

N° 364

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1985-1986

Annexe au procès-verbal de la séance du 6 mai 1986.

PROPOSITION DE LOI

*relative à l'acquisition d'habitations à loyer modéré
par les locataires.*

PRÉSENTÉE

Par M. José BALARELLO,

Sénateur.

(Renvoyée à la commission des affaires économiques et du plan sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

Habitations à loyer modéré. — Accession à la propriété - H.L.M. - Locataires - Logement.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

La proposition de loi qui vous est présentée a pour objectif de développer l'accèsion à la propriété des locataires de logements appartenant à des organismes d'habitations à loyer modéré, qu'il s'agisse de maisons individuelles ou d'appartements se situant dans des immeubles collectifs.

L'accèsion à la propriété demeure l'une des aspirations les plus largement partagées par nos concitoyens. Le recensement de 1982 a montré que, désormais, plus de la moitié des ménages français sont propriétaires de leur logement.

Il paraît indispensable d'accentuer aujourd'hui ce mouvement, notamment en direction des familles modestes.

La loi n° 65-556 du 10 juillet 1965 relative à l'acquisition d'habitations à loyer modéré à usage locatif par les locataires était, de ce point de vue, globalement satisfaisante. La loi n° 83-953 du 2 novembre 1983 sur la vente des logements appartenant à des organismes d'habitations à loyer modéré a fortement modifié la loi du 10 juillet 1965 dans un sens qui paraît aujourd'hui bien trop restrictif. Les modalités d'acquisition des logements ont fait l'objet d'une réglementation manquant de souplesse et, à bien des égards, décourageante pour beaucoup de candidats acquéreurs.

Or, cette procédure constitue, pour bien des familles à revenus modestes, l'unique chance d'accèsion à la propriété. Elle se révèle aussi un moyen de garantir le maintien et l'entretien du patrimoine des habitants à loyer modéré et d'assurer aux quartiers une composition sociale diversifiée. Enfin, elle permet aux organismes d'habitations à loyer modéré de bénéficier de ressources supplémentaires et de financer ainsi des réalisations nouvelles.

Ces éléments conduisent à estimer qu'il convient de revoir la législation actuelle et de favoriser, sans réticence, l'accèsion à la propriété à vocation sociale.

Cette proposition de loi vise donc à modifier les dispositions existantes, en poursuivant trois objectifs :

1. *Elargir les possibilités d'accession à la propriété.*

Il convient tout d'abord d'assouplir les conditions relatives aux logements pouvant faire l'objet de la vente, en supprimant la discrimination injustifiée pénalisant les candidats acquéreurs de maisons individuelles. Celles-ci doivent actuellement avoir été acquises ou construites par l'organisme depuis plus de vingt ans. Il convient de prévoir un délai de dix ans, analogue à celui exigé pour les autres logements.

Une seconde discrimination frappe les logements ayant fait l'objet de travaux de réhabilitation financés par l'Etat ou une collectivité publique, puisqu'un délai supplémentaire de cinq ans s'impose à l'éventuel acquéreur. Cette contrainte supplémentaire ne paraît pas nécessaire dans la mesure où le prix d'acquisition tiendrait compte des travaux de rénovation.

Enfin, le texte actuel impose à l'acquéreur d'avoir été locataire de façon continue pendant cinq ans. Cette précision risque, en pratique, de pénaliser les locataires ayant été amenés à changer momentanément de logement. Il semble plus judicieux de revenir à la législation de 1965 s'en tenant à la durée de cinq ans, continue ou non.

2. *Simplifier la procédure d'acquisition.*

La loi du 2 novembre 1983 stipule que l'initiative de la vente provient de l'organisme propriétaire. Elle institue en outre une procédure très lourde faisant intervenir l'organisme propriétaire, la collectivité publique et le représentant de l'Etat. Il est évident que les longueurs et les risques de conflits engendrés par ce véritable « parcours du combattant » ne peuvent que dissuader le candidat acquéreur.

La présente proposition de loi s'inspire de la législation de 1965 en posant deux principes simples :

— le candidat acquéreur prend l'initiative de la demande de vente ;

— l'organisme propriétaire est tenu de vendre sauf motif légitime et sérieux et sous réserve d'avoir au moins 20 % de candidats acquéreurs dans l'immeuble.

3. *Aménager les conditions financières d'accession à la propriété.*

La loi du 10 juillet 1965 fixait le montant du crédit consenti par l'organisme vendeur à 80 % au plus du prix de vente. Les textes récents assimilent cette catégorie de prêts aux prêts d'accession à la propriété, ce qui signifie que leur montant variera, selon la compo-

sition familiale du ménage, de 70 % à 90 % du prix de vente. Il est clair qu'en raison du type de familles intéressées par l'acquisition d'habitations à loyer modéré, en général des ménages n'ayant plus ou ayant peu de personnes à charge, le montant du prêt sera le plus souvent minimal.

