

# SÉNAT

PREMIÈRE SESSION ORDINAIRE DE 1976-1977

---

Annexe au procès-verbal de la séance du 23 novembre 1976.

## AVIS

PRÉSENTÉ

*au nom de la Commission des Affaires économiques et du Plan (1), sur le projet de loi de finances pour 1977, ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE.*

TOME X

Équipement

LOGEMENT

Par M. Robert LAUCOURNET,

Sénateur.

---

(1) Cette commission est composée de: MM. Jean Bertaud, *président*; Paul Mistral, Joseph Yvon, Marcel Lucotte, Michel Chauty, *vice-présidents*; Jean-Marie Bouloux, Fernand Chatelain, Marcel Lemaire, Jules Pinsard, *secrétaires*; Charles Alliès, Octave Bajeux, André Barroux, Charles Beaupetit, Georges Berchet, Auguste Billiemaz, Amédée Bouquerel, Frédéric Bourguet, Jacques Braconnier, Marcel Brégégère, Raymond Brun, Paul Caron, Auguste Chupin, Jean Colin, Francisque Collomb, Jacques Coudert, Maurice Coutrot, Pierre Croze, Léon David, René Debesson, Hector Dubois, Emile Durieux, Gérard Ehlers, Jean Filippi, Léon-Jean Grégoire, Mme Brigitte Gros, MM. Paul Guillaumot, Rémi Herment, Maxime Javelly, Pierre Jeanbrun, Alfred Kieffer, Pierre Labonde, Maurice Lalloy, Robert Laucournet, Bernard Legrand, Léandre Létouart, Paul Malassagne, Louis Marré, Pierre Marzin, Guy Millot, Henri Olivier, Louis Orvoen, Robert Parenty, Albert Pen, Pierre Perrin, André Picard, Jean-François Pintat, Richard Pouille, Henri Prêtre, Maurice PrévotEAU, Jean Proriot, Roger Quilliot, Jean-Marie Rausch, Jules Roujon, Guy Schmaus, Michel Sordel, Pierre Tajan, René Travert, Raoul Vadepiéd, Jacques Verneuil, Charles Zwickert.

Voir les numéros :

**Assemblée Nationale** (5° législ.) : 2524 et annexes, 2525 (tomes I à III et annexe 18), 2534 (tome XII) et in-8° 555.

**Sénat** : 64 et 65 (tomes I, II et III, annexe 14) (1976-1977).

## SOMMAIRE

	Pages
<b>Introduction</b> .....	3
<b>PREMIÈRE PARTIE. — Urbanisme</b> .....	5
<b>I. — La politique d'aménagement de l'espace et du cadre de vie</b> .....	6
A. — La source technique de l'urbanisme .....	7
B. — Les études pré-opérationnelles .....	7
C. — Aide architecturale et urbanistique .....	8
D. — Information du public .....	8
E. — Agences d'urbanisme .....	9
<b>II. — Les actions foncières</b> .....	10
<b>III. — L'aménagement du tissu urbain</b> .....	12
A. — Les villes moyennes .....	12
B. — Le tissu urbain existant .....	16
C. — La promotion de la qualité dans les nouveaux quartiers .....	17
D. — Les espaces verts .....	18
<b>IV. — La création de villes nouvelles</b> .....	19
A. — Situation à la fin du VI <sup>e</sup> Plan .....	19
B. — Orientations .....	20
C. — Moyens .....	20
D. — Perspectives en 1977 .....	21
<b>V. — La mise en œuvre de la loi foncière du 31 décembre 1975</b> .....	22
A. — Les zones d'intervention foncière .....	22
B. — Le plafond légal de densité .....	24
<b>DEUXIÈME PARTIE. — Logement</b> .....	29
<b>I. — La situation actuelle</b> .....	29
<b>I. — Les orientations générales</b> .....	30
A. — La réforme de la politique du logement .....	30
B. — Le programme de logements aidés en 1977 .....	33
C. — Appréciation sur les orientations générales .....	36

III. — <i>Les actions sectorielles</i> .....	37
A. — Modernisation de la construction des logements .....	37
B. — Action sur le parc existant .....	38
C. — Programme de construction de logements .....	44
IV. — <i>L'évolution des données globales du secteur du logement</i> .....	46
A. — Evolution du régime de l'allocation de logement .....	46
B. — Evolution économique du secteur de la construction .....	51
C. — Evolution du marché immobilier .....	57

Mesdames, Messieurs,

En l'espace d'une année, le secteur du logement et de l'urbanisme a fait l'objet de quatre séries de réformes ; deux sont déjà en application et deux autres encore en instance devant le Parlement. Chacune d'elles s'efforce d'améliorer la situation dans un domaine fondamental. La politique foncière est concernée par la loi Galley du 31 décembre 1975 et la protection des occupants de logements par une autre loi de la même date. La politique d'urbanisme et celle d'aide au logement font l'objet de deux projets de lois importants qui ont été renvoyés à la Commission des Affaires économiques et du Plan. De même, il ne faut pas oublier non plus le VII<sup>e</sup> Plan qui a innové en instituant des programmes d'actions prioritaires (P.A.P.), dont plusieurs concernent directement le logement ou l'urbanisme.

C'est dans ce contexte de transformation législative générale que nous avons à examiner le projet de budget pour 1977. Ceci donne naturellement à cet examen un caractère un peu incertain et provisoire, dans l'attente du vote des textes définitifs et de la mise en œuvre complète des nouvelles dispositions. Un certain sentiment d'expectative prévaut donc actuellement.

Les débats approfondis qui viennent d'avoir lieu devant le Sénat sur la politique du logement expliquent également que le présent rapport pour avis s'abstient de reprendre un certain nombre de questions qui ont été largement discutées il y a seulement quelques jours.

## PREMIÈRE PARTIE

---

### L'URBANISME

Quatre groupes d'actions caractérisent la politique actuelle en matière d'urbanisme :

- l'aménagement de l'espace et du cadre de vie ;
- l'action foncière ;
- l'aménagement du tissu urbain ;
- les villes nouvelles.

Nous examinerons ensuite les premiers résultats de la mise en œuvre de la loi foncière du 31 décembre 1975.

## I. — LA POLITIQUE D'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE ET DU CADRE DE VIE

La priorité accordée par le VII<sup>e</sup> Plan aux problèmes du cadre de vie se traduit par l'importance accrue donnée à cet aspect de l'aménagement de l'espace.

La nécessité de fournir à la croissance urbaine un cadre de référence a conduit ces dernières années à un effort important concernant l'établissement des schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme (S.D.A.U.) et des plans d'occupation des sols (P.O.S.). En effet, seule l'existence de ces documents peut garantir l'utilité et la cohérence des actions envisagées en milieu urbain. L'achèvement des S.D.A.U. et des P.O.S. reste une priorité pour les équipes locales d'urbanisme.

Leur mise en œuvre ne se réalise toutefois qu'au niveau des opérations d'aménagement et des mesures concrètes de protection et de sauvegarde. Et c'est naturellement à ce niveau également, que les habitants jugent de la qualité de l'urbanisme et que doivent se traduire les préoccupations du Gouvernement concernant la qualité de la vie.

C'est ce qui a conduit à augmenter sensiblement la dotation du groupe de programmes « Politiques d'aménagement de l'espace et du cadre de vie » qui comporte, outre la poursuite et l'achèvement des documents d'urbanisme, un ensemble d'actions tendant à une plus grande qualité des opérations d'aménagement. L'accroissement de la dotation correspond également à une volonté d'améliorer l'information du public et de développer la responsabilité des collectivités locales en matière d'études d'urbanisme.

Les actions nouvelles prévues sont décrites ci-après.

### **A. — Création d'un service technique de l'urbanisme.**

Ce service participera à la préparation des actions et politiques nationales, assurera l'animation des travaux des équipes locales d'urbanisme, les aidera dans la mise en œuvre des politiques nouvelles, développera la formation des personnels de ces équipes et la diffusion de l'information sur les réalisations et études tant françaises qu'étrangères. Il devra notamment développer et leur transmettre le « savoir-faire » opérationnel nécessaire à la qualité de l'urbanisation.

### **B. — Lancement d'études pré-opérationnelles.**

Les imperfections bien connues qui caractérisent trop d'opérations découlent largement de l'insuffisance des études techniques préalables. Ces études permettraient notamment d'améliorer :

— l'intégration à l'environnement sur le plan esthétique, sur le plan des équipements (éloignement moindre des équipements de superstructure par rapport aux habitants) et de la desserte ;

— l'intégration à la stratégie de développement ;

— la prise en compte des conséquences sociales (problèmes de relogement, déséquilibres créés par les opérations).

L'objet des études pré-opérationnelles est précisément d'éclairer la puissance publique, en amont de la décision, sur l'opportunité de celle-ci et de fixer les grandes lignes du « cahier des charges » de l'opération. Ce type d'études est nécessaire, préalablement à tous les actes d'urbanisme importants : Z.A.C., lotissements, mais aussi équipements publics, zones d'activités, grandes surfaces commerciales, pôles de bureaux. Leur rôle sera donc de combler la lacune qui existe aujourd'hui entre la planification urbaine (S.D.A.U. et P.O.S.) et les opérations de toutes natures. Il est prévu pour elles une dotation de 10 millions F en 1977, non compris la participation qui pourrait être obtenue dans certains cas des collectivités locales.

### C. — Aide architecturale et urbanistique.

Il s'agit là encore d'une action visant à améliorer la qualité et l'intégration au site urbain ou naturel des projets, particulièrement des constructions individuelles. La préoccupation de l'architecture s'est traduite depuis longtemps par la création au sein du Ministère de l'Équipement d'un corps « d'architectes conseils ». La politique proposée consiste, en s'inspirant d'un certain nombre d'expériences menées sur le terrain sous le vocable d'assistance architecturale, à prolonger et compléter l'action de ces architectes conseils. Son objet essentiel est l'architecture, non au sens technique d'art de construire des édifices, mais considérée comme l'un des éléments constitutifs du cadre de vie.

C'est donc bien une réponse à des préoccupations d'urbanisme que cette politique ambitionne de donner, en s'assignant un triple but :

- informer et sensibiliser le public ;
- former et perfectionner les maîtres d'ouvrage et les professionnels intervenant dans le domaine de la construction et de l'urbanisme ;
- fournir aux personnes qui désirent construire — avant le dépôt de la demande de permis — les informations, les orientations et les conseils propres à assurer une bonne insertion des constructions dans le milieu environnant, urbain ou rural.

Il est prévu de doter cette politique d'un crédit de 12 millions de francs.

### D. — Information du public.

Le Gouvernement souhaite associer la population, par l'information et la participation, à la définition de son cadre de vie. Cette politique doit se manifester tout particulièrement :

— par une meilleure information du public tout au long de la procédure d'élaboration des documents d'urbanisme, et essentiellement des plans d'occupation des sols, au moyen de campagnes d'information, d'expositions, de débats, de plaquettes de vulgarisation et d'explication ;

— par une meilleure défense du droit des usagers, notamment au stade de l'enquête publique, en complétant les dossiers par des renseignements clairs et précis, en multipliant les tirages pour atteindre au maximum le public concerné, en rendant l'assimilation plus facile par une large diffusion de plaquettes explicatives, en organisant des réunions d'informations, etc. comme le demande la directive du 14 mai 1976 du Premier Ministre relative à l'information du public et à l'organisation des enquêtes publiques.

La dotation prévue en 1977 pour les actions de ce type est de 4 millions de francs.

#### **E. — Développement et amélioration. du fonctionnement des agences d'urbanisme.**

Les agences d'urbanisme, actuellement au nombre de 24, sont des organismes associant, sur une agglomération, l'Etat aux collectivités locales, pour la définition d'une politique d'aménagement de cette agglomération et des actions à mener pour la mettre en œuvre. Elles ont en particulier vocation à réaliser les études d'établissement des documents d'urbanisme.

L'intérêt de ces organismes est qu'ils peuvent conduire au renforcement des responsabilités des collectivités locales, tout en permettant l'éclosion d'une politique unique sur l'agglomération, et facilitent la concertation avec l'Etat. Il est proposé de créer en 1977 une ligne budgétaire nouvelle permettant de subventionner les agences et de doter cette ligne d'un crédit de 25 millions de francs.

## II. — LES ACTIONS FONCIÈRES

La maîtrise des sols est essentielle, car sans elle il n'est pas d'urbanisme possible. Les collectivités locales doivent avoir une part prépondérante dans la définition et la conduite d'une véritable politique foncière, le rôle de l'Etat étant de mettre à leur disposition des instruments juridiques adaptés et de leur apporter un concours financier efficace, pour atteindre les objectifs que se propose une telle politique.

