ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Societes d'HLM

Question orale n° 1397

Texte de la question

M. Jean-Pierre Kucheida attire l'attention de M. le ministre delegue au logement sur l'insuffisance manifeste et anormale des reponses qu'il a, ainsi que Mme le secretaire d'Etat aux transports, apportees sur le non-respect par la SA Carpi de la reglementation issue du concours du Comite national des batisseurs sociaux (CNBS) au benefice de plusieurs milliers de familles d'accedants a la propriete. En se bornant a soutenir que la societe HLM aurait respecte le concours du CNBS des lors que le prix de revient des logements construits etait inferieur de quelques pour cent au prix de reference HLM, le ministere du logement se refere a l'article R. 331-52 du code de la construction et de l'habitat, aux termes duquel le prix previsionnel des logements HLM tel que fixe par les constructeurs devait necessairement etre inferieur aux prix de reference maxima autorises. Mais cette regle ne s'applique pas aux logements acquis sur le fondement du concours du CNBS. Pour ces logements, le seul texte applicable en la matiere est l'ancien article R. 433-33, alinea 8, du code de la construction disposant que les marches de gre a gre autorises pour la construction de logements sociaux ayant fait l'objet d'un agrement prealable du ministre de la construction et de l'habitat devaient etre passes par les laureats du concours « aux conditions resultant de ce concours ».Le controle des directions departementales de l'equipement (DDE) devait donc bien porter sur la reduction du cout du batiment au regard de ce concours du CNBS. Or, les pieces administratives dont nous disposons attestent clairement que ce controle n'a jamais ete effectue. Cette affaire est extrememement grave des lors qu'elle concerne l'utilisation des fonds publics a hauteur de plusieurs milliards de francs. Elle est d'autant plus grave que le ministere du logement a cherche a tromper les parlementaires qui l'ont saisi de ce dossier. Dans sa reponse du 12 novembre 1996, Mme le secretaire d'Etat aux transports a affirme, au nom de M. le ministre delegue au logement que les fiches d'agrement des constructions selectionnees auraient ete tres vraisemblablement egarees dans le demenagement du ministere du logement en 1989. Cette reponse est aberrante des lors que la teneur meme des circulaires des 10 mai et 6 juin atteste que ces fiches d'agrement ont ete adressees directement a l'ensemble des DDE concernees, aux fins de controle des prix des dossiers agrees. Ces fiches sont donc necessairement archivees aupres de chaque DDE. Il souhaiterait donc apprecier personnellement le pretendu respect dudit concours par la SA Carpi et, dans ce but, il demande au ministre de lui fournir les fiches d'agrement et tous les autres documents sur le fondement desquels il affirme que le controle des prix aurait effectivement ete realise au regard du concours du CNBS.

Texte de la réponse

M. le president. M. Jean-Pierre Kucheida a presente une question no 1397.
La parole est a M. Jean-Pierre Kucheida, pour exposer sa question.
M. Jean-Pierre Kucheida. Monsieur le ministre delegue au logement, ma question est motivee par l'insuffisance manifeste et anormale des reponses que vous avez, ainsi que Mme le secretaire d'Etat aux transports, apportees aux demandes liees au non-respect par la SA Carpi de la reglementation issue du concours ouvert par le Comite national des batisseurs sociaux - CNBS - au benefice de plusieurs milliers de familles d'accedants a la propriete.
En se bornant a soutenir que la societe HLM aurait respecte le concours du CNBS des lors que le prix de revient

