

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1970-1971

Annexe au procès-verbal de la séance du 17 juin 1971.

RAPPORT

FAIT

*au nom de la Commission des Affaires économiques et du Plan (1),
sur le projet de loi, ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE, APRÈS
DÉCLARATION D'URGENCE, relatif aux habitations à loyer modéré
modifiant le Code de l'urbanisme et de l'habitation,*

Par M. Robert LAUCOURNET,

Sénateur.

(1) Cette commission est composée de : MM. Jean Bertaud, président ; Paul Mistral, Joseph Yvon, Marc Pauzet, Raymond Brun, vice-présidents ; Joseph Beaujannot, Jean-Marie Bouloux, Fernand Chatelain, André Picard, secrétaires ; Louis André, Octave Bajeux, André Barroux, Aimé Bergeal, Auguste Billiemaz, Georges Bonnet, Pierre Bouneau, Amédée Bouquerel, Robert Bouvard, Marcel Brégégère, Pierre Brousse, Michel Chauty, Albert Chavanac, Jean Colin, Francisque Collomb, Maurice Coutrot, Georges Dardel, Léon David, Roger Deblock, Roger Delagnes, Henri Desseigne, Hector Dubois, Charles Durand, Emile Durieux, François Duval, Jean Filippi, Marcel Gargar, Victor Golvan, Léon-Jean Gregory, Paul Guillaumot, Roger du Halgouët, Yves Hamon, Alfred Isautier, René Jager, Maxime Javelly, Lucien Junillon, Alfred Kieffer, Maurice Lalloy, Robert Laucournet, Robert Laurens, Charles Laurent-Thouverey, Marcel Legros, Jean Natali, Gaston Pams, Guy Pascaud, François Patenôtre, Paul Pelleray, Albert Pen, Lucien Perdereau, Jules Pinsard, Auguste Pinton, Henri Prêtre, Etienne Restat, Maurice Sambron, Guy Schmaus, Henri Sibor, Raoul Vadepiéd, Amédée Valeau, Jacques Verneuil, Joseph Voyant, Charles Zwickert.

Voir les numéros :

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

Sénat : 309 (1970-1971).

Habitations à loyer modéré (H. L. M.). — Code de l'urbanisme et de l'habitation.

SOMMAIRE

	Pages.
I. — Présentation du projet de loi	3
II. — Examen des articles et tableau comparatif	12
III. — Amendements présentés par la commission	58
IV. — Texte du projet de loi	62

Mesdames, Messieurs,

Dans le grand débat, ouvert devant le Parlement, sur la construction et l'urbanisme et, de manière générale, sur la politique foncière, au cours duquel le Sénat va être appelé à examiner après l'Assemblée Nationale plusieurs textes importants, une large place est faite à la réforme des procédures et des méthodes du secteur éminemment social que représentent les H. L. M., qu'il s'agisse des offices, des coopératives ou des sociétés de crédit immobilier. Tel est, en effet, l'objet du projet qui nous est actuellement soumis.

Plus qu'une vaste réforme, c'est en réalité une remise en ordre que le Gouvernement a tenu à effectuer.

Ainsi que l'ont clairement exposé M. Chalandon, Ministre de l'Equipement et du Logement et, après lui, M. Carter, rapporteur de la Commission de la Production et des Echanges de l'Assemblée Nationale, ce texte, auquel les députés ont apporté de nombreuses améliorations, répond à l'objectif défini par la Commission de l'habitation du VI^e Plan. Celle-ci souhaitait, en effet, que les organismes d'H. L. M. puissent à la fois étendre leurs interventions dans le domaine de la gestion et de l'amélioration de l'habitat ancien et participer de façon plus pratique et plus efficace, en concurrence avec les entreprises privées, à la construction de logements autres que ceux bénéficiant d'une aide particulière de l'Etat.

Reconnaissant l'effort réalisé par les organismes d'H. L. M. pour assurer un logement, à des conditions économiques acceptables, aux salariés les moins favorisés et appréciant le potentiel que représentent les H. L. M., au triple point de vue administratif, financier et humain, le Gouvernement a estimé qu'il convenait de donner auxdits organismes des moyens supplémentaires et des possibilités nouvelles et de leur permettre de redresser, en cas de besoin, leur situation financière et d'améliorer leur gestion, sous réserve d'un certain renforcement du contrôle exercé par l'administration.

