleurs privés, sont applicables dans le cadre d'opérations programmées. Les impératifs de délais conduiront dans un premier temps, à constituer celles-ci par transformation d'opérations déjà lancées sous la forme d'opérations groupées. On cherchera notamment, en sélectionnant ces dernières, à faire intervenir parallèlement, par souci d'émulation, plusieurs catégories d'organismes opérateurs : ARIM, CAL, ou organismes HLM par exemple. Une action d'information puissante devra être entreprise auprès des propriétaires ou locataires intéressés. Par ailleurs, en vue d'accélérer l'obtention de financements complémentaires aux subventions de l'Etat ou de l'ANAH, un groupe de coordination de prêteurs sociaux (CAF, Caisse de retraite, SCI, 1 %, Caisse Départementale, etc...) pourrait être constitué. Enfin, il faudrait rechercher la possibilité de planifier les commandes auprès des entreprises. Dans tout cela, le point délicat est à l'évidence celui du conventionnement des bailleurs privés, à l'égard duquel le comportement des propriétaires reste à tester, et qui implique la recherche d'organisation administrative appropriée pour un mode de

relation nouveau entre l'Etat et les particuliers.

De tout ce qui précède, il résulte que les points de rencontre sont nombreux entre les préoccupations locales et la réforme, dont on attend beaucoup au niveau départemental. Pour autant, on ne saurait préjuger le succès des expériences qui restent à tenter. Trois sortes de difficultés au moins doivent être soulignées.

La première sera ici seulement évoquée, car elle relève d'abord de l'autorité centrale. Elle a trait à la mise au point des textes d'application de la loi, qui constitueront le cadre réglementaire et financier de l'expérimentation. Le travail, à réaliser en quelques mois, est considérable. Or, vu du côté de l'utilisateur sur le terrain, la moindre inexactitude, tout écart, même réduit, sur une règle de prix par exemple, risquerait de gripper le mécanisme.

La seconde concerne les modalités pratiques du versement de l'APL et le fonctionnement du tiers payant. Cette question d'ordre trop technique pour être traitée ici, n'en revêt pas moins la plus extrême importance pour le succès de la réforme. Or on ne saurait sous-estimer la complexité des problèmes qui vont résulter, par exemple, de l'organisation de circuits d'information permanents entre les cinq caisses d'allocation familiale et la trentaine d'organismes HLM fonctionnant dans le département.

La troisième a trait à la nouveauté déjà soulignée du mode de relation à instituer entre l'Etat et les bailleurs publics et privés sous la forme du conventionnement. Cette donnée nouvelle exigera de la part de l'Administration, une évolution de ses méthodes, ainsi qu'une augmentation de ses moyens.

Il est vrai que l'un des intérêts de la démarche expérimentale retenue pour la mise en place de cette réforme est, précisément, de donner un « droit à l'erreur ». Et l'orientation générale du projet paraît suffisamment cohérente et assez proche des préoccupations locales, pour que l'on puisse espérer aboutir, après les corrections utiles, à un système satisfaisant d'aide au logement pour la période à venir.

manosque, ville moyenne

par Ch. DANFLOUS

Directeur départemental de l'Équipement
des Alpes de Haute-Provence.

espace piéton et foyers de vie

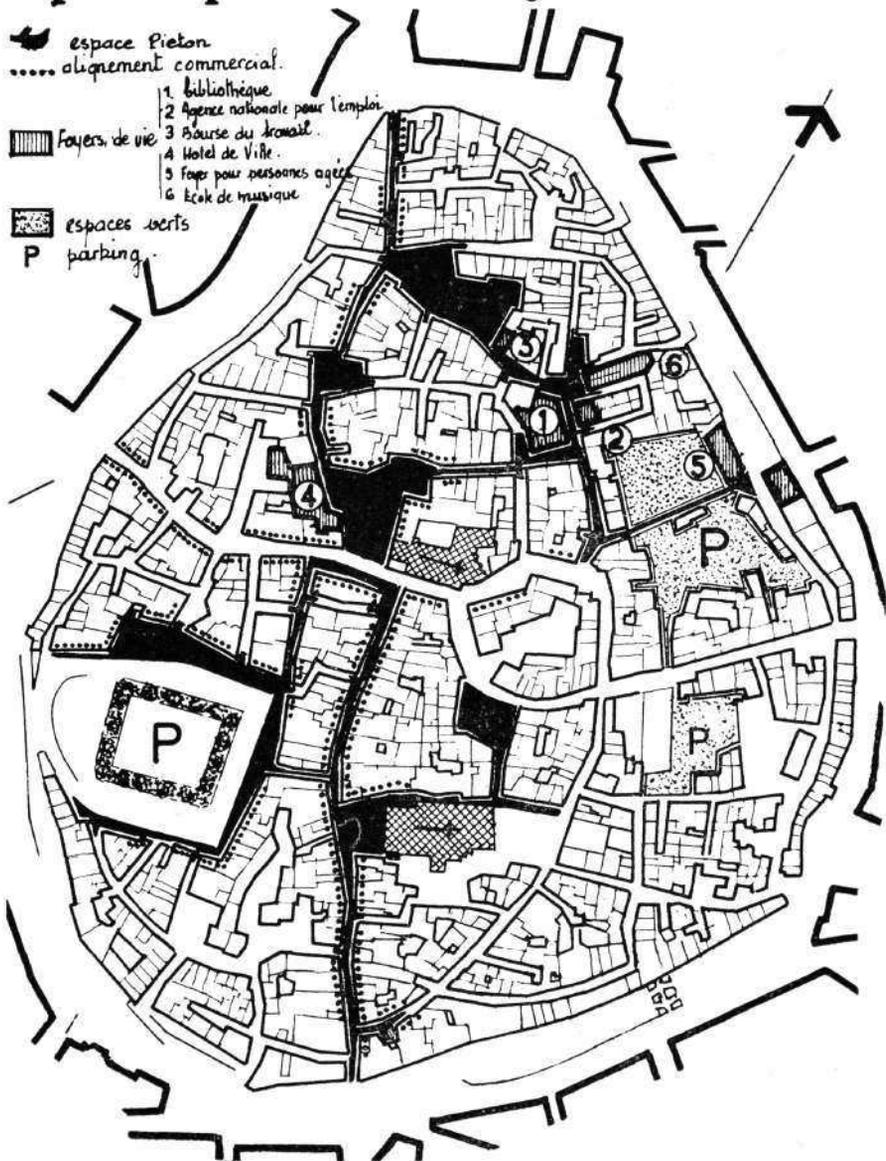
espace piéton
alignement commercial

- 1 bibliothèque
- 2 Agence nationale pour l'emploi
- 3 Bourse du travail
- 4 Hôtel de Ville
- 5 foyer pour personnes âgées
- 6 école de musique

Foyers de vie

espaces verts

P parking



Manosque, cité provençale de 20 000 habitants, a conclu avec l'Etat un contrat de Ville Moyenne dont les diverses actions concourent à un même but : rendre au centre historique de la ville sa fonction de lieu privilégié des activités sociales et économiques.

Cet ensemble d'actions cohérentes, conformes aux constats et options des documents d'urbanisme approuvés, est destiné essentiellement à bien marquer la volonté de la collectivité locale d'agir énergiquement en vue du maintien de la vie et de l'animation dans la vieille ville. Elles seront lancées au cours de la période de trois années qui a débuté le 13 avril 1976.

- L'action principale et prioritaire porte sur la restauration de l'habitat ancien.
- Un autre groupe concerne directement le périmètre choisi pour la restauration immobilière.

— création d'équipements collectifs d'agglomération — agence nationale pour l'emploi, bourse du travail, bibliothèque, foyer-club pour personnes âgées, extension de l'Hôtel de Ville, école de musique. Mis à part le foyer-club pour personnes âgées, qui a nécessité une reconstruction d'immeubles existants, tous situés dans la moitié nord-est de la vieille ville où les signes classiques du dépérissement sont les plus nets.

— aménagement de l'espace piéton : il s'agit de réserver aux piétons l'ensemble des voies et places à l'intérieur de l'anneau des boulevards. Ces rues étroites et ces places destinées à faciliter les relations entre la partie active de la vieille ville, les foyers de vie cités ci-dessus et les parcs de

stationnement seront aménagés progressivement. Une première phase, figurant au plan ci-contre est actuellement engagée.