des logements construits etait inferieur de quelques pour cent au prix de reference HLM, le ministere du logement se refere a l'article R. 331-52 du code de la construction et de l'habitat, aux termes duquel le prix previsionnel des logements HLM tel que fixe par les constructeurs devait necessairement etre inferieur aux prix de reference maxima autorises.
Mais cette regle ne s'applique pas aux logements acquis sur le fondement du concours du CNBS. Pour ces logements, le seul texte applicable en la matiere est l'ancien article R. 433-33, alinea 8, du code de la construction disposant que les marches de gre a gre autorises pour la construction de logements sociaux ayant fait l'objet d'un agrement prealable du ministre de la construction et de l'habitat doivent etre passes par les laureats du concours «aux conditions resultant de ce concours». Le controle des directions departementales de l'equipement devait donc bien porter sur la reduction du cout du batiment au regard de ce concours du CNBS. Or les pieces administratives dont nous disposons attestent clairement que ce controle n'a jamais ete effectue.
Cette affaire est extremement grave car elle concerne l'utilisation de fonds publics a hauteur de plusieurs milliards de francs. Elle est d'autant plus grave que le ministere du logement a cherche a tromper les parlementaires qui l'ont saisi de ce dossier.
Dans sa reponse du 12 novembre 1996, Mme le secretaire d'Etat aux transports a affirme, en votre nom, que les fiches d'agrement des constructions selectionnees auraient ete tres vraisemblablement egarees lors du demenagement du ministere du logement en 1989.
Cette reponse est aberrante car la teneur meme des circulaires des 10 mai et 6 juin atteste que ces fiches d'agrement ont ete adressees directement a l'ensemble des DDE concernees, aux fins de controle des prix des dossiers agrees. Ces fiches sont donc necessairement archivees aupres de chaque DDE.
Je souhaite apprecier personnellement le pretendu respect dudit concours par la SA Carpi, comme le demandent de tres nombreux parlementaires depuis tres longtemps. Je vous serais par consequent reconnaissant de bien vouloir nous fournir les fiches d'agrement et tous les autres documents sur le fondement desquels vous affirmez que le controle des prix aurait effectivement ete realise au regard du concours du CNBS.
Une telle procedure aurait l'avantage de la transparence. Elle permettrait egalement de trouver une solution definitive aux cas douloureux qui subsistent en depit des efforts qui ont deja ete faits. Elle permettrait enfin de savoir qui a, pour l'essentiel, profite de cette operation.
M. le president. La parole est a M. le ministre delegue au logement.
M. Pierre-Andre Perissol, ministre delegue au logement. Le dossier Carpi a deja fait l'objet de plusieurs reponses tant a vous-meme, monsieur le depute, le 8 octobre dernier, qu'a votre collegue du Senat M. Guy Allouche, le 12 novembre 1996.
Ce dossier semble d'abord donner lieu a certaines confusions quant a l'articulation de deux categories de regles pour la construction de logements aides en accession a la propriete selon un modele prime dans le cadre du concours du Comite national des batisseurs sociaux, le CNBS. Ces regles ne constituaient pas les deux branches d'une alternative, comme cela est affirme, mais devaient s'appliquer concurremment. Les premieres regles concernent tous les logements aides construits par un promoteur en accession a la propriete. Elles comportaient le respect d'un prix de reference tenant compte de toutes les composantes du prix de revient: charges foncieres et cout de la construction. Le respect de ce prix de reference etait la condition de l'aide publique a l'accession.
Lorsque le logement aide correspondait a un modele prime par le CNBS, le promoteur beneficiait non d'une aide supplementaire, mais d'une procedure simplifiee dans ses relations avec ses fournisseurs, c'est-a-dire de la possibilite de passer des marches de gre a gre en respectant les prix agrees et les autres specifications du modele. Le champ d'application de ces prix agrees par le concours etait bien entendu plus etroit que celui du prix de reference. Il n'incluait que la construction d'une maison individuelle correspondant au modele, hors charges foncieres et hors caracteristiques particulieres.
L'administration avait naturellement a controler chacune de ces regles.
En ce qui concerne le CNBS, les DDE avaient effectivement recu des fiches d'agrement. Je ne peux toutefois que confirmer que ces fiches n'ont pu etre retrouvees par l'administration. Mais je vous confirme egalement que tous les elements connus de mes services etablissent que les prix agrees ont ete respectes par la societe Carpi. Les reproches graves qui peuvent etre faits a cette societe, qui ont justifie l'intervention des pouvoirs publics et conduit au surendettement de nombreux menages, sont en effet d'une autre nature. Les tribunaux qui ont ete saisis de ces dossiers ont d'ailleurs conclu dans le meme sens.
Les pieces administratives que vous evoquez, qui etabliraient selon vous que le controle n'a pas ete effectue par

les DDE et, sans doute, que les prix agrees n'ont pas ete respectes, sont egalement inconnues des services du ministere du logement. Il conviendrait donc de me les communiquer pour qu'elles puissent etre analysees, si toutefois vous les detenez.
A toutes fins utiles, je tiens a votre disposition un dossier, preuve que toute la transparence a ete faite sur ce probleme.
M. le president. La parole est a M. Jean-Pierre Kucheida.
M. Jean-Pierre Kucheida. Monsieur le ministre, votre reponse ne me convient pas, vous vous en doutez bien. Ce n'est tout de meme pas a nous, ni aux proprietaires Carpi, qui ont ete roules dans la farine, d'apporter la preuve de ce que nous avancons !
Je reitere avec force ma demande: les DDE devraient produire les differentes fiches d'agrement afin que nous puissions faire certaines constatations et certaines comparaisons. C'est tout ce que nous demandons ! Cela permettrait la transparence que souhaitent tous les elus confrontes a ces problemes dans leur circonscription.

Données clés

Auteur : M. Kucheida Jean-Pierre
Circonscription : - SOC
Type de question : Question orale
Numéro de la question : 1397
Rubrique : Logement
Ministère interrogé : logement
Ministère attributaire : logement

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 5 mars 1997, page 1620
Réponse publiée le : 12 mars 1997, page 1780
La question a été posée au Gouvernement en séance, parue au Journal officiel du 5 mars 1997