

# SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1964 - 1965

---

Annexe au procès-verbal de la séance du 3 juin 1965.

## RAPPORT

FAIT

*au nom de la Commission des Affaires économiques et du Plan (1)*  
*sur la proposition de loi ADOPTÉE PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE*  
*relative à l'acquisition d'habitations à loyer modéré à usage*  
*locatif par les locataires.*

Par M. Amédée BOUQUEREL,

Sénateur.

---

(1) Cette commission est composée de : MM. Jean Bertaud, président ; Paul Mistral, Etienne Restat, Joseph Yvon, Henri Cornat, vice-présidents ; René Blondelle, Auguste Pinton, Joseph Beaujannot, Jean-Marie Bouloux, secrétaires ; Louis André, Octave Bajoux, Auguste Billiemaz, Georges Bonnet, Amédée Bouquerel, Marcel Brégégère, Raymond Brun, Michel Champeboux, Henri Claireaux, Emile Claparède, Maurice Coutrot, Léon David, Jean Deguise, Alfred Dehé, Roger Delagnes, Henri Desseigne, Hector Dubois, Jacques Duclos, Emile Durieux, Jean Errecart, Jean Filippi, Jean de Geoffre, Victor Golvan, Léon-Jean Grégory, Paul Guillard, Roger du Halgouet, Yves Hamon, René Jager, Eugène Jamain, Michel Kauffmann, Henri Lafleur, Maurice Lalloy, Robert Laurens, Marcel Lebreton, Modeste Legouez, Marcel Legros, Henri Longchambon, François Monsarrat, Charles Naveau, Gaston Pams, Guy Pascaud, François Patenôtre, Pierre Patria, Marc Puzet, Paul Pelleray, Lucien Perdereau, Jules Pinsard, Michel de Pontbriand, Henri Prêtre, Eugène Ritzenthaler, Abel Sempé, Charles Suran, Gabriel Tellier, René Toribio, Henri Tournan, Camille Vallin, Emile Vanrullen, Jacques Verneuil, Pierre de Villoutreys.

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (2<sup>e</sup> législ.) : 1231, 1288, 1337 et in-8° 325.

Sénat : 146 (1964-1965).

## SOMMAIRE

---

	Pages.
Introduction .....	3
I. — Objectifs et caractères généraux de la proposition de loi.....	3
II. — Analyse de la proposition de loi.....	5
III. — Audition du Ministre de la Construction.....	9
IV. — Examen du texte en Commission.....	10
V. — Examen des articles.....	14
VI. — Amendements présentés par la commission.....	26
VII. — Annexes .....	29
VIII. — Texte de la proposition de loi adopté par l'Assemblée Nationale....	34

---

Mesdames, Messieurs,

Au cours de sa séance du 30 avril 1965, l'Assemblée Nationale a examiné et adopté la proposition de loi relative à l'acquisition d'habitations à loyer modéré à usage locatif par les locataires.

La volonté de faciliter l'achat des logements locatifs H. L. M. par leurs occupants s'est manifestée dans deux propositions de loi : l'une, présentée par M. Peretti, tend à modifier les articles 186 et 187 du Code de l'Urbanisme ; la seconde, présentée par M. Henry Rey, est relative à l'acquisition d'habitations à loyer modéré à usage locatif par les locataires. En présence de ces deux textes, différents dans leur forme mais identiques par leur fond, l'Assemblée Nationale s'est très largement inspirée de la proposition de loi de M. Rey, qui trace les grandes lignes du système d'acquisition des H. L. M. locatives que nous allons examiner.

\*  
\* \*

## I. — OBJECTIFS ET CARACTERES GENERAUX DE LA PROPOSITION DE LOI

Selon les auteurs de la proposition de loi qui est soumise à notre examen, la possibilité d'acquérir un logement locatif H. L. M. correspond à trois soucis majeurs : au point de vue social, il est incontestable que l'accession à la propriété répond au désir de la majorité des Français. Le succès de la Loi Loucheur, entre les deux guerres, a d'ailleurs clairement illustré cette tendance en permettant à une clientèle peu fortunée de devenir propriétaire de son logement.

La proposition de loi votée par l'Assemblée Nationale va donc dans le sens des aspirations du plus grand nombre puisqu'elle permet précisément l'accession à la propriété dans des conditions (notamment les conditions de paiement) qui seront d'autant plus avantageuses que les ressources des candidats seront plus modestes.

A ces préoccupations d'ordre social s'ajoute un intérêt d'ordre économique : il n'est pas vain de penser que l'entretien de notre patrimoine immobilier sera d'autant plus satisfaisant que les occupants, devenus propriétaires, y seront plus attachés.

Certes ! le maintien d'un important domaine immobilier locatif H. L. M. demeure souhaitable, ne serait-ce que pour répondre à la mobilité de l'emploi ; mais le volume d'un tel patrimoine doit rester dans des limites compatibles avec les charges croissantes qu'il fait peser sur les collectivités, nationale et locales, à mesure de son développement.

Enfin, les préoccupations d'ordre financier ne sont pas absentes de ce texte : nous aurons l'occasion de souligner que la vente des logements H. L. M. à leurs occupants doit fournir à la politique de construction un supplément de ressources et par-là même permettre le lancement de nouveaux programmes.

\*  
\* \*

Après avoir dégagé les objectifs généraux du texte de loi et avant d'en examiner l'économie générale, il nous paraît plus opportun de replacer ce texte dans le cadre législatif et réglementaire de la politique de construction.

Cette proposition de loi ne constitue pas une tentative absolument originale en matière d'accession à la propriété H.L.M. ; nous n'en voulons pour preuve que l'existence d'une proposition de loi de 1955 de MM. Duquesne, Demotte, Catrice et Maurice Schumann autorisant certains organismes H. L. M. à vendre à leurs locataires des logements occupés par eux.

Il existe, en second lieu, dans le Code de l'Urbanisme et de l'Habitation [article 186] une procédure permettant la vente des logements H.L.M. locatifs. Mais les opérations visées par cet article sont soumises à autorisation ministérielle et à des conditions de vente assez strictes et complexes, comme l'a d'ailleurs souligné notre collègue Pasquini, rapporteur de la proposition de loi à l'Assemblée Nationale. D'ailleurs, cette législation subsistera, ne serait-ce que pour permettre, en cas de liquidation d'organismes H.L.M., la vente de logements construits depuis moins de 10 ans.

Toutefois, le texte qui nous est soumis innove par son caractère général et par le fait qu'il confère aux locataires l'initiative de l'opération de vente.

## II. — ANALYSE DE LA PROPOSITION DE LOI

L'économie générale de la proposition de loi votée par l'Assemblée Nationale comporte trois séries de dispositions essentielles :

— les premières ont trait à la détermination des conditions de mise en vente des logements H.L.M. ;

— les secondes, concernent la fixation du prix et les modalités de paiement ;

— les troisièmes, enfin, réglementent les effets de ces ventes.

### § 1<sup>er</sup>. — Les conditions requises pour la mise en vente des logements H. L. M. locatifs.

Parmi les conditions requises pour qu'un logement H.L.M. du type locatif soit mis en vente, les unes concernent l'état de l'immeuble lui-même, les autres, la situation des acquéreurs ; les troisièmes, enfin, visent plus spécialement les organismes H.L.M.

#### A. — CONDITIONS RELATIVES AUX IMMEUBLES

Les conditions de mise en vente qui sont inscrites dans la proposition de loi ont été précisées par le Ministre de la Construction, lors de son audition devant la Commission des Affaires économiques et du Plan, lorsqu'il a répondu à la question posée par votre Rapporteur : quelle est la détermination exacte du champ d'application de la présente loi ?

Selon les explications fournies par le Ministre de la Construction, pourront être mis en vente :

— les logements locatifs H.L.M. construits à l'aide de prêts à taux réduit de l'Etat ou bonifiés par lui, à l'exception des logements financés à plus de 90 % par l'Etat. La référence à l'article 199 du Code de l'Urbanisme a précisément pour objet d'éliminer du champ d'application de la loi les logements du pro-

gramme social de relogement, les cités d'urgence, les logements du type « million », les logements économiques normalisés ;

— les logements H.L.M. construits à l'aide de primes et de prêts spéciaux du Crédit foncier de France.

Tel est le sens qu'il faut donner à l'alinéa 1 de l'article premier de la proposition de loi qui fait référence aux articles 257 à 268 du Code de l'Urbanisme. Pour éviter toutefois toute ambiguïté dans l'application de ce texte, dont la rédaction actuelle peut laisser supposer que tous les logements locatifs construits avec le bénéfice des primes et des prêts peuvent donner lieu à acquisition, une modification d'ordre rédactionnel sera nécessaire afin de préciser qu'il ne s'agit que de logements H. L. M. ;

— tous les logements H. L. M. construits par des organismes ou des collectivités habilités à bénéficier de la législation sur les H. L. M. : offices, sociétés anonymes ou sociétés coopératives d'H. L. M.