Sur un plan plus général, les réformes prévues ont pour objet de pallier une certaine inadaptation de l'action de l'Etat et des collectivités locales aux problèmes actuels de la construction résul-

tant, entre autres, de l'émiettement des commandes, du sous-équipement en personnel et de l'absence de compétitivité, au moment même ou le développement rapide des villes et l'expansion industrielle créent une situation de pénurie dans le domaine des logements sociaux.

Il convient de rappeler à ce propos que les offices conscients de l'ampleur des problèmes que pose cette situation, ont déjà entrepris un effort important qui s'est traduit notamment par la définition d'une politique des modèles, la réalisation de groupements des maîtres d'ouvrages et l'établissement d'une collaboration inter-offices et qui a permis la mise en place d'équipes de techniciens polyvalents.

Comme nous le verrons en analysant le projet, le Gouvernement, loin de contrarier ces efforts, vise à aller plus loin encore et à réaliser une transformation, qu'il voudrait radicale, permettant la réalisation à une cadence massive de logements à la fois et moins chers. Cette politique vise en particulier à donner satisfaction, d'une part, aux usagers disposant de ressources insuffisantes pour prétendre à un logement aidé et, d'autre part, à ceux, tels les cadres moyens, dont les ressources sont à la fois trop élevées pour qu'ils puissent bénéficier d'un tel logement et insuffisamment importantes pour leur permettre de faire face aux conditions financières du secteur privé.

Les réformes proposées sont-elles adéquates, seront-elles suffisantes, sont-elles pertinentes et justifiées ? Telles sont les questions que nous allons être amenés à nous poser en présentant nos observations générales sur ce projet et en examinant en détail ses articles.

Nous estimons toutefois nécessaire, avant d'aborder cette étude, de déplorer vivement que votre Commission des Affaires économiques et du Plan ait été mise dans l'obligation d'examiner avec tant de hâte, dans une fin de session anormalement chargée, qui devait être essentiellement consacrée à l'examen du VI^e Plan, un texte qui aurait mérité plus d'analyse et de réflexion. On nous permettra à ce sujet de contester une fois de plus *les conditions inacceptables de travail imposées au Parlement par le Gouvernement.*

Principales dispositions du projet de loi.

L'étude des dispositions du projet de loi permet de dégager six grands thèmes que nous verrons plus en détail à l'occasion de l'examen des articles mais que nous pensons utile d'énumérer sans plus attendre.

1. — Création d'*offices publics d'aménagement et de construction* (O.P.A.C.) que leur caractère d'établissement public à caractère industriel et commercial doit mettre en mesure d'entrer en concurrence avec le secteur privé (articles 1 à 4).

2. — Amélioration du *statut des agents des offices d'H. L. M.* qui bénéficieront, notamment, de la garantie législative des éléments de rémunération des fonctionnaires de l'Etat (article 6).

3. — Suppression des sociétés coopératives d'H. L. M. et création de sociétés coopératives de production d'H. L. M. pouvant assister, à titre de prestataires de service, des personnes physiques et des sociétés coopératives de construction (articles 7 et 22).

4. — Modification du statut des sociétés de crédit immobilier (articles 8 et 23).

5. — Modification de diverses règles applicables aux organismes d'H. L. M. visant notamment les situations où s'impose un redressement ou une protection, ainsi que les cas d'activité insuffisante ou de gigantisme (articles 9 à 15, 17 à 19 et 24).

6. — Création et alimentation d'un fonds de garantie ayant pour objet de pallier l'insuffisance financière éventuelle de certaines collectivités locales (articles 16, 20 et 21).

* * *

Observations générales.

Les mesures prévues par le Gouvernement peuvent être classées sous trois rubriques principales selon qu'elles intéressent les organismes d'H. L. M. en général, les sociétés coopératives et les sociétés de crédit immobilier.

Avant de procéder à l'examen détaillé des articles, votre commission estime utile de présenter une série d'observations sur ces trois grands chapitres.

1° DISPOSITIONS INTÉRESSANT LES ORGANISMES D'H. L. M.

