ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Societes d'HLM

Question orale n° 1161

Texte de la question

M. Jean-Pierre Kucheida attire 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, le ministre a affirme que la reduction de prix visait une periode anterieure aux annees 80. Or il apparait que les dossiers Alezan deposes anterieurement aux annees 80 aupres des directions departementales de l'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 80, 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. Il souhaiterait connaitre, par ailleurs, les raisons qui justifient l'absence de communication aux accedants des fiches d'agrement ministeriel coorespondant 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

M. le president. M. Jean-Pierre Kucheida a presente une question no 1161.
La parole est a M. Jean-Pierre Kucheida, pour exposer sa question.
M. Jean-Pierre Kucheida. Monsieur le ministre, je viens de vous ecouter avec interet. Je suis moi-meme elu du Nord - Pas-de-Calais: peut-etre pourrions-nous nous retrouver a la fin de l'annee 1997 pour faire les comptes de tout ce que vous nous avez ici raconte ?
On ne peut quand meme pas prendre pour des imbeciles les milliers de personnes qui, dans le mouvement HLM et dans le mouvement du logement social, sont en train de faire la demonstration que votre politique n'est pas bonne. Moi, je dis que mieux vaudrait reunir tout le monde autour d'une meme table, argument contre argument.
J'en viens maintenant a ma question, qui concerne un des aspects du logement social qui a pris une tournure parfois dramatique.
Des milliers d'accedants a la propriete ont acquis un logement aupres de la SA d'HLM Carpi, filiale du groupe Maisons familiales, dans le cadre d'une vente a terme HLM accession, issue d'un concours, je le souligne, organise par le comite national des batisseurs sociaux en 1975. Les socialistes n'etaient pas au pouvoir.
Le CNBS a organise ce concours en accord et sous le controle de la direction de la construction. Il a procede a l'elaboration d'une reglementation a laquelle les entreprises agreees, comme la societe Carpi, devaient se