Lors de son audition devant la Commission le Ministre de la Construction a précisé en outre que seules les constructions réalisées depuis *plus de dix ans* par les organismes H. L. M. seraient mises en vente. Cette prescription, qui figurera selon M. Maziol, dans le règlement d'administration publique, a pour but d'exclure du champ d'application de la loi les constructions pour lesquelles joue encore la responsabilité décennale des architectes et des entrepreneurs.

#### B. — CONDITIONS CONCERNANT LES ACQUÉREURS

En ce qui concerne la détermination des conditions auxquelles doivent répondre les candidats à l'acquisition, la proposition de loi n'est pas particulièrement explicite puisqu'elle ne se réfère qu'à la qualité de locataire.

Le Ministre a toutefois précisé, lors de son audition devant la Commission, qu'*un délai d'occupation* de 5 années devrait être respecté avant que le candidat à l'acquisition ne puisse faire valoir ses droits.

## C. — PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES ORGANISMES H. L. M.

Lorsqu'un nombre suffisant de locataires (nombre déterminé par le Gouvernement) auront fait acte de candidature, l'Organisme de construction sera tenu de consentir à la vente, sauf motifs reconnus sérieux et légitimes.

Dans le rapport qu'il a présenté à l'Assemblée Nationale sur cette proposition de loi, M. Pasquini a précisé que ces motifs seraient, soit le surpeuplement du logement, soit l'insolvabilité de l'acquéreur. Le bien-fondé de ces motifs serait apprécié par le Conseil d'administration des Offices.

### § 2. — La détermination du prix et les modalités de paiement des logements vendus.

Dans la détermination du prix, compétence est donnée à l'Administration des Domaines. Une seule disposition législative concerne cette évaluation : si la valeur attribuée au logement est inférieure à celle résultant de la comptabilité de l'organisme H.L.M., celui-ci pourra s'opposer à la vente.

Si l'Assemblée Nationale a tenu à laisser à l'Administration des Domaines toute liberté pour établir les critères d'estimation (amortissement de l'immeuble, degré de vétusté, etc.), elle a voulu néanmoins qu'en aucun cas le logement ne soit vendu à un prix inférieur aux sommes restant dues aux établissements qui ont prêté les fonds nécessaires à la construction.

En ce qui concerne le paiement du prix d'acquisition, l'article 5 de la proposition de loi prévoit que l'acheteur acquitte le prix de vente par un apport initial et des versements calculés compte tenu des ressources dont il dispose ; il peut également acquitter ce prix au comptant.

Selon les renseignements qui nous ont été communiqués, le critère qui déterminera les divers régimes de paiement est celui des ressources du candidat acquéreur :

Si ces ressources dépassent le plafond admis en matière d'accession à la propriété, l'acheteur acquittera 50 % du prix au comptant et le solde par des versements annuels constants répartis sur 5 ans ;

S'il dépasse les plafonds de ressources admis en matière de location il versera au comptant 25 % du prix et le solde en 10 ans ;

Dans les autres cas 10 % du prix au comptant et le solde en 15 ans.

Votre rapporteur aura l'occasion, lors de l'examen des articles, de faire des réserves sur ces dispositions qui risquent de priver les offices des ressources financières nécessaires à une relance de la construction : il ne paraît pas souhaitable, notamment, de ne fixer qu'à 10 % le montant de l'apport initial pour ceux dont les ressources correspondent au plafond légal pour l'affectation d'une H. L. M.

### § 3. — Les conséquences engendrées par la mise en œuvre du nouveau système.

L'acquisition par les locataires de leur logement entraîne deux conséquences essentielles :

— la propriété du logement est transférée au locataire dès que celui-ci déclare accepter les conditions de vente qui lui sont notifiées par l'Organisme H. L. M., quelles que soient les modalités de paiement, même s'il s'agit d'un règlement fractionné. La vente est parfaite dès qu'il y a accord sur les conditions ;

— l'acquisition d'un logement H. L. M. ne confère pas toutefois au nouveau propriétaire tous les droits normalement attachés à l'exercice du droit de propriété.

Dans un souci, bien légitime d'ailleurs, de réduire le risque de spéculation immobilière, le texte de loi prévoit que l'acquéreur d'un logement H. L. M. locatif ne peut pas disposer comme il l'entend de son logement.

Pendant un délai de 10 ans, à compter de l'acquisition, *toute aliénation volontaire* d'un logement acheté dans les conditions de la présente loi doit être déclarée, à peine de nullité, à l'organisme vendeur qui dispose alors d'un droit de rachat préférentiel.

Il est prévu également [article 230 du Code de l'Urbanisme] que tout changement d'affectation du logement (location, sous-location partielle ou totale) est subordonné à une autorisation de l'organisme vendeur. Cette disposition très générale est d'ailleurs complétée par l'article 7 *bis* de la proposition de loi qui interdit — sous peine de sanction — d'utiliser le logement comme résidence secondaire pendant un délai de dix ans à compter de son acquisition.

### III. — AUDITION DU MINISTRE DE LA CONSTRUCTION

Rappelant les objectifs sociaux du texte, le Ministre a précisé, tout d'abord, qu'il marquait la consécration au profit des locataires des H. L. M. d'un droit éventuel de propriété mais que chacun restait libre d'utiliser (ou non) la faculté ainsi reconnue. En « désembouteillant » ainsi le patrimoine locatif des H. L. M., la future loi doit permettre le dégagement de ressources nouvelles consacrées à un nouveau développement de la construction.

En ce qui concerne la fixation du prix de ces logements, M. Maziol a précisé que l'Administration des Domaines tiendrait compte dans l'évaluation, non seulement des conditions d'amortissement de l'immeuble, mais aussi de son degré de vétusté. Quant aux modalités de paiement, une distinction sera faite entre les acquéreurs dont les revenus sont supérieurs au plafond de ressources et les familles de condition modeste. Pour les uns, le prix sera acquitté au comptant à concurrence de 50 %, le solde étant réglé en cinq annuités, pour les autres le versement initial sera égal à 10 % de la valeur, le solde étant acquitté en quinze annuités.

Répondant aux questions qui lui ont été posées tant par M. Bouquerel, Rapporteur, que par MM. Lebreton, Golvan, Bouloux, Billiemaz, Mistral, Sempé, Toribio et le Président, le Ministre a notamment précisé :

— que le fait qu'un occupant devienne propriétaire d'une H. L. M. ne change rien à l'objectif social que se sont assigné les collectivités locales en faisant apport de terrains lors des constructions. D'ailleurs, selon le Ministre, les inconvénients créés par la juxtaposition de financements variés seront supprimés dans la mesure où, comme il le pense, le financement des H. L. M. sera assuré à 100 % par l'Etat, dans un proche avenir ;

— qu'il était favorable à l'application de la législation de droit commun en matière de règlement de copropriété et que, d'ailleurs, le règlement d'administration publique prévoirait des « statuts-types » destinés à éviter les litiges entre les nouveaux copropriétaires et l'organisme H. L. M. ;

— que, dans les conditions requises pour l'acquisition des logements, le délai d'occupation de cinq ans serait apprécié avec souplesse ;

— qu'en ce qui concerne le versement patronal de 1 % sur les salaires, la proposition de loi ne modifie pas la situation actuelle selon laquelle un employé ou un ouvrier quittant son entreprise ne perd pas le bénéfice du logement qui lui a été affecté ;

— que la loi serait applicable à tous les immeubles construits par des organismes qui utilisent le financement H. L. M.

#### IV. — EXAMEN DU TEXTE EN COMMISSION

Au cours des débats consacrés à l'examen de ce texte, votre Commission a eu à se prononcer successivement sur trois questions essentielles :

- la première, concernant la prise en considération du texte ;
- la seconde, visant le principe même de la vente des appartements à la demande des locataires ;
- la troisième enfin, relative aux diverses modifications présentées par le Rapporteur.

\*

\* \*

I. — Au cours d'une première séance de travail consacrée à un échange de vues sur l'économie générale de la proposition de loi, votre Commission a décidé de ne pas s'opposer à la discussion de la proposition, estimant préférable d'amender le texte qui lui était soumis et d'y apporter toutes modifications nécessaires plutôt que de le repousser purement et simplement et de rendre, par là même, impossibles les améliorations que pourraient apporter au texte les lectures successives par les deux assemblées.