Il s'agit en effet, dans le cadre tracé par les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme (S.D.A.U.), d'acquérir aux meilleures conditions financières les terrains nécessaires ou utiles au développement urbain ; à cet effet, l'on prend en compte non seulement les besoins de la construction proprement dite, mais aussi les zones qui doivent être réservées pour les espaces libres et les équipements publics, à la fois dans le centre et à la périphérie des cités. D'autre part, il faut contrôler et régulariser le marché foncier.

A côté des deux procédures juridiques existantes, à savoir la zone d'aménagement différé (Z.A.D.) et l'expropriation, la loi du 31 décembre 1975 portant réforme de la politique foncière a créé une troisième procédure, la zone d'intervention foncière (Z.I.F.). Celle-ci donne à la collectivité, dans les communes d'une certaine taille ou dans celles qui le demandent, dès lors que le plan d'occupation des sols (P.O.S.) est publié, un droit de préemption sur l'ensemble des terrains de la partie urbaine du P.O.S. Cette loi a prévu par ailleurs, avec la création du plafond légal de densité, un mécanisme qui permettra de dégager des ressources nouvelles que les collectivités pourront utiliser pour réaliser des acquisitions dans le cadre des Z.I.F. Ainsi, les collectivités locales pourront mieux contrôler le marché foncier et donc agir plus efficacement dans le centre des villes.

Les actions de l'Etat ou les aides qu'il apporte dans le domaine de l'action foncière sont alimentées par trois sources budgétaires :

— Le chapitre 55-40, sur lequel sont réalisées des acquisitions directes par l'Etat, et qui est doté en 1977 de 85 millions de francs. Une partie (55 millions de francs) est utilisée pour les villes nouvelles.

Le reste sert essentiellement à l'acquisition de terrains où seront réalisés ultérieurement des équipements publics de l'Etat, ou pour des suites d'opérations qui avaient déjà reçu un début de financement sur ce chapitre.

— Le Fonds national d'aménagement foncier et d'urbanisme (F.N.A.F.U.), qui est un compte permettant des acquisitions directes par l'Etat et des avances et qui est doté en 1977 de 200 millions de francs, dont une partie (20 millions de francs) pour les villes nouvelles.

— Le chapitre 65-40 (art. 70), qui permet d'accorder des subventions aux collectivités locales pour la constitution de réserves foncières. Cet article a été créé en 1976 pour aider les collectivités désireuses de mener sur l'ensemble d'une agglomération une politique foncière cohérente, politique qui doit se concrétiser sous la forme d'un programme d'action foncière.

Le programme d'action foncière (P.A.F.) est un document établi d'un commun accord par tous les organismes publics ayant une action sur le plan foncier dans une agglomération. Il précise l'ensemble des actions à mener (création de Z.A.D., D.U.P., acquisitions...), leur échéancier, et le mode de financement de chacune d'elles. Une fois signé, il devient un engagement réciproque entre l'Etat et les collectivités locales. L'Etat participe au financement des actions prévues sous forme d'avances ou de subventions. Sept P.A.F. sont actuellement signés ; une dizaine sont en fin d'élaboration et le seront prochainement ; 25 autres sont en préparation.

### III. — L'AMÉNAGEMENT DU TISSU URBAIN

Ce groupe de programmes concerne l'ensemble des actions d'aménagement du tissu urbain existant, des quartiers nouveaux et des espaces verts. Les contrats de villes moyennes ont constitué dans ces domaines une procédure expérimentale dont les enseignements vont être largement exploités.

#### A. — Actions spécifiques en villes moyennes.

La politique en faveur des villes moyennes a été engagée par le Gouvernement en janvier 1973. Elle a pour ambition d'aider la ville à mettre en œuvre un programme d'actions destinées à améliorer le cadre et les conditions de vie dans la cité. La nature des opérations prises en compte n'est pas précisée a priori, la plus grande initiative de proposition étant laissée à la collectivité. Mais dans son principe, c'est une aide à la qualité plutôt qu'au développement quantitatif qui est visé et les subventions accordées ne doivent pas se substituer aux procédures normales d'aide de l'Etat, mais les compléter, pour permettre la réalisation d'opérations souvent originales qui jusqu'ici n'étaient pas prises en compte.

Cette politique se traduit dans des contrats d'aménagement, arrêtés en Comité interministériel d'aménagement du territoire après examen par une commission interministérielle créée à cet effet.

La nature exceptionnelle de la procédure se justifie par le caractère expérimental conféré dès le départ à cette action. Il s'agissait de mieux sentir quels étaient les véritables besoins des villes, la nature des problèmes auxquels elles étaient confrontées ; on se proposait également d'étudier par quels moyens, par quelles méthodes, des solutions pouvaient être apportées dans des procédures généralisables à l'ensemble des villes.

Aujourd'hui, après deux ans d'exercice, cette politique a déjà fait sentir ses effets : meilleur aménagement des Z.A.C., amélioration

des transports et surtout intervention dans les tissus urbains existants, ont trouvé dans les contrats d'aménagement sinon leur origine, au moins un élément de réflexion. C'est à partir de cette expérience que plusieurs régions se sont d'ores et déjà engagées dans des actions similaires en faveur de petites villes.

L'application de la politique des villes moyennes a été poursuivie activement en 1975 et au cours du 1<sup>er</sup> semestre de 1976.

Le nombre des contrats conclus est à ce jour de 37 :

3 en 1973 : Rodez, Angoulême, Saint-Omer.

11 en 1974 : Autun, Auxerre, Chambéry, Rochefort, Annecy, Castres, Dieppe, Gap, Pau, Saintes, Vannes.

14 en 1975 : Aurillac, Béthune, Blois, Alençon, Châteauroux, Dole, Fougères, Auch, Dax, Fécamp, La Roche-sur-Yon, Manosque, Saumur, Vesoul.

9 au cours du 1<sup>er</sup> semestre 1976 : Arras, Béziers, Chalon-sur-Saône, Cholet, Epernay, Haguenau, Mont-de-Marsan, Quimper, La Rochelle.

Le nombre des dossiers d'intention pris en compte par le Groupe interministériel des villes moyennes est actuellement de 22 :

Libourne, Périgueux, Avignon, Carpentras, Orange, Laon, Soissons, Brive, Redon, Carcassonne, Morlaix, Cambrai, Douai, Lons-le-Saunier, Annonay, Fontenay-le-Comte, Le Puy, Tulle, Valence, Sarreguemines, Tarbes, Agen.

Le nombre de villes qui préparent un dossier d'intention est de 23.

Au total, 82 villes sont concernées actuellement par cette politique qui poursuit deux objectifs essentiels :

— Améliorer concrètement la qualité de la vie des habitants par l'élaboration et l'application d'un programme d'actions précises sur un échéancier de trois ans.

— Renforcer la liberté et la responsabilité des élus locaux dans l'élaboration de leur politique municipale par la mise en place d'une procédure qui conduit l'administration à étudier d'une façon globale les propositions de la ville et à aider celle-ci dans le financement du contrat par l'octroi d'une subvention unique pour toutes les actions ne relevant pas d'un financement classique.

Pour ce qui concerne le contenu des contrats, l'évolution, déjà sensible l'année dernière, s'est poursuivie quant à leur diversification et l'approfondissement des réflexions économiques dans les propositions de plusieurs villes.

Une analyse précise de l'évolution du contenu des contrats fait apparaître les points suivants :

— partant de l'exemple de Rodez, essentiellement axé sur l'aménagement du cadre urbain, le contenu des contrats s'est constamment élargi, à l'initiative des villes ;

— la rubrique « espaces libres, embellissement, voies piétonnes, patrimoine architectural » c'est-à-dire l'urbanisme d'agrément, a vu sa part diminuer de 44,4 % pour les 14 premiers contrats à 39,2 % pour les 14 derniers ;

— par contre, les équipements culturels et socio-éducatifs prennent une part croissante : de 22,6 % pour les 14 premiers contrats à 33,8 % pour les 14 derniers ;

— plus récemment, les difficultés de l'emploi ont conduit les municipalités à rechercher non seulement l'implantation de nouvelles entreprises (contrat de Vesoul en particulier) mais surtout les moyens de revitaliser les activités économiques locales souvent tributaires des problèmes urbains : commerce, artisanat, petites entreprises industrielles ;

— enfin, les contrats sont d'une diversité croissante, prenant plus précisément en considération les besoins particuliers de chaque ville. Parmi les innovations, signalons :

- la caisse locale d'amélioration de l'habitat à Manosque ;
- la politique des transports à Alençon et Saumur ;
- la Z.A.C. multisite de Saumur ;
- le réaménagement global de la Z.U.P. ancienne de Perseigne, à Alençon ;
- le traitement des grands espaces libres centraux : La Roche-sur-Yon ;
- l'intégration des personnes âgées à la ville : Dax ;
- l'action économique en faveur de la création d'entreprises à Vesoul ;
- l'action économique en faveur de l'espace environnant la ville : Cholet.

Sur le plan du financement, la politique des villes moyennes s'appuie essentiellement sur la ligne spéciale ouverte sur le chapitre

65-40, article 60, du budget du ministère de l'Équipement, qui permet de financer ce qui n'est pas finançable par ailleurs ainsi que les surcoûts nécessités, par exemple, par les problèmes d'insertion d'équipements publics dans des sites particuliers. Par ailleurs, l'ensemble des ministères participent à l'élaboration et au financement des contrats dans le cadre des financements traditionnels décidés au niveau national, régional ou départemental.

Cette coopération interministérielle est facilitée par l'étude, devant le Groupe interministériel des villes moyennes, du dossier d'intention préparé par la ville puis, quelques mois plus tard, de son projet de contrat, avant son approbation par le Comité interministériel d'Aménagement du Territoire.

En 1974, la ligne spéciale « villes moyennes » était dotée de 60 millions de francs ; en 1975 de 66 millions de francs ; en 1976 de 80 millions de francs.

Le Fonds d'intervention pour l'aménagement du territoire (F.I.A.T.) est intervenu, en 1974, à hauteur de 8 millions de francs et en 1975 à hauteur de 28 millions de francs.

Enfin, le Fonds d'intervention et d'action pour la nature et l'environnement (F.I.A.N.E.) a participé également à cette politique pour 2,3 millions de francs en 1974 et 5,9 millions de francs en 1975.

Pour 1977, au niveau du projet de loi de finances, une dotation de 75 millions de francs est envisagée pour le chapitre 65-40, article 60.

La poursuite d'un rythme de conclusion de 15 à 18 contrats par an nécessitera probablement un effort supplémentaire au titre du F.I.A.T.

En ce qui concerne les résultats d'ores et déjà enregistrés, on peut noter que sur les 37 villes qui ont signé un contrat d'aménagement, 23 d'entre elles ont engagé les travaux. Les demandes prévisionnelles de crédits de paiement pour l'année 1976 s'élèvent globalement à 37 millions de francs. Sur ce montant 21 millions de francs ont été réglés à ce jour.

On peut citer, outre l'exemple de Rodez, dont toutes les actions sont engagées et plusieurs d'entre elles terminées, notamment la rue piétonne, l'aménagement de la place d'Armes et le tour de ville, les exemples ci-après :

*Castres* : la réalisation des actions prévues se poursuit normalement. Le contrat d'aménagement sera exécuté à 50 % à la fin de 1976.

*Autun* : les huit opérations sont engagées et trois d'entre elles sont en voie d'achèvement : éclairage public, zone piétonne et intégration du C.E.S. dans le site.

*Gap* : les huit opérations sont engagées et cinq d'entre elles sont très avancées : la zone piétonne, l'aménagement d'aires de stationnement, les entrées de ville, l'aménagement des espaces urbains, l'aménagement du conservatoire de musique.

*Alençon* : les huit opérations sont engagées et leur réalisation se poursuit normalement. Sont réalisés certains espaces piétons, achetés les six autobus prévus pour le développement des transports en commun, mis en place six animateurs dans les équipements de quartier ; la commission d'urbanisme pour l'assistance architecturale est créée.

## B. — Aménagement du tissu urbain existant.

Ce programme constitue, avec les actions spécifiques en villes moyennes, l'une des rubriques du P.A.P. n° 21 « Mieux vivre dans la ville ». La nécessité d'une action efficace dans le tissu existant devient sans cesse plus évidente :

— il est essentiel d'éviter une détérioration du domaine bâti dans les centres et, avec elle, une dégradation du rôle économique, social et culturel de ces centres, qui doivent rester des lieux privilégiés d'animation malgré les nombreuses difficultés auxquelles se heurte la mise en œuvre d'une politique tendant à leur sauvegarde et à leur promotion ;

— d'autre part, il faut éviter une ségrégation sociale qui tend à vider les quartiers les mieux situés de leurs occupants les plus modestes et à les remplacer par une catégorie sociale plus aisée. A ce titre, il est très important de maintenir ou développer les logements sociaux dans ces quartiers.