- création d'un parc de stationnement à l'est venant compléter le parc existant à l'ouest.
- aménagement des boulevards ceinturant la vieille ville pour améliorer l'accessibilité du centre et y faciliter les déplacements des piétons.
- En complément les opérations suivantes permettront :
 - de mettre à portée des habitants du centre la verdure et un lieu de détente par la création d'un parc urbain à toute proximité du centre.
 - de rejeter au plus loin toute circulation automobile de transit par le développement d'une rocade en périphérie de la ville.

L'habitat de la vieille ville et sa réhabilitation

TYOLOGIE

Le patrimoine de la vieille ville est constitué d'un ensemble de constructions solides, mais peu entretenues, abritant des logements dépourvus de confort. L'architecture, mélange ho-

mogène d'immeubles sobres et de grande qualité, forme un tissu sans rupture, marqué par les origines rurales de la ville. Cet ensemble est entièrement protégé par un site inscrit.

Les études, qui ont porté sur les 1 029 logements de la vieille ville, ont montré la nécessité et la possibilité de :

- restaurer :
 - 157 logements occupés par leurs propriétaires
 - 271 logements loués
 - 12 logements dont le statut n'a pas été déterminé
 - réutiliser :
 - 184 logements vacants
- soit une intervention portant sur un minimum de 624 logements. Il faut y ajouter un nombre indéterminé de logements parmi les 127 logements pour lesquels l'enquête n'a pas permis de statuer. La ville s'est donc engagée dans une opération de restauration immobilière portant sur un maximum de 751 logements.

STRUCTURE SOCIALE

L'enquête effectuée en 1975 par l'Association de Restauration Immobilière (A.R.I.M.) a permis de recueillir tous les renseignements souhaités sur un échantillon de 440 logements à restaurer : elle met en lumière l'intérêt social de la restauration immobilière puisque, dans les immeubles à restaurer :

- 56 % des ménages ont des revenus inférieurs à ceux qui permettent l'accès à des logements de catégorie P.L.R.
- 19 % des ménages ont des revenus supérieurs aux précédents et inférieurs à ceux qui permettent l'accès à des logements de catégorie H.L.M.O.

La répartition des ménages et logements selon leurs tailles respectives fait apparaître :

- une forte dominante de ménages de petite taille : près de deux ménages sur trois (63 %) sont constitués d'une ou deux personnes.

un pourcentage élevé de logements de deux et trois pièces (63 % soit respectivement 31 % et 32 %).

la taille réduite des ménages et des logements s'équilibre de façon relativement satisfaisante. Seuls 8 % des logements sont surpeuplés et 16 % sous-peuplés.

l'occupation par pièce reste également satisfaisante au niveau de la moyenne (0,9 pers./pièce), malgré quelques cas aigus de surpeuplement de certains logements.

- une proportion non négligeable d'immigrés (13 % environ).

La structure d'âge des habitants du centre présente les caractéristiques d'une population vieille : le pourcentage des personnes âgées, considéré au niveau des ménages, fait apparaître que 37 % de ceux-ci sont composés de retraités.

La répartition des ménages suivant le nombre d'enfants et les âges de ceux-ci, confirme le vieillissement de

Actions	Coût total	Financement « Ville Moyenne » (1)	Autres financements (publics ou privés)
1 - Habitat	14 005 500 F	4 015 500 F	9 990 000 F
2 - Foyers de vie	9 095 000 F	5 507 400 F	3 587 600 F
3 - Espace piéton	2 219 000 F	2 219 000 F	—
4 - Parc de stationnement Est	6 220 000 F	2 300 000 F	3 920 000 F
5 - Boulevards	3 531 000 F	2 291 000 F	1 240 000 F
6 - Extension du Centre	p.m.	p.m.	p.m.
7 - Parc urbain de Drouille	900 000 F	—	900 000 F
8 - Rocade	1 990 000 F	—	1 990 000 F
Total	37 960 500 F	16 332 900 F	21 627 600 F

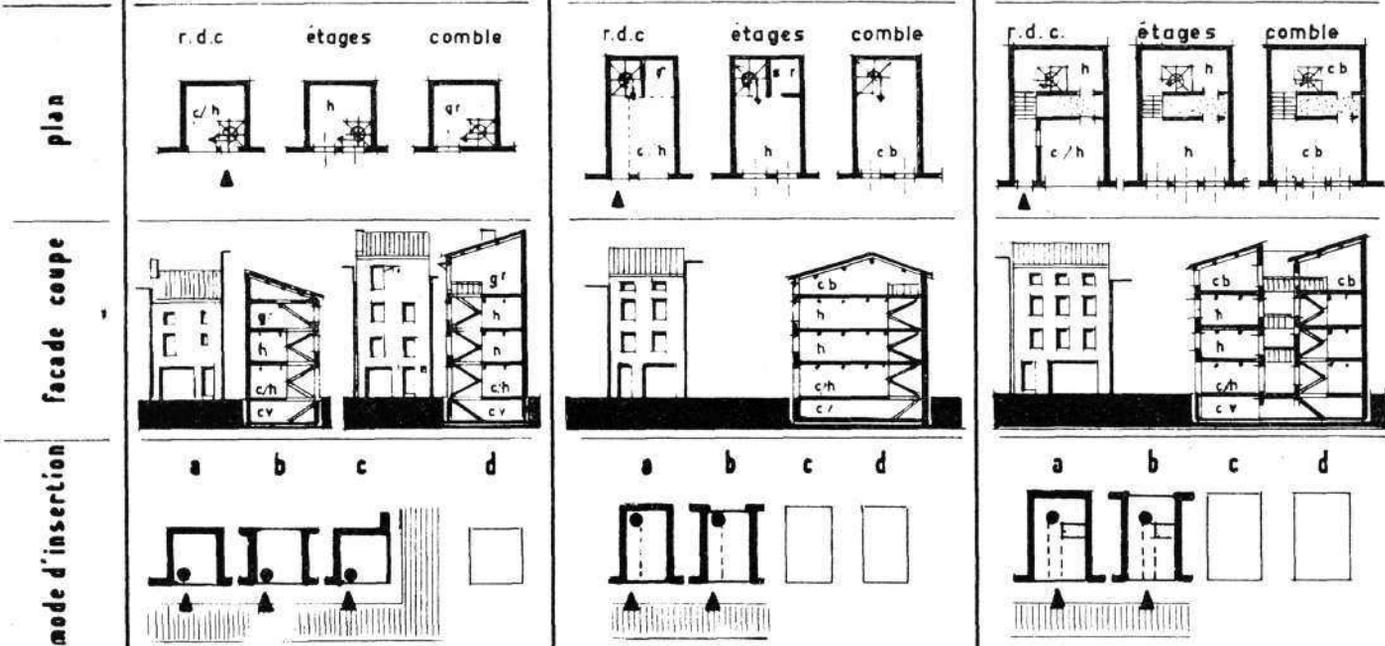
typologie de l'habitat

TYPE

1 ● parcelle de taille réduite (5x5 environ)
● 1 pièce par niveau ● escalier en façade
● habitation en r d ch (ancienne école)

2 ● parcelle étroite en façade
● 1 ou 2 pièces par niveau ● escalier en fond
● commerce ou habitation en r d ch

3 ● parcelle étroite en façade et profond
● 2 ou 3 pièces par niveau ● cour
● escalier en bâtiment du fond



la population puisqu'on constate que 29 % seulement des ménages ont des enfants de moins de 20 ans.

OBJECTIF QUANTITATIF DE L'INTERVENTION

Face à cette situation, analogue à celle de la plupart des centres de ville, il convenait d'agir avec vigueur pour encourager la restauration immobilière sous toutes ses formes et enrayer l'abandon du centre, mesuré en particulier par la vacance de près de un logement sur cinq. C'est pourquoi, l'objectif quantitatif est d'intervenir, au cours des trois années 1977, 1978, 1979, sur la moitié des logements à restaurer, soit 240 logements locatifs et 135 logements occupés par leurs propriétaires.

Cet objectif ne semble pas déraisonnable si l'on considère aussi bien les nombreuses demandes de logements en vieille ville que les statistiques relevées dans les dossiers engagés ces trois dernières années par l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (A.N.A.H.), avec la seule subvention de cette agence au taux normal.

Année	1974	1975	1976 *	Total
Nombre d'immeubles	5	4	10	19
Nombre de logements existants dans ces immeubles	11	14	40	65
Nombre de logements locatifs améliorés	9	9	31	49

OBJECTIFS QUALITATIFS

La municipalité s'est en outre fixé des objectifs qualitatifs ambitieux pour cette opération, à savoir :

- favoriser le maintien sur place des occupants (locataires ou propriétaires), en particulier des personnes âgées et des familles les plus pauvres.
- attirer de jeunes ménages dans des logements suffisamment grands pour permettre l'évolution de leur famille sans changement de résidence.