Dans ces conditions, il paraît souhaitable de fixer, selon le cas, à 80 % ou 90 % du prix de vente, le montant du crédit accordé par le vendeur, sur une durée maximale de vingt ans, l'acquéreur pouvant toutefois préférer un remboursement plus rapide.

Telles sont, Mesdames et Messieurs, les principales orientations de la présente proposition de loi.

PROPOSITION DE LOI

Article premier.

L'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 443-7.* — Les personnes physiques ayant joui pendant plus de cinq ans, d'une manière continue ou non, de la qualité de locataire d'un même organisme d'habitations à loyer modéré peuvent devenir propriétaires du logement qu'elles occupent si ce logement est situé dans un immeuble collectif construit ou acquis par l'organisme depuis plus de dix ans ou s'il s'agit d'une maison individuelle répondant à la même condition.

« Les logements et immeubles visés à l'alinéa précédent ne peuvent être cédés que s'ils satisfont à des normes minimales fixées par décret en Conseil d'Etat.

« Le locataire prend l'initiative de la demande de vente. L'organisme propriétaire n'est pas tenu de vendre si moins de 20 % des logements de l'immeuble ont fait l'objet d'engagements d'acquisition.

« Lorsque l'organisme propriétaire des logements s'est vu consentir un bail par une collectivité publique pour l'apport du terrain, la vente des logements entraîne pour cette dernière l'obligation de céder ce terrain, le prix de la cession étant fixé par le service des domaines et sa charge répartie entre les copropriétaires.

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux logements foyers. »

Art. 2.

L'article L. 443-9 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 443-9.* — La décision d'aliéner les logements visés aux articles L. 443-7 et L. 443-8 est prise par l'organisme d'habitations à loyer modéré propriétaire qui est tenu de consentir à la vente dans le délai de trois mois à compter de sa saisine par le candidat acquéreur.

« En cas de refus de la part de l'organisme propriétaire, notification en est faite au représentant de l'Etat dans le département, qui en apprécie le caractère sérieux et légitime dans le délai de deux mois.

« La décision d'aliéner mentionne le prix de vente arrêté dans les conditions prévues par l'article L. 443-10. »

Art. 3.

L'article L. 443-10 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 443-10.* — L'acheteur peut payer le prix de vente au comptant. Il peut également se libérer par un versement initial qui ne peut être inférieur à 10 % du prix d'acquisition et, pour le solde, par des versements échelonnés dans le temps.

« Lorsque l'acheteur choisit cette dernière formule, l'organisme vendeur est tenu de lui consentir, sous réserve de ses capacités de remboursement, un crédit dont le montant et les modalités sont fixés comme suit :

« — lorsque les ressources de l'acquéreur ne dépassent pas le plafond de ressources fixé pour l'octroi de prêts aidés par l'Etat pour la construction de logements en accession à la propriété, le montant du crédit accordé par l'organisme est au plus égal à 90 % du prix de vente du logement ;

« — lorsque les ressources de l'acquéreur sont supérieures à ce plafond, le crédit accordé par l'organisme est au plus égal à 80 % du prix de vente du logement.

« Dans l'un et l'autre cas, les versements effectués au titre du remboursement du crédit ne peuvent pas être échelonnés sur une durée supérieure à vingt ans. Dans cette limite, l'acquéreur peut choisir la durée de son remboursement en accord avec l'organisme vendeur. Les mensualités sont constantes tout au long du remboursement du crédit. »

Art. 4.

L'article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 443-11. – Les sommes perçues par les organismes d'habitations à loyer modéré au titre des ventes ainsi consenties sont affectées au remboursement des emprunts éventuellement contractés pour la construction des logements vendus suivant les modalités du contrat, ainsi qu'à l'amélioration de leur patrimoine et au financement de programmes sociaux de construction de logements.

« Les collectivités publiques ayant participé à la construction des logements par des aides publiques ne peuvent en demander le remboursement du fait de la vente. Toutefois elles bénéficient d'un droit de réservation dans les logements construits à l'aide du produit de ces ventes. Ce droit s'exerce dans les mêmes conditions que celui reconnu aux collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction. »

Art. 5.

Le deuxième alinéa de l'article L. 443-13 du code de la construction et de l'habitation est abrogé.

Art. 6.

Le quatrième alinéa de l'article L. 443-14 du code de la construction et de l'habitation est abrogé.