Afin d'améliorer les solutions qui peuvent être apportées à ces problèmes, il importe :

— de coordonner davantage les différentes aides accordées par l'Etat ;

— de définir les opérations avec une référence plus nette à une politique d'ensemble d'aménagement de la ville et de son centre, au lieu de concentrer un effort et des moyens financiers importants

à l'intérieur de petits périmètres et de négliger le reste du tissu urbain.

La réforme du financement et des aides au logement donnera, dans une certaine mesure, à l'Etat les moyens de promouvoir une politique plus sociale du logement, en concentrant ses aides sur les familles qui en ont le plus besoin, et notamment sur celles qui occupent les immeubles anciens. Dans le même temps, la création d'un fonds d'aménagement urbain (F.A.U.) traduit la volonté de coordonner plus efficacement l'ensemble des moyens financiers permettant l'aménagement du tissu urbain existant (crédits de rénovation urbaine, de restauration immobilière, de résorption de l'habitat insalubre...).

Le comité directeur du fonds décidera de l'utilisation de ces crédits ; parallèlement à l'apurement des opérations engagées, il mettra en œuvre de nouvelles interventions mieux adaptées aux conditions locales. A cette fin des groupes administratifs départementaux, créés sous l'égide du préfet, deviendront les interlocuteurs administratifs des collectivités locales sur ce sujet.

Les interventions devront être diversifiées et intéresser l'ensemble du tissu urbain. Afin d'assurer leur bonne intégration dans une stratégie globale d'aménagement, un effort particulier d'études doit être entrepris. Chaque opération envisagée doit être justifiée dans un contexte d'ensemble, dit plan de référence, dont le F.A.U. subventionnera l'établissement.

L'effort particulier engagé, en liaison avec le Secrétariat d'Etat à la Culture, sur les secteurs sauvegardés sera poursuivi en 1977. On compte actuellement 59 secteurs sauvegardés, dans lesquels sont menées 35 opérations publiques.

### **C. — Promotion de la qualité dans les quartiers nouveaux.**

L'expérience des contrats de villes moyennes a mis en évidence l'intérêt d'un grand nombre d'opérations urbaines relativement peu coûteuses et pourtant très importantes pour la qualité du cadre de vie. Parmi les plus fréquentes, on peut citer :

- la création de zones piétonnes ou d'espaces verts publics urbains d'animation ;
- la réalisation de pistes cyclables et de parkings ;
- des aménagements complémentaires dans les banlieues ou dans les grands ensembles mal équipés.

C'est ainsi que, pour les quartiers récents, a été créé en 1976 un nouveau programme dont l'objet est d'aider à l'amélioration de ces quartiers.

#### **D. — Création et aménagement d'espaces verts.**

La multiplication d'espaces publics plantés, fussent-ils de dimensions réduites, contribue d'une manière particulièrement efficace à améliorer les conditions de la vie urbaine. Les villes françaises ont accumulé en ce domaine un tel retard qu'on ne peut espérer le rattraper en quelques années. Il est indispensable de donner enfin aux collectivités locales les moyens de modifier cette situation.

Le produit des versements résultant du dépassement du plafond légal de densité peut apporter, dans les années qui viennent, une ressource qui permettra aux communes de concevoir et mettre en œuvre une véritable politique des espaces verts mieux adaptée aux besoins exprimés par les habitants. L'Etat, pour sa part, se doit d'intervenir également pour soutenir l'effort des collectivités locales. Les crédits inscrits en 1977 au budget de l'Équipement, en augmentation par rapport à 1976, retrouvent leur niveau de 1975, après un fléchissement conjoncturel. Cette évolution n'est évidemment pas satisfaisante.

## IV. — LA CRÉATION DES VILLES NOUVELLES

### A. — La situation à la fin du VI<sup>e</sup> Plan.

Neuf villes nouvelles sont actuellement dans leur première phase de réalisation, cinq en région parisienne (Cergy-Pontoise, Evry, Marne-la-Vallée, Melun-Sénart, Saint-Quentin-en-Yvelines) et quatre en province (Lille-Est, L'Isle-d'Abeau, Les Rives-de-l'Etang-de-Berre, Le Vaudreuil). Elles sont un élément de la politique engagée dans les grandes agglomérations pour maîtriser leur croissance, remédier à leur congestion, freiner le développement de leurs banlieues et protéger les espaces verts périphériques.

Neuf établissements publics d'aménagement ont été créés de 1969 à 1973. Dans le cadre de l'application de la loi du 10 juillet 1970, les communes concernées se sont regroupées, entre 1972 et 1974, en neuf « syndicats communautaires d'aménagement » et un « ensemble urbain ». On doit espérer que ce régime dérogatoire sera rapidement remplacé par un retour à la législation de droit commun.

Les résultats obtenus dans le cadre du « programme finalisé » du VI<sup>e</sup> Plan sont notables. 95.000 logements auront été mis en chantier, soit environ 55.000 en région parisienne, 25.000 aux Rives-de-l'Etang-de-Berre et 15.000 dans les autres villes nouvelles de province. L'objectif de mise en service des équipements en même temps que des logements a été, dans l'ensemble, assez bien respecté. Le nombre d'emplois implantés dans les villes nouvelles est de l'ordre de 75.000. Un effort a été accompli dans la recherche de la non-ségrégation sociale, de l'accueil des nouveaux habitants, d'un meilleur environnement, de la priorité aux petits immeubles et aux logements individuels, de la création de centres vivants.

Actuellement réalisées dans des proportions qui vont, pour chacune, du quart au dixième de leur programme total, les villes nouvelles sont aujourd'hui l'objet d'interrogations relatives à leurs avenir. On s'interroge sur les chances réelles de leur réussite, notamment au point de vue de l'aménagement du territoire et de l'emploi.

## B. — Les orientations.

Elles ont été définies par la directive du Premier Ministre en date du 2 janvier 1976 qui précise notamment : « Le Gouvernement s'est donné comme objectif pour 1985 d'en faire des cités au sens plein du mot, vivantes, ne dépassant pas des dimensions raisonnables, et pouvant assumer elles-mêmes leur avenir. Il convient ainsi d'accélérer leur réalisation, ce qui implique un effort particulier de rigueur et de cohérence aux niveaux national, régional et local. »

C'est à cette fin que le Gouvernement a approuvé et soumis au Parlement un programme d'action prioritaire concernant les villes nouvelles pour le VII<sup>e</sup> Plan.

Les objectifs retenus par le programme d'action prioritaire en matière de logements sont ambitieux (127.000 logements mis en chantier, soit un tiers de plus qu'au VI<sup>e</sup> Plan).

Pour obtenir un équilibre satisfaisant, il faut assurer l'implantation dans les villes nouvelles d'emplois en nombre suffisant. Cela sera assuré en région parisienne par une localisation privilégiée des emplois sur la base des mesures prises par le Conseil restreint du 3 avril 1975 pour renforcer le desserrement des activités. En province, cette orientation sera poursuivie dans le cadre de la politique d'organisation des aires métropolitaines concernées. Un effort particulier devra être poursuivi en faveur de la ville nouvelle du Vaudreuil. Les villes nouvelles bénéficieront des programmes de desserrement et de décentralisation des administrations centrales.

## C. — Les moyens.

Les engagements financiers de l'Etat figurant dans le programme d'action prioritaire au titre des villes nouvelles concernent l'ensemble des équipements nécessaires aux zones d'aménagement concerté réalisées par les établissements public d'aménagement des villes nouvelles dans leur périmètre d'intervention ou dans les zones d'agglomérations nouvelles. Le ministère de l'Equipement contribue à ce financement pour deux domaines : la voirie primaire des villes nouvelles, l'action foncière et les espaces verts.

#### D. — Les perspectives pour 1977.

Au-delà des difficultés dues aux contraintes de la préparation du budget de 1977, le problème essentiel reste la création des emplois qui suppose une croissance économique soutenue.

Ce problème est particulièrement préoccupant pour les deux villes nouvelles de L'Isle-d'Abeau et du Vaudreuil.

Pour les villes nouvelles de la région parisienne, l'application stricte des mesures arrêtées au printemps de 1975 constitue un atout important.

Les problèmes spécifiques surgis dans les villes nouvelles, notamment en matière d'emplois, incitent à la prudence. Il serait notamment tout à fait injustifié de lancer de nouvelles opérations de grande envergure.

## V. — LA MISE EN ŒUVRE DE LA LOI FONCIÈRE DU 31 DÉCEMBRE 1975

On sait que les deux principales innovations de la loi foncière de 1975 sont l'institution des zones d'intervention foncière et du plafond légal de densité.

### A. — Les zones d'intervention foncière.

#### 1. Les finalités de l'institution.

La loi en instituant les zones d'intervention foncière (Z.I.F.) a donné aux responsables des collectivités locales un outil pour mieux appréhender les problèmes des centres et quartiers anciens.

Jusqu'à présent les collectivités publiques ne sont intervenues le plus souvent que dans le cadre d'opérations de rénovation urbaine lourdes, qui impliquaient des expropriations souvent longues et difficiles et mobilisaient des crédits considérables alors qu'elles ne portaient que sur des périmètres limités par rapport à l'étendue des problèmes posés.

Les collectivités locales disposent désormais avec la procédure des Z.I.F. des moyens leur permettant de mener une action plus souple et plus anticipatrice au service d'une politique sociale de l'habitat.

L'intérêt du droit de préemption ouvert aux collectivités sur l'étendue des zones urbaines est lié aux finalités poursuivies :

— donner aux communes les moyens qui leur manquaient, c'est-à-dire les moyens d'information sur les terrains et les prix, les moyens de réaliser des économies sociales, en évitant le recours à l'expropriation, et les moyens de réaliser des économies financières grâce à l'étalement dans le temps (la durée de la Z.I.F. est illimitée) ;

— permettre la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux ou d'équipements collectifs, la mise en œuvre d'opéra-

tions de rénovation ou de restauration et la constitution de réserves foncières dans les centres et quartiers existants des villes ;

— mettre en œuvre une nouvelle politique urbaine, c'est-à-dire permettre des acquisitions ponctuelles et diversifiées, en vue de la réalisation d'opérations modestes mais créant un processus d'amélioration spontané.

## 2. La spécificité.

La spécificité de la zone d'intervention foncière est de trois ordres :

— la Z.I.F. est un instrument strictement communal (l'Etat n'intervient pas au niveau de sa création ou de sa gestion) ;

— elle ne vise pas, comme la Z.A.D., des opérations lourdes et systématiques délimitées dans un périmètre ;

— elle maintient strictement le caractère social des acquisitions, puisque les biens acquis doivent être utilisés à l'une des fins citées plus haut et ne peuvent être revendus.

## 3. Ses premiers effets.

### a) *Quantitatifs.*

Au 1<sup>er</sup> avril 1976, date d'effet du décret n° 76-277 du 29 mars 1976 pris pour l'application de la loi n° 75-1328 du 31 décembre 1975, 153 zones d'intervention foncière, environ, ont été instituées de plein droit sur le territoire des communes de plus de 10.000 habitants en application de l'article L 211-1 du Code de l'urbanisme.

### b) *Qualitatifs.*

Les collectivités déjà dotées d'une zone d'intervention foncière semblent avoir mesuré l'utilité de ce nouveau moyen mis à leur disposition, si l'on en juge par les réactions et le nombre réduit à ce jour de suppressions de zone (par décision municipale) enregistrés.

Cet intérêt porté à l'institution doit bien entendu se traduire par une action dynamique et non attentiste mais il est cependant

trop tôt pour que les collectivités aient défini une véritable stratégie de gestion.

A cet égard, il était nécessaire que le ministère de l'Équipement poursuive son effort de sensibilisation, en précisant les orientations et les principes de la zone d'intervention foncière aux préfets et directeurs départementaux de l'équipement, qui devront s'ériger en véritables conseillers techniques des collectivités. Afin de faciliter cette mission il importait de fournir dans le même temps des indications pratiques quant aux diverses procédures à mettre en œuvre dans le cadre d'une telle zone.

C'est dans cet esprit qu'ont été prises les mesures d'information décrites ci-dessous.

#### **4. L'effort d'information et de sensibilisation.**

Une circulaire (n° 76-91 du 15 juillet 1976), accompagnée d'une note technique sur les zones d'intervention foncière, est en cours de diffusion aux préfets et aux directeurs départementaux de l'équipement et transmise pour information aux chefs de services régionaux de l'équipement.