- éviter la prolifération des petits logements, le patrimoine actuel comportant déjà 45 % de logements de une et deux pièces : en effet, l'augmentation de cette proportion viendrait compromettre tous les efforts destinés à favoriser le retour à un meilleur équilibre sociologique de la population.

- mettre en valeur les façades dans le cadre du site inscrit.

Ajoutons que deux programmes complémentaires, peu éloignés du centre sont mis en chantier comportant l'un 103 H.L.M. et P.L.R., l'autre un foyer

● étale
 cv cave
 cb comble

c Commerce
 gr grenier
 h habitation

r remise
 s sanitaire
 v loggia

▲ entrée
 ● escalier
 ■ rue

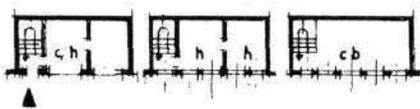
] mitoyen

● parcelle large en façade.
 ● 2 ou 3 pièces par niveau
 ● type dérivé de 1

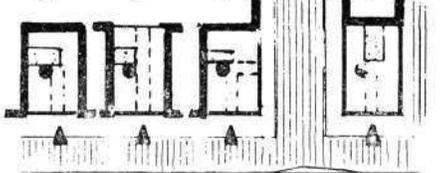
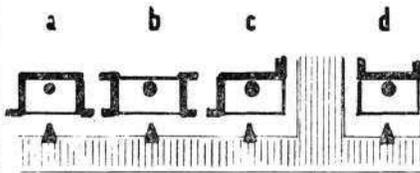
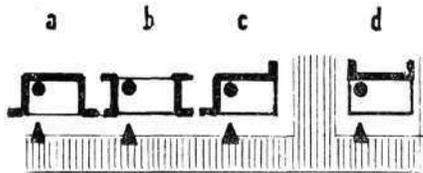
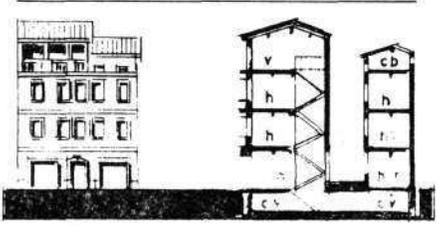
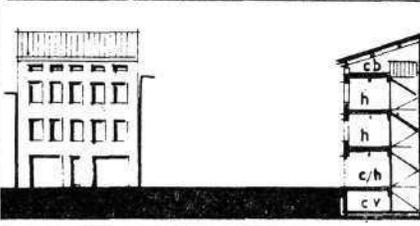
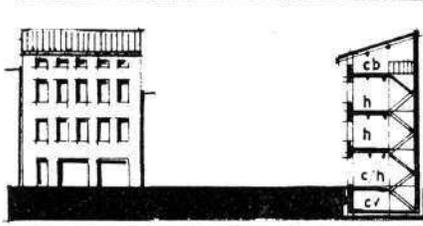
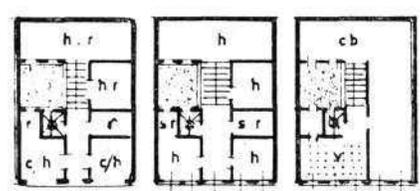
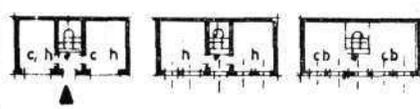
● parcelle en façade
 ● N° de pièces variable
 ● par niveau

● grand parcelle
 ● escalier d'eau au milieu
 ● nombre variable de pièces par niveau
 ● formes et organisations diverses

r. d. c. étages combles



r. d. c. étages comble



hôtel de 99 chambres. Ils concourront à l'accueil des habitants du centre occupant actuellement des locaux par trop insalubres et non récupérables.

MOYENS SPECIFIQUES DE LA REHABILITATION

Pour atteindre ces objectifs et compte tenu de la faiblesse des revenus des habitants, il était nécessaire de consacrer à la réhabilitation des moyens financiers à la dimension du problème.

La ville de Manosque a donc cherché à mobiliser des aides exceptionnelles susceptibles de s'ajouter aux aides habituelles. L'effort qu'elle a consenti à cet égard repéré au chapitre précédent par l'action n° 1 et pris en considération par le contrat « ville moyenne » qui l'allège ainsi de 30 % se répartit comme suit :

- aide à la restauration sous forme de subvention tant aux propriétaires bailleurs qu'aux propriétaires occupants 2 095 000
- aide à la réutilisation d'immeubles vacants

dans le but d'offrir des logements de 3 pièces et plus (cette aide sera attribuée soit aux propriétaires, soit à des organismes H.L.M. pour leur permettre de prendre en charge les surcoûts généralement liés à ce type d'opération).

- aide sociale (financement de travaux de 1^{re} urgence, action socio-éducative, frais de déménagement) 1 000 000
- rédaction d'un cahier des charges d'aménagement 300 000
- rédaction d'un cahier des charges d'aménagement 80 000

Par ailleurs le Secrétariat d'Etat à la culture a consenti une dotation de 250 000 F pour la prise en charge des surcoûts architecturaux liés au classement du site.

Enfin bien sûr, sont prévues les dotations nécessaires à l'intervention de l'A.R.I.M. et de l'organisme spécifique chargé d'animer et de coordonner l'ensemble des interventions.

Il est évident, en effet, que ces moyens spécifiques nouveaux entraînent pour leur attribution une complexité complémentaire de procédure. Par ailleurs, les candidats à la restauration risquent fort de ne pas « s'y reconnaître » et de rencontrer des difficultés considérables pour la constitution de leurs dossiers.

Ces réflexions ont conduit tout naturellement à l'idée de création d'une « Caisse locale d'Aide à l'Amélioration de l'Habitat » (C.L.A.H.) qui aura pour mission générale :

- de coordonner tous les organismes intervenants.
- de gérer les aides exceptionnelles sus-évoquées.
- d'être le **seul interlocuteur** des candidats à la construction.

La caisse locale d'amélioration de l'habitat de Manosque

Sa création a été décidée par délibération du Conseil municipal en date

construction locative aidée

les nouvelles aides à la pierre

Le nouveau régime de prêt

Il s'applique au financement de la construction neuve.

Contrairement au système actuel, dans lequel coexistent plusieurs régimes de prêts (HLMO, PLR-PSR, ILM, ILN), la réforme introduit un financement unique du locatif social.

• Profil du prêt

Durée : 34 ans, dont deux ans de différé d'amortissement et de remise d'intérêt partant de la date de 1^{er} déblocage des fonds.

Taux actuariel : 6,18 %.

Première annuité (après le différé) : 5,58 % progressant de 3,25 % par an.

• Quotité du financement

La quotité plafond de financement, exprimée en % du prix de référence de l'opération, est égale à 95 % de ce prix, pour les organismes H.L.M. et les sociétés d'économie mixte. Elle est réduite environ de moitié dans les autres cas.

• Structure du prêt

Le nouveau prêt comprend une part bâtiment et une part foncière.

Celle-ci peut faire l'objet dans certaines conditions à définir, d'un déblocage anticipé, d'une durée maximum de deux ans avant le commencement des travaux, pour faciliter la saisie d'« opportunités » foncières.

• Bénéficiaires du prêt

Sous réserve de ce qui a été indiqué à propos de la remise d'intérêt

et de la quotité de financement, peuvent avoir recours au nouveau prêt locatif aidé :

- les organismes constructeurs à vocation sociale (HLM et SEM) ;
- les sociétés immobilières d'investissement et les sociétés filiales de CIL ;
- les personnes morales réalisant des investissements dans l'immobilier (sociétés d'assurance, par exemple) ;
- les investisseurs personnes physiques, dans certaines conditions.

L'aide au financement des surcharges foncières

• Le dispositif mis en place

Dans le cadre de la réforme, il est prévu d'autoriser un dépassement de la charge foncière de base du nouveau logement, qui peut être majorée de 7 % par rapport à celle de l'HLMO) dans la limite d'une charge foncière totale égale à trois fois celle de référence de base.

Ce mécanisme pourra aller jusqu'à couvrir chaque année le tiers du programme de construction locative, soit 40 000 logements environ ; les normes budgétaires prévues à cet effet autoriseront, pour ces logements, un dépassement moyen de la charge foncière de référence supérieur à 50 %.