II. — La Commission a abordé, en second lieu, le problème fondamental posé par l'article premier de la proposition de loi concernant le principe et les conditions de l'acquisition des logements locatifs par leurs occupants.

Deux conceptions se sont en effet opposées en une telle matière :

— l'une défendue par votre Rapporteur était favorable aux dispositions de la proposition de loi prévoyant que sous certaines

conditions, les locataires peuvent demander aux organismes H. L. M. d'acquérir leur logement et que ces organismes ne peuvent s'opposer à une telle acquisition sauf motifs sérieux et légitimes ;

— la seconde, défendue par MM. David et Pinton, considérait, au contraire, que l'acquisition des logements par leurs occupants doit être subordonnée à un accord de l'organisme H. L. M.

Dans un cas, la mise en vente est déclenchée par les demandes d'acquisition émanant des locataires, dans l'autre, elle est conditionnée par l'acceptation de l'organisme H. L. M.

A la majorité, votre Commission s'est ralliée à la première conception et a adopté ainsi — sous réserve de certaines modifications — le principe inscrit dans l'article premier de la proposition de loi prévoyant la mise en vente des logements sur demande des occupants.

III. — Ayant ainsi donné son approbation au mécanisme d'acquisition des logements H. L. M., votre Commission a apporté enfin un certain nombre de modifications à la proposition de loi. Avant de les exposer en détail, à l'occasion de l'examen des articles, il apparaît nécessaire d'en retracer ici les grandes lignes.

Votre Commission a eu d'abord le souci de préciser avec soin le champ d'application de la présente proposition de loi. Seules les constructions locatives construites en application de la législation H. L. M. et par un organisme H. L. M. en application des articles 257 à 268 du Code de l'Urbanisme peuvent donner lieu à acquisition.

Nous devons rappeler à ce propos que la proposition de loi concerne les logements locatifs construits par les organismes H. L. M. à l'aide de prêts à taux réduits de l'Etat ou bonifiés par lui, et à l'aide de primes et prêts spéciaux du Crédit Foncier de France. La proposition de loi s'applique également aux logements construits par des organismes ou collectivités habilités à bénéficier de la législation sur les H. L. M.

Sont en outre exclues du champ d'application de cette loi, les constructions H. L. M. locatives financées à plus de 90 % par l'Etat et les constructions réalisées en accession à la propriété par les coopératives H. L. M.

En second lieu, votre Commission a estimé nécessaire d'apporter plus de précisions aux dispositions concernant la fixation du prix d'acquisition et les divers modes de paiement.

Dans la détermination de la valeur des logements, il a paru souhaitable de renforcer les garanties dont peuvent bénéficier les vendeurs et les acquéreurs : le prix de vente fixé par l'administration des Domaines ne peut être inférieur aux sommes qui restent dues aux organismes prêteurs et peut toujours être soumis, en cas de désaccord, à la juridiction d'expropriation. Ainsi doit être préservé un des droits essentiels de tout propriétaire qui est d'obtenir, en cas de vente, un juste prix de son bien.

Dans l'élaboration des dispositions relatives au paiement du prix, votre Commission a maintenu *le principe essentiel* d'un régime de paiement adapté aux possibilités financières des acquéreurs, compte tenu de l'impossibilité d'établir un système de prix différentiels pour des logements identiques. Néanmoins, afin de ne pas trop réduire l'intérêt financier de l'opération — dont le but essentiel consiste à relancer la construction de logements — votre Commission a estimé que l'apport initial de l'acheteur ne saurait être inférieur à 20 % du prix d'acquisition et que les délais de paiement ne pourraient être supérieurs, en tout état de cause, à quinze années.

En troisième lieu, votre Commission s'est préoccupée de l'affectation du produit des ventes des appartements. A cet égard, elle a tenu à concilier le souci fondamental de promouvoir la construction avec celui de ne pas léser l'intérêt des organismes de prêt.

Pour bien préciser sa volonté d'établir une distinction entre les ressources provenant des ventes de logements H. L. M. et les autres ressources des organismes H. L. M., la Commission a voulu que le produit des ventes soit versé à un compte particulier tenu par chaque organisme H.L.M.

Les fonds figurant à ce compte recevront une double affectation :

— d'une part, ils serviront à la poursuite du remboursement des emprunts contractés par l'organisme H. L. M., les contrats passés entre organismes et les établissements prêteurs ne subissant, bien entendu, aucun changement.

— d'autre part, ils seront investis dans de nouveaux programmes de construction.

Il convient de souligner que l'apport financier nouveau ainsi fourni par la vente des H.L.M. *ne peut que venir en supplément*

de l'effort consenti annuellement par l'Etat dans le cadre de la loi de finances. Toute réduction de cette aide annulerait la portée de la proposition de loi.

Deux problèmes ont été plus spécialement envisagés par votre Commission à propos de l'affectation des ressources provenant des ventes des H. L. M. locatives :

— l'un concerne la défense des intérêts de ceux qui, au titre de la contribution de 1 % sur les salaires, ont participé au financement des H. L. M. et ont obtenu, par convention, des appartements locatifs pour leurs employés. Selon les renseignements qui nous ont été communiqués par le Ministère de la Construction, la vente d'un logement réservé ne dispense pas l'organisme de mettre un autre logement locatif disponible à la disposition du réservataire. La situation créée par l'acquisition de logements locatifs n'est pas différente de celle créée en cas de rupture du contrat de travail : le locataire reste dans les lieux bien que n'appartenant plus au personnel de l'établissement grâce auquel il avait été logé. L'organisme est tenu de mettre à la disposition de cet établissement un nouveau logement.

— le second problème concerne le désintéressement des collectivités locales qui auraient participé — notamment avec l'apport d'un terrain — à la construction d'une H. L. M. locative.

Votre Commission a considéré que la protection des intérêts des collectivités locales devait être assurée : dans ce but, il a été décidé que les collectivités locales qui ont participé à la construction de logements mis en vente au titre de la présente loi bénéficient d'un droit de réservation prioritaire dans les logements construits à l'aide du produit de ces ventes.

En quatrième lieu, votre Commission s'est souciée de la gestion administrative des logements H. L. M. vendus et soumis dès lors aux règles de la copropriété. Considérant que les organismes H. L. M. sont susceptibles de remplir avec plus de compétence que quiconque les fonctions de syndic, la Commission a décidé que, nonobstant toutes dispositions contraires, ces fonctions seront assumées par l'organisme vendeur tant que cet organisme reste propriétaire de logements. Il est incontestable, en effet, que durant la période au cours de laquelle il y aura coexistence de logements achetés par leurs occupants et d'appartements loués, seul l'organisme H. L. M. aura une autorité et une compétence suffisante pour remplir les fonctions de syndic.

## V. — EXAMEN DES ARTICLES

### Article premier.

#### Texte de la proposition de loi.

##### Article premier.

Les locataires des logements construits par les organismes d'habitations à loyer modéré en vue de la location peuvent faire offre d'acquérir le logement qu'ils occupent dans des conditions qui seront fixées par un règlement d'administration publique.

Sauf motifs reconnus sérieux et légitimes, l'organisme d'habitations à loyer modéré est alors tenu de consentir à la vente.

Les dispositions de l'article 186 du Code de l'urbanisme et de l'habitation ne sont pas applicables.

#### Texte voté par l'Assemblée Nationale.

##### Article premier.

Les locataires de logements construits en application de la législation sur les habitations à loyer modéré et des articles 257 à 268 du Code de l'urbanisme peuvent faire offre d'acquérir le logement qu'ils occupent dans des conditions qui seront fixées par un règlement d'administration publique.

L'organisme constructeur est alors tenu de consentir à la vente, sauf motifs reconnus sérieux et légitimes.

Les dispositions de l'article 186 du Code de l'urbanisme et de l'habitation ne sont pas applicables à ces cessions.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux logements construits en application de l'article 199 du Code de l'urbanisme.

#### Texte proposé par votre Commission.

##### Article premier.

Les locataires de logements construits en application de la législation sur les habitations à loyer modéré et par les organismes d'habitations à loyer modéré en application des articles 257 à 268 du Code de l'urbanisme et de l'habitation peuvent demander à acquérir...  
... publique.

L'organisme propriétaire est...

... légitimes,  
appréciés par le Comité départemental des H. L. M.

Conforme.

Les dispositions...

... l'urbanisme  
ni à ceux construits par les sociétés anonymes coopératives d'H. L. M. en application de l'article 173 du même Code.