Des documents pratiques, écrits ou audiovisuels, en cours de préparation, seront également mis à la disposition des communes, responsables des zones d'intervention foncière.

### **B. — LE PLAFOND LÉGAL DE DENSITÉ**

Le plafond légal de densité a commencé d'être appliqué aux permis de construire délivrés après le 1<sup>er</sup> avril 1976, date d'entrée en vigueur des décrets d'application de la loi.

Il est encore trop tôt, après quelques mois d'application, pour dresser un bilan complet de l'effet de la loi sur l'évaluation des valeurs foncières et du montant exact des ressources qui reviendront aux collectivités locales.

On trouvera ci-après un tableau partiel, portant sur 55 départements, et présentant les résultats concernant les permis de construire

excédant le plafond légal de densité dans lesdits départements à la date du 15 juillet 1976.

Dans la plupart des départements, on observe peu de permis excédant le P.L.D., sauf en ce qui concerne Paris, les Hauts-de-Seine et les Alpes-Maritimes.

Pour l'ensemble des départements pour lesquels des résultats sont disponibles l'on constate que : 127 permis excédant le P.L.D. ont été délivrés. On ne dispose, au 15 juillet 1976, de résultats complets concernant le montant des versements que pour 48 départements.

Le montant des versements correspondant est égal à 14.858.171 francs après abattement du fait de l'application des dispositions transitoires prévues par la loi.

En effet :

- du 1<sup>er</sup> avril 1976 au 30 juin 1976, le versement n'était dû que pour 25 % de son montant ;
- du 1<sup>er</sup> juillet au 31 juillet 1976, le versement n'était dû que pour 30 % de son montant.

En l'absence de ces dispositions transitoires le montant du versement aurait été pour les départements concernés de : 59.579.794 francs.

En ce qui concerne l'action de la loi sur le niveau des valeurs foncières, l'on observe un effort des constructeurs pour obtenir de la part des vendeurs de terrains des niveaux de prix correspondant à une constructibilité limitée au plafond légal de densité.

Le fait que le service des domaines, en application de la loi, estime maintenant systématiquement les valeurs des terrains suivant une constructibilité ramenée au plafond légal de densité est également de nature à avoir des conséquences importantes pour l'avenir.

Ainsi que nous l'avions vu lors de l'examen de la loi, l'an dernier, le nouveau système est très compliqué. Il représente une charge supplémentaire appréciable pour les services extérieurs de l'Équipement. En outre, tout ceci impose une meilleure information des collectivités locales qui sont, naturellement, les premières concernées par les conséquences pratiques et financières de ces réformes.

Sur le plan général, il est trop tôt pour porter un jugement définitif.

**PERMIS DE CONSTRUIRE EXCÉDANT LE PLAFOND LÉGAL DE DENSITÉ**  
**Au 15 juillet 1976.**

	NOMBRE de permis de construire	SURFACES hors œuvre excédant le plafond légal de densité (En mètres carrés.)	MONTANT DU P.L.D. (En francs.)	
			Avant abattements	Après abattements
01 - Ain .....	0			
02 - Aisne .....				
03 - Allier .....				
04 - Alpes de Haute-Provence .....	0			
05 - Alpes (Hautes) .....	0			
06 - Alpes (Maritimes) .....	(*) 26		Non communiqués	
07 - Ardèche .....				
08 - Ardennes .....				
09 - Ariège .....	(*) 1	290	Non communiqués	
10 - Aube .....	0			
11 - Aude .....	0			
12 - Aveyron .....	4	1.962	1.962.540	263.843
13 - Bouches-du-Rhône .....	3	2.315	744.865	186.215
14 - Calvados .....	5	3.920	2.243.511	560.878
15 - Cantal .....	1	93	7.153	1.788
16 - Charentes .....				
17 - Charentes-Maritimes .....	0			
18 - Cher .....	1	8.255	1.651.000	412.750
19 - Corrèze .....	0			
20 - Corse (Haute) .....	0			
21 - Côte-d'Or .....	4	11.978	3.946.928	986.733
22 - Côtes-du-Nord .....				
23 - Creuse .....	0			
24 - Dordogne .....				
25 - Doubs .....				
26 - Drôme .....	0			
27 - Eure .....	0			
28 - Eure-et-Loire .....				
29 - Finistère .....				
30 - Gard .....	0			
31 - Garonne (Haute) .....	3	613	268.000	67.000
32 - Gers .....				
33 - Gironde .....	2	1.137	372.250	93.062
34 - Hérault .....				
35 - Ille-et-Vilaine .....				
36 - Indre .....	(*) 2	1.033	Non communiqués	
37 - Indre-et-Loire .....				
38 - Isère .....				
39 - Jura .....				
40 - Landes .....	(*) 1	94	Non communiqués	
41 - Loir-et-Cher .....				
42 - Loire .....				
43 - Loire (Haute) .....				
44 - Loire-Atlantique .....	(*) 4		Non communiqués	
45 - Loiret .....				
46 - Lot .....	1	51	255	63
47 - Lot-et-Garonne .....				
48 - Lozère .....	0			

\* Résultats ne comportant pas le montant du virement.

	NOMBRE de permis de construire	SURFACES hors œuvre excédant le plafond légal de densité (En mètres carrés.)	MONTANT DU P.L.D. (En francs.)	
			Avant abattements	Après abattements
49 - Maine-et-Loire .....	2	720	126.774	
50 - Manche .....	(*) 1	4.312	Non communiqués	
51 - Marne .....	0			
52 - Marne (Haute) .....				
53 - Mayenne .....				
54 - Meurthe-et-Moselle .....	4	3.452	570.713	142.678
55 - Meuse .....				
56 - Morbihan .....				
57 - Moselle .....	2	390	17.070	5.121
58 - Nièvre .....				
59 - Nord .....	6	4.045	3.103.617	721.524
60 - Oise .....				
61 - Orne .....				
62 - Pas-de-Calais .....				
63 - Puy-de-Dôme .....				
64 - Pyrénées-Atlantique .....	0			
65 - Pyrénées (Hautes) .....	1	293	159.210	39.800
66 - Pyrénées-Orientales .....	0			
67 - Rhin (Bas) .....	1	1.933	541.240	135.310
68 - Rhin (Haut) .....	2	131	21.705	5.426
69 - Rhône .....	(*) 5	1.911	Non communiqués	
70 - Saône (Haute) .....				
71 - Saône-et-Loire .....				
72 - Sarthe .....				
73 - Savoie .....				
74 - Savoie (Haute) .....				
75 - Paris .....	11	29.374	31.676.855	7.919.214
76 - Seine-Maritime .....	0			
77 - Seine-et-Marne .....	1	405	133.520	33.380
78 - Yvelines .....	6	8.675	3.024.340	756.085
79 - Sèvres (Deux) .....	0			
80 - Somme .....				
81 - Tarn .....	0			
82 - Tarn-et-Garonne .....	0			
83 - Var .....				
84 - Vaucluse .....	1	1.475	117.500	39.375
85 - Vendée .....	7	2.342	524.330	132.082
86 - Vienne .....	0			
87 - Vienne (Haute) .....				
88 - Vosges .....	1	168	20.060	5.015
89 - Yonne .....				
90 - Belfort (Territoire) .....	(*) 1	11	Non communiqués	
91 - Essonne .....	1	346	62.280	15.580
92 - Hauts-de-Seine .....	13	8.989	7.774.286	1.915.491
93 - Seine-Saint-Denis .....				
94 - Val-de-Marne .....	1	713	499.100	124.775
95 - Val-d'Oise .....	1	41	10.660	2.665
Guadeloupe .....				
Guyane .....				
Martinique .....				
Réunion .....				
<b>Totaux .....</b>	<b>127</b>	<b>99.997 m<sup>2</sup></b>	<b>59.579.794 F.</b>	<b>14.856.171 F.</b>

## DEUXIÈME PARTIE

---

### LE LOGEMENT

#### I. — LA SITUATION ACTUELLE

Les résultats de l'année 1975 ont été marqués par :

— L'augmentation du nombre de logements terminés. Les 514.000 logements terminés (13.500 de plus qu'en 1974) représentent le chiffre le plus élevé qui ait été atteint en France ;

— Le ralentissement des mises en chantier (516.000, soit 35.000 de moins qu'en 1974). Ce ralentissement des mises en chantier a pu être limité par les diverses mesures de soutien prises en 1975, et notamment par le programme de développement de l'économie de septembre 1975. Ce programme dégagait les crédits nécessaires à la construction de 18.000 logements aidés supplémentaires.

Les prévisions de 1976 font apparaître, pour les achèvements, une stabilisation sensible de l'activité de la construction.

Les mises en chantier devraient toutefois se stabiliser à un niveau proche des chiffres atteints en 1975.

	1973	1974	1975	1976 (1)
<i>Mises en chantier :</i>				
H.L.M. ....	187.300	172.500	166.000	165.000
Logements primés ....	156.700	129.500	115.000	120.000
Autres logements ....	212.000	249.000	235.000	215.000
				à 225.000
<b>Total</b> .....	<b>556.000</b>	<b>551.000</b>	<b>516.000</b>	<b>500.000</b>
				à 510.000
<i>Achèvements :</i>				
H.L.M. ....	164.000	177.800	170.000	150.000
Logements primés ....	173.700	149.500	124.000	120.000
Autres logements ....	162.800	173.200	200.000	220.000
<b>Total</b> .....	<b>500.500</b>	<b>500.500</b>	<b>514.000</b>	<b>490.000</b>

(1) Estimation.

## II. — LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

L'année 1977 sera dominée par la mise en œuvre de la réforme du financement de l'aide au logement.

Toutefois, afin de ménager les transitions nécessaires et d'éviter une désorganisation de la production, les mécanismes financiers et juridiques existants continueront à jouer en 1977 un rôle déterminant pour la plus grande partie des logements construits.

### A. — La réforme de la politique du logement.

Le Gouvernement a souhaité donner à la politique du logement une plus grande efficacité, tant sur le plan social que sur le plan économique. Dès 1975, il a confié à des commissions d'experts des études approfondies. Ces travaux ont été menés dans les délais prévus. Au début de 1976 étaient publiés le rapport de la commission

Barre, consacré à la réforme du financement du logement, et le rapport Nora sur l'amélioration de l'habitat ancien. Le premier semestre de 1976 fut consacré à la mise au point de la réforme, que le Gouvernement a décidé d'entreprendre en juillet 1976 et qui vient d'être discutée et votée par le Sénat.

Cette réforme a des objectifs sociaux et économiques. Elle poursuit un choix de société.

Elle procède de raisons sociales. Le Gouvernement a souhaité aider plus efficacement à se loger les familles qui en ont le plus besoin. Cette volonté l'a conduit à réorienter notre système d'aides en donnant une place plus large aux aides personnalisées, modulées en fonction des ressources des bénéficiaires et de la composition de leur foyer.

La réforme procède aussi de raisons d'ordre économique. Elle vise à assurer, à terme, l'activité des entrepreneurs et artisans du bâtiment en leur ouvrant, par une meilleure distribution des aides publiques, de nouvelles couches de clientèle.

Ces lignes de force apparaissent très clairement dans les quatre directives données, dès le mois de mars 1976, par le Président de la République :

- aider plus efficacement à se loger les familles qui en ont le plus besoin ;
- faciliter l'accession à la propriété ;
- améliorer la qualité du logement ;
- améliorer plus rapidement les logements anciens.

*1. Aider plus efficacement à se loger les familles qui en ont le plus besoin.*

Malgré le volume considérable des aides publiques au logement, subsistent des anomalies :

- rentes de situation accordées à des ménages dont l'évolution des ressources a réduit les taux d'effort ;
- impossibilité pour les ménages aux revenus les plus modestes de disposer de logements à caractère social, trop onéreux ;
- ségrégation sociale entretenue par la multiplicité des types de logements aidés et des règles d'admission applicables à chacun d'eux.

Pour mettre fin à ces anomalies et assurer une meilleure distribution des aides publiques, il est prévu d'instituer une nouvelle aide personnalisée au logement, qui constitue l'instrument privilégié de la réforme.

Se substituant en partie à l'aide à la pierre, dont le volume sera réduit, elle doit solvabiliser les ménages dont les revenus sont les plus bas et abaisser à un niveau acceptable le taux d'effort excessif que ceux-ci devraient actuellement consentir pour se loger convenablement.

Sensible à l'évolution des revenus et de la situation familiale, elle peut diminuer lorsque les charges de logement se réduisent.