• Les bénéficiaires

La subvention pour surcharge foncière peut être attribuée aux organismes constructeurs comme aux collectivité

locales. Le cas échéant elle est susceptible d'un déblocage anticipé.

Détermination du prix et niveau de qualité du nouveau logement

• Fixation du prix de référence

Ce prix, calibré au départ sur le prix constaté des logements HLMO majoré de 7 % (cf. ci-dessous) est révisé à périodicité régulière en fonction de l'évolution des coûts du secteur social à qualité constante.

• Niveau de qualité du nouveau logement

Cette amélioration peut porter sur les surfaces (augmentation de 8 à 10 %), sur l'isolation acoustique et thermique, sur l'environnement de l'immeuble, sur son implantation (prix de référence de base foncier relevé de 7 %)...

D'une manière générale, elle correspond à :

- la qualité bâtiment ILM pour l'ensemble des nouveaux logements ;
- une localisation très sensiblement améliorée pour le tiers du programme locatif.



Vue d'un domaine bâti à réhabiliter.

du 19 novembre 1976, sous la forme d'une association régie par la loi de 1901, présidée par le Maire de Manosque.

Les buts de la C.L.A.H. sont :

- de développer la politique d'amélioration de l'habitat dans la vieille ville de Manosque tout en permettant aux ménages les plus modestes de continuer à y vivre ou de venir y résider ;
- de mettre à la disposition des propriétaires et locataires concernés les moyens financiers de toutes origines destinés à aider la réalisation des opérations de restauration immobilière ;
- de faciliter l'attribution aux ayants-droits de toutes les aides auxquelles ils peuvent prétendre (allocation logement, aide personnalisée...).

L'assemblée générale

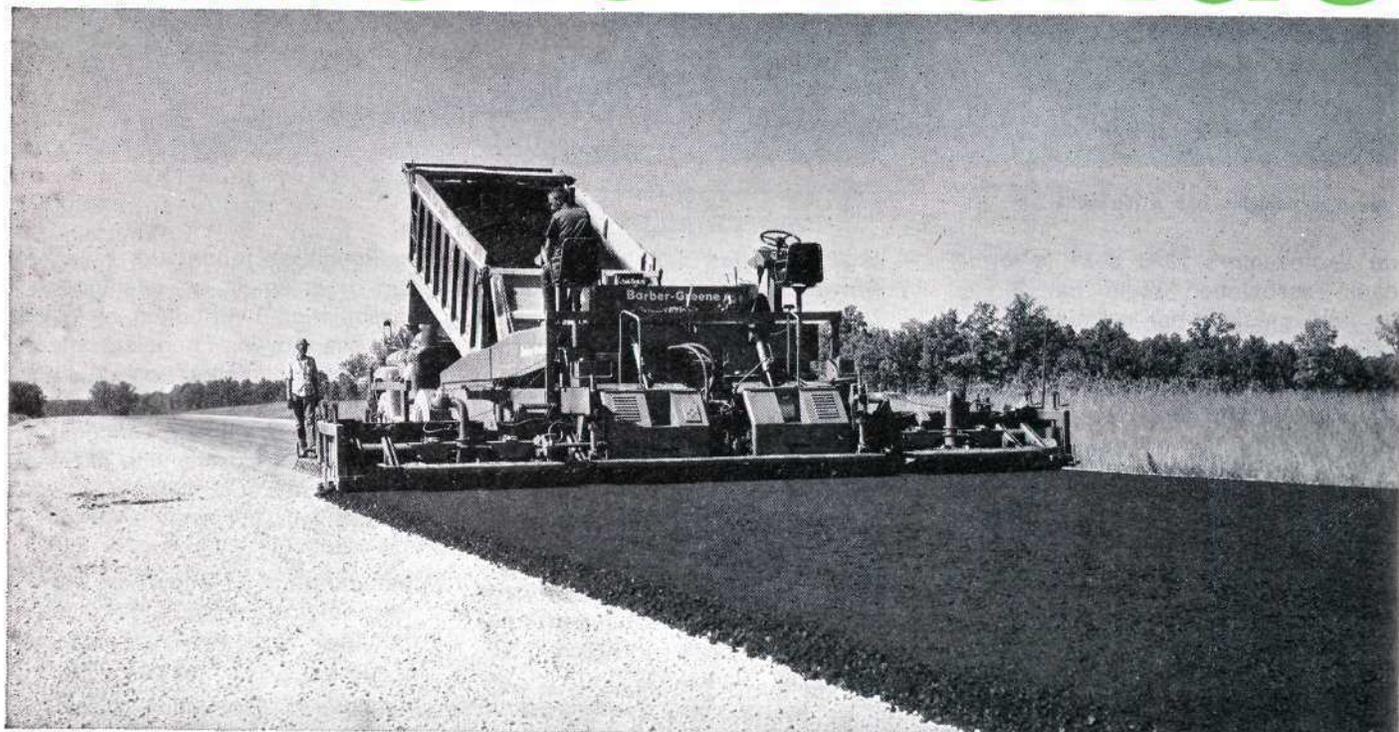
Elle regroupe actuellement :

- le Préfet des Alpes de Haute-Provence, président du Comité Départemental de Gestion du Fonds d'Aménagement Urbain ;
- le Directeur Départemental de l'Équipement ;
- l'Architecte des Bâtiments de France ;
- le Maire de la ville de Manosque, et les représentants du Conseil municipal ;
- la Caisse d'Allocations Familiales de Digne ;
- la Chambre de Commerce et d'Industrie (collecteur du 1 %) ;
- l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat ;
- la Caisse d'Épargne de Manosque ;
- trois sociétés anonymes d'H.L.M. : celles des Alpes de Haute-Provence, la LOGIREM et le Nouveau Logis (filiale de la S.C.I.C.).

Il a été nécessaire de distinguer :

- les membres fondateurs : ce sont les organismes qui délèguent à l'association l'attribution et la gestion des moyens financiers affectés par eux à l'amélioration de l'Habitat. Il s'agit, pour le moment, de l'Etat et de la ville de Manosque, au titre du financement ville moyenne, ainsi que du secrétariat d'Etat à la Culture (surcoût architectural).
- les adhérents : ce sont les organismes qui s'engagent à réserver ou mobiliser les moyens financiers nécessaires à l'amélioration de l'habitat, et, éventuellement, à confier à l'association la désignation des bénéficiaires de ces moyens. Il s'agit donc d'organismes qui ne peuvent, en l'état actuel de la législation, abandonner leurs prérogatives en matière de gestion de leurs fonds, mais dont la participation aux travaux de l'Association permet une coordination étroite et une harmonisation de leurs interventions avec celles de la collectivité locale.

si le **SA 150** est
la machine de ce type
la plus vendue
dans le monde



..il doit y avoir
des raisons....

STIME

5, AVENUE MONTAIGNE 75363 PARIS CEDEX 08 TEL.: 261 51 84

Le bureau et les commissions

Cinq administrateurs entourent le président au sein du bureau qui est chargé de diriger la Caisse Locale : il décide notamment des règles d'attribution des aides.

La préparation des décisions est confiée à des commissions spécialisées qui regroupent les organismes et personnes compétents.

L'animation des travaux est assurée par le Directeur de la Caisse Locale (1), dont les fonctions au sein des services municipaux permettent une coordination très étroite des décisions avec celles de la collectivité locale.

Le fonctionnement

Ce rôle essentiel de coordination et d'animation comporte de multiples facettes. Nous nous limiterons à analyser l'articulation de l'intervention de la C.L.A.H. avec celle de ses principaux partenaires (1).

Coordination avec l'A.N.A.H.

La ville de Manosque a passé avec l'A.N.A.H. une convention « d'opération programmée » procédure qui se substitue maintenant aux anciennes « opérations groupées ».

La gestion de cette convention, adoptée par le Conseil d'Administration de l'A.N.A.H. le 14 décembre 1976 et portant sur 4,2 millions de francs pour les 3 années 1977, 1978, 1979, a été déléguée par la ville à la Caisse Locale.

La coordination des objectifs et des moyens est complète puisque par exemple l'une des dispositions particulières à cette convention stipule que les logements vacants ou récemment acquis seront subventionnés sous la condition particulière que la surface habitable minimale des logements soit supérieure (sauf dérogation imposée par la structure du bâtiment) à 40 m². Cette disposition répond à l'objectif affiché qui est d'éviter la prolifération de petits logements : le maintien des normes actuelles (16 m² ou 25 m² en cas de division de grand logement) n'aurait pas permis l'accomplissement de cet objectif. La mise en vigueur de cette disposition pour les dossiers à engager au début de 1977 a déjà eu une influence bénéfique sur les projets déposés ou en cours d'étude dans le sens de l'augmentation de la surface moyenne des logements.

