

adopté

SÉNAT

le 21 juin 1971.

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1970-1971

PROJET DE LOI

MODIFIÉ PAR LE SÉNAT

relatif aux habitations à loyer modéré
modifiant le Code de l'urbanisme et de l'habitation.

(Urgence déclarée.)

Le Sénat a modifié, en première lecture, le projet de loi, adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture après déclaration d'urgence, dont la teneur suit :

Articles premier et 2.

. Conformes

Art. 3.

Il est inséré après la section I visée à l'article ci-dessus, les articles 160 et 161 ainsi conçus :

« Art. 160. — Conforme.

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (4^e législ.) : 1761, 1788 et In-8° 427.

Sénat : 309 et 330 (1970-1971).

« Art. 161. — Les offices publics d'aménagement et de construction sont créés par décret en Conseil d'Etat dans des conditions analogues à celles prévues pour la création des offices publics d'H. L. M.

« Les offices publics d'habitations à loyer modéré peuvent être transformés en offices publics d'aménagement et de construction dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. »

Art. 4.

Pour les opérations faites en application de la législation sur les habitations à loyer modéré, les offices publics d'aménagement et de construction bénéficient des dispositions fiscales applicables aux organismes publics d'habitations à loyer modéré et aux opérations qu'ils réalisent, telles qu'elles figurent au Code général des impôts, notamment sous les numéros 207 (1-4°), 261 (5-2°), 1454 (13°), 1585 C et des dispositions prévues par l'article 4 de la loi n° 70-601 du 9 juillet 1970.

Art. 5 et 5 bis.

. Conformes

Art. 5 ter (nouveau).

Il pourra être créé des comités régionaux des habitations à loyer modéré, dans des conditions qui seront définies par un décret en Conseil d'Etat.

Art. 5 *quater* (nouveau).

Le Gouvernement devra, avant le 31 décembre 1971 et après consultation du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré et des organisations représentatives des habitations à loyer modéré, élargir la composition des conseils d'administration et des commissions d'attribution des offices d'H. L. M., en les ouvrant notamment aux différentes catégories socio-professionnelles les plus représentatives.

Art. 6 et 6 *bis*.

. Conformes

Art. 7.

I. — L'article 173 du Code de l'urbanisme et de l'habitation est abrogé et remplacé par l'article suivant :

« Art. 173. — Conforme.

II. — Le Code de l'urbanisme et de l'habitation est complété par l'article 202 suivant :

« Art. 202. — Les sociétés coopératives de construction dont les membres sont soumis aux dispositions des articles 225 à 232 du Code de l'urbanisme et de l'habitation et qui font appel, à titre de prestataire de services, à un organisme

d'habitation à loyer modéré, peuvent bénéficier de prêts accordés dans le cadre de la législation sur les habitations à loyer modéré.

« Les sociétés coopératives de construction visées à l'alinéa précédent peuvent conclure avec leurs membres des contrats de vente à terme conformément au deuxième alinéa de l'article 6 de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 modifié.

« Elles sont soumises au même régime fiscal que les organismes d'habitations à loyer modéré. »

II *bis*. — Les sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré, existant à la date de la promulgation de la présente loi, pourront être autorisées à transférer dans des conditions fixées par décret soit à des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré, soit à des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré déjà existantes ou nouvellement créées tout ou partie de leurs réserves, dans la mesure où elles ne sont pas indispensables pour assurer la sauvegarde des intérêts de leurs sociétaires.

II *ter*. — Sans porter atteinte aux effets découlant de son application antérieure aux sociétés anonymes coopératives d'H. L. M. ayant réalisé des opérations d'accession à la propriété, l'article 178 du Code de l'urbanisme et de l'habitation est abrogé.

III. — Un décret fixera les conditions d'application du présent article, notamment en ce qui concerne les sociétés anonymes coopératives

d'habitations à loyer modéré existant à la date de promulgation de la présente loi, et toutes dispositions transitoires nécessaires.

Art. 7 *bis* (nouveau).

La participation d'un organisme d'habitations à loyer modéré à la construction d'un immeuble pour le compte d'une société coopérative de construction visée à l'article précédent, ou d'une société civile immobilière constituée sous l'égide de sociétés de crédit immobilier, n'est pas considérée comme l'intervention d'un intermédiaire ou d'un mandataire pour l'application de l'article 257 (7°-1) du Code général des impôts.