### *2. Faciliter l'accession à la propriété.*

Un régime de prêts, par le biais de l'aide personnalisée, ramène les charges à un niveau acceptable, en vue de faciliter l'accession à la propriété de ceux dont les revenus ne le permettent pas actuellement.

Les formules retenues dans le secteur le plus social — celui de la propriété populaire — combinent une aide à la pierre et l'aide personnalisée. L'octroi d'une aide personnalisée aux ménages plus aisés compensera l'aide à la pierre précédemment consentie. La dépense nette de logement sera de cette façon ramenée à un niveau convenable.

### *3. Améliorer la qualité du logement.*

Un effort particulier sera entrepris pour améliorer la qualité des logements neufs et poursuivre ainsi les actions engagées dans ce domaine, afin de réaliser des logements de surface accrue, mieux isolés aux points de vue thermique et phonique et dont la conception réduit les charges d'exploitation et l'entretien.

Des prêts pour surcharges foncières permettront d'améliorer ce facteur essentiel de la qualité : la localisation des logements, notamment dans les centres-villes.

Parallèlement les actions entreprises en faveur de la qualité (études techniques ; politique des modèles ; actions de recherche, d'expérimentation et d'innovation confiées au Plan construction ; appui apporté à Qualitel et à l'Association nationale d'information logement) seront naturellement poursuivies.

#### 4. *Améliorer plus rapidement les logements anciens.*

Environ 6.000.000 de logements anciens ne bénéficient pas des normes de confort suffisantes. Ce parc joue un rôle social déterminant pour le logement de la part de la population la plus modeste ; il contribue d'autre part à la qualité du cadre de vie urbain et rural. Il appelle donc une action urgente, mais difficile à mener.

Un accroissement considérable des engagements de l'Etat est, dès cette année, prévu dans le budget.

Un soin particulier doit être accordé aux conditions sociales dans lesquelles la réhabilitation s'effectuera et différentes séries de dispositions (aides aux travaux, subventions, conventionnements destinés à limiter les hausses de loyers), sont prévues pour que les occupants de ces logements puissent demeurer sur place.

### **B. — Le programme de logements aidés en 1977.**

#### 1. *Construction neuve.*

Comme les années précédentes, le programme des logements aidés prévu par le projet de loi de finances pour 1977 est calculé en valeur.

Si, au cours de l'année, la situation économique devait évoluer d'une manière nettement différente de celle qui est actuellement prévue, les chiffres inscrits sur ce programme seraient modifiés en conséquence. On sait que cette nouvelle procédure suscite de nombreuses réserves.

#### 2. *Construction existante.*

Pour la première fois, le budget de la construction comportera en 1977 l'inscription de crédits importants destinés à entreprendre une action d'amélioration systématique du parc des logements existants.

Celle-ci comprendra notamment :

— un programme d'amélioration du parc des logements locatifs H.L.M., permettant de doter des normes de confort modernes

14.300 H.L.M. anciens et d'améliorer la qualité de 10.000 H.L.M., ainsi qu'un programme d'amélioration parallèle intéressant 5.000 logements non H.L.M. appartenant à des propriétaires institutionnels (collectivités locales, établissements publics) ;

— la création d'une aide aux travaux (prime sans prêt) au bénéfice des propriétaires occupants ;

— un accroissement sensible des prêts accordés par les sociétés de crédit immobilier au profit des propriétaires occupants.

En outre les dispositions existantes qui concernent notamment les primes à l'amélioration de l'habitat rural et l'acquisition-amélioration H.L.M. seront amplifiées, tandis que les interventions de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (A.N.A.H.) seront plus étroitement associées aux initiatives des pouvoirs publics, grâce à un contrat d'objectif permettant de préciser clairement son action.

**PROGRAMME DE LOGEMENTS AIDÉS EN 1977**

	NOMBRE de logements
<b>I. — Habitation à loyer modéré :</b>	
<b>A. — Construction neuve :</b>	
1. Programme financé par la caisse de prêts aux organismes d'H.L.M. :	
Logements locatifs H.L.M. ordinaires .....	78.300
Programme à loyer réduit .....	10.200
Immeubles à loyer moyen et immeubles à loyer normal .....	8.800
Logements en accession à la propriété .....	54.300
Total (1) .....	151.600
2. Logements financés au moyen d'emprunts assor- tis de bonifications d'intérêts .....	35.000
<b>B. — Habitat ancien .....</b>	<b>38.100</b>
Total (H.L.M.) .....	224.700
<b>II. — Primes à la construction et à l'amélioration de logements :</b>	
<b>A. — Construction neuve :</b>	
Primes avec prêts immédiats .....	96.300
Prêts immobiliers conventionnés .....	45.800
Total (A) .....	142.100
<b>B. — Habitat ancien :</b>	40.700
Total (II) .....	182.800
<b>III. — Prêts bonifiés du crédit agricole et épargne logement ....</b>	<b>55.000</b>
Total général .....	462.500

### C. — Appréciation sur les orientations générales.

Le nombre de logements commencés ou achevés est certes primordial. Il ne suffit pas, cependant, à fonder une politique. D'autres éléments doivent être considérés également.

Il y a d'abord le choix à faire entre l'habitat pavillonnaire et l'habitat collectif. Ici, l'aspect quantitatif est dépassé par la préférence de la plus grande partie de nos concitoyens pour la maison individuelle. Si cette tendance correspond à un fond traditionnel d'individualisme, il faut peut-être y voir aussi une conséquence de la médiocre qualité de trop d'immeubles collectifs construits depuis la fin de la guerre. Exigus, mal insonorisés, dépourvus d'équipements nécessaires, énormes et inhumains, les grands ensembles, mais aussi trop d'immeubles récents déçoivent déjà beaucoup de nos compatriotes. Avons-nous bien préparé l'avenir en multipliant de pareilles réalisations ?

Nous avons dit, au début de ce rapport, le nombre et l'importance des réformes qui, depuis quelques mois, touchent le secteur du logement. On peut discuter les choix faits, mais il n'est pas niable que des orientations nouvelles sont indispensables. Toutefois, il importera, une fois tous ces textes votés, de s'y tenir et de les appliquer. Il y a eu, au cours de ces dernières années, trop de textes compliqués, trop de changements de politique et, aussi, trop de contradictions, par exemple entre le social et le profit, les villes nouvelles et la réhabilitation des quartiers anciens.

Arrêter une politique et l'appliquer durablement est, désormais, la première urgence qui s'impose.

Ces considérations gardent encore un caractère assez général, qui est dû notamment au fait que beaucoup de réformes ne sont pas définitivement décidées (celles du logement et de l'urbanisme). Ceci explique aussi que nous considérons ce budget de 1977 comme un budget de transition. C'est cependant au cours de l'année prochaine que nous pourrons vérifier le sérieux et l'efficacité des nouvelles orientations choisies.

### III. — LES ACTIONS SECTORIELLES

#### A. — La modernisation de la construction des logements.

En 1977, la politique technique en matière de construction de logements s'articulera autour de trois préoccupations : la sécurité, la qualité et le coût.

Que ce soit en matière de thermique (confort de l'occupant, économies liées au chauffage) ou sur le plan de la connaissance des prix et des qualités, l'ensemble des études menées jusqu'à ce jour a essentiellement porté sur des techniques adaptées à la construction neuve.

Or, depuis 1976, l'amélioration des logements existants constitue l'un des objectifs prioritaires de la politique technique. Ainsi dans ce domaine les études se développent dans deux directions :

— mieux connaître les possibilités actuelles d'une réhabilitation optimale. Il faudra pouvoir effectuer un diagnostic rapide et complet de l'état du bâtiment et définir les solutions de réhabilitation légères, moyennes ou lourdes à adopter dans chaque cas ;

— améliorer la qualité et les possibilités techniques de la réhabilitation tout en réduisant les coûts. Il est probable en effet que des gains de productivité considérables peuvent être effectués par les entreprises ; mais il faut pour cela étudier les possibilités d'emploi de matériaux et composants nouveaux, les outillages adaptés aux travaux dans les logements occupés, une meilleure organisation des chantiers.

\*\*

En matière de thermique, les études techniques importantes réalisées en 1975 et 1976 ont été suivies par un certain nombre de mesures réglementaires ou de recommandations, qui définissent la politique en matière d'économie d'énergie. Ces études seront poursuivies notamment en vue de la mise au point de méthodes d'utilisation des énergies nouvelles (solaire et géothermique) et de matériels et matériaux nouveaux.

\*\*

L'industrialisation ouverte constitue l'un des éléments majeurs du programme d'action prioritaire n° 2 du VII<sup>e</sup> Plan. Il conviendra d'aider à la conception de nouveaux procédés d'industrialisation et d'améliorer les procédés existants.

Les moyens d'accompagnement de la politique technique devront permettre d'assurer les diverses missions : contrôle de l'application du règlement de construction, jugement des dossiers présentés lors de concours divers (maisons individuelles groupées, composants industrialisés).

\*  
\*\*

Il convient enfin de signaler l'action du plan-construction.

Le plan-construction stimule, ordonne et finance la recherche dans le secteur du bâtiment. Il s'efforce en outre de faire passer aux idées et techniques novatrices les caps successifs de la présérie et de la série, en développant les réalisations expérimentales, l'organisation du marché de composants, les modèles-innovation et les techniques nouvelles.

## B. — L'action sur le parc existant.

En juillet 1976, le Gouvernement a arrêté, dans le cadre de la réforme de la politique du logement, une politique nouvelle de l'habitat existant ; elle devra être appliquée progressivement ; d'ores et déjà, le projet de budget 1977 contient les éléments constitutifs du dispositif.

S'agissant d'une politique à long terme, il est bien évident que certaines modalités seront progressivement perfectionnées ; mais les moyens qu'il est proposé de mettre en œuvre devraient permettre d'expérimenter les modalités du nouveau régime.

### 1. *Les objectifs.*

#### a) UNE MEILLEURE EFFICACITÉ SOCIALE DES AIDES PUBLIQUES

Le parc ancien inconfortable abrite généralement les familles disposant des revenus les plus bas et notamment des personnes âgées. Ces occupants ne peuvent sans aide de l'Etat, supporter le coût de l'amélioration de leur logement (coût d'investissement ou majoration de loyer).

## b) LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE ET LE SAUVETAGE DES CŒURS DES VILLES

Le coût de restauration d'un immeuble qui se dégrade croît avec le temps. Laisser cette dégradation se poursuivre est une perte pour la collectivité chaque fois que les travaux de réhabilitation sont moins coûteux que la construction neuve de remplacement.

La préservation du patrimoine ancien permet dès lors de conserver un cadre de vie auquel les citadins sont attachés et d'éviter les traumatismes sociaux résultant de la « taudification » ou de certaines opérations de rénovation urbaine.

### 2. Les lignes d'action opérationnelles.

#### a) INTENSIFIER LE PROGRAMME DE RÉHABILITATION AIDÉ PAR L'ÉTAT

Il existe un effort spontané d'amélioration des logements anciens : 200.000 logements environ sont chaque année « mis aux normes » (1) sans aide de l'Etat. Il ne s'agit pas de tarir cet effort, mais au contraire de le relayer par un effort supplémentaire, aidé par l'Etat et mené en faveur des ménages qui en ont le plus besoin.

Cette intensification du programme de réhabilitation, prévue par le VII<sup>e</sup> Plan (P.A.P. n° 21 « Mieux vivre dans la ville » et n° 23 « Valoriser les zones rurales ») devrait d'ailleurs avoir des effets économiques bénéfiques. Accroissement du marché des entreprises de bâtiment et spécialement des petites entreprises, contribution à la résorption du chômage — les travaux d'amélioration étant particulièrement générateurs d'emplois —, économies d'échelle et gains de productivité résultant d'un marché élargi sont autant d'éléments à prendre en considération.

#### b) ORDONNER LES ACTIONS DE RÉHABILITATION POUR GARANTIR L'EFFET DES AIDES PUBLIQUES

Le risque de dilution des aides doit être évité. L'Etat n'aidera donc pas sans discernement tous les travaux d'amélioration, voire d'entretien. Il doit réserver ses interventions à la mise aux normes de logements inconfortables.

La destination sociale de ces aides doit être, de même, assurée. L'Etat subordonnera donc son aide au respect de plafonds de ressour-

---

(1) Un logement répond aux normes minimales de confort lorsqu'il est pourvu d'installations sanitaires (w.-c., lavabo, douche ou bains).

ces ou à des engagements pris par les bénéficiaires de l'aide (engagements des bailleurs portant par exemple sur le niveau des loyers à respecter après les travaux d'amélioration).