Cet atout est essentiel quand, au démarrage de l'opération, l'accent est mis sur la reconquête d'immeubles vacants pour :

- créer dans la vieille ville une offre de logements suffisamment grands pour donner satisfaction aux demandes actuelles des candidats à la location.
- permettre les opérations-tiroirs qui seront inévitables pour mener à bien certaines restaurations et enfin,
- supprimer au plus vite ces façades inanimées, symboles les plus significatifs de l'abandon du centre.

De même le barème des majorations des subventions de l'A.N.A.H. a été arrêté ainsi :

- + 15 % pour les travaux de remise en état des immeubles occupés à titre locatif même partielle ;
- + 30 % pour les opérations de mise aux normes des logements ;
- + 40 % pour les opérations de mise aux normes des logements bénéficiant de l'intervention de la C.L.A.H.,

et il est évident que l'intervention simultanée de la C.L.A.H. et de l'A.N.A.H. garantira à cette dernière une meilleure efficacité sociale de ses aides.

En effet, l'attribution des aides exceptionnelles comprises dans le financement ville moyenne est soumise à des conditions de revenus de l'occupant et, éventuellement, de loyer pratiqué par le propriétaire bailleur.

Le bureau de la C.L.A.H. a décidé de fixer pour l'occupant les deux niveaux suivants :

Niveau 1 : revenu inférieur ou égal au plafond légal d'accès à un logement de type P.L.R. avec perception d'un surloyer.

Niveau 2 : revenu supérieur au précédent et inférieur ou égal au plafond légal fixé pour l'accès à un logement de type H.L.M.O. avec perception d'un surloyer.

Les loyers limites qui pourront pratiquer les propriétaires bailleurs dans chacun de ces deux cas seront prochainement arrêtés d'un commun accord entre l'A.N.A.H. et la C.L.A.H.

Il apparaît alors que, dans le cas de subvention pour des logements vacants ou récemment acquis, si l'A.N.A.H. intervient seule, le propriétaire bailleur ne devra respecter que le niveau de loyer 2. Dans le cas où la C.L.A.H. interviendra, le revenu de l'occupant et le loyer pratiqué seront limités au titre d'une convention entre la C.L.A.H. et le propriétaire. Le revenu sera déterminé d'après le dernier avertissement à payer l'impôt sur le revenu soit de l'occupant en place au moment du dépôt du dossier à l'A.N.A.H., soit au moment de l'entrée dans les lieux (première occupation ou changement d'occupants).

Afin d'unifier les procédures, et les actions d'information, il a été décidé qu'en principe, la Caisse Locale alignerait les règles générales d'attribution de ses aides sur celles de l'A.N.A.H. dans le cas des propriétaires bailleurs.

La possibilité est actuellement étudiée de déterminer la subvention de la C.L.A.H. par un calcul simple effectué à partir du décompte de la subvention de l'A.N.A.H. Outre la simplification évidente que cela représente pour le propriétaire, le maître d'œuvre et les entreprises concernées au niveau de la constitution des dossiers, une telle solution permettrait d'éviter les inconvénients d'une aide indexée directement sur le coût des travaux dont on sait, en particulier, qu'elle n'incite guère à la recherche des économies.

Afin de respecter les dispositions prévues au contrat de ville moyenne, le montant de l'aide forfaitaire de la C.L.A.H. serait déterminé de façon à couvrir le coût total des travaux à raison de :

- 30 % pour les bénéficiaires ayant un revenu conforme au niveau 1
- 15 % pour les bénéficiaires ayant un revenu conforme au niveau 2.

(1) Toutes les modalités de fonctionnement n'étant pas encore complètement définies ou pouvant encore évoluer, les lecteurs qui souhaiteraient obtenir des renseignements plus précis sur la C.L.A.H. Manosque peuvent utilement s'adresser au Service Urbanisme et Logement à la Mairie de Manosque. Tél. (92) 72.14.33 (M. Lefebvre).

Exemple de financement (propriétaire-bailleur)	Coût des travaux	A.N.A.H. Subvention de base	A.N.A.H. majoration 40 %	C.L.A.H. * (30 %)	Total aide publique	A la charge du propriétaire
Mise aux normes de 3 logements (144 m ²) et travaux de remise en état de l'immeuble (engagement à louer au niveau P.L.R. + surloyer)	240 000	68 112 (plafond)	27 645	72 000	167 757 (70 %)	72 243 (30 %)
		40 %				

* La subvention C.L.A.H. sera calculée en appliquant un coefficient au montant de la subvention A.N.A.H. ; elle devrait atteindre 30 % du coût des travaux lorsque celui-ci n'est pas surévalué.

Ces dispositions seront transposées dans le cas des propriétaires occupants, le dossier déposé à la C.L.A.H. étant établi dans les mêmes formes. Il convient toutefois de préciser que la C.L.A.H. a décidé de ne pas éliminer les logements qui seraient classés par l'A.N.A.H. en catégorie 3 (c'est-à-dire déjà mis aux normes). Elle admettrait donc les subventions aux propriétaires occupants pour des travaux relatifs à la remise en état de l'immeuble et à l'isolation thermique, sous réserve évidemment que leurs revenus soient inférieurs à ceux indiqués plus haut.

La commission constituée au sein de la C.L.A.H. prépare et anime les interventions des trois sociétés anonymes qui ont bien voulu adhérer à l'association et se lancer avec enthousiasme dans ce projet. La Ville ne possédant pas de patrimoine de logement, il convenait de recenser tous les moyens d'acquérir et transmettre à ces organismes les immeubles nécessaires. Il s'agit essentiellement :

- de l'exercice du droit de préemption foncière au titre de la zone d'intervention foncière (Z.I.F.)
- de la mise en œuvre de la procédure de bien vacant et sans maître qui permet d'attribuer à l'Etat la propriété d'un immeuble pour lequel aucun impôt foncier n'a été acquitté depuis plus de 5 ans (articles 539 et 713 du code civil et loi 62-983 du 8-8-1962).

Un accord est recherché actuellement en vue de l'acquisition de ces immeubles.

Il est envisagé d'intervenir en 1977 sur 25 de ces logements avec les objectifs suivants :

- créer des logements de trois pièces et plus pour les ménages ;
- créer des petits logements de type 1 bis ou 2 pour les personnes âgées, dans le cadre d'un foyer-soleil dont le foyer-club est en cours de finition ;
- créer des foyers pour travailleurs isolés, en complément de celui qui est prévu à l'extérieur du centre de la ville.

Le préfinancement de ces acquisitions serait assuré par la C.L.A.H. à l'aide des crédits réservés à la réutilisation d'immeubles vacants. Cette procédure est rendue possible par le fait que ces crédits seront en partie attribués aux organismes H.L.M. pour prendre en charge les dépassements éventuels du plafond de 120 % imputables à l'aménagement de logements de 3 pièces et plus.

Une subvention analogue pourra être attribuée aux propriétaires qui, pour satisfaire le même objectif, devront réaliser des travaux importants, dont le coût dépassera un plafond fixé par un pourcentage du coût de la construction H.L.M.

Coordination avec les autres organismes (subventions, prêts)

La caisse locale est chargée de préparer avec les organismes adhérents des conventions permettant d'assurer aux bénéficiaires du périmètre une réservation annuelle de financement et une priorité d'attribution, les demandes étant regroupées par la C.L.A.H. Ces modalités d'intervention sont envisagées en particulier pour les caisses de retraite, les financements relatifs au 1 % et les prêts du secteur privé.