Art. 8 à 11.

. Conformes.

Art. 12.

Il est inséré dans le Code de l'urbanisme et de l'habitation un article 183 *bis* ainsi conçu :

« Art. 183 *bis*. — Tout organisme d'habitations à loyer modéré qui gère moins de 1.000 logements et qui n'a pas construit au moins 500 logements ou accordé 300 prêts pendant une période de dix ans peut être dissous et un liquidateur être désigné par arrêté du Ministre de l'Équipement et du Logement et, lorsqu'il s'agit d'un office

public d'habitations à loyer modéré ou d'un office public d'aménagement et de construction, par arrêté conjoint du Ministre de l'Équipement et du Logement et du Ministre de l'Intérieur.

« Pour l'application du présent article, le point de départ du délai de dix ans ne peut être antérieur au 31 décembre 1961.

« Tout organisme d'habitations à loyer modéré gérant plus de 50.000 logements pourra être mis en demeure, par arrêté du Ministre de l'Équipement et du Logement, de céder tout ou partie des logements excédant ce nombre à un ou plusieurs organismes nommément désignés. »

Art. 13.

I. — 1° La première phrase du premier alinéa de l'article 186 du Code de l'urbanisme et de l'habitation est complétée par les mots suivants :

« ... par décision administrative. »

2° La deuxième phrase dudit alinéa est supprimée.

II. — Le sixième alinéa de l'article 186 du Code de l'urbanisme et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :

« Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables aux opérations entreprises en vue de l'accession à la propriété, ni aux cessions gratuites de terrains imposées par arrêté préfectoral. »

Art. 14.

Les deuxième et troisième alinéas de l'article 188 du Code de l'urbanisme et de l'habitation sont ainsi modifiés :

« Il est interdit, dans les mêmes conditions, aux personnes physiques et morales autres que les organismes visés à l'article 159 du présent code, de faire usage, dans leurs contrats, prospectus, affiches et tous autres documents, de toute appellation susceptible de faire naître une confusion avec les organismes ci-dessus visés.

« Les contrevenants au présent article sont passibles d'une amende de 2.000 F à 20.000 F et d'un emprisonnement de un à trois mois. »

Art. 15 et 16.

. Conformes

Art. 17.

Le quatrième alinéa de l'article 216 du Code de l'urbanisme et de l'habitation est ainsi modifié :

« Dans le cas où la situation financière d'un organisme fait craindre qu'il ne puisse plus faire face à ses obligations, le Ministre de l'Equipement et du Logement et le Ministre de l'Economie et des Finances peuvent, par décision conjointe, imposer

à l'organisme, préalablement saisi, l'application aux logements construits postérieurement au 3 septembre 1947, d'un loyer susceptible de rétablir l'équilibre d'exploitation. »

Art. 18.

. Conforme

Art. 18 bis.

. *Supprimé*

Art. 19.

Il est apporté à l'article 233 du Code de l'urbanisme et de l'habitation les modifications suivantes :

I. — Le premier alinéa est ainsi rédigé :

« Les organismes d'habitations à loyer modéré, les sociétés civiles constituées sous l'égide des sociétés de crédit immobilier et les sociétés coopératives de construction bénéficiant de prêts accordés dans le cadre de la législation sur les habitations à loyer modéré sont soumis au contrôle du Ministre de l'Economie et des Finances et du Ministre de l'Equipement et du Logement. »

II. — Entre le deuxième et le troisième alinéa de l'article 233 du Code de l'urbanisme et de l'habitation est inséré l'alinéa ci-après :

« Il en est de même pour les groupements d'intérêt économique constitués en application de

l'ordonnance n° 67-821 du 23 septembre 1967, qui comprennent au moins un organisme d'habitations à loyer modéré parmi leurs membres et pour les personnes privées mandataires d'organismes d'habitations à loyer modéré dans le cadre du contrat de promotion immobilière prévu au titre III de la loi n° du , relative à diverses opérations de construction. »

Art. 20.

L'article 235 du Code de l'urbanisme et de l'habitation est abrogé et remplacé par l'article suivant :

« *Art. 235.* — Une redevance dont le montant, les modalités de perception et l'utilisation sont fixés par arrêté du Ministre de l'Equipement et du Logement et du Ministre de l'Economie et des Finances, est versée par les organismes emprunteurs dans les trois premiers mois de chaque année.