Les dispositions concernant les organismes d'H. L. M. sont de quatre sortes :

— celles qui ont pour effet de garantir par la loi une situation existante. C'est le cas, par exemple, de l'article 6 concernant les rémunérations des agents des offices publics ;

— celles qui répondent à des vœux déjà exprimés par les organismes d'H. L. M. au cours de leurs congrès nationaux, telles les dispositions de l'article 16 modifiant les règles de garantie des emprunts et introduisant dans ce domaine la possibilité d'une garantie hypothécaire ;

— celles qui ont un caractère disciplinaire ou pénal ;

— celles, enfin, qui ont un but novateur.

A priori, les trois premières catégories de dispositions ne suscitent pas d'observations particulières. Certaines d'entre elles étaient même souhaitées et attendues.

La quatrième, par contre, exige un examen plus approfondi puisque son objet est essentiellement de créer une nouvelle catégorie d'offices publics dits d'aménagement et de construction.

Ces organismes devraient avoir un champ d'activité plus étendu que ceux existants et recevoir les moyens d'une plus grande efficacité. Pour cela on envisage de leur donner un statut spécial : celui d'établissements publics à caractère industriel et commercial.

Or, il est évident que ce double but :

— accroissement de l'efficacité ;

— élargissement du champ d'activité,

ne peut pas être atteint par une simple réforme statutaire.

En effet, certains offices existants ont déjà reçu une extension de compétence, sans pour autant que cela ait modifié le champ de leur intervention.

D'autre part, une comparaison entre les résultats obtenus par des établissements publics à caractère administratif et ceux obtenus des établissements publics à caractère industriel ou commercial ne fait pas apparaître des différences d'efficacité dues uniquement aux différences statutaires.

Rechercher d'ailleurs une plus grande efficacité dans le cadre d'un statut à caractère industriel et commercial ne manque pas de remettre en cause le rôle des services publics traditionnels à caractère administratif et peut-être de l'administration elle-même.

Les conditions de cette efficacité peuvent être, par contre, trouvées par :

- une concentration des moyens d'équipement (personnels et matériels) ;
- une augmentation et une adaptation des moyens financiers ;
- une définition précise du champ d'activité des différents organismes, de façon à éviter dans ce domaine une concurrence stérilisante.

La première condition implique qu'il ne sera pas créé de nouveaux offices s'ajoutant à ceux déjà en place et que les O. P. A. C. pourront provenir soit de *la transformation* de certains offices (ceux à compétence étendue par exemple) et à la demande de leur conseil d'administration, soit de *la création directe* d'offices du nouveau type. Dans ce cas, il est souhaitable que s'appliquent les mêmes règles que pour la création d'un office public.

La deuxième condition est étrangère apparemment au projet de loi dont il s'agit. Elle consiste à augmenter les dotations annuelles en logements sociaux et à revenir aux anciennes conditions de financement (1 % et quarante-cinq ans) pour permettre à ces logements de conserver une qualité acceptable sans que le prix des loyers en soit affecté.

La troisième condition consiste à définir de façon claire le champ d'activité des nouveaux offices par rapport aux organismes existants, notamment les sociétés d'équipement, dont la compétence se rapproche beaucoup de celle qui serait attribuée aux O. P. A. C.

Enfin, il convient de souligner que le projet dont il s'agit est muet sur les dispositions statutaires à intervenir et en particulier sur la composition des conseils d'administration des nouveaux organismes.

Nous n'ignorons pas que ces précisions doivent faire l'objet d'un règlement d'administration publique, mais, faute d'en avoir connaissance, le vote du projet dans son état actuel consiste à donner un blanc-seing au Gouvernement dans ce domaine.

Il nous apparaît donc souhaitable que le Gouvernement précise dès à présent les grandes lignes de l'organisation future des O. P. A. C. Sur ce point, sans vouloir empiéter sur le domaine réglementaire, nous pensons qu'il serait opportun de tenir compte, pour la composition des conseils d'administration, du fait que la réalisation de grands ensembles, notamment, entraîne la création de nouveaux milieux sociaux générateurs de modes originaux d'expression et d'action (syndicalisme urbain), dont la représentation devrait être prévue au sein de ces assemblées.