Observations de la Commission. — I. — L'article premier du texte initial de la proposition de loi prévoit :

— que les locataires des H. L. M. peuvent faire offre d'acquérir le logement occupé par eux ;

— que les conditions de cette acquisition sont déterminées par un règlement d'administration publique ;

— que l'organisme H. L. M. ne peut s'opposer à la vente, sauf pour des motifs sérieux et légitimes ;

— que les dispositions de l'article 186 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation ne sont pas applicables.

II. — Lors de l'examen de la proposition de loi, la Commission de la Production et des Echanges de l'Assemblée Nationale a adopté un amendement prévoyant que lorsqu'une collectivité locale aura participé au financement de la construction, son avis sera recueilli par l'organisme H. L. M. avant la vente.

III. — Au cours du débat devant l'Assemblée Nationale, l'examen de l'article premier de la proposition de loi a donné lieu à deux discussions :

*Dans un premier temps*, l'Assemblée a adopté pour cet article la rédaction suivante :

« Les locataires des logements construits en application de la législation sur les habitations à loyer modéré peuvent faire offre d'acquérir le logement qu'ils occupent dans des conditions qui seront fixées par un règlement d'administration publique.

« L'organisme d'habitations à loyer modéré est alors tenu de consentir à la vente sauf motifs sérieux et légitimes formulés après avis de la collectivité locale qui a participé au financement de la construction. Le défaut d'avis dans un délai de trois mois sera considéré comme un avis favorable à la vente.

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux logements construits en application de l'article 199 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation et aux opérations des programmes de logements économiques normalisés et de logements populaires familiaux. »

*Dans un second temps*, le Gouvernement a demandé une deuxième délibération sur cet article.

Considérant que les dispositions votées par l'Assemblée Nationale n'étaient pas satisfaisantes, le Ministre de la Construction a déposé un amendement qui est devenu l'article premier de la proposition de loi. La différence essentielle entre le texte proposé par le Gouvernement et celui qui avait été voté par l'Assemblée Nationale réside dans l'absence d'avis des collectivités locales, avant la mise en vente des H. L. M.

Ainsi, contrairement à l'opinion des deux rapporteurs et au vote initial de l'Assemblée, l'Assemblée Nationale a suivi le

Ministre de la Construction qui estimait que les collectivités locales sont suffisamment représentées dans la plupart des organismes H. L. M. sans qu'il soit nécessaire de les faire intervenir à nouveau.

\*  
\* \*

*Votre Commission des Affaires économiques et du Plan* vous propose un certain nombre de modifications inspirées par le souci de délimiter avec la plus grande précision possible le champ d'application de la présente loi.

Au premier alinéa, il a paru nécessaire de préciser que la référence aux articles 257 à 268 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation *concerne les seules constructions de type H. L. M.* et non, comme semble l'indiquer le texte voté, l'ensemble des logements locatifs construits en application de ces dispositions.

De plus, les termes « faire offre » ne paraissent pas conformes à la réalité : en général, c'est le vendeur — en l'occurrence l'organisme H. L. M. — qui fait offre et non l'acheteur ; en conséquence, votre Commission vous demande de remplacer les mots « faire offre » par « demander ».

Dans le second alinéa, votre Commission vous propose deux amendements. Le premier, qui tend à substituer le terme « propriétaire » au terme « constructeur », a pour objet de clarifier le texte même de la proposition de loi et de rendre moins ambiguë son interprétation. Il est probable en effet que, dans certains cas, il pourrait y avoir une différence entre « organisme constructeur » et « organisme propriétaire ».

Le second amendement qui vous est proposé a pour objet de confier au Comité départemental des H. L. M. l'appréciation des motifs de refus que pourrait alléguer l'organisme vendeur. Ce comité, comprenant des représentants de tous les organismes H. L. M. du département, nous semble avoir vocation, tant par la nature de sa composition que par ses activités, à fournir une appréciation équitable.

*La protection des droits des collectivités locales* doit être assurée, selon votre Rapporteur, non dans le cadre de cet article

mais dans le cadre des dispositions de l'article 6 réservant leurs droits dans l'affectation du produit des ventes des appartements.

Le dernier alinéa de l'article premier comprend, enfin, un amendement qui tend à exclure du champ d'application de la loi les logements construits par les sociétés anonymes coopératives en application de l'article 173 du Code de l'Urbanisme.

On constate en effet que si certaines sociétés anonymes coopératives construisent pour la location, d'autres construisent — et c'est le cas le plus fréquent — pour l'accession à la propriété. S'il est normal que les logements construits par les coopératives pour la location puissent être acquis dans le cadre des dispositions de la présente loi, il est inconcevable d'y inclure des logements dont le régime juridique prévoit déjà l'accession à la propriété.

### Article 2.

**Texte  
de la proposition de loi.**

**Art. 2.**

Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent mettre en demeure d'acquérir leur logement, les locataires dont les ressources excèdent de 50 % le plafond fixé par la réglementation pour l'attribution d'une habitation locative.

Si, à l'expiration d'un délai de deux ans à compter de cette mise en demeure, le locataire n'a pas répondu à l'offre de vente qui lui a été faite, l'organisme d'habitations à loyer modéré l'assigne aux fins d'expulsion suivant la procédure prévue au chapitre V du titre premier de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948.

**Texte voté  
par l'Assemblée Nationale.**

**Art. 2.**

*Supprimé.*

**Texte proposé  
par votre Commission.**

**Art. 2.**

Suppression conforme.

*Observations de la Commission.* — Dans sa rédaction initiale, la proposition de loi prévoyait que les organismes H. L. M. pourraient obliger les locataires à acquérir leurs logements lorsque leurs ressources excèdent de 50 % le plafond fixé par la réglementation pour l'attribution d'une H. L. M. locative.

La Commission de la Production et des Echanges de l'Assemblée Nationale avait accepté cette disposition sous réserve :

— de soumettre la mise en demeure d'acquérir à l'avis de la collectivité locale ayant participé au financement de l'immeuble ;

— de laisser à un décret le soin de fixer le pourcentage de dépassement du plafond de ressources.

A la demande du ministre de la Construction, cet article a été supprimé par l'Assemblée Nationale. Le Gouvernement a estimé que le surloyer payé par les locataires, dont le plafond de ressources est supérieur à celui qui est requis pour occuper un logement H. L. M., est une incitation suffisante pour quitter les lieux, sans qu'il soit nécessaire de créer une disposition nouvelle qui enlèverait, par ailleurs, à la loi son caractère libéral. Le Ministre a déclaré également que les conditions de paiement seraient plus sévères pour ces nouveaux acquéreurs puisqu'ils devraient acquitter au comptant 50 % du prix et le solde en cinq ans.

Votre Commission a adopté sur ce point la même position que le Gouvernement et l'Assemblée Nationale.

### Article 3.

Texte de la proposition de loi.	Texte voté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par votre Commission.
Art. 3.  La propriété du logement est transférée au locataire qui a fait la demande d'acquisition, dès lors que celui-ci déclare accepter les conditions de vente qui lui sont notifiées par l'organisme.	Conforme.	Art. 3.  <i>Supprimé.</i>

*Observations de la Commission.* — Cet article a été adopté sans modification par l'Assemblée Nationale : il signifie que, même dans le cas d'un paiement par annuités, la propriété du logement est transférée dès qu'il y a accord des volontés sur le prix et sur l'objet.

Votre Commission a estimé que cet article ne fait que rappeler les dispositions du droit commun en la matière : la vente, ayant toujours un caractère consensuel, est parfaite dès qu'il y a accord des parties sur les conditions.

En conséquence, elle vous propose de supprimer les dispositions de cet article qui n'apportent aucune précision nouvelle au texte de loi.

#### Article 4.

##### Texte de la proposition de loi.

###### Art. 4.

Le prix de vente est égal à la valeur vénale du logement occupé, telle qu'elle est évaluée par l'Administration des Domaines.

##### Texte voté par l'Assemblée Nationale.

###### Art. 4.

Le prix de vente est égal à la valeur du logement telle qu'elle est évaluée par l'Administration des Domaines.

*Au cas où cette valeur serait inférieure à celle résultant de la comptabilité de l'organisme, celui-ci pourra s'opposer à la vente.*

##### Texte proposé par votre Commission.

###### Art. 4.

Le prix de vente...  
... est  
fixée par...

*... Domaines. En cas de contestation sur le prix, le différend est porté devant la juridiction d'expropriation.*

*En aucun cas, le prix de vente ne peut être inférieur aux sommes encore dues aux institutions, collectivités et établissements prêteurs pour la construction du logement.*

*Observations de la Commission.* — Cet article règle la détermination du prix de vente des logements.