« Le montant de cette redevance ne pourra toutefois excéder 0,10 % des capitaux dus à l'Etat ou à la Caisse nationale de prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré, au 31 décembre de l'année précédente.

« Le produit de cette redevance, perçu par la caisse de prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré, est destiné à couvrir les dépenses du contrôle prévu à l'article 233, à couvrir les frais d'administration de la caisse de prêts et les frais de liquidation des organismes défaillants.

« Une fraction de la redevance sera, en outre, affectée au Fonds de garantie des opérations de construction d'habitations à loyer modéré géré par la caisse de prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré dans des conditions fixées par arrêté du Ministre de l'Équipement et du Logement et du Ministre de l'Économie et des Finances. »

Art. 21.

Le premier alinéa de l'article 236 du Code de l'urbanisme et de l'habitation est ainsi complété :

« ... ou pour accorder des prêts sur proposition du Ministre de l'Équipement et du Logement et du Ministre de l'Économie et des Finances à des organismes d'habitations à loyer modéré pour des opérations spécifiques, notamment pour la réalisation d'équipements non prévus dans les programmes initiaux de ces organismes. »

Art. 22.

I. — L'article 174 du Code de l'urbanisme et de l'habitation est abrogé.

II. — Les sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré qui ont été constituées en application de l'article 174 seront transformées en sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré dans le délai d'un an ou, dans le même délai, fusionneront avec une société anonyme existante.

III. — Les associés des sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré à la date de publication de la présente loi, bénéficiaires de contrats conclus en vertu de l'article 174 du Code de l'urbanisme et de l'habitation, peuvent acquérir la propriété de leur logement, de ses annexes et de la quote-part correspondante des parties communes.

Le prix de vente est égal au prix de revient du logement. Les paiements réglés antérieurement par les associés à titre d'apport, notamment sous forme de souscription d'actions, et les paiements réglés par lesdits associés au titre de l'amortissement du capital compris dans les annuités d'emprunts, sont déduits de cette valeur.

Ces paiements, ainsi que le prix de revient, sont affectés d'un coefficient de réévaluation.

L'acquéreur peut soit acquitter le prix de vente au comptant, soit se libérer par des versements dont le montant est calculé compte tenu de ses ressources et de la composition de sa famille ; dans ce cas, il est soumis aux dispositions de l'article 226 du Code de l'urbanisme et de l'habitation.

IV. — Les associés qui n'auront pas demandé à bénéficier des dispositions du paragraphe précédent, dans le délai de deux ans, seront maintenus dans leurs droits tels qu'ils résultent des lois et règlements en vigueur avant la date

d'application de la présente loi et des contrats de location qu'ils ont souscrits avant la même date.

V. — Les sommes perçues par les sociétés au titre des ventes prévues au paragraphe III sont affectées par priorité au remboursement des apports prévus au paragraphe IV puis au remboursement anticipé des emprunts contractés par les sociétés pour la construction des logements vendus.

VI. — Les conditions d'application des paragraphes II à V sont fixées par décret. Le point de départ des délais indiqués aux paragraphes II et IV sera la date de publication de ce décret.

Art. 23.

. *Supprimé.*

Art. 23 bis (nouveau).

L'article 4 (§ II, 3°) de la loi n° 70-601 du 9 juillet 1970 est ainsi modifié :

- « 3° Qu'ils soient consentis :
- « — par une collectivité locale ;
- « — par une société d'économie mixte ;
- « — par un organisme d'H. L. M. visé à l'article 159 du Code de l'urbanisme et de l'habitation ;

« — par une société civile dont la création a été suscitée par une société d'économie mixte ou une société anonyme d'H. L. M. ou de crédit immobilier et dont la gérance est statutairement assurée par la société qui en a provoqué la création ;

« — par une société coopérative de construction visée à l'article 202 du Code de l'urbanisme et de l'habitation. »

Art. 24.

. Conforme.

Art. 25.

Les articles premier à 4, 7, 8 et 20 entreront en vigueur à la date de publication des décrets pris pour leur application. Jusqu'à cette date, les dispositions législatives en vigueur demeurent applicables.

Délibéré, en séance publique, à Paris, le 21 juin 1971.

Le Président,
Signé : Alain POHER.