Relations avec les demandeurs et les professionnels

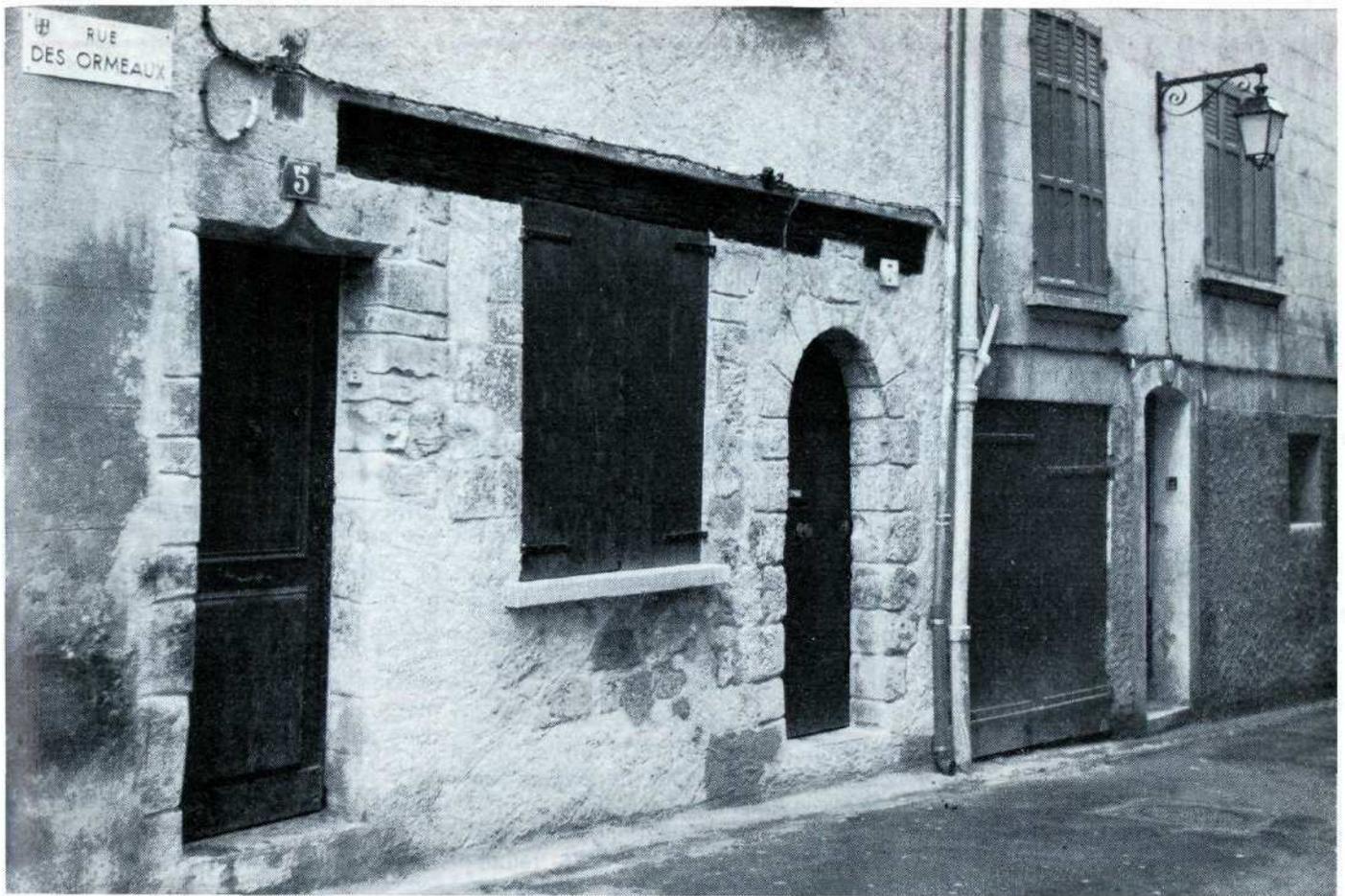
Les candidats à la restauration bénéficient des sources d'information suivantes :

- le bureau permanent de l'A.R.I.M. à Manosque, installé au cœur du périmètre, et dont les agents se tiennent gratuitement à disposition des demandeurs pour tous conseils en matière technique, juridique, financière et administrative.
- les articles publiés chaque mois dans la revue municipale.
- le service municipal d'urbanisme qui prend tout particulièrement en charge les conseils techniques et procédures administratives relatives aux réfections des toitures et façades, en liaison permanente avec M. l'Architecte des Bâtiments de France.

L'efficacité des actions d'information est ainsi progressivement obtenue par la décentralisation la plus complète au niveau communal.

En ce qui concerne les relations avec les maîtres d'œuvre, la Caisse Locale envisage de développer une concertation privilégiée destinée à renforcer leurs interventions sur les chantiers de restauration immobilière. La Caisse Locale pourrait subventionner fortement la partie de leur mission relative aux études préalables afin de favoriser :

- l'établissement d'un diagnostic précis de l'état réel du bâtiment et de sa structure.
- l'étude des procédés d'intervention les plus économiques et des options d'aménagement qui préservent l'équilibre et les qualités du bâtiment existant.



Un objectif qualitatif : une façade agréablement traitée.

Ce travail seulement ébauché, débouche naturellement sur la concertation avec les entreprises à l'occasion de nombreuses visites de chantiers et se traduit déjà par un vif intérêt pour une restauration à la fois économique et de qualité.

Conclusion

La Caisse Locale d'Amélioration de l'Habitat de Manosque, qui fait appel aux compétences des membres associés (Délégué Régional de l'A.F.I.C.I.L., Directeur de l'A.R.I.M. Provence Côte d'Azur, Président du P.A.C.T./C.A.L. des Alpes de Haute-Provence, Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales de Digne) met progressivement en place une coordination efficace entre tous les intervenants financiers en matière de restauration immobilière, domaine où règne la plus grande des diversités. Ses tâches sont encore très lourdes, mais sa position privilégiée au sein

de la collectivité locale lui garantit aussi bien le soutien complet de celle-ci que l'adaptation concrète des décisions aux réalités quotidiennes

de son champ d'action, la Vieille Ville de Manosque.

Journée « PORTE OUVERTE » du 24 Juin 1977

A l'occasion de son trentième anniversaire, le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment organise une journée « Porte ouverte » le Vendredi 24 juin 1977 de 10 h à 17 h à Champs-sur-Marne où sont regroupés ses principaux moyens de recherches parisiens.

Cette journée est destinée à tous ceux qui s'intéressent au bâtiment, et les visiteurs pourront parcourir à leur gré les laboratoires et les installations où les chercheurs du Centre seront à leur disposition pour commenter les

travaux et les recherches en cours.

Les travaux poursuivis dans ses Etablissements de province y seront également présentés, tout particulièrement les études réalisées à l'aide de la soufflerie expérimentale de Nantes et les projets acoustiques traités au Centre des Maquettes de Grenoble.

Le Centre Technique du Bois, dont le laboratoire du « bois dans la construction » est installé dans l'enceinte de la station, s'associe à cette journée et ouvre également ses portes aux visiteurs.

DECISIONS

M. Alain Bernard, I.P.C., est, à compter du 1^{er} janvier 1976, placé en service détaché pour une période de cinq ans éventuellement renouvelable, auprès du Ministère de l'Economie et des Finances en qualité de chargé de mission à la Direction de la Prévision.

Arrêté du 27 décembre 1976.

M. Michel Huyghe, I.C.P.C., en service détaché auprès de l'Agence Foncière et Technique de la région parisienne, est placé en position hors cadres à compter du 1^{er} octobre 1976.

Arrêté du 11 février 1977.

M. Jérôme Marcillet, I.P.C. en service détaché auprès de la S.N.C.F., est, à compter du 1^{er} octobre 1976, placé en position hors cadres.

Arrêté du 25 février 1977.

M. Christian de Gayardon de Fenoyl, I.P.C., en disponibilité depuis le 1^{er} août 1975, est, à compter du 1^{er} février 1977, réintégré dans son Administration d'origine et mis à la disposition du Secrétaire d'Etat auprès du Ministre de l'Equipement (Transports) en qualité d'Adjoint au Secrétaire Général de la Marine Marchande, en remplacement de M. de Baecque, placé en disponibilité.

Arrêté du 3 mars 1977.

M. Christian Bernhard, I.P.C., est, à compter du 1^{er} septembre 1976, placé en service détaché pour une période de cinq ans éventuellement renouvelable auprès de la SCET, en qualité de Sous-Directeur.

Arrêté du 7 mars 1977.

M. Gilles Leservot, I.P.C., en service détaché auprès de la SCET, Coopération International est, à compter du 15 octobre 1976, réintégré pour ordre dans son corps d'origine et placé à

nouveau en service détaché pour une période de cinq ans, éventuellement renouvelable auprès de la SCET, Coopération International en qualité de Sous-Directeur en Iran.

Arrêté du 9 mars 1977.

M. Alain Gibert, I.P.C., détaché auprès du Syndicat Intercommunal « Informatique Nord 92 », est, à compter du 1^{er} janvier 1977, réintégré dans son administration d'origine et mis à la disposition du Port Autonome du Havre pour y exercer des fonctions de son grade.

Arrêté du 10 mars 1977.

