

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1976-1977

Annexe au procès-verbal de la séance du 2 avril 1977.

PROPOSITION DE LOI

tendant à réaliser les travaux de modernisation et de confort du parc H. L. M. existant de l'Office public H. L. M. de la ville de Paris,

PRÉSENTÉE

Par MM. Serge BOUCHENY, Fernand CHATELAIN, Georges COGNIOT, Mme Marie-Thérèse GOUTMANN, M. Raymond GUYOT, Mme Catherine LAGATU et les membres du groupe communiste (1) et apparenté (2),

Sénateurs.

(Renvoyée à la Commission des Affaires économiques et du Plan sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

(1) *Ce groupe est composé de :* MM. André Aubry, Serge Boucheny, Raymond Brosseau, Fernand Chatelain, Georges Cogniot, Léon David, Jacques Eberhard, Mme Hélène Edeline, MM. Gérard Ehlers, Roger Gaudon, Mme Marie-Thérèse Goutmann, MM. Raymond Guyot, Paul Jargot, Mme Catherine Lagatu, MM. Fernand Lefort, Léandre Létouart, James Marson, Guy Schmaus, Hector Viron.

(2) *Apparenté :* M. Marcel Gargar.

Logement. — *Habitations à loyer modéré (H. L. M.) - Offices publics d'H. L. M. - Paris.*

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Le droit au logement est un droit fondamental.

Pourtant ce droit n'existe pas pour des milliers de familles contraintes de s'entasser dans des réduits étroits, inconfortables, sombres et humides.

Les chiffres sont bien pauvres pour décrire leur situation de logement. Ils donnent pourtant un ordre de grandeur du nombre de personnes concernées.

Selon les statistiques ministérielles, il y a en France, en 1976, 16 millions de mal-logés, 24 % des ménages, soit 4 millions de familles, vivant dans des logements surpeuplés. Dans la seule région parisienne, on dénombrait, en 1975, 840 000 familles en situation de surpeuplement dit « modéré » et 190 000 en situation de surpeuplement dit « accentué ». Un quart des logements a été construit avant 1871. Un logement sur deux a plus de soixante ans.

39 % des logements ne correspondent pas aux normes minimales de confort, normes qui n'ont pas évolué depuis plus de vingt ans. Un logement sur trois n'a pas de w.-c. intérieur, un sur deux de chauffage central. La surface moyenne des logements français est inférieure à celle de la plupart des pays d'Europe occidentale.

Le parc ne correspond pas aux exigences de notre époque.

Certains logements devront irrémédiablement être détruits et remplacés par des constructions neuves.

Mais lorsque la restauration est possible, elle représente un avantage certain, celui d'un coût moindre que la rénovation. Moindre coût pour la collectivité mais aussi possibilité pour les occupants d'être maintenus dans les lieux.

Les logements sans confort sont habités par les familles les plus déshéritées, personnes âgées, travailleurs immigrés.

Le parc de logements anciens est un parc social dont la restauration permet d'améliorer la situation de logement des personnes les plus modestes et doit à ce titre être inscrite dans la loi comme une priorité.

La modernisation des logements anciens doit permettre aux familles qui occupaient ces logements de rester dans les lieux. Elle permet que des familles modestes demeurent au cœur des villes.

La modernisation des logements sans confort constitue donc un facteur important de justice sociale et permet de lutter contre une trop grande ségrégation de l'espace dont les effets néfastes sont condamnés par tous.

La restauration permet en outre de sauver le patrimoine architectural de la France, elle est une pièce clé d'un urbanisme de qualité.

Dans un Paris qui se dépeuple, que les familles modestes sont contraintes d'abandonner pour des banlieuses parfois lointaines qui bouleversent leur mode de vie, la restauration des logements anciens, partout où cela est possible, est une nécessité prioritaire.

De nombreux logements anciens, très en deçà des normes de confort, sont propriété de l'Office public d'H. L. M. de la ville de Paris ; ce sont les H. B. M. construits avant-guerre.

Ces logements sans chauffage central, sans installation sanitaire, sont situés dans des immeubles ne possédant aucun ascenseur. Ils sont habités par des personnes âgées, des familles comptant parmi les plus défavorisées de la capitale.

De nombreux locataires malgré leurs faibles moyens sont contraints de prendre à leur charge la modernisation et l'adaptation de leur logement aux normes de sécurité et d'hygiène indispensables. A leurs frais ils installent des chauffe-eau à gaz ou électriques, des douches sommaires. Ils chauffent leur appartement par des radiateurs électriques à accumulation.

Cette situation est intolérable, il convient d'y mettre un terme.

L'Etat fait grand bruit aujourd'hui de la nécessité sociale de réhabiliter les logements anciens.

Mais dans le même temps, au cours d'un congrès très officiel tenu en présence des représentants du service régional de l'équipement et du préfet de région, un officiel déclarait à propos de la réhabilitation : « La conjoncture économique rend incertain le rythme de financement. »

Il convient enfin que les actes soient en accord avec les paroles, et que l'Etat prenne toutes les mesures pour promouvoir une véritable politique de restauration sociale de l'habitat ancien et qu'il incite les organismes publics à montrer l'exemple.

C'est pourquoi nous proposons par cette loi que l'O. P.-H. L. M. de la ville de Paris restaure les logements de son parc qui souffrent le plus d'un état de vétusté. Nous proposons qu'au terme de cinq années après la promulgation de la loi tous les immeubles H. B. M. soient pourvus d'ascenseurs, tous les logements possèdent les éléments indispensables de confort et d'hygiène.

Pour conserver à cette réhabilitation son caractère social, il faut permettre le maintien dans les lieux des actuels occupants, c'est-à-dire ne pas faire supporter aux familles modestes des frais qu'elles ne pourraient supporter.

L'Etat doit prendre à sa charge les dépenses de réhabilitation en mettant à la disposition de l'O. P.-H. L. M. de la ville de Paris tous les moyens de financement qui existent déjà.

Si ces moyens ne suffisent pas, il faut trouver de nouvelles ressources et c'est pourquoi nous proposons que soit abrogée pour les sociétés de constructions immobilières ayant leur siège à Paris, la loi n° 71-506 du 29 juin 1971 qui permet à ces sociétés de soustraire une partie de leur bénéfice de l'impôt. Ces ressources nouvelles de l'Etat seront versées à l'O. P.-H. L. M. de la ville de Paris.

C'est pourquoi nous vous demandons, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir adopter la présente proposition de loi.

PROPOSITION DE LOI

Article premier.

Il est procédé à la modernisation (réhabilitation) des logements anciens (H. B. M.) dépendant de l'O. P.-H. L. M. de la ville de Paris qui n'offrent pas les normes minimales de confort et d'hygiène.

Art. 2.

Les travaux doivent être achevés pour tous les immeubles et logements au plus tard cinq ans après la promulgation de la présente loi.

Art. 3.

Les travaux de modernisation n'entraîneront aucune charge supplémentaire pour les locataires. L'entretien des nouveaux éléments de confort sera à la charge de l'Office.

Art. 4.

Pour permettre à l'O. P.-H. L. M. de la ville de Paris de supporter les dépenses de modernisation et les charges d'entretien y afférentes, la loi n° 71-506 du 29 juin 1971 portant réforme du régime fiscal des profits de construction est abrogée pour les sociétés ayant leur siège social à Paris.

Les ressources nouvelles ainsi perçues par l'Etat seront versées à l'O. P.-H. L. M. de la ville de Paris.