En conclusion, trois points paraissent importants et doivent être précisés devant le Sénat :

— la création des nouveaux O. P. A. C. devrait se faire par voie de transformation volontaire de certains des organismes existants, ou en utilisant des procédures donnant toutes garanties aux collectivités locales ;

— les conditions d'intervention des O. P. A. C. et leur champ d'activité doivent dès à présent être définis par rapport à ceux des sociétés d'équipement, afin d'éviter soit les doubles emplois, soit l'impossibilité pour les nouveaux organismes de mettre en jeu leurs nouvelles compétences ;

— des précisions sont nécessaires en ce qui concerne les grandes lignes du règlement d'administration publique à intervenir notamment en ce qui concerne la composition des conseils d'administration.

2° MESURES CONCERNANT LES SOCIÉTÉS COOPÉRATIVES

Faisons tout d'abord un peu d'histoire : que sont ces sociétés anonymes coopératives d'H. L. M. ? Il y en a 250 en France qui ont construit quelque 350.000 logements. Elles ont une action sociale et désintéressée. Elles se plaignent amèrement de n'avoir pas été consultées et de subir le contrecoup de certaines opérations malheureuses survenues récemment (groupe Richelieu ou Champagnolles) mais qui ont été redressées avec courage et qui ne doivent pas faire supporter de suspicion généralisée sur tout ce secteur original de la construction.

Les coopératives d'H. L. M. se caractérisent par leur double appartenance :

1° Ce sont des *organismes d'H. L. M.* qui bénéficient des avantages prévus par la législation sur les H. L. M., mais qui, en

contrepartie, sont soumis au contrôle de l'Etat (sur le plan administratif, financier et technique) qui est imposé à tous les organismes d'H. L. M. ;

2° Ce sont des *organismes coopératifs* régis par le statut de la coopération de 1947 et qui se réclament de l'idéal coopératif.

Le statut de la coopération H. L. M., fixé par le décret du 22 novembre 1965, a très précisément réglementé l'activité des coopératives d'H. L. M., qui n'avaient pas jusqu'alors une codification précise. Deux formes d'activité leur sont de ce fait ouvertes : la location-attribution et la location-coopérative.

1. — *La location-attribution* est une formule d'accession à la propriété, qui permet aux sociétaires de devenir propriétaires de leurs logements moyennant un versement d'environ 20 % du prix de revient des logements. Ce versement représente en fait la différence entre le prix de revient des logements et le prêt à long terme obtenu par la coopérative. Le versement du solde du prix est échelonné sur une période qui correspond à la durée de remboursement du prêt à long terme, de vingt à vingt-cinq ans environ.

L'attribution en toute propriété aux sociétaires intervient après paiement intégral du prix du logement.

2. — *La location-coopérative*. Dans cette formule, le but recherché n'est plus l'accession à la propriété individuelle, mais la réalisation d'une véritable propriété coopérative. Dans ce cas, le sociétaire acquiert, moyennant un versement compris entre 6 et 15 % du prix de revient du logement, un droit d'usage privilégié permanent, héréditaire, cessible et transmissible sur un logement déterminé.

*
* * *

Comment fonctionnaient les sociétés pratiquant la location-attribution : par un apport de 10 % environ du coût du logement, le reste étant financé par des prêts à vingt ou vingt-cinq ans à 5,50 %, des prêts C. I. L. ou du 1 % patronal. Elles permettaient à des couches de populations modestes de devenir, par la location-attribution, propriétaires de leur appartement ou pavillon. Dans le texte présenté par le Gouvernement, seule restait à la disposition des sociétés la vente à terme ou la vente en l'état futur d'achèvement, ce qui modifiait diamétralement les incidences financières et faisait disparaître, par l'annulation du décret de 1963, une

pratique de soixante années et aboutissait à la suppression d'un contrat particulièrement original. Les mesures restrictives se complétaient, s'enchevêtraient même d'ailleurs dans le texte que nous étudions ici et aussi dans le projet qu'a examiné la Commission des Lois, dont M. Molle est rapporteur, relatif à diverses opérations de construction. Nous verrons, à l'occasion de l'examen de l'article 7, que l'Assemblée Nationale a considérablement modifié les dispositions relatives aux coopératives de location-attribution.

3° DISPOSITIONS RELATIVES AUX SOCIÉTÉS DE CRÉDIT IMMOBILIER

Les sociétés de crédit immobilier ont été instituées par la loi du 10 avril 1908, en vue de favoriser l'accession à la propriété des familles de condition modeste.