M. Robert Garin, I.P.C., en service détaché auprès de la Compagnie Nationale d'Aménagement de la Région du Bas-Rhône et du Languedoc est, à compter du 1^{er} février 1976, réintégré pour ordre dans son administration d'origine et placé en position de disponibilité pour convenances personnelles pour une durée maximale de deux ans.

Arrêté du 18 mars 1977.

M. Antoine Auquier, I.P.C., en stage aux U.S.A., est, à compter du 1^{er} mars 1977, placé en position de disponibilité pour convenances personnelles pour une durée de 6 mois.

Arrêté du 22 mars 1977.

M. Pierre Marty, I.C.P.C., Directeur du Service Technique des Bases Aériennes à Paris, est, à compter du 18 avril 1977, affecté à l'Inspection Générale de l'Aviation Civile.

Arrêté du 28 mars 1977.

M. Bernard Hemery, I.P.C. à la Direction du Bâtiment et des Travaux Publics et de la Conjoncture, est, à compter du 1^{er} septembre 1977, placé en position de disponibilité pour une période maximale de deux ans.

Arrêté du 28 mars 1977.

M. Michel Deleau, I.P.C., en service détaché auprès du Centre d'Etudes Prospectives d'Economie Mathématique appliquées à la Planification, est, à compter du 16 mai 1977, réintégré dans son Administration d'origine et affecté à l'E.N.P.C. en qualité de Directeur Adjoint, en remplacement de M. Bonnet, appelé à d'autres fonctions.

Arrêté du 28 mars 1977.

M. Pierre-Louis Soldaini, I.P.C., chargé de l'Arrondissement Urbain à la D.D.E. de la Gironde, est, à compter du 1^{er} février 1977, en sus de ses attributions actuelles, désigné pour animer et coordonner les actions relatives aux transports en milieu urbain à la D.D.E. de la Gironde, en remplacement de M. Jannet, appelé à d'autres fonctions.

Arrêté du 28 mars 1977.

M. Maurice Peter, I.P.C. à la D.D.E. du Calvados, est, à compter du 1^{er} avril 1977, mis à la disposition du Premier Ministre pour être affecté à la mission interministérielle pour l'Aménagement Touristique du Littoral Languedoc-Roussillon, pour y exercer les fonctions de Chef du Service Régional d'études à Montpellier.

Arrêté du 28 mars 1977.

M. Jean-Pierre Bourdin, I.P.C., chargé de mission auprès du D.D.E. du Vaucluse, est, à compter du 16 mars 1977, chargé à la même Direction du Groupe Urbanisme Opérationnel et Construction.

Arrêté du 28 mars 1977.

M. Henri Vicariot, I.G.P.C., en service détaché auprès de l'Aéroport de Paris, est, à compter du 1^{er} avril 1977, réintégré dans son Administration d'origine et affecté à l'Inspection Générale de l'Aviation Civile.

Arrêté du 14 avril 1977.

NOMINATIONS

M. Paul Michaud, I.P.C., chargé de mission auprès du D.D.E. de la Sarthe, est, à compter du 1^{er} mars 1977, nommé Adjoint au D.D.E. de la Sarthe.

Arrêté du 8 mars 1977.

M. Max Dumas, I.G.P.C., chargé des 5^e, 6^e et 7^e circonscriptions territoriales d'Inspection Générale, est, à compter du 18 mai 1977, nommé Secrétaire Général de l'Inspection Générale de l'Équipement en remplacement de M. Grégoire appelé à d'autres fonctions.

Arrêté du 28 mars 1977.

M. Michel Bonnet, I.G.P.C., à l'E.N.P.C., est, à compter du 16 mai 1977, nommé membre attaché au Conseil Général des Ponts et Chaussées et en sus de ses nouvelles attributions, est chargé de mission auprès du Directeur de l'E.N.P.C. pour les problèmes de formation postscolaire et pour la recherche.

Arrêté du 28 mars 1977.

M. Yves Camares, I.C.P.C., chargé de mission auprès du Directeur des Bases Aériennes, est, à compter du 18 avril 1977, nommé Directeur du Service Technique des Bases Aériennes.

Arrêté du 28 mars 1977.

M. Jean-Claude Barreau, I.P.C. chargé par intérim des fonctions de Chef du Service Spécial des Bases Aériennes de la Gironde, est, à compter du 1^{er} avril 1977, nommé Chef du Service Spécial des Bases Aériennes de la Gironde.

Arrêté du 28 mars 1977.

M. Louis Grégoire, Inspecteur Général de l'Équipement, Secrétaire Général de l'Inspection Générale de l'Équipement, est, à compter du 18 mai 1977, nommé Président de la 1^{re} Section du Conseil Général des

Ponts et Chaussées en remplacement de **M. Longeaux**, admis à la retraite.

Arrêté du 28 mars 1977.

MUTATIONS

M. Jacques Marchand, I.P.C. à la D.D.E. de la Seine-Saint-Denis, est, à compter du 1^{er} juin 1977, muté à l'Administration Centrale - DAFU - Service Technique de l'Urbanisme.

Arrêté du 18 mars 1977.

M. Christian Jamet, I.P.C. à la D.D.E. de l'Eure, est, à compter du 15 avril 1977, muté à l'Administration Centrale, Direction des Routes et de la Circulation Routière en qualité de Chargé de mission au Bureau des Etudes Economiques et de la Recherche - Sous-Direction des Etudes et des Programmes, en remplacement de **M. Baucho**t, appelé à d'autres fonctions.

Arrêté du 28 mars 1977.

M. Jean-Pierre Pilverdier, I.P.C. à la D.D.E. du Pas-de-Calais, est, à compter du 1^{er} mai 1977, affecté au S.R.E. Rhône-Alpes pour être mis à la disposition de l'Union des Centres P.A. C.T. (Protection, Amélioration, la Conservation, la Transformation de l'Habitat) de la région « Rhône-Alpes ».

Arrêté du 28 mars 1977.

MOUVEMENTS

M. RAYMOND SAJUS QUÏTTE LE SECRETARIAT PERMANENT DU PLAN CONSTRUCTION

Monsieur Raymond Sajus, Ingénieur en Chef des Ponts et Chaussées, était le Secrétaire Permanent du Plan-Construction depuis sa création en 1971. Il avait demandé à être déchargé de cette fonction voici plusieurs mois.

Pendant plus de six ans, M. Sajus a consacré une remarquable capacité de réflexion et de travail aux actions du Plan-Construction. Une large part des résultats obtenus doit être portée à l'actif de son énergie et de sa compétence, en particulier dans les domaines de l'industrialisation ouverte, de la prise en compte du coût économique global, de l'organisation du marché des modèles, de l'innovation architecturale

Monsieur Sajus est nommé Chargé de Mission auprès du Directeur de la Construction.

M. XAVIER LOTT LUI SUCCEDE

Monsieur Xavier Lott, né en 1940, est Ingénieur des Ponts et Chaussées. Responsable du secteur « réalisations expérimentales », au Secrétariat Permanent depuis 1971, il était Chargé de Mission auprès de M. Sajus depuis dix-huit mois.

Le Secrétariat Permanent du Plan-Construction est donc composé comme suit :

Secrétaire Permanent: M. Xavier Lott, Ingénieur des Ponts et Chaussées.

Chargé de mission : M. Michel Chatru, ancien élève de l'Ecole Polytechnique, Ingénieur Civil des Mines.

Cellule Recherche : M. Jean-Pierre Grunspan, Ingénieur des Ponts et Chaussées.

Cellule Réalisations : M. Pierre Quercy, Ingénieur des Ponts et Chaussées.
Cellule Information : Mme Annick Bouret.

Cellule Interventions Administratives-Budget : Mlle Madeleine Morvan, Administrateur Civil.