Le texte voté par l'Assemblée Nationale prévoit :

— que ce prix est égal à la valeur du logement telle qu'elle est évaluée par l'administration des Domaines ;

— que l'organisme H. L. M. pourra s'opposer à la vente si la détermination de la valeur est fixée à un niveau inférieur à celui résultant de la comptabilité de l'organisme.

La nouvelle rédaction proposée par votre Commission correspond à deux préoccupations essentielles :

En ce qui concerne la détermination du prix, elle a maintenu, en la modifiant, une disposition introduite dans la proposition de loi par l'Assemblée Nationale : le prix d'acquisition ne peut être inférieur aux sommes encore dues aux institutions, collectivités et établissements prêteurs pour la construction du logement. Mais la garantie apportée par cette disposition pouvant être illusoire notamment lorsque

le remboursement des prêts touche à son terme, il a paru nécessaire de ne pas lier irrévocablement l'organisme H. L. M. par la décision de l'administration des Domaines et de maintenir, quelle que soit la détermination du prix, le droit de contestation des parties.

A cet effet, il est prévu qu'en cas de contestation sur le prix, la juridiction d'expropriation tranchera le différend.

S'il est normal que l'administration des Domaines reçoive toute latitude pour déterminer le prix d'acquisition, il est non moins nécessaire de ne pas imposer une telle décision à l'organisme H. L. M., tout comme d'ailleurs aux acquéreurs : car dans le texte voté par l'Assemblée Nationale, il eût suffi que le prix d'acquisition soit supérieur de quelques centimes seulement à la valeur des prêts qui restent encore à rembourser pour que l'organisme H. L. M. perde tout droit de s'opposer à la vente.

### Article 5.

Texte de la proposition de loi.	Texte voté par l'Assemblée nationale.	Texte proposé par votre Commission.
Art. 5.	Art. 5.	Art. 5.
L'acquéreur acquitte le prix de vente par annuités dont le nombre variera selon ses ressources et dans des conditions qui seront fixées par décret.	L'acquéreur acquitte le prix de vente par un apport initial et des versements calculés compte tenu des ressources dont il dispose, suivant des modalités déterminées par décret. Il peut également l'acquitter au comptant.	L'acheteur peut acquitter le prix de vente au comptant. Il peut également se libérer par un versement initial qui ne peut être inférieur à 20 % du prix d'acquisition et pour le solde, par des versements dont le montant est calculé compte tenu de ses ressources. Dans ce cas, les délais de paiement ne peuvent être supérieurs à quinze années à compter de l'acquisition du logement et l'acquéreur est soumis aux dispositions de l'article 226 du Code de l'urbanisme et de l'habitation.

*Observations de la Commission.* — Cet article fixe les conditions de règlement du prix d'acquisition : à côté du paiement au comptant, il est prévu une formule de paiement par versements échelonnés après que l'acquéreur aura fourni un apport initial.

Lors de son audition devant la Commission, le Ministre de la Construction a donné des précisions sur les conditions d'application

de ces dispositions. Comme nous l'avons précédemment signalé, selon la situation et les ressources de l'acquéreur, il y aura trois régimes de paiement.

Votre Commission a estimé nécessaire — sans revenir sur le principe même du paiement échelonné — d'apporter, dans le texte même de la loi, des précisions qui lui paraissent essentielles :

— en aucun cas, l'apport initial ne saurait être inférieur à 20 % du prix d'acquisition. Ce pourcentage ne paraît pas excessif pour les acquéreurs et est utile pour les finances des organismes H. L. M. ;

— dans le cas où il y a paiement différé, les délais ne peuvent être supérieurs à quinze ans ;

— enfin, lorsqu'il y a paiement différé, l'acquéreur est tenu de contracter une assurance vie, en vue de garantir le paiement du prix d'acquisition et les intérêts de la famille de l'acquéreur. Tel est le sens qu'il convient de donner à la référence à l'article 226 du Code de l'Urbanisme.

### Article 6.

**Texte  
de la proposition de loi.**

Art. 6.

Les sommes perçues par les organismes au titre des ventes ainsi consenties sont affectées au remboursement des emprunts contractés pour la construction des logements vendus et pour le surplus à un fonds spécial destiné exclusivement au financement des programmes nouveaux de construction de logements locatifs.

**Texte voté  
par l'Assemblée nationale.**

Art. 6.

Les sommes perçues par les organismes au titre des ventes ainsi consenties sont affectées *en priorité* au remboursement des emprunts contractés pour la construction des logements vendus et, pour le surplus, *au financement de programmes* nouveaux de construction de logements locatifs *dans des conditions définies par décret*.

**Texte proposé  
par votre Commission.**

Art. 6.

Les sommes perçues par les organismes H. L. M. au titre des ventes ainsi consenties sont *inscrites à un compte tenu par chaque organisme : elles sont affectées à la poursuite du* remboursement des emprunts contractés *par les organismes H. L. M.* pour la construction des logements vendus et au financement de programmes nouveaux de construction.

*Toutefois, les collectivités locales ayant participé à la construction des logements mis en vente au titre de la présente loi bénéficient d'un droit de réservation dans les logements construits à l'aide du produit de ces ventes.*

*Observations de la Commission.* — Votre Commission vous propose une rédaction nouvelle pour cet article, particulièrement important, puisqu'il concerne l'affectation des recettes provenant de la vente des H. L. M.

Ces recettes seront, bien entendu, affectées à la poursuite du remboursement des emprunts souscrits par les organismes H. L. M. : il nous paraît indispensable à cet égard de n'apporter aucune modification aux contrats préalablement passés par ces organismes avec les établissements prêteurs.

Cette solution aura le mérite de clarifier une situation qui pourrait devenir particulièrement complexe pour un organisme H. L. M. qui, ayant bénéficié des prêts *pour des constructions d'immeubles ou de groupes d'immeubles*, serait tenu d'avoir une comptabilité particulière et d'observer un rythme de remboursement spécial pour chaque appartement. En conséquence, il est souhaitable que l'organisme H. L. M. assume à l'égard du Trésor les obligations prévues lorsque le prêt pour la construction lui a été consenti et qu'il soit le seul *interlocuteur* pour tous les occupants de l'immeuble, quel que soit leur statut.

En dissociant la gestion des fonds H. L. M. provenant des emprunts pour la construction des immeubles, de la gestion des fonds provenant de la vente des immeubles, on simplifie la mise en œuvre de la loi.

\*  
\* \*

Après remboursement des emprunts, l'organisme H. L. M. affecte le surplus à des programmes nouveaux de constructions. C'est par cette affectation à des constructions nouvelles que la loi qui, *a priori*, ne concerne que des gens logés, sera utile à ceux qui ne le sont pas. Il convient, bien entendu, de souligner que l'apport financier ainsi fourni par la vente des H. L. M. viendra compléter les crédits de prêts annuellement consentis par la loi de finances. C'est d'ailleurs pour mesurer avec le plus de précision possible l'importance de cet effort nouveau de construction que votre Commission vous propose de créer un fonds spécial tenu par chaque organisme H. L. M. où sont comptabilisés les recettes.

Enfin, nous proposons que les collectivités locales qui ont fait un effort particulièrement remarquable en matière de construction de logements ne soient pas pénalisées par la vente d'un logement locatif qui auraient pu leur être utile, et qu'en conséquence elles bénéficient d'un droit de réservation dans les logements construits à l'aide du produit de ces ventes.

Article additionnel 6 bis (nouveau).

Texte  
de la proposition de loi.

Texte voté  
par l'Assemblée nationale.

Texte proposé  
par votre Commission.

Art. additionnel 6 bis (nouveau).

*Nonobstant toutes dispositions ou toutes conventions contraires, les fonctions de syndic de la copropriété sont assumées par l'organisme vendeur tant que cet organisme reste propriétaire de logements.*

*Observations de la Commission.* — Votre Commission a tenu à ce que les fonctions de syndic des immeubles vendus dans les conditions de la présente loi soient assumées par les organismes H. L. M. : en effet, ces organismes auront géré ces logements depuis leur construction et auront eu des contacts avec les locataires. A ce titre, ils sont plus particulièrement qualifiés pour tenir le rôle de syndic de copropriété.

Article 7.

Texte  
de la proposition de loi.

Texte voté  
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé  
par votre Commission.

Art. 7.

Art. 7.

Art. 7.

Les organismes d'habitations à loyer modéré sont, sans modification de leurs statuts, habilités à assumer la fonction de syndic des immeubles vendus dans les conditions de la présente loi.

*(Ce texte a été supprimé par la Commission de la Production et des Echanges de l'Assemblée Nationale.)*

Art. 8.

