



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Societes d'HLM

Question écrite n° 41815

Texte de la question

M. Jean-Pierre Kucheida appelle l'attention de M. le ministre delegue au logement sur la reponse qu'il a apportee, lors de la seance des questions orales au Senat, relative au non-respect par la SA Carpi de la reglementation issue du concours du Comite national des batisseurs sociaux (CNBS), elaboree en 1975 et derogatoire a la reglementation HLM, en matiere des logements acquis en accession a la propriete. En effet, cette reponse precise qu'aucune clause de prix de moins de 10 p. 100 minimum au-dessous du prix plafond HLM ne s'appliquait pour les projets agrees par la circulaire du 10 juin 1979. Or, il resulte page cinq de la circulaire du 10 juin 1979 ayant promulgue les modeles Futaies et Notos concus par GMF, que les entreprises selectionnees s'etaient engagees sur des prix inferieurs aux prix proposes par le reglement au concours CNBS. Concernant d'autre part le projet Alezan, agree en 1976, monsieur le ministre affirme que la reduction de prix visait une periode anterieure aux annees quatre-vingt. Or il apparait que les dossiers Alezan deposes anterieurement aux annees quatre-vingt aupres des directions departementales d'equipement competentes sur le fondement du concours CNBS n'ont pas respecte la reduction de prix imposee par ledit concours. En ce qui concerne la periode posterieure aux annees quatre-vingt, la SA HLM Carpi faisait toujours expressement reference au concours CNBS sur les fiches analytiques d'accession a la propriete remises aupres des DDE, precisant que les constructions etaient des projets agrees mais ne procedaient sur ces fiches a aucune reduction du cout « batiment » des logements au regard dudit concours. La SA Carpi calculait le cout batiment au regard du seul prix de reference HLM accession. Par ailleurs, il souhaite connaitre les raisons qui justifient l'absence de communication aux accedants des fiches d'agrement ministeriel correspondant aux modeles Alezan, Futaies et Notos. Il lui demande en consequence de bien vouloir lui apporter des precisions a ce sujet.

Texte de la réponse

Il est vrai que dans ce dossier des concours du Comite national des batisseurs sociaux qui remonte aux annees 70, certains documents sont difficiles a retrouver pour l'administration. La circulaire no 77-162 du 8 novembre 1977 qui a ete publiee, non pas au Journal officiel mais au Bulletin officiel du ministere de l'equipement. Elle expose d'une maniere generale les objectifs de la politique des modeles par laquelle les pouvoirs publics s'efforcaient a l'epoque d'encourager l'amelioration des techniques de construction. Il s'agissait d'inciter les promoteurs a organiser des concours entre les concepteurs et les entreprises de construction pour concevoir des modeles economiques, puis de s'engager a en acquerir un nombre suffisant pour que les economies d'echelle puissent produire leurs effets. Les promoteurs pouvaient ainsi obtenir des prix attractifs dont ils faisaient beneficier les accedants a la propriete. Les projets selectionnes qui donnaient lieu a des fiches d'agrement faisaient ensuite l'objet de commandes aux entreprises dans le cadre de procedures de passation des marches allegees. Les concours du CNBS s'inscrivaient dans cette demarche. Malheureusement, les fiches d'agrement elles-memes n'ont pu etre retrouvees. Quant aux causes possibles de cette disparition, on peut avancer le demangagement du ministere de l'equipement a la Grande-Arche en 1989. La commission d'acces aux documents administratifs qui avait ete saisie n'a d'ailleurs pu que constater ce fait le 4 decembre 1995. Tous les elements dont nous pouvons disposer indiquent bien cependant que cette procedure a ete convenablement

appliquée par la SA d'HLM CARPI sous le contrôle de l'administration. Les instructions nécessaires avaient été données aux DDE pour qu'ils suivent la mise en œuvre de la politique des modèles et en particulier la passation des marchés par le promoteur auprès des entreprises. Les DDE contrôlaient lors des demandes de financement PAP que le prix de revient était inférieur au prix de référence réglementaire et que la marge sur le prix de revient réel n'était pas exagérée. Il est à noter toutefois - une confusion est souvent faite à ce propos - que le prix de référence lui-même n'était pas affecté par la sélection du modèle par un concours tel que celui du CNBS. L'abaissement du prix payé au fournisseur permettait simplement de réduire le prix de revient effectif en dessous de ce maximum réglementaire dans des proportions plus ou moins importantes selon notamment le niveau de la charge foncière qui s'ajoute au prix du bâtiment. Les contrôles des missions d'inspection administratives sur la SA d'HLM CARPI ont montré que les prix de revient étaient effectivement inférieurs aux prix de référence, jusqu'à - 15 %, et que les marges étaient également inférieures au maximum réglementaire, ce qui assure que la réduction des prix d'achat aux fournisseurs a bien été repercutee aux accédants. Les tribunaux qui ont été saisis à de multiples reprises de ce contentieux ont systématiquement confirmé ces analyses. Rien ne permet d'affirmer dans ce dossier que les règles ont été enfreintes : et, même si l'ensemble des pièces du dossier ne sont pas disponibles, tous les éléments ci-dessus laissent penser au contraire qu'elles ont été respectées.

Données clés

Auteur : [M. Kucheida Jean-Pierre](#)

Circonscription : - SOC

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 41815

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 29 juillet 1996, page 4067

Réponse publiée le : 25 novembre 1996, page 6195