Sans modifier cet objet, mais au contraire pour permettre aux sociétés de crédit immobilier d'être en situation d'en poursuivre l'objectif en tenant compte des évolutions survenues sur le marché foncier et dans le domaine de la demande, il est absolument nécessaire d'adapter à ces évolutions les conditions d'intervention de ces sociétés.

Sans pour autant abandonner leurs modes de concours sous la forme du prêt hypothécaire individuel en faveur des candidats à l'accession en mesure de faire leur affaire de l'obtention du terrain, de son aménagement, et de la construction dans la limite des plafonds de prix imposés, les sociétés de crédit immobilier demandent avec insistance depuis plusieurs années d'être admises à favoriser la réalisation de programmes d'accession dans le cadre d'opérations groupées ayant le double avantage :

— de libérer le candidat de la recherche d'un sol et de lui permettre d'obtenir celui-ci dans de bonnes conditions de prix, de localisation et d'aménagement ;

— de bénéficier des conditions de prix de construction de maisons individuelles ou de logements en immeubles collectifs faisant l'objet de marchés groupés de différentes importances, selon les besoins et les conditions locales.

La nécessité impérieuse d'encourager une telle orientation de la politique d'accession à la propriété des familles modestes a déjà été reconnue dans son principe par le décret du 6 juin 1959 ayant autorisé les sociétés de crédit immobilier à favoriser la création sous leur égide de sociétés civiles immobilières.

Cette faculté est de plus en plus largement utilisée. Elle se heurte toutefois à des procédures rigides, complexes et coûteuses, les sociétés de crédit immobilier ne pouvant pas juridiquement prendre l'initiative elles-mêmes, tel un promoteur, d'acquérir des sols et devant pour cela obligatoirement agir conjointement avec une société anonyme d'H. L. M. (d'où complexité des interventions et augmentation des coûts) et recourir à la seule forme juridique de la société civile immobilière de la loi de 1938, formule abandonnée aujourd'hui par la plupart des constructeurs.

Les sociétés de crédit immobilier, dont le fonctionnement est par ailleurs des plus satisfaisants, demandent avec insistance à obtenir, dans le cadre de la politique de libéralisation des procédures et, à l'exemple de ce qui est admis pour les autres catégories d'organismes d'H. L. M., les assouplissements nécessaires à l'exercice de leur propre mission. Elles ont acquis l'expérience suffisante pour cette libéralisation, mais elles admettent cependant l'intervention de certaines conditions, et elles sont prêtes à organiser elles-mêmes un cadre de contrôle interne s'ajoutant aux contrôles publics et des initiatives de garanties mutuelles.

Par ailleurs, les sociétés de crédit immobilier ont manifesté leur désir d'apporter leurs concours à la politique d'amélioration de l'habitat existant qui constitue l'un des objectifs majeurs du VI^e Plan en matière d'habitat.

Enfin les sociétés de crédit immobilier sont en l'état actuel autorisées à consentir des prêts individuels à titre complémentaire sans hypothèque, à l'aide de fonds autres que ceux qui proviennent de concours financiers de l'Etat. Cette faculté est très profitable aux familles les plus modestes qui accèdent à la propriété et il serait regrettable de la leur retirer.

Votre commission estime que les modifications apportées par l'Assemblée Nationale à l'article 8 fixant le statut de ces sociétés sont bonnes. Elles permettront à ces organismes de continuer à avoir accès au secteur du financement intermédiaire, d'accorder des prêts individuels à titre complémentaire à l'aide de fonds autres que ceux provenant du concours financier de l'Etat et, surtout, de permettre aux sociétés immobilières de se faire promoteurs et de construire directement sans avoir à passer par une société sous égide.

EXAMEN DES ARTICLES

Article premier.

Texte proposé par le Gouvernement.	Texte voté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par votre commission.
Article premier.	Article premier.	Article premier.
L'article 159 du Code de l'urbanisme et de l'habitation est ainsi modifié :	Conforme.	Conforme.
« Les organismes d'habitations à loyer modéré comprennent :	« Art. 159. — Les organismes... ... comprennent :	Conforme.
« — les offices publics d'aménagement et de construction ;	Conforme.	
« — les offices publics d'habitations à loyer modéré ;	Conforme.	
« — les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;	Conforme.	
« — les sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré ;	« — les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré ;	
« — les sociétés anonymes de crédit immobilier ;	Conforme.	
« — les fondations d'habitations à loyer modéré. »	Conforme.	