RÉPERTOIRE DÉPARTEMENTAL DES ENTREPRISES

SUSCEPTIBLES
D'APPORTER
LEUR CONCOURS
AUX ADMINISTRATIONS
DES PONTS
ET CHAUSSÉES

ET A TOUS LES AUTRES
MAITRES D'OUVRAGES PUBLICS
PARAPUBLICS ET PRIVÉS

01 AIN

Concessionnaire des planchers
et panneaux dalles « ROP »
Les Préfabrications Bressanes
01-CROTTET - R.N. 79 près de Mâcon
Tél. 29 à Bagé-le-Châtel

05 HAUTES-ALPES

**SOCIÉTÉ ROUTIÈRE
DU MIDI**
Tous travaux routiers
Route de Marseille - 05001 GAP - B.P. 24
Telex : ROUTMIDI 430221
Tél. : (92) 61.03.98

13 BOUCHES-DU-RHÔNE

**SOCIÉTÉ ROUTIÈRE
DU MIDI**
Tous travaux routiers
Zone Industrielle - 13290 LES MILLES
Tél. : (91) 28.14.39
Telex : ROUTMIDI 410702

20 CORSE

ENTREPRISE DE
TRAVAUX PUBLICS ET BATIMENTS
RABISSONI s.a.
Société anonyme au capital de 100.000 France
Gare de Mezzana - Plaine de Peri
20000 SARROLA-CARCOPINO

SOCIÉTÉ T.P. ET BATIMENT
Carrière de BALEONE
Ponte-Bonello par AJACCIO
Tél. 27.60.20 Ajaccio
Vente d'agrégats et matériaux de viabilité
Tous travaux publics et Bâtiment

26 DROME

**SOCIÉTÉ ROUTIÈRE
DU MIDI**
Tous travaux routiers
Route de Mours
26101 ROMANS - B.P. 9
Télex : ROUTMIDI 345703
Tél. : (75) 02.22.20

38 ISÈRE

— CHAUX VIVE
— CHAUX ÉTEINTE
50/60 % Ch. Libre
— CHAUX SPÉCIALE pr enrobés
20/30 % Ch. Libre
— CARBONATE DE CHAUX
(Filler Calcaire)
Broyeur
à boulets
SÈS de CHAUX et CEMENTS
38 - SAINT-HILAIRE DE BRENS

39 JURA

Sté d'Exploitations et de Transports PERNOT
Préfabrication - Béton prêt à l'emploi
Rue d'Ain, 39-CHAMPAGNOLLE Tél. 63
Sté des carrières de Moisse
39-MOISSEY

59 NORD

Ets François BERNARD et Fils
MATÉRIAUX DE VIABILITÉ :
Concessés de Porphyre, Bordures, Pavés en
Granit, Laitier granulé, Sables.
50, rue Nicolas-Leblanc - LILLE
Tél. : 54-66-37 - 38 - 39

62 PAS-DE-CALAIS

BEUGNET
(Sté Nouvelle des Entreprises)
S.A. au Capital de 5.200.000 F
TRAVAUX PUBLICS
53, bd Faidherbe - 62000 ARRAS

63 PUY-DE-DÔME

BÉTON CONTRÔLE DU CENTRE
191, a. J.-Mermoz, 63-Clermont-Ferrand
Tél. : 92-48-74.
Pont de Vaux, 03-Estivareilles
Tél. : 06-01-05.
BÉTON PRÊT A L'EMPLOI
Départ centrale ou rendu chantiers par
camions spécialisés - Trucks Mixers -

67 BAS-RHIN

EXPLOITATION DE CARRIÈRES DE GRAVIERS
ET DE SABLES - MATÉRIAUX CONCASSÉS
Gravière du Rhin Sessenheim
S.A.R.L. au Capital de 200.000 F
Siège social : 67-SESSENHEIM
Tél. : 94-61-62
Bureau : 67-HAGUENAU, 13, rue de l'Aqueduc
Tél. : 93-92-15

93 SEINE-SAINT-DENIS

S.O.P.I. DEVAUDEL
**FOURNITURES
INDUSTRIELLES**
73-75, rue Anselme - 93400 SAINT-OUEN
Tél. 254.80.56 +

94 VAL-DE-MARNE

ENTREPRISES
QUILLERY SAINT-MAUR
GÉNIE CIVIL - BÉTON ARMÉ
— TRAVAUX PUBLICS —
8 à 12, av. du 4-Septembre - 94100 Saint-Maur
Tél. 883.49.49 +

FRANCE ENTIÈRE

 **Compagnie Générale
des Eaux**
Exploitation: EAUX
ASSAINISSEMENT
ORDURES MÉNAGÈRES
CHAUFFAGE URBAIN
52, r. d'Anjou - 75008 PARIS - Tél. 268.91.50



SIGNAUX-LAPORTE
LYON

RINCHEVAL

SOISY-SOUS-MONTMORENCY (Val-d'Oise) - Tél. : 989.04.21 +

TOUS MATERIELS DE STOCKAGE, CHAUFFAGE ET EPANDAGE
DE LIANTS HYDROCARBONES

ÉPANDEUSES avec rampe

- Eure et Loir
- Jets multiples à commande pneumatique

POINT A TEMPS

- Classiques
- Amovibles
- Remorquables



Equipement épandeur à transmission hydrostatique
et rampe à commande pneumatique

STOCKAGE et RÉCHAUFFAGE de liants :

- Citernes mobiles
- Spécialistes de l'équipement des installations fixes

(300 réalisations)

DEPUIS 1911, LES ETABLISSEMENTS RINCHEVAL CONSTRUISENT DES MATERIELS D'EPANDAGE

Filiales régionales du groupe OTH

OTH HABITATION

18, boulevard de la Bastille
75579 Paris Cedex 12
Tél. : 346.12.10

Caen

Chantier "Maisons et Jardins"
quartier Le Val
14200 Hérouville-St-Clair
Tél. : 80.21.90

Rouen

65, rue du Bas
27100 Le Vaudreuil
Tél. : 59.09.33

OTH MEDITERRANEE

4, rue Léon-Paulet
13266 Marseille Cedex 2
Tél. : 76.19.09

Agences à :

Bastia

SCI Centre Commercial de Montesoro
Route Nationale 193
Tél. : 31.67.92

Nice

21, rue Jean-Médecin
Tél. : 88.55.10

OTH RHONE-ALPES-AUVERGNE

OTRA

31, rue Mazenod
69426 Lyon Cedex 3
Tél. : 60.37.19

Agences à :

Annecy

2, place du Mont-Lachat
Tél. : 23.75.43

Clermont-Ferrand

5, rue Henri-Barbusse
Tél. : 92.32.34

Firminy

4, square des Bas-Noyers
Tél. : 56.08.31

Grenoble

5, rue du Général-Champon
Tél. : 44.72.19

Rillieux

6, rue de Rome
Tél. : 88.94.70

Val-d'Isère

Résidence "La Balme" - 423
Tél. : 06.06.37

Valence

9, rue du Commerce
Tél. : 42.12.29

OTH CENTRE-LOIRE

1, rue du Général-Niessel
37000 Tours
Tél. : 28.67.46

Agences à :

Blois

2, place Kennedy
Tél. : 78.25.33

Bourges

1 bis, boulevard Juranville
Tél. : 70.44.01

Orléans

63, rue de la Mouillère
Tél. : 66.36.36

OTH SUD-OUEST

45, quai des Chartrons
33000 Bordeaux
Tél. : 29.79.72

Agences à :

Angoulême

188, rue de la Grand-Font
Tél. : 95.27.55

Poitiers

ZUP des Couronneries
88, avenue du Mail
Tél. : 47.45.26

OTH EST

10, rue aux Ours
57000 Metz
Tél. : 75.23.86

Agences à :

Charleville

19, rue Barillon
Tél. : 57.51.97

Nancy

9, avenue du Général-Leclerc
Tél. : 52.62.29

Reims

59, boulevard Wilson
Tél. : 06.13.23

Strasbourg

10, rue des Francs-Bourgeois
Tél. : 32.51.16

OTH NORD

20, rue des Vicaires
59000 Lille
Tél. : 51.46.16

Agence à :

Lens

Chantier du CHR
Rue François Coppée
Tél. : 28.61.92

OTH LOIRE-BRETAGNE

Le Méridien
3, rue d'Espagne
35100 Rennes
Tél. : 50.81.31
Télex : 74.813

Agences à :

Angers

12, quai Robert-Fèvre
Tél. : 87.69.09
Télex : 72.826

Brest

Chantier du Crédit Mutuel de Bretagne
Rue Mirabeau
29219 Le Relecq-Kerhuon

Laval

8, rue Mortier
Tél. : 53.03.23

Le Mans

71, avenue Louis-Cordelet
Tél. : 28.30.10
Télex : 72.744

Saint-Brieuc

Centre Hospitalier "La Bauchée"
Route de Plédran



Lauréat des concours
innovation

*

Structure d'accueil

*

Maisons et jardins

*

Villages de l'ouest

*

Polyvalence

*

Gypsi

*

Titulaire du marché
cadre triennal ILT

*

Titulaire de modèles
régionaux

OTH

Omnium Technique Holding

18, boulevard de la Bastille
75579 Paris Cedex 12
Tél. : 346.12.10
Télex : 230945 Paris
Adr. Télégr. : Otechnique Paris