Pendant un délai de dix ans à compter de l'acquisition, l'organisme vendeur bénéficie, dans les conditions fixées par décret, d'un droit de préemption en cas de revente d'un logement.

Pendant un délai de dix ans, à compter de l'acquisition, toute aliénation volontaire d'un logement acheté dans les conditions de la présente loi doit, à peine de nullité, être déclarée à l'organisme vendeur. Celui-ci dispose, pendant cette période, d'un droit de rachat préférentiel dans des conditions définies par décret.

Pendant un délai...

... nullité, être préalablement autorisée par l'organisme vendeur...

... rachat dont les conditions d'exercice sont définies par décret.

Texte de la proposition de loi.	Texte voté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par votre Commission.
<p>Les dispositions de l'article 230 du Code de l'urbanisme et de l'habitation sont applicables, même en l'absence du concours financier de l'Etat et dans ce cas, jusqu'à l'acquittement total du prix de vente.</p>	<p>Les dispositions des alinéas 1 et 2 de l'article 230 du Code de l'urbanisme et de l'habitation...</p> <p>... vente.</p> <p>Toute infraction aux dispositions des alinéas précédents sera punie d'un emprisonnement de deux à six mois et d'une amende de 2.000 à 20.000 francs ou de l'une de ces deux peines seulement.</p>	<p>Pendant le même délai, l'acquéreur ne peut utiliser le logement en tant que résidence secondaire et tout changement d'affectation, toute location ou sous-location partielle ou totale, meublée ou non meublée, d'une habitation à loyer modéré acquise au titre de la présente loi est subordonné à l'autorisation de l'organisme H. L. M. Le prix de location ne peut être supérieur au montant des loyers prévus aux articles 214 et suivants du Code de l'urbanisme et de l'habitation.</p> <p>Conforme.</p>

*Observations de la Commission.* — L'Assemblée Nationale a adopté un certain nombre de dispositions tendant à supprimer le risque de spéculation sur les ventes d'appartements H. L. M. Votre Commission a donné son approbation à ces dispositions, sous réserve d'un certain nombre d'amendements tendant à les préciser.

En ce qui concerne tout d'abord le premier alinéa de cet article, il a paru nécessaire d'indiquer que l'aliénation volontaire d'un logement acheté dans les conditions de la présente loi doit être *préalablement autorisée* par l'organisme H. L. M. vendeur et *non pas seulement déclarée* à ce dernier. Au surplus, les dispositions votées par l'Assemblée Nationale laissent planer un doute sur les conditions de revente dans la mesure où le texte de la proposition ne précisait pas si la déclaration de l'acquéreur devait être faite avant ou après l'aliénation.

Il restera à définir, dans le cadre du règlement d'administration publique le délai dans lequel l'organisme H. L. M. devra répondre à la demande d'aliénation.

De plus, dans le second alinéa proposé par votre Commission, il a paru nécessaire de regrouper l'ensemble des dispositions qui subordonnent tout changement d'affectation du logement à l'autorisation de l'organisme H. L. M., y compris les dispositions de l'article 7 bis interdisant d'utiliser le logement acheté comme résidence secondaire.

*Article 7 bis (nouveau).*

**Texte  
de la proposition de loi.**

**Texte voté  
par l'Assemblée Nationale.**

**Texte proposé  
par votre Commission.**

Art. 7 bis (nouveau).

*Pendant un délai de dix ans, à compter de l'acquisition, l'acquéreur ne peut utiliser le logement en tant que résidence secondaire.*

Art. 7 bis (nouveau).  
Supprimé.

*Observations de la Commission.* — Votre Commission vous propose la suppression de cet article dont les dispositions ont été reprises à l'article 7.

*Article 8.*

**Texte  
de la proposition de loi.**

**Texte voté  
par l'Assemblée Nationale.**

**Texte proposé  
par votre Commission.**

Art. 8.

Art. 8.

Art. 8.

Les acquisitions prévues à l'article premier de la présente loi ne peuvent donner lieu à des versements de commission, ristournes ou rémunération quelconques au profit de personnes intervenant à titre d'intermédiaires.

Toute infraction à ces dispositions entraîne la répétition des sommes perçues et l'application des peines prévues à l'article 4 de la loi n° 60-580 du 21 juin 1960.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

*Observations de la Commission.* — Votre Commission vous propose d'adopter cet article sans modification.

\*  
\* \*

Sous réserve de ces observations, votre Commission des Affaires économiques et du Plan vous propose d'adopter, sous réserve des amendements ci-dessous, le texte de la proposition de loi voté par l'Assemblée Nationale.

## AMENDEMENTS PRESENTES PAR LA COMMISSION

### Article premier.

**Amendement :** Rédiger comme suit le premier alinéa de cet article :

Les locataires de logements construits en application de la législation sur les habitations à loyer modéré *et par les organismes d'habitations à loyer modéré en application* des articles 257 à 268 du Code de l'urbanisme et de l'habitation peuvent demander à acquérir le logement qu'ils occupent dans des conditions qui seront fixées par un règlement d'administration publique.

**Amendement :** Au deuxième alinéa de cet article, première ligne, remplacer le mot :

... constructeur...,

par le mot :

... propriétaire...

**Amendement :** Compléter, *in fine*, le deuxième alinéa de cet article par les dispositions suivantes :

..., appréciés par le Comité départemental des H. L. M.

**Amendement :** Compléter, *in fine*, le quatrième alinéa de cet article par les dispositions suivantes :

... ni à ceux construits par les sociétés anonymes coopératives d'H. L. M. en application de l'article 173 du même Code.

### Art. 3.

**Amendement :** Supprimer cet article.

Art. 4.

**Amendement :** Au premier alinéa de cet article, deuxième ligne, remplacer le mot :

... évaluée...,

par le mot :

... fixée...

**Amendement :** Compléter, *in fine*, le premier alinéa de cet article par les dispositions suivantes :

*En cas de contestation sur le prix, le différend est porté devant la juridiction d'expropriation.*

**Amendement :** Rédiger comme suit le deuxième alinéa de cet article :

*En aucun cas, le prix de vente ne peut être inférieur aux sommes encore dues aux institutions, collectivités et établissements prêteurs pour la construction du logement.*

Art. 5.

**Amendement :** Rédiger comme suit cet article :

*L'acheteur peut acquitter le prix de vente au comptant.*

*Il peut également se libérer par un versement initial qui ne peut être inférieur à 20 % du prix d'acquisition et pour le solde, par des versements dont le montant est calculé compte tenu de ses ressources. Dans ce cas, les délais de paiement ne peuvent être supérieurs à quinze années à compter de l'acquisition du logement et l'acquéreur est soumis aux dispositions de l'article 226 du Code de l'urbanisme et de l'habitation.*

Art. 6.

**Amendement :** Rédiger comme suit cet article :

Les sommes perçues par les organismes H. L. M. au titre des ventes ainsi consenties sont *inscrites à un compte tenu par chaque organisme : elles sont affectées à la poursuite du remboursement des emprunts contractés par les organismes H. L. M. pour la construction des logements vendus et au financement de programmes nouveaux de construction.*

**Amendement :** Compléter, *in fine*, cet article par les dispositions suivantes :

*Toutefois, les collectivités locales ayant participé à la construction des logements mis en vente au titre de la présente loi bénéficient d'un droit de réservation dans les logements construits à l'aide du produit de ces ventes.*

Article additionnel 6 bis (nouveau).

**Amendement :** Après l'article 6, insérer un article additionnel 6 bis (nouveau) ainsi rédigé :

*Nonobstant toutes dispositions ou toutes conventions contraires, les fonctions de syndic de la copropriété sont assumées par l'organisme vendeur tant que cet organisme reste propriétaire de logements.*

Art. 7.

**Amendement :** Au premier alinéa de cet article, troisième ligne, remplacer les mots :

... déclarée à...,

par les mots :

... préalablement autorisée par...

**Amendement :** Rédiger comme suit la dernière phrase du premier alinéa de cet article :

*Celui-ci dispose, pendant cette période, d'un droit de rachat dont les conditions d'exercice sont définies par décret.*

**Amendement :** Rédiger comme suit le deuxième alinéa de cet article :

*Pendant le même délai, l'acquéreur ne peut utiliser le logement en tant que résidence secondaire et tout changement d'affectation, toute location ou sous-location partielle ou totale, meublée ou non meublée, d'une habitation à loyer modéré acquise au titre de la présente loi est subordonné à l'autorisation de l'organisme H. L. M. Le prix de location ne peut être supérieur au montant des loyers prévus aux articles 214 et suivants du Code de l'urbanisme et de l'habitation.*

Art. 7 bis (nouveau).