### c) GARANTIR LA SOUPLESSE ET LA COHÉRENCE DES INTERVENTIONS

La nouvelle politique requiert des moyens d'action adaptés à la situation particulière des différentes catégories de propriétaires ou d'occupants du parc ancien, donc des procédures relativement diversifiées pouvant être combinées avec souplesse à l'échelon local.

Cette politique appelle en même temps un effort de cohérence. Les aides publiques ne seront pas saupoudrées, elles s'inscriront nécessairement dans des opérations groupées ou programmées répondant à une finalité sociale ou urbanistique précisée. C'est en particulier pour assurer la préparation cohérente de ces opérations qu'un fonds d'aménagement urbain (F.A.U.) vient d'être institué.

Le F.A.U. tend à mieux coordonner l'emploi des divers crédits susceptibles d'être utilisés pour aménager ou améliorer le tissu urbain existant (crédits de rénovation urbaine, de résorption de l'habitat insalubre, d'amélioration des logements...). Le F.A.U. permettra ainsi aux élus locaux d'avoir, dans les administrations de l'Etat (au niveau national comme au niveau local) un seul interlocuteur pour préparer et conduire leurs opérations.

## 3. *Les moyens mis en œuvre.*

### a) AMÉLIORATION DES LOGEMENTS

Les moyens prévus combineront la nouvelle aide personnalisée au logement et diverses formules d'aides aux travaux adaptées à un certain nombre de situations particulières : propriétaires bailleurs, propriétaires occupants, habitat rural, H.L.M.

Les aides aux travaux, qui sont prévues dès le budget 1977, répondent à une double finalité : inciter à l'amélioration des logements anciens (une partie du coût des travaux étant couverte par une subvention de l'Etat) et encadrer l'évolution des loyers pour éviter une hausse excessive.

Quant à l'aide personnalisée, elle entrera progressivement en application dans le cadre de conventions. Les premières d'entre elles seront passées, à titre expérimental, en 1977.

Le programme d'aide aux travaux proposé pour 1977 comprend les interventions suivantes :

**ACTIONS EN FAVEUR DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS.**

*Parc H.L.M.*

Deux types d'actions sont proposés :

- mise aux normes minimales d'habitabilité des logements H.L.M. non encore pourvus du minimum de confort ;
- travaux coordonnés d'amélioration de la qualité des ensembles H.L.M. existants.

Ces deux interventions seront subventionnées par l'Etat, dans le cadre d'une convention passée avec l'organisme portant notamment sur les travaux à effectuer et le niveau des loyers après amélioration.

24.000 interventions environ sont prévues pour 1977, auxquelles il faut ajouter les financements destinés à permettre l'acquisition et l'amélioration par les organismes d'H.L.M. de logements anciens (1.500 logements).

*Parc des propriétaires institutionnels.*

Il s'agit des organismes (entreprises ou établissements publics) gérant un parc locatif important. L'amélioration des cités ouvrières pourra être poursuivie sans aide budgétaire directe, la possibilité étant donnée d'investir pour ces travaux le « 1 % patronal ».

Dans les cas où cet investissement n'est pas possible, il est prévu une subvention forfaitaire, accordée sous une double condition comme précédemment (travaux de mise aux normes et engagement sur le niveau des loyers).

5.000 subventions sont prévues pour 1977.

*Autres propriétaires bailleurs.*

Ils relèvent des aides de l'A.N.A.H. (subventions) qui n'apparaissent pas au budget du Ministère de l'Équipement. Toutefois, les subventions de l'A.N.A.H. seront complétées par des subventions budgétaires consenties aux propriétaires qui s'engageront à demander, après l'exécution des travaux, un loyer modéré.

## ACTIONS EN FAVEUR DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS.

### *Aide aux travaux.*

Deux types d'action sont proposés :

— en milieu urbain, l'institution d'une subvention (20 % du coût des travaux) aux travaux de mise aux normes entrant dans le cadre d'une opération programmée ;

— en milieu rural, la poursuite de l'octroi des primes à l'habitat rural.

33.000 interventions environ sont prévues pour 1977, dont 10.000 en milieu urbain et 23.000 en milieu rural.

Il est en outre prévu de développer l'intervention des sociétés de crédit immobilier (prêts pour l'acquisition-amélioration ou pour l'amélioration seule) grâce à une amélioration du régime de ces prêts et à un assouplissement de la réglementation.

10.000 interventions des sociétés de crédit immobilier sont prévues pour 1977.

### b) AMÉNAGEMENT DU TISSU URBAIN ANCIEN

Le développement de l'amélioration de l'habitat existant, à un niveau inégalé jusqu'ici, contribuera à la sauvegarde et à l'aménagement du tissu urbain ancien.

Il appartiendra au fonds d'aménagement urbain de coordonner ces interventions avec les autres moyens dont disposent les pouvoirs publics ; le concours des municipalités sera recherché.

Les idées directrices suivantes seront mises en œuvre :

— programmer les opérations afin d'éviter leur émiettement et afin de donner à celles qui seront retenues un caractère significatif ;

— favoriser les opérations d'amélioration groupées dont le coût est moins élevé ;

— maintenir en place les occupants actuels afin de sauvegarder la diversité sociale des centres urbains.

### c) RÉSORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE

Dès 1976, les actions du groupe interministériel pour la résorption de l'habitat insalubre (G.I.P.) seront conduites au sein du fonds d'aménagement urbain, qui regroupera et coordonnera les principaux moyens d'intervention des pouvoirs publics en centre ville.

C'est dans ce cadre que seront poursuivis les objectifs fondamentaux de la politique de lutte contre l'insalubrité : lutte contre les bidonvilles et, de plus en plus, contre les taudis garnis, qui sont un facteur important de la dégradation des centres villes.

Aux moyens budgétaires, il convient d'associer une ressource nouvelle, créée en 1975 par un prélèvement du cinquième de la contribution de 1 % sur les salaires (0,2 %), qui est affectée au logement des travailleurs étrangers, sous l'autorité du Secrétaire d'Etat auprès du Ministre du Travail chargé des Travailleurs immigrés. Cette ressource permet une action plus étendue et plus volontariste en faveur du logement de cette catégorie de population.

### d) L'EXPLOITATION DU PARC

Les actions concernant l'exploitation du parc — qui n'ont pas de trace budgétaire — seront poursuivies.

En 1976, la commission technique nationale a, dans le cadre de la concertation, mis en place deux nouveaux accords :

— le premier s'inscrit dans le prolongement des principes adoptés en 1975 et concerne les réparations locatives des parties privatives des locaux d'habitation ;

— le deuxième s'inscrit dans la ligne générale de l'amélioration du cadre de vie, en rappelant le principe de la libre constitution des associations et en donnant la possibilité, par conventions, de fixer des modalités selon lesquelles s'établira le dialogue entre les propriétaires ou les gestionnaires et les associations de locataires.

Enfin, la réglementation des loyers, qui tend à décroiser localement le marché du logement locatif, a repris le rythme de majoration sélective et progressive et la politique de libération de communes ou de catégories de locaux, préconisés par les plans précédents en matière de loyers taxés.

### C. — Programme de construction de logements.

L'objectif général de ce programme est l'adaptation de la production aux besoins, compte tenu de la conjoncture économique générale.

L'année 1976 est une année de transition entre le VI<sup>e</sup> et le VII<sup>e</sup> Plan ; c'est en fait en 1977 que débutera la mise en œuvre des conclusions du VII<sup>e</sup> Plan.

Le programme global proposé pour 1977 tient compte de ces prévisions en matière de besoins, mais également des nouvelles priorités dégagées dans la politique du logement et touchant à la rénovation de l'habitat ancien. Le tableau ci-après retrace l'évolution globale des réalisations.

(Milliers.)

	1971	1972	1973	1974	1975	1976 (1)
<i>Ensemble des logements :</i>						
Logements achevés . . . . .	475	546	500,5	500,5	514,3	490
Equivalentes logements ..	496	525	550	553	536	520

(1) Estimation.

Ces priorités ont exigé un redéploiement des aides de l'Etat, qui se traduit par une réduction des programmes de construction neuve. Celle-ci affecte toutefois assez peu l'accession à la propriété.

Les financements des logements aidés en 1973, 1974, 1975, 1976 et le programme prévisionnel 1977 sont les suivants :

**LOGEMENTS AIDÉS - FINANCEMENTS (3)**

	1973	1974	1975	1976 (e)	PROGRAMME prévisionnel 1977 (4)
<i>Caisse de prêt.</i>					
H.L.M./O .....	105.224	100.353	102.468	(2) 94.947	78.290
P.S.R./P.L.R. ....	12.140	9.361	9.087	10.000	10.190
I.L.M./I.L.N. ....	8.219	5.405	3.457	4.000	8.830
H.L.M. A.P. ....	57.670	56.050	66.159	(2) 59.224	54.340
<b>Total .....</b>	<b>183.253</b>	<b>171.169</b>	<b>181.171</b>	<b>168.171</b>	<b>151.650</b>
H.L.M. EB. Loc. ....	5.271	4.586	2.285	5.000	5.000
H.L.M. EB. A.P. ....	27.303	20.549	19.372	30.000	30.000
<b>Total H.L.M. E.B.</b>	<b>32.574</b>	<b>25.135</b>	<b>21.657</b>	<b>35.000</b>	<b>35.000</b>
<b>Total H.L.M. ....</b>	<b>215.827</b>	<b>196.304</b>	<b>202.828</b>	<b>203.171</b>	<b>186.650</b>
<i>Primes.</i>					
I.L.M. (1) .....	16.353	17.652	14.572	12.000	20.900
P.S.I. (1) .....	86.943	83.073	89.011	80.000	75.450
P.I.C. (1) .....	61.814	54.569	70.208	50.000	45.790
<b>Total primes ....</b>	<b>165.110</b>	<b>155.294</b>	<b>173.791</b>	<b>142.000</b>	<b>142.140</b>

(1) Compte tenu des reports des contingents disponibles et en financement sur crédits d'annulation.

(2) Compte tenu des reports des contingents disponibles et des réductions découlant de gages.

(3) Il s'agit des financements réellement intervenus, dans la limite des crédits disponibles.

(4) Il s'agit du programme prévisionnel tel qu'il résulte du budget présenté pour 1977.

(e) Estimation.

Les difficultés rencontrées au cours de l'année 1976 pour lancer certaines catégories de logements et les études menées en vue de parfaire la connaissance de la demande ont conduit à une adaptation de la structure du programme proposé.

Le secteur social demeure privilégié, l'accent étant particulièrement mis sur l'accèsion à la propriété.

Le projet de budget soumis au Parlement se présente, comme l'an passé, sous la forme d'une enveloppe financière et non d'un programme de logements ; le programme qui sera réalisé dans la limite des crédits accordés dépendra, en définitive, des diverses mesures qui, en cours d'années, risqueraient de modifier le coût unitaire d'un logement. Le nombre de logements H.L.M. ou primés figurant en

annexe à la loi de finances ne présente donc qu'un caractère indicatif.

En particulier, les mesures nouvelles qui seront susceptibles d'être prises, dans le cadre d'une mise en œuvre expérimentale de la réforme du financement du logement qui est présentée au Parlement, pourraient, le cas échéant, avoir une incidence sur le programme.

#### IV. — L'ÉVOLUTION DES DONNÉES GLOBALES DU SECTEUR DU LOGEMENT

La politique du logement est actuellement caractérisée notamment par trois grandes données globales, qui permettent de faire le point :

- l'évolution du régime de l'allocation de logement ;
- les perspectives en matière de besoins et d'investissements en logements ;
- la conjoncture du marché immobilier.

##### A. — L'évolution récente du régime actuel de l'allocation de logement.

Les tableaux ci-après font apparaître, pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 1974 au 30 juin 1975, les renseignements statistiques résultant de ceux publiés par la Caisse nationale des allocations familiales (nombre de bénéficiaires et montant global des prestations).

##### 1. Allocation de logement familiale (tous régimes).

###### ALLOCATION DE LOGEMENT FAMILIALE

QUALITÉ DES BÉNÉFICIAIRES	NOMBRE de bénéficiaires	MONTANT des allocations versées
Location .....	1.465.867	3.350.669.000 F
Accession à la propriété .....	616.043	1.421.788.000 F
Total .....	2.081.910	4.772.457.000 F

2. *Allocation de logement sociale* (personnes âgées, personnes handicapées et jeunes travailleurs).

Il est précisé que les dépenses afférentes à cette prestation sont supportées par le Fonds national d'aide au logement, alimenté par une cotisation à la charge des employeurs et par une contribution budgétaire.

Le tableau ci-après retrace, pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 1974 au 30 juin 1975, le nombre de bénéficiaires de l'allocation de logement dite sociale relevant du régime général ainsi que le montant des prestations versées.