soumettre. Cette reglementation exigeait d'elles la construction de logements a des prix - et j'insiste fortement sur ce point - nettement inferieurs, de l'ordre de 10 % a 20 %, au prix plafond HLM, pour permettre justement l'accession a la propriete de personnes d'un faible niveau social, nombreux dans notre region, le Nord - Pas-de-Calais - c'est peut-etre pourquoi j'y suis d'autant plus sensible.
Cette exigence etait reprise par deux circulaires des 10 mai 1976 et 6 juin 1979,- les socialistes n'etaient toujours pas au pouvoir !... - qui confirmaient que les prix des logements concernes devaient etre fixes au minimum a 10 % au dessous des prix plafonds autorises de la categorie HLM accession.
La violation des obligations auxquelles la societe Carpi etait tenue envers l'Etat est, depuis des annees, lourde de consequences pour les accedants, dont la quasi-totalite n'etaient pas en mesure d'acquerir un logement sur la base des prix plafonds HLM accession. C'est pourtant sur cette base que la societe Carpi a fixe ses prix, apres avoir trompe les accedants, sur la base de publicites abusives qui, elles, prenaient bien en compte les prix imposes par la reglementation CNBS. Et je tiens cette publicite a votre disposition.
Le non-respect par la SA d'HLM Carpi dudit concours a entraine deux consequences dramatiques pour les accedants: l'acquisition de logements sur la base d'un prix de vente fortement surevalue et, des lors, l'octroi par les DDE de prets en accession a la propriete eux-memes surevalues.
A ce jour, et depuis deja pres de dix ans, de tres nombreuses familles sont confrontees a des procedures judiciaires initiees par Carpi des lors qu'elles sont dans l'incapacite de respecter leur contrat de vente a terme, qui les oblige a regler au profit de cette societe des sommes allant de 1 100 000 a 1 600 000 francs. Le montant de ces sommes, capital et interets compris, est vraiment considerable pour des logements d'une qualite plus que mediocre. J'insiste bien sur ce point, car je les connais. Les echeances mensuelles actuelles de remboursement des prets oscillent entre 5 000 et 6 000 francs par mois pour des salaires quasi equivalents. Comment est-ce possible ? Sans doute avez-vous une recette a nous apporter.
Pourquoi aucune DDE, et c'est de votre ressort, monsieur le ministre, n'a t-elle procede au controle des prix de reference des logements au regard des prix du CNBS ? Le concours du CNBS a pourtant ete mis en place en accord et sous le controle du ministere charge du logement - et je vous renvoie aux circulaires et aux rapports des inspecteurs generaux de vos services.
Pourquoi les tres importantes «fiches d'agrement» recapitulant les differentes caracteristiques des logements agrees par le concours du CNBS en termes de qualite et de prix sont-elles introuvables aujourd'hui, tant au niveau du ministere du logement que de celui de l'environnement, egalement concerne par cette procedure ? Ces fiches permettraient de connaitre precisement le pourcentage exact de reduction, qui devrait etre d'au moins 10 %, auquel s'etait engagee la societe Carpi pour beneficier du label du CNBS. Sachant que le rapport Tarrel cite, pour le modele Alezan de Carpi, un pourcentage de moins 22 % des prix plafonds HLM accession, il est important d'avoir acces a ces pieces, qui peuvent, a elles seules, eclaircir ce dossier.
Cette situation est dramatique pour ces familles, qui se trouvent dans une difficulte que l'on a peine a imaginer. Si cela vous interesse, je suis pret a aller en visiter quelques-unes avec vous, si vous ne me croyez pas. D'autant que quatre suicides d'accedants a la propriete Carpi dont trois rien que sur le meme lotissement de Cauchy-la-Tour, se sont produits en deux ans et le dernier a Marles-les-Mines. On ne peut absolument pas, quand on a une once d'humanite, laisser toutes ces familles modestes dans un total desarroi.
La reponse que vous avez apportee, lors de la seance des questions orales du 11 juin dernier au Senat, a mon collegue Alain Richard ne repond absolument pas aux questions posees. La circulaire du 6 juin 1979 exigeait bien une reduction de prix que n'a pas respectee la societe Carpi. Les engagements de reduction de prix devaient bien s'appliquer tant sur la periode anterieure a 1980 qu'apres, puisque les fiches analytiques d'accession a la propriete presentees par la societe Carpi aux DDE competentes presentaient bien les projets avec la mention «agrees» ou «laureat du concours CNBS», donc avec tous les droits mais aussi tous les devoirs qu'impliquait ce type de concours.
J'attends votre reponse sur ce dossier brulant depuis de nombreuses annees pour qu'on puisse enfin le clore et pour que quelques milliers de familles, puissent dormir en paix.
M. le president. La parole est a M. le ministre delegue au logement.
M. Pierre-Andre Perissol, ministre delegue au logement. Monsieur le depute, je presenterai tres volontiers les comptes, comme vous le demandez, a la fin de 1997. Mais ils ont deja ete faits a la fin de 1992, et il est apparu que le gouvernement que vous souteniez a reussi cet exploit de faire baisser le niveau de la construction au niveau qu'il avait en France en 1954.
Pour ce qui concerne la question que vous m'avez posee, les deux concours organises dans les annees 70 par