**Amendement :** Supprimer cet article.

## VII. — ANNEXES

### ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME ET DE L'HABITATION AUXQUELS SE REFERE LA PROPOSITION DE LOI

#### *Article 173.*

Les sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré ont pour objet de réaliser, dans les conditions prévues par leurs statuts, des opérations de nature à permettre à leurs membres l'accession à la propriété, par la location avec promesse d'attribution, d'habitations répondant aux conditions prévues à l'article 153.

.....

#### *Article 186.*

A peine de nullité, toute aliénation volontaire, toute promesse de vente, tout bail de plus de douze ans, ou tout échange d'un élément du patrimoine immobilier des offices et des sociétés d'habitations à loyer modéré, même à l'occasion de la liquidation d'un de ces organismes, doit être autorisé. Cette autorisation est donnée par le ministre de la reconstruction et du logement et, en outre, par le Ministre des Finances et des Affaires économiques, s'il s'agit d'un immeuble bâti.

(D. n° 58-713, 9 août 1958.) Cette autorisation ne peut être accordée que si le prix n'est pas inférieur à l'évaluation faite par l'administration des domaines.

A titre exceptionnel, cette autorisation peut être accordée sur une base différente dans les cas :

- a) De cession entre organismes d'habitations à loyer modéré ou à une collectivité publique ou à des emprunteurs d'une société de crédit immobilier ;
- b) De rétrocession à un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou à une collectivité locale.

Toute constitution d'hypothèque est subordonnée à autorisation.

L'autorisation est réputée accordée à l'expiration d'un délai de deux mois en ce qui concerne les immeubles non bâtis, et de quatre mois en ce qui concerne les immeubles bâtis, à dater de la communication au Ministre de la Reconstruction et du logement de la délibération du conseil d'administration desdits organismes relative à l'opération envisagée.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne sont pas applicables aux opérations entreprises en vue de la location avec promesse de vente ou d'attribution.

En outre, pendant toute la durée de remboursement des prêts, les sociétés de crédit immobilier ne peuvent consentir de cessions de créances hypothécaires qu'après avoir été autorisées par le Ministre de la Reconstruction et du Logement et le ministre des Finances et des Affaires économiques dans les mêmes conditions que pour les aliénations d'immeubles bâtis.

.....

*Article 199.*

Le montant des prêts peut être porté au-delà de 90 % pour les opérations de construction d'immeubles locatifs à réaliser dans le cadre de programmes spéciaux et dans les conditions définies par arrêtés conjoints du Ministre de la Reconstruction et du Logement et du Ministre des Finances et des Affaires économiques.

.....

*Article 214.*

Les loyers des logements construits en application de la législation sur les habitations à loyer modéré antérieurement au 3 septembre 1947 sont calculés conformément aux dispositions des articles 26, 27, 28, 29, 30, 31, 31 bis, 32, 34 bis, 36, 41, et 42 de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 et des textes pris pour leur application.

La détermination des catégories de locaux prévues à l'article 30 de la loi précitée est soumise à l'approbation du Ministre de la Reconstruction et du Logement.

Des abattements pouvant aller jusqu'à 10 % sur le prix de base au mètre carré sont fixés par décret pris sur rapport du Ministre des Finances et des Affaires économiques et du Ministre de la Reconstruction et du Logement.

Sous réserve de l'application de l'article 31 bis de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948, les augmentations de loyer résultant des dispositions du présent article ne doivent pas entraîner d'un semestre par rapport au semestre précédent, une hausse supérieure à 15 %.

(D. n° 58-713, 9 août 1958.) Pour l'application de l'article 34 bis susvisé, la définition des locaux insuffisamment occupés est celle donnée par l'arrêté prévu à l'article 219 ci-après.

.....

*Article 226.*

Toute opération d'accession à la propriété, réalisée à l'aide d'avances consenties par l'Etat, est subordonnée à la souscription par le bénéficiaire auprès de la caisse nationale d'assurances sur la vie d'un contrat d'assurance garantissant le paiement des annuités qui resteraient à échoir au moment de son décès.

Lorsque l'intéressé n'aura pas été admis à contracter d'assurance, celle-ci pourra être souscrite par son conjoint ou par un tiers s'ils s'engagent solidairement au remboursement du prêt.

Les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés de crédit immobilier ont la faculté de contracter eux-mêmes ces assurances pour leurs adhérents.

Les contrats de garantie consentis aux invalides de guerre par le fonds spécial visé à l'article 326 du code des pensions militaires d'invalidité et des victimes de la guerre sont établis aux mêmes conditions que les assurances temporaires souscrites auprès de la caisse nationale d'assurances sur la vie.

Un règlement d'administration publique détermine les conditions d'application des trois premiers alinéas du présent article.

.....

*Article 230.*

(D. n° 58-713, 9 août 1958.) Tout changement d'affectation, toute location ou sous-location partielle ou totale, meublée ou non meublée, d'une habitation à loyer modéré par l'accédant à la propriété est subordonnée, pendant toute la durée du concours de l'Etat, à l'autorisation de l'organisme par l'intermédiaire duquel ce concours a été obtenu. L'autorisation est donnée sur avis favorable du comité départemental des habitations à loyer modéré.

Le prix de location ne peut être supérieur au montant des loyers prévus aux articles 214 et suivants.

Toute infraction aux clauses ci-dessus entraîne le remboursement immédiat du montant des concours financiers accordés.

*Article 257.*

(L. n° 57-908, 7 août 1957.) Dans les limites et conditions qui sont fixées par décret en Conseil d'Etat pris sur le rapport du Ministre des Finances et des Affaires économiques et du Ministre de la Reconstruction et du Logement, des primes peuvent être accordées quelle que soit la commune sur le territoire de laquelle doivent être exécutés les travaux, en vue d'encourager la construction d'immeubles à usage principal d'habitation ainsi que les travaux ayant pour objet d'accroître la surface ou la capacité de logement des immeubles existants.

Pour ce qui concerne l'habitat rural, ces primes peuvent également être accordées en vue d'encourager l'amélioration et la modernisation des immeubles à usage principal d'habitation. Dans ce cas, le décret prévu à l'alinéa précédent comporte le rapport du Ministre de l'Agriculture.

Les primes ne sont pas accordées pour des logements qui sont utilisés comme résidence secondaire.

Les constructions répondant aux caractéristiques des habitations à loyer modéré bénéficieront d'une priorité dans l'attribution des primes annuelles.

*Article 257 bis.*

(Ord. n° 58-886, 25 sept. 1958.) Aux primes à la construction peuvent être substituées des bonifications d'intérêts pour les attributaires de prêts à la construction consentis avec la garantie de l'Etat en exécution de l'article 266 du présent Code. Ces bonifications sont attribuées pour toute la durée desdits prêts.

Un décret en Conseil d'Etat, pris sur le rapport du Ministre des Finances et des Affaires économiques et du Ministre de la Construction, fixera les conditions de cette substitution ainsi que les caractéristiques et modalités d'attribution des bonifications d'intérêts.

*Article 258.*

Sauf en ce qui concerne les collectivités locales et les établissements publics qui bénéficient des primes pour tout logement à usage d'habitation construit ou aménagé par leurs soins et pour lequel il ne leur est versé aucune subvention d'Etat, les primes ne sont pas accordées pour les logements dont le titre d'occupation est un accessoire du contrat de travail.

Un décret contresigné par les Ministres du Logement et de la Reconstruction, de l'Agriculture, et des Finances et des Affaires économiques, détermine les conditions dans lesquelles certains logements destinés à des salariés agricoles peuvent échapper à cette règle.

*Article 259.*

Le bénéfice des primes est applicable à la construction d'habitations à loyer modéré par l'intermédiaire des organismes d'habitations à loyer modéré et de crédit immobilier pour les programmes à réaliser sans le concours financier de l'Etat et à la condition que les logements construits restent soumis aux dispositions du titre I<sup>er</sup> du présent livre.

Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent accepter les effets émis au profit du Sous-Comptoir des entrepreneurs. Le Crédit foncier de France et le Sous-Comptoir des entrepreneurs sont subrogés dans l'hypothèque prise par les sociétés de crédit immobilier comme sûreté des avances qu'elles consentent au moyen des prêts qui leur sont accordés par le Crédit foncier de France et le Sous-Comptoir des entrepreneurs.

*Article 260.*

Le montant des primes est fonction des surfaces habitables construites ou aménagées.

Le bénéfice des primes ne peut être consenti pour une durée supérieure à vingt ans.

*Article 261.*

Les locaux dont la création a donné lieu à l'octroi des primes ne peuvent, pendant toute la période au cours de laquelle ces primes sont versées, être transformés en locaux commerciaux ni affectés à la location saisonnière.