**ALLOCATION DE LOGEMENT SOCIALE — C.N.A.F.**

QUALITÉ DES BÉNÉFICIAIRES	NOMBRE de bénéficiaires	MONTANT des allocations versées
Personnes âgées .....	399.689	705.449.000 F
Handicapés .....	28.262	57.876.000 F
Jeunes travailleurs .....	31.555	62.860.000 F
<b>Total .....</b>	<b>459.506</b>	<b>826.185.000 F</b>

Pour l'année civile 1975, le tableau ci-après donne le nombre de bénéficiaires de l'allocation de logement sociale et le montant des allocations versées par les caisses de mutualité sociale agricole. Ces statistiques portent sur l'année civile 1975 et non sur la période normale 1<sup>er</sup> juillet-30 juin.

**ALLOCATION DE LOGEMENT SOCIALE — CAISSES DE MUTUALITÉ AGRICOLE**

QUALITÉ DES BÉNÉFICIAIRES	NOMBRE de bénéficiaires	MONTANT des allocations versées
Personnes âgées .....	46.762	96.133.000 F
Handicapés .....	5.848	13.051.000 F
Jeunes travailleurs .....	2.057	3.529.000 F
<b>Total .....</b>	<b>54.667</b>	<b>112.713.000 F</b>

Le décret n° 75-546 du 30 juin 1975 prévoit la possibilité de prendre en compte, pour le calcul de l'allocation de logement, la perte brutale de ressources des bénéficiaires de cette prestation, en cas de chômage total ou partiel.

Afin de ne pas alourdir la gestion des organismes payeurs, et dans un souci d'accélération des délais de paiement, un système forfaitaire a été retenu. Ce système prévoit, notamment, que dès que l'allocataire peut justifier, pendant une période au moins égale à trois mois, de son état de chômeur, l'organisme payeur calcule le montant de l'allocation de logement sur la base de ressources réduites de 30 % en cas de chômage total et de 20 % en cas de chômage partiel.

Cet abattement a, notamment, pour effet de diminuer le montant du loyer minimum restant à la charge de l'allocataire. Par exemple, une famille ayant trois enfants à charge, dont les ressources mensuelles brutes en 1974 (année de référence pour le calcul de l'allocation de logement pendant la période 1<sup>er</sup> juillet 1975 — 30 juin 1976) ont été de 2.200 francs, et payant un loyer principal de 418 francs par mois pour un type V — H.L.M., a perçu, pendant cette période, 214 francs d'allocation de logement par mois. Si le chef de famille est tombé en chômage total, le montant de l'allocation de logement s'est trouvé porté à 327 francs par mois.

A compter du 1<sup>er</sup> juillet 1976, les plafonds de loyers, dans les logements situés dans les immeubles non soumis à la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948, ont été augmentés en moyenne de 7,5 %, conformément à la recommandation gouvernementale en matière de hausse de loyers pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 1975 au 30 juin 1976. Il est à remarquer que, d'une façon générale et, notamment, en H.L.M., cette recommandation a été appliquée.

En ce qui concerne le secteur ancien, encore soumis aux dispositions de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948, les plafonds de loyers ont été augmentés sensiblement dans les mêmes proportions.

Ces mesures d'actualisation ont fait l'objet des décrets n° 76-668 et 76-669 du 19 juillet 1976 et des arrêtés de même date :

— en ce qui concerne le calcul du loyer minimum et du coefficient de prise en charge, il a été tenu compte de l'évolution des prix, déterminée par l'I.N.S.E.E., entre le 1<sup>er</sup> juillet 1975 et le 30 juin 1976, soit 9,5 % ;

— en ce qui concerne la majoration forfaitaire pour dépenses de chauffage (qui passe pour une personne seule ou un ménage de 45 francs à 50 francs et de 12 à 13 francs par enfant ou personne à charge), il a été tenu compte de l'augmentation moyenne pondérée du coût du chauffage, soit 9,6 % ;

— les plafonds de loyers ont été réévalués en fonction de l'évolution des loyers constatée pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 1975 au 30 juin 1976 et des recommandations du Gouvernement au cours de cette même période, soit en moyenne 7,5 %, comme nous l'avons dit.

Le tableau ci-après donne le montant des plafonds de loyers applicables à compter du 1<sup>er</sup> juillet 1976 :

(En francs.)

	ISOLÉ	MÉNAGE	MÉNAGE avec 1 enfant à charge	MÉNAGE avec 2 enfants à charge	MÉNAGE avec 3 enfants à charge	PAR ENFANT supplémentaire
Secteur neuf comprenant les logements H.L.M. ....	360	420	455	485	545	+ 60
Secteur ancien .....	270	300	320	340	380	+ 40

Il est rappelé qu'à ces plafonds de loyers s'ajoute la majoration forfaitaire pour dépenses de chauffage fixée à 50 francs par mois pour une personne seule ou pour un ménage ; cette somme est majorée de 13 francs par enfant ou personne à charge.

Il est donné ci-après, à titre indicatif, les montants des loyers réels pratiqués à Paris, au 1<sup>er</sup> janvier 1976, dans un groupe H.L.M. mis en location en 1964. Ces indications n'ont aucune valeur statistique.

(En francs.)

TYPE DE LOGEMENT	LOYER PRINCIPAL	CHARGES (avec ascenseur, chauffage et consommation d'eau chaude et froide)	TOTAL
Type I .....	278 F	130 F	408 F
Type II .....	321 F	176 F	497 F
Type III .....	385 F	225 F	610 F
Type IV .....	446 F	274 F	720 F
Type V .....	528 F	345 F	873 F
Type VI .....	589 F	402 F	991 F

En fonction des indications ci-dessus, le tableau ci-après fait apparaître, selon la taille de la famille, le type de logement qu'il lui est possible d'occuper (compte tenu des conditions minimales de peuplement), le loyer payé et le plafond de loyer applicable.

COMPOSITION DE LA FAMILLE	TYPE de logement	LOYER principal payé	PLAFOND de loyer
Personne seule .....	I ( 35 m2)	278 F	360 F
Ménage .....	II ( 50 m2)	321 F	420 F
	III ( 63 m2)	385 F	
Ménage + 1 enfant .....	II ( 50 m2)	321 F	455 F
	III ( 63 m2)	385 F	
	IV ( 77 m2)	446 F	
Ménage + 2 enfants ou ménage + 3 enfants .....	III ( 63 m2)	385 F	485 F
	IV ( 77 m2)	446 F	si 2 enfants à charge
	V ( 90 m2)	528 F	545 F
Ménage + 4 enfants .....	IV ( 77 m2)	446 F	605 F
	V ( 90 m2)	528 F	
	VI (102 m2)	589 F	
Ménage + 5 enfants .....	IV ( 77 m2)	446 F	665 F
	V ( 90 m2)	528 F	
	VI (102 m2)	589 F	

\*  
\*\*

Ainsi que nous l'avons vu plus haut, un nouveau système d'aide au logement doit être mis en place à partir de 1977, sans faire disparaître, toutefois, l'actuelle allocation de logement, qui demeurera à titre subsidiaire.

On peut se demander si les Caisses d'allocations familiales seront en mesure de supporter toutes les conséquences financières et pratiques de cette dualité d'aides.

## B. — L'évolution économique du secteur de la construction.

Avant d'analyser l'évolution des besoins en logements prévus au cours de la période couverte par le VII<sup>e</sup> Plan, il importe de retracer les progrès de l'effort collectif dans ce domaine pendant le VI<sup>e</sup> Plan.

### 1. L'exécution du VI<sup>e</sup> Plan dans le secteur du logement.

#### a) NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCÉS

Le nombre de logements commencés au cours du VI<sup>e</sup> Plan est le suivant :

(En milliers.)

	1971	1972	1973	1974	1975	MOYENNE annuelle
H.L.M. location .....	117,4	115,3	127,3	110,5	114,6	117,02
H.L.M. accession .....	46,6	(e) 50	(e) 60	(e) 62	(e) 51	(e) 53,92
P.S.I. ....	126,8	121,1	87,6	75,2	77,9	97,72
P.I.C. ....	37,7	38	37	42,2	37,7	38,52
Autres logements (y compris les P.S.P.) .....	188,2	(e) 230,7	(e) 244,1	259,4	235	(e) 231,48
<b>Totaux .....</b>	<b>516,7</b>	<b>555,1</b>	<b>556</b>	<b>549,3</b>	<b>516,2</b>	<b>538,66</b>

(e) Estimation.

#### b) NOMBRE DE LOGEMENTS TERMINÉS

Le nombre de logements terminés au cours du VI<sup>e</sup> Plan est le suivant :

(En milliers.)

	1971	1972	1973	1974	1975	MOYENNE annuelle
H.L.M. location .....	127,8	126,9	109	121,7	111,5	119,38
H.L.M. accession .....	38,4	49,4	(e) 55	(e) 60	58	(e) 52,16
P.S.I. ....	110	124,8	94,9	85,2	80,1	99
P.I.C. ....	39,3	39,3	34,2	37,5	44,2	38,90
Autres logements (y compris les P.S.P.) .....	160,2	205,9	(e) 207,4	196	220,5	(e) 198
<b>Totaux .....</b>	<b>475,7</b>	<b>546,3</b>	<b>500,5</b>	<b>500,4</b>	<b>514,3</b>	<b>507,44</b>

(e) Estimation.

### c) NOMBRE DE LOGEMENTS AMÉNAGÉS AUX NORMES D'HABITABILITÉ

Entre 1968 et 1973 : 370.000 logements par an ont changé de classe de confort.

Parmi ces 370.000 logements :

- 195.000 logements ont été mis aux normes complètes ;
- 175.000 ont été améliorés partiellement (acquisition d'un ou de plusieurs éléments de confort supplémentaire, sans accéder au confort complet).

On peut estimer que durant les trois premières années du Plan, 525.000 logements ont été mis aux normes d'habitabilité.

En ce qui concerne les années 1974 et 1975, aucun renseignement ne nous permet actuellement de connaître le nombre de logements mis aux normes.

## 2. Les prévisions en matière de besoins en logements.

Le rapport du Comité de l'habitat du Plan estime à 510.000 logements par an l'objectif de construction neuve pour le VII<sup>e</sup> Plan et à 250.000 par an le volume des logements mis aux normes de confort.

a) BESOINS DÉMOGRAPHIQUES

Pour satisfaire les besoins en logements des nouveaux ménages (1) le parc de résidences principales doit être accru de 240.000 logements en moyenne annuelle. La décomposition des ménages supplémentaires est la suivante :

— Evolution naturelle .....	170.000
— Décohabitation .....	55.000
— Solde migratoire .....	15.000

Cette estimation marque un tassement des besoins démographiques par rapport à la période précédente.

— La vague démographique de l'immédiate après-guerre, arrivée à l'âge du mariage au cours du VI<sup>e</sup> Plan, s'achève. Le taux d'accroissement naturel du nombre de ménages devrait désormais rester stable au cours des vingt prochaines années.

— La tendance que révélerait le recensement de 1975, d'un accroissement plus rapide que prévu du nombre de ménages entre 1968 et 1975 (270.000 au lieu de 260.000), ne peut être prolongée dans l'avenir. Si elle s'explique, en effet, par un mouvement de décohabitation plus rapide que ne le laissait envisager le comportement passé, ce surcroît ne fait qu'anticiper sur le processus de décohabitation à venir, au surplus limité dans le temps.

Enfin l'excédent des immigrations sur les émigrations avec l'étranger diminue sensiblement en raison des orientations restrictives retenues par le Plan. La prévision de 15.000 ménages nouveaux correspond à un supplément annuel de 20.000 actifs en provenance de l'étranger.

Le VII<sup>e</sup> Plan ouvre donc une période de stabilisation, voire de diminution, des besoins démographiques, qui devrait se prolonger jusqu'à la fin du siècle.

b) BESOINS DE REMPLACEMENT ET D'AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DU PARC

Les besoins de remplacement des résidences principales désaffectées et d'amélioration du confort des logements existants résultent largement des choix de la politique du logement et, particulièrement, des objectifs fixés en matière d'amélioration des conditions de logement.

---

(1) Au sens des ménages ordinaires ; la partie de la population vivant en logements collectifs (foyers, etc.) est exclue de cette estimation.

L'objectif retenu par le Plan vise à réduire de 40 % en 1973 à 20 % à la fin du VII<sup>e</sup> Plan la part des logements inconfortables.

— *Désaffectation des résidences principales.*

Le Comité de l'habitat a estimé à 200.000 logements par an le volume annuel des désaffectations au cours du VII<sup>e</sup> Plan. Cet objectif traduit une baisse du taux de désaffectation sur l'ensemble du parc (1,13 % contre 1,23 % sur la période 1968-1973), bien qu'on enregistre un accroissement sensible dans les catégories de logement les plus vétustes.