Observations de la commission. — Cet article crée une nouvelle catégorie d'organismes d'habitations à loyer modéré, en complétant l'article 159 du Code de l'urbanisme et de l'habitation, qui énumère les différentes catégories existantes. Il s'agit des offices publics d'aménagement et de construction, dont le statut légal est défini aux articles 3 et 4 du présent projet de loi.

Votre commission demande à M. le Ministre de l'Équipement et du Logement d'indiquer au Sénat quel sera exactement le champ d'activité de ces nouveaux organismes, notamment par rapport aux sociétés d'équipement dont la compétence semble très comparable, aux points de vue technique et territorial.

Sur amendement présenté par le Gouvernement, cet article a été modifié par l'Assemblée Nationale, en vue de créer des sociétés anonymes coopératives de production, dont nous examinerons le statut à l'article 7 du présent projet de loi.

Votre commission vous propose d'adopter cet article sans modification.

Texte proposé par le Gouvernement.	Texte voté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par votre commission.
« Un décret en Conseil d'Etat précise leurs attributions et détermine les modalités de leur fonctionnement.	Conforme.	Conforme.
« Art. 161. — Les offices publics d'aménagement et de construction sont créés par décret en Conseil d'Etat.	Conforme.	« Art. 161. — Les offices...
« 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. »	Conforme.	... d'Etat, dans des conditions analogues à celles prévues pour la création des offices publics d'H. L. M. Conforme.

Observations de la commission. — Cet article crée deux articles nouveaux dans le Code de l'urbanisme et de l'habitation en vue de définir le statut des futurs offices publics d'aménagement et de construction (O.P.A.C.).

*Texte proposé pour l'article 160
du Code de l'urbanisme et de l'habitation.*

Les offices publics d'aménagement et de construction seront des établissements publics de caractère industriel et commercial. Ce statut implique donc qu'ils seront dotés de la personnalité morale et de l'autonomie financière. Il les distingue des offices d'H.L.M. actuels qui sont des établissements publics également, mais sans le caractère industriel et commercial, comme des autres organismes d'H.L.M. (sociétés anonymes, sociétés anonymes coopératives, sociétés anonymes de crédit immobilier, fondations).

Ces nouveaux offices auront une compétence très large. En effet, ils pourront réaliser non seulement des immeubles locatifs et en accession à la propriété, mais aussi les équipements sociaux, administratifs et commerciaux nécessaires à l'animation des centres urbains.

Le texte proposé pour le nouvel article 160 du Code de l'urbanisme et de l'habitation précise qu'ils ont pour objet de réaliser :

— toutes opérations d'urbanisme. Cette compétence est évidemment très étendue. Le texte indique que, parmi ces opérations, figurent notamment celles prévues par l'article 78-1 du Code

de l'urbanisme et de l'habitation. Il s'agit de l'aménagement d'agglomérations nouvelles, de zones d'habitation ou de zones industrielles ;

— des constructions répondant aux conditions prévues pour les habitations à loyer modéré par l'article 153 du Code de l'urbanisme et de l'habitation ;

— à titre de prestataires de services, des constructions qui peuvent répondre ou non aux normes des H. L. M.

Ces attributions seront précisées par un décret en Conseil d'Etat, qui déterminera également les modalités de fonctionnement des nouveaux offices.

*Texte proposé pour l'article 161
du Code de l'urbanisme et de l'habitation.*

Cet article indique que les nouveaux offices seront créés par décret en Conseil d'Etat, procédure déjà utilisée actuellement pour la création des offices publics. Mais dans ce dernier cas, il est prévu qu'ils sont créés à la demande des collectivités locales et après avis du comité départemental et du conseil supérieur des H. L. M. Votre commission vous propose de prévoir les mêmes garanties de procédure pour la création des O. P. A. C.

Ce texte comprend une seconde disposition capitale : les offices publics existants pourront être transformés en O. P. A. C. dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. L'exposé des motifs du projet de loi précise que cette transformation pourra s'appliquer particulièrement aux offices dont la compétence fonctionnelle et territoriale a été étendue en application du décret n° 58-1469 du 31 décembre 1958 (articles 9, 10 modifié et 11).