(Ord. n° 58-886, 25 sept. 1958.) Le propriétaire sera tenu de déclarer l'existence des interdictions, prévues à l'alinéa précédent, dans tout acte entraînant mutation ou location de l'immeuble.

Toute personne contrevenant aux dispositions du présent article sera punie d'une amende de 300 à 300.000 NF.

Les primes perçues depuis la transformation seront, en outre, sujettes à répétition.

*Article 262.*

Quiconque aura tenté de bénéficier des primes au moyen de fausses déclarations ou de manœuvres frauduleuses sera puni d'une amende de 300 à 300.000 NF.

*Article 263.*

Le Ministre des Finances et des Affaires économiques et le Ministre du Logement et de la Reconstruction sont autorisés à conclure avec le Crédit foncier de France toutes conventions nécessaires pour l'application de la présente section.

*Article 264.*

Le Gouvernement peut, par décret pris après avis conforme de la Commission des finances et de la Commission de la reconstruction et des dommages de guerre de l'Assemblée Nationale et avis des commissions correspondantes du Conseil de la République, obliger les personnes et les sociétés qui construisent pour des tiers, avec le bénéfice des dispositions du présent chapitre, des immeubles à usage d'habitation à déposer en consignation les fonds qu'ils reçoivent de ces tiers préalablement à toute acquisition de terrain ou exécution de travaux.

Les personnes et les sociétés visées à l'alinéa précédent pourront obtenir la disposition des fonds consignés dans la mesure où elles justifieront de leur affectation pour les constructions prévues.

L'inobservation des dispositions du présent article et des textes d'application subséquents sera punie des peines prévues aux trois premiers alinéas de l'article 408 du Code pénal.

*Article 265.*

Les prêts consentis par les sociétés de Crédit foncier peuvent excéder la moitié de la valeur de la propriété lorsque, indépendamment de l'hypothèque, le prêt est, pour sa totalité ou pour la partie excédant la quotité ci-dessus définie, assorti soit de la garantie de l'Etat français, de l'Algérie, de la Tunisie, du Maroc, d'un Etat associé ou d'un territoire de l'Union française, soit d'un nantissement sur des titres émis ou garantis par l'Etat français.

*Article 266.*

La garantie de l'Etat peut être accordée aux prêts consentis par le Crédit foncier de France et le Sous-Comptoir des Entrepreneurs pour la construction de maisons individuelles ou collectives, à usage principal d'habitation, ainsi que pour les

travaux subventionnés par le fonds national d'amélioration de l'habitat, dans les conditions qui sont fixées par décret pris sur le rapport du Ministre des Finances et des Affaires économiques et du Ministre du Logement et de la Reconstruction.

Cette garantie peut également être accordée pour couvrir la différence d'intérêt qui pourrait éventuellement exister au moment de la consolidation, par le Crédit foncier de France, d'une ouverture de crédit ou d'un prêt à moyen terme, entre l'intérêt normal des prêts à long terme au moment de la consolidation et celui en vigueur lors du prêt initial. Toutefois, cette garantie ne jouera que si le taux d'intérêt en vigueur lors du prêt de consolidation est supérieur à un maximum fixé par arrêté.

*Article 267 (devenu article 278-1).*

La garantie de l'Etat peut être donnée à des prêts consentis aux fonctionnaires en vue de la construction de logements en complément des prêts institués en application des articles 265, 266 et 268 ci-dessus (décret n° 60-1113, 21 octobre 1960). Le montant de ces prêts complémentaires ne pourra dépasser 40 % des dépenses retenues pour le calcul du prêt principal.

Ces prêts complémentaires sont réservés aux fonctionnaires titulaires civils et militaires de l'Etat et des établissements publics de l'Etat, à l'exclusion des établissements à caractère industriel et commercial, aux magistrats de l'ordre judiciaire, aux ouvriers tributaires de la loi n° 49-1097 du 2 août 1949, aux agents temporaires et auxiliaires de l'Etat ou des établissements publics susvisés, qui sont rémunérés dans les mêmes conditions que les fonctionnaires titulaires, ainsi qu'aux personnels des départements et des communes et des établissements publics en dépendant, affiliés à la Caisse nationale de retraite des agents des collectivités locales ou à des caisses intercommunales ou interdépartementales de retraites, en activité de service.

Ces prêts complémentaires peuvent faire l'objet, en ce qui concerne les fonctionnaires et agents de l'Etat et des établissements publics de l'Etat visés ci-dessus, de bonifications d'intérêt permettant d'abaisser le taux de ces prêts à 3 %.

Des arrêtés conjoints du Ministre des Finances et des Affaires économiques et du Ministre de la Reconstruction et du Logement fixent les modalités d'application du présent article.

*Article 268.*

Le Ministre des Finances et des Affaires économiques est autorisé à passer, avec les établissements susvisés des conventions prévoyant les modalités d'application de l'article 266 ci-dessus.

Le Ministre des Finances et des Affaires économiques est également autorisé à conclure avec le Crédit foncier de France toutes conventions ayant pour objet de permettre d'assurer la consolidation des avances à moyen terme, assorties de la garantie de l'Etat, en application des dispositions qui précèdent, qui seront consenties à des personnes physiques et morales.

Loi n° 60-580 du 21 juin 1960 interdisant certaines pratiques en matière de transactions portant sur des immeubles et des fonds de commerce et complétant l'article 408 du Code pénal.

Art. 4. — Toute infraction aux dispositions des articles 1<sup>er</sup> et 3 sera punie d'un emprisonnement de deux à six mois et d'une amende de 2.000 francs à 20.000 francs ou de l'une de ces deux peines seulement.

Le Tribunal pourra, en outre, prononcer la fermeture provisoire ou définitive de l'établissement.

## PROPOSITION DE LOI

*(Texte adopté par l'Assemblée Nationale.)*

### Article premier.

Les locataires de logements construits en application de la législation sur les habitations à loyer modéré et des articles 257 à 268 du Code de l'Urbanisme peuvent faire offre d'acquérir le logement qu'ils occupent dans des conditions qui seront fixées par un règlement d'administration publique.

L'organisme constructeur est alors tenu de consentir à la vente, sauf motifs reconnus sérieux et légitimes.

Les dispositions de l'article 186 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation ne sont pas applicables à ces cessions.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux logements construits en application de l'article 199 du Code de l'Urbanisme.

.....

### Art. 3.

La propriété du logement est transférée au locataire qui a fait la demande d'acquisition, dès lors que celui-ci déclare accepter les conditions de vente qui lui sont notifiées par l'organisme.

### Art. 4.

Le prix de vente est égal à la valeur du logement telle qu'elle est évaluée par l'Administration des domaines.

Au cas où cette valeur serait inférieure à celle résultant de la comptabilité de l'organisme, celui-ci pourra s'opposer à la vente.

Art. 5.

L'acquéreur acquitte le prix de vente par un apport initial et des versements calculés compte tenu des ressources dont il dispose, suivant des modalités déterminées par décret. Il peut également l'acquitter au comptant.

Art. 6.

Les sommes perçues par les organismes au titre des ventes ainsi consenties sont affectées en priorité au remboursement des emprunts contractés pour la construction des logements vendus et, pour le surplus, au financement de programmes nouveaux de construction de logements locatifs dans des conditions définies par décret.

Art. 7.

Pendant un délai de dix ans, à compter de l'acquisition, toute aliénation volontaire d'un logement acheté dans les conditions de la présente loi doit, à peine de nullité, être déclarée à l'organisme vendeur. Celui-ci dispose, pendant cette période, d'un droit de rachat préférentiel dans des conditions définies par décret.

Les dispositions des alinéas 1 et 2 de l'article 230 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation sont applicables, même en l'absence du concours financier de l'Etat, et, dans ce cas, jusqu'à l'acquittement total du prix de vente.

Toute infraction aux dispositions des alinéas précédents sera punie d'un emprisonnement de deux à six mois et d'une amende de 2.000 F à 20.000 F ou de l'une de ces deux peines seulement.

Art. 7 bis (nouveau).

Pendant un délai de dix ans, à compter de l'acquisition, l'acquéreur ne peut utiliser le logement en tant que résidence secondaire.

Art. 8.

Les acquisitions prévues à l'article premier de la présente loi ne peuvent donner lieu à des versements de commission, ristournes ou rémunération quelconques au profit de personnes intervenant à titre d'intermédiaires.

Toute infraction à ces dispositions entraîne la répétition des sommes perçues et l'application des peines prévues à l'article 4 de la loi n° 60-580 du 21 juin 1960.