En effet, la croissance du taux des désaffectations, continue depuis vingt ans, ne pourrait se prolonger qu'en supposant un accroissement peu réaliste de ce taux pour les logements disposant déjà d'un bon niveau de confort, en raison de la diminution du nombre des logements vétustes.

— *Amélioration de logements inconfortables.*

Par amélioration, on entend ici exclusivement les opérations de mise aux normes. Il est clair, par conséquent, que l'action globale de l'amélioration de l'habitat portera sur des volumes beaucoup plus importants que ceux qui ont été évalués par le comité du Plan, puisqu'on a pu observer, au cours des périodes récentes, qu'il s'est produit autant de mises aux normes de confort proprement dites que de travaux permettant d'améliorer partiellement le niveau de confort du logement.

Compte tenu de l'objectif global retenu pour le VII<sup>e</sup> Plan et du rythme prévu des désaffectations, le volume des améliorations devrait atteindre 250.000 par an. Il ne sera atteint qu'au prix d'une action particulièrement volontaire, car il suppose un remplacement très net de la tendance actuelle à la réhabilitation. Il comprend la mise en œuvre d'opérations à finalité sociale à un rythme de 50.000 logements par an.

c) LOGEMENTS VACANTS ET RÉSIDENCES SECONDAIRES

Aux deux premières estimations de besoins s'ajoutent, afin d'évaluer l'objectif global de construction neuve, l'existence en fin de Plan de logements vacants neufs assurant la fluidité du marché (1) et la

---

(1) En effet un certain nombre de logements achevés au cours du VII<sup>e</sup> Plan se trouveront, en fin de période, soit vacants après une première occupation et avant une nouvelle occupation, en raison des délais d'aménagement, soit en cours de commercialisation chez les promoteurs.

construction de résidences secondaires. Le Comité du Plan a retenu un chiffre de 70.000 logements par an pour ces deux éléments.

d) RÉCAPITULATION DU PROGRAMME

1) Construction de résidences principales :		
— besoins démographiques . . . . .	240.000	
— besoins de remplacement . . . . .	200.000	
		<hr/>
		440.000
2) Construction de résidences secondaires et de logements vacants . . . . .		70.000
		<hr/>
Total des constructions neuves . . . . .		510.000
		<hr/> <hr/>
3) Amélioration . . . . .		250.000

3. *Les prévisions en matière d'investissements.*

Les projections économiques effectuées par le Commissariat général du Plan et l'I.N.S.E.E. pour évaluer le montant des ressources et des emplois de la production intérieure brute (P.I.B.), au cours du VII<sup>e</sup> Plan, font état d'un taux annuel moyen de croissance de la formation brute de capital fixe (F.B.C.F.) en matière de logement de 2,4 %, au cours de la période 1975-1980. La progression des investissements dans le secteur des services du logement serait donc moins forte qu'au cours des Plans précédents puisqu'elle était, en moyenne annuelle, de 5,5 % par an entre 1965 et 1970 et de 3,5 % entre 1970 et 1975.

Il peut sembler paradoxal que les objectifs quantitatifs (510.000 logements neufs par an, amélioration de la qualité de la construction neuve, réhabilitation accrue de l'habitat ancien) correspondent à une moindre croissance dans le secteur du logement. Ceci s'explique, toutefois, par le décalage entre l'établissement d'un programme et les investissements nécessaires à sa réalisation.

Les objectifs quantitatifs du Plan portent en effet sur les logements qui doivent être achevés au cours de la période du Plan, c'est-à-dire du 1<sup>er</sup> janvier 1976 au 31 décembre 1980, puisque les besoins sont définis en fonction du nombre de ménages à loger. Compte

tenu des délais existant entre la mise en chantier d'un logement et son achèvement le programme de logements à achever n'est pas identique à celui des logements à construire. De plus, les objectifs d'achèvement étant fixés, le nombre de mises en chantier au cours du VII<sup>e</sup> Plan est en parti prédéterminée par les mises en chantier déjà effectuées en fin de VI<sup>e</sup> Plan.

C'est pourquoi toutes les évaluations de la « F.B.C.F. logement » reposent sur des programmes d'équivalents-logements, traduisant, en termes de flux annuel d'investissements, les objectifs d'achèvement de logements. L'équivalent-logement, concept purement statistique de la comptabilité nationale, représente le flux unitaire de biens et services correspondant à la réalisation d'un logement.

Les périodes des V<sup>e</sup> et VI<sup>e</sup> Plans ont été marquées jusqu'en 1974 par une forte croissance des équivalents-logements, liée à la croissance des besoins.

Nombre d'équivalents-logements :

1965	.....	431
1970	.....	479
1974	.....	555
1975	.....	536

Pour atteindre l'objectif de 510.000 logements achevés en moyenne annuelle on aboutit, en 1980, à un volume de 500.000 équivalents-logements.

Ainsi, entre 1974 et 1980, le montant annuel des investissements engagés dans la construction de logements neufs devrait diminuer de 10 %. Compte tenu des résultats médiocres de l'année 1975, cette diminution ne serait que de 7 % sur la période 1975-1980.

Le maintien du rythme annuel d'achèvements de logements correspondrait donc, toutes choses égales par ailleurs, à une décroissance de l'ordre de 7 % des investissements dans la construction. Cette baisse est compensée, dans les évaluations globales des investissements en logement, par :

— un « effet qualité », comportant un accroissement des surfaces moyennes des logements collectifs de 12 % à 15 % (accroissement de 10 % du coût unitaire) et une amélioration des composantes techniques des logements (accroissement de 5 % à 10 % du coût unitaire selon le secteur) ;

— les perspectives d'investissement dans le domaine du gros entretien : alors que la croissance du volume des travaux n'a été que de 5,2 % au cours des dernières années écoulées, elle a été fixée à 6 % pour tenir compte d'une politique active de réhabilitation du parc existant.

Au total, la prise en compte de l'ensemble de ces objectifs conduit à une croissance légèrement inférieure à celle de la période passée.

Le Comité de l'habitat a estimé que l'ampleur et la nature même de la réforme des aides publiques au logement, dont il recommande la mise en œuvre, ne permettent pas de procéder à la répartition des besoins de logement par secteur de financement. En effet, la mutation complète du système d'aides, qui va en résulter, induira de nouvelles catégories de logement, dont la définition précise n'a pu être fixée. Bien que s'interdisant, par conséquent, de retenir des chiffres par catégorie, le Comité de l'habitat a recommandé que le volume de logements à caractère social à créer au cours du VII<sup>e</sup> Plan ne soit pas inférieur à celui des logements « économiques et sociaux » créés au cours du VI<sup>e</sup> Plan.

Dans cette hypothèse, les logements aidés par l'Etat ou conventionnés devraient représenter 60 % de la construction. En effet, la répartition des logements achevés entre 1971 et 1976, par secteur de financement, a été en moyenne la suivante :

H.L.M. location .....	23,5 %
H.L.M. accession .....	10,5 %
P.S.I., P.S.D. ou P.I.C. ....	27 %
Non aidé .....	39 %

### C. — L'évolution du marché immobilier.

Le contexte économique défavorable dans lequel s'inscrivait l'année 1975 n'a pas manqué de se répercuter sur le marché immobilier.

L'aggravation du déséquilibre de l'emploi, la persistance — quoiqu'à un rythme ralenti — de la hausse des coûts ont atteint l'ensemble des secteurs de l'accession à la propriété. La demande des H.L.M. en accession a été particulièrement sensible à la situation générale de l'emploi et des revenus. Les prêts immobiliers conventionnés (P.I.C.) enregistraient, pour leur part, les conséquences de l'évo-

lution des conditions de financement, réduisant l'intérêt relatif qu'ils présentaient par rapport au secteur libre et au secteur. La réouverture de ces logements à la clientèle des investisseurs, décidée à l'été 1975 mais limitée à six mois, n'a apporté qu'un correctif temporaire à cette situation.

Sur le marché libre, les ventes ont marqué un fléchissement prolongé, les résultats du premier semestre 1975 se situant en baisse de plus d'un tiers sur les résultats du premier semestre 1974.

Les premiers indices d'une reprise des transactions n'ont été observés qu'à l'automne, après une nouvelle baisse des taux d'intérêt. Tout en restant nettement au-dessus du niveau de 1971 et 1972, la baisse des taux d'intérêt amorcée dès le premier trimestre 1975 s'est poursuivie.

Au cours de cette année, toutefois, la clientèle se portant sur le marché des maisons individuelles a joué un rôle de modérateur de la baisse. Moins touchée par la conjoncture économique et financière, en raison sans doute des disponibilités plus importantes des ménages qui font construire ce type d'habitation, elle s'est trouvée encouragée par la persistance de la hausse des prix à rechercher dans l'immobilier un placement sûr pour son épargne.

Le stock de logements qui était resté très faible en province jusqu'à l'été 1974, y a progressé de façon modérée, et plus rapidement à Paris (respectivement + 15 % et + 45 % de février 1974 à mai 1975), tandis que la hausse des prix des logements neufs se poursuivait à un rythme annuel de 15 % environ (deuxième trimestre 1975 par rapport au deuxième trimestre 1974).

**L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER (1)**

	1974				1975				1976
	1 <sup>er</sup>	2 <sup>e</sup>	3 <sup>e</sup>	4 <sup>e</sup>	1 <sup>er</sup>	2 <sup>e</sup>	3 <sup>e</sup>	4 <sup>e</sup>	1 <sup>er</sup>
<i>Logements vendus au cours du trimestre.</i>									
Paris .....	3.200	2.100	1.300	1.400	1.800	1.400	1.600	2.900	2.600
Province .....	24.200	18.200	14.700	14.000	13.500	12.800	15.500	16.200	18.800
<i>Logements disponibles en fin de trimestre.</i>									
Paris .....	13.600	15.600	16.300	16.000	17.900	19.700	19.700	18.400	20.400
Province .....	59.200	60.100	61.700	61.900	64.800	69.600	70.100	69.900	67.700
<i>Prix de vente moyen au m<sup>2</sup> (secteur libre).</i>									
Paris .....	4.350	4.460	4.590	4.750	4.890	6.050	5.390	5.490	5.490
Province .....	2.140	2.250	2.350	2.400	2.490	2.620	2.740	2.760	2.880

(1) Source : D.B.T.P.C., enquête sur la commercialisation des logements neufs. L'enquête couvre la ville de Paris et, hors Région parisienne, l'ensemble des régions, à l'exception de Provence-Côte d'Azur et Rhône-Alpes.

A partir de l'été 1975, l'évolution des financements a créé des conditions plus favorables au marché immobilier.

La distribution des crédits s'est trouvée facilitée, le respect des normes d'encadrement de la progression des encours s'avérant moins difficile pour les banques et établissements financiers. L'acquisition de logements pour la location était à nouveau admise au marché hypothécaire, tandis que les ménages recouraient de façon accrue aux prêts d'épargne-logement (pour les plans arrivés à échéance), pouvant être associés à des prêts complémentaires ouverts hors encadrement.

La stabilisation des taux d'intérêt à un niveau plus modéré, le ralentissement du rythme de la hausse des prix des logements vendus (+ 1,8 % à Paris et + 0,8 % en province au quatrième trimestre 1975) encourageaient la reprise des transactions, à la fin de l'année 1975. L'arrêt de la dégradation de la situation de l'emploi et un meilleur climat économique général incitèrent les particuliers à procéder, dans les premiers mois de l'année 1976, à des achats jusque-là retardés, maintenant à un bon niveau les ventes enregistrées par les promoteurs.

L'importance des stocks de logements non vendus, qu'ils soient en cours de construction ou déjà terminés, devait toutefois peser sur le lancement de nouvelles opérations par les promoteurs. La conjoncture du second semestre s'annonce moins favorable aux professionnels que le début de l'année. La hausse des coûts des facteurs de production et de la charge foncière se répercute sur les prix des logements à vendre. Le rappel aux règles d'encadrement du crédit et les difficultés rencontrées par plusieurs établissements bancaires pour les respecter rendent plus malaisée l'obtention de crédits dont les taux se sont accrûs à partir du second trimestre 1976. La clientèle des ménages pourrait ainsi être conduite à infléchir le rythme de ses achats en logements sans qu'on puisse être sûr que le relais sera pris par les investisseurs.

\*  
\*\*

Sous le bénéfice de ces observations, votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous propose d'adopter les crédits du budget du ministère de l'Équipement relatifs à l'Urbanisme et au Logement.