L'Assemblée Nationale a adopté deux amendements identiques de MM. Denvers et Royer, prévoyant que les O. P. A. C. assureront la gestion des logements qu'ils auront construits. Il semble, en effet, conforme à la vocation de ces nouveaux organismes qu'ils aient une telle compétence, qui leur permettra d'assurer eux-mêmes la gestion la plus économique possible, dans l'intérêt des usagers.

Votre commission vous propose de modifier cet article en disposant que les O. P. A. C. seront créés dans des conditions analogues à celles prévues pour les offices publics d'H. L. M., pour les raisons qu'elle a exposées plus haut.

Sous le bénéfice de cet amendement, elle vous propose d'adopter l'article 3.

— de l'exonération de la taxe sur la valeur ajoutée, pour les cas visés à l'article 4 de la loi n° 70-601 du 9 juillet 1970) (mutations résultant de contrats de location-attribution et livraisons à soi-même des immeubles faisant l'objet de tels contrats ; contrats de location-vente de locaux d'habitation ; livraison à soi-même des immeubles construits).

Sur amendement du Gouvernement, l'Assemblée Nationale a complété le début de cet article afin de préciser que les O. P. A. C. bénéficieront des mêmes dispositions fiscales que les organismes d'H. L. M. actuels, mais seulement pour les opérations portant sur des H. L. M.

Lorsque ces O. P. A. C. interviendront, comme prestataires de services, dans des opérations de construction ne répondant pas aux normes H. L. M., ils seront, au contraire, soumis au régime fiscal de droit commun.

D'autre part, l'Assemblée Nationale a adopté un amendement de M. Denvers autorisant les O. P. A. C. à recourir à la procédure d'expropriation pour l'accomplissement de leur mission, ainsi qu'à la procédure du « donner acte ». Cette dernière procédure, prévue à l'article 7 de l'ordonnance du 23 octobre 1958 relative à l'expropriation, résulte d'une ordonnance du président de la chambre de l'expropriation, qui donne acte des cessions amiables antérieures à la déclaration d'utilité publique. Elle a pour effet d'éteindre tous les droits réels ou personnels existant sur les immeubles en cause.

Votre commission vous propose d'adopter cet article sans modification.

Article 5.

Texte proposé par le Gouvernement.	Texte voté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par votre commission.
Art. 5.	Art. 5.	Art. 5.
Il est créé après l'article 161 du Code de l'urbanisme et de l'habitation une section I bis ainsi intitulée :	Conforme.	Conforme.
« Section I bis. — Offices publics d'habitations à loyer modéré. »	Conforme.	Conforme.

Observations de la commission. — Cet article de pure forme a pour objet de modifier la numérotation de la section du Code de l'urbanisme et de l'habitation consacrée aux offices publics d'H. L. M.

Votre commission vous propose de l'adopter.

Article 5 bis (nouveau).

Texte voté par l'Assemblée Nationale.

Art. 5 bis (nouveau).

« Dans le deuxième alinéa de l'article 162 du Code de l'urbanisme et de l'habitation,

après les mots :

« soit d'un Conseil général »,

sont insérés les mots :

« soit du conseil d'un établissement public groupant des collectivités locales. »

Texte proposé par votre commission.

Art. 5 bis (nouveau).

Conforme.

Observations de la commission. — Cet article a été introduit par l'Assemblée Nationale sur proposition du rapporteur du projet de loi, M. Carter. Il vise à compléter la liste des conseils de collectivités à la demande desquels les offices publics d'H. L. M. sont créés par la mention des conseils d'établissements publics groupant des collectivités locales (communautés urbaines, districts urbains). Il s'agit, en quelque sorte, d'une mise à jour du texte de l'article 162 du Code de l'urbanisme et de l'habitation.

Votre commission vous propose de l'adopter sans modification.

Après l'article 5 bis (nouveau).

Votre commission vous propose d'insérer, après l'article 5 bis (nouveau) un premier article additionnel ainsi rédigé :

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

Observations de la commission. — La politique poursuivie depuis un certain temps par le Gouvernement en vue de déconcentrer la programmation des équipements au niveau régional s'applique aux crédits destinés aux habitations à loyer modéré. Or, les organismes intéressés ne disposent pas actuellement d'une représentativité dans ce cadre territorial de caractère nouveau. En effet, les organismes de concertation existant actuellement

sont, d'une part, au niveau national, la Commission interministérielle d'attribution des prêts et, d'autre part, au niveau départemental, les comités d'habitations à loyer modéré.