le Comite national des batisseurs sociaux, le CNBS, avec effectivement l'appui de l'Etat, avaient pour objectif de favoriser de nouvelles methodes de constructions plus economiques dans le domaine de la maison individuelle. Les promoteurs sociaux achetaient ensuite aux entreprises les produits selectionnes en fonction de leur rapport qualite-prix.
Dans ma precedente reponse devant le Senat, que vous avez citee, j'avais precise qu'entre les deux concours de 1976, puis de 1979, la reglementation des logements aides par l'Etat avait change: le systeme des prix de reference, destine a encourager la qualite, avait ete substitue aux prix de revient plafonds HLM. Le deuxieme concours CNBS avait donc abandonne la reference a ces prix plafonds HLM pour s'adapter a la nouvelle reglementation. Mais, bien entendu, l'objectif restait toujours de selectionner des modeles de maisons individuelles en fonction de leur meilleur rapport qualite prix.
A l'occasion de chaque dossier de demande de financement aide par l'Etat, les directions departementales de l'equipement ont controle ensuite les prix de revient effectifs des operations pour la partie batiment. Tous les elements dont dispose aujourd'hui l'administration tendent a indiquer que ces controles ont ete effectues normalement, comme ils devaient l'etre, dans le cas de la societe d'HLM Carpi comme pour les autres promoteurs concernes. S'il existait des elements de nature a remettre en cause cette conclusion dans telle ou telle operation, je suis bien entendu tout a fait pret a les examiner. Il conviendrait de les communiquer a mes services pour expertise. Tous les rapports m'ont montre que les controles avaient ete faits, mais s'il existe d'autres elements, indiquez-les moi, et je les ferai controler comme les autres.
M. le president. La parole est a M. Jean-Pierrre Kucheida.
M. Jean-Pierre Kucheida. Monsieur le ministre, si nous nous lancons dans une bataille des comparaisons en matiere de logement social, nous risquons de nous retrouver avant 1945 ! Donc, mieux vaut en rester la.
M. le ministre delegue au logement. Alors, ne dites pas n'importe quoi !
M. Jean-Pierre Kucheida. Je maintiens ce que j'ai dit. Les mois a venir permettront de mettre le debat sur la place publique et de montrer a quel point votre gestion du ministere du logement est pernicieuse.
Les controles normaux, monsieur le ministre, nous aimerions pouvoir les faire, mais c'est a vous de nous transmettre les fiches d'agrement, car nous ne disposons plus d'aucun document administratif. Nous avons besoin de ces fiches pour controler la veracite des faits et pour savoir qui est en train de raconter des histoires: la societe Carpi ou les accedants a la propriete. Moi, je pense que c'est la societe Carpi qui porte la responsabilite.
Enfin, permettez-moi de m'etonner. M. Guy Allouche vous a pose une question ecrite au mois de juin dernier. Vous aviez promis de lui repondre rapidement. Or, a sa grande surprise, il a recu une reponse non du ministre du logement, mais du directeur general de Carpi. On va finir par se demander s'il n'y a pas des ententes dans cette affaire !
Une affaire dramatique, j'y insiste, car ce sont des femmes, des hommes et surtout des enfants qui souffrent. Vous devriez le prendre en compte, mais je crois que vous vous en foutez !...
M. le president. La parole est a M. le ministre delegue au logement.
M. le ministre delegue au logement. Juste un mot, monsieur Kucheida, car le caractere polemique de votre intervention ne justifie pas que nous prolongions ce dialogue.
Il y a des gens qui souffrent depuis plusieurs annees dans ce dossier douloureux. Les gouvernements successifs ont pris un certain nombre de mesures. Nous avons pour fonction de veiller a leur application dans un contexte particulierement delicat. J'ai le devoir, comme mes predecesseurs, de veiller a ce que les solutions elaborees par les gouvernements anterieurs soient mises en oeuvre. Je vous ai dit dans quelles conditions j'exercais ce controle. Et croyez bien que vous n'etes pas le seul a vous preoccuper des gens qui souffrent.
M. Jean-Pierre Kucheida. Je n'en ai jamais eu la pretention !

Données clés

Auteur : M. Kucheida Jean-Pierre
Circonscription : - SOC
Type de question : Question orale
Numéro de la question : 1161
Rubrique : Logement
Ministère interrogé : logement

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/10/questions/QANR5L10QOSD1161

Ministère attributaire : logement

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 2 octobre 1996, page 5049
Réponse publiée le : 9 octobre 1996, page 5160
La question a été posée au Gouvernement en séance, parue dans le journal officiel le 2 octobre 1996