Il paraît donc indispensable qu'une institution représentative du mouvement H. L. M. soit créée également au niveau régional dont l'importance, en matière d'équipement, va devenir considérable.

C'est pourquoi votre commission vous propose d'adopter l'article additionnel qui vous a été présenté ci-dessus.

Après l'article 5 bis (nouveau).

Votre commission vous propose d'insérer, après l'article 5 bis (nouveau), un second article additionnel ainsi rédigé :

« 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. »

Observations de la commission. — Les conseils d'administration des offices publics d'H. L. M. étaient, jusqu'à l'intervention du décret n° 63-1245 du 19 décembre 1963, composés de 21 membres, se répartissant ainsi :

- 6 membres nommés par le préfet parmi les personnes particulièrement compétentes en matière d'hygiène ou de logement. L'un de ces membres est désigné par le préfet après consultation du conseil départemental d'hygiène ;
- 6 membres élus, suivant les cas, soit par le conseil municipal, soit par le comité du syndicat de communes, soit par le conseil général ;
- 6 membres élus par les institutions ci-après, existant dans la circonscription de l'office, ou, à défaut, dans le département :
 - 1 par le comité départemental des H. L. M. ;
 - 1 par les sociétés d'H. L. M. et de crédit immobilier ;
 - 1 par les conseils d'administration des caisses d'épargne ;

- 1 par le conseil d'administration de la caisse d'allocations familiales ayant dans sa circonscription, le siège social de l'office ;
- 1 par le comité départemental de coordination de la mutualité ;
- 1 par les unions de syndicats ;
- 2 locataires élus par les locataires des immeubles gérés par l'office ;
- 1 membre élu par le conseil d'administration de l'union départementale des associations familiales.

Depuis l'intervention de ce décret, les conseils d'administration des offices sont ainsi composés :

12 membres se répartissant ainsi :

- 4 membres élus, suivant le cas, par le conseil général, le conseil municipal ou le comité du syndicat de communes ;
- 2 membres élus par les institutions ci-après, existant dans la circonscription de l'office ou, à défaut, dans le département :
 - 1 membre par les conseils d'administration des caisses d'épargne ;
 - 1 membre par le conseil d'administration de la caisse d'allocations familiales ayant dans sa circonscription le siège social de l'office ;
- 6 membres nommés par le préfet parmi les personnes particulièrement compétentes en matière d'hygiène ou de logement ou intéressées à la bonne gestion de l'office.

La composition actuelle des conseils d'administration semble trop restrictive. Il serait donc souhaitable de revenir à une structure proche de celle qui existait avant 1963. Il serait, en particulier, utile, pour instaurer dans la gestion des offices une procédure de concertation et de participation, que des représentants des usagers soient délégués dans ces conseils.

Il en est de même pour les associations à caractère familial et professionnel, qui pourraient exprimer des demandes positives pour améliorer le fonctionnement des ensembles immobiliers H. L. M. Ceci est naturellement valable pour l'ensemble des organismes et particulièrement pour les zones en voie d'urbanisation ou de rénovation dans lesquelles les problèmes d'aménagement et

de vie collective gagneraient à être examinés par toutes les personnes représentant à un titre ou à un autre ceux qui vivent dans les habitations à loyer modéré.

C'est pourquoi votre commission vous propose d'ajouter après l'article 5 bis (nouveau) le texte qui vous a été présenté ci-dessus.

Article 6.

Texte proposé par le Gouvernement.	Texte voté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par votre commission.
<p style="text-align: center;">Art. 6.</p> <p>Le dernier alinéa de l'article 171 du Code de l'urbanisme et de l'habitation est remplacé par le texte suivant :</p> <p>« La rémunération des agents des offices d'habitations à loyer modéré comprend le traitement, l'indemnité de résidence, le supplément familial de traitement, les prestations familiales obligatoires ainsi que toutes indemnités instituées par un texte législatif ou réglementaire et ayant le caractère de complément de traitement.</p> <p>« Les dispositions relatives à la valeur du traitement correspondant à l'indice de base des fonctionnaires de l'Etat, de l'indemnité de résidence, des prestations familiales, du supplément familial de traitement ainsi que de toutes autres indemnités instituées par un texte législatif ou réglementaire et ayant le caractère de complément de traitement sont applicables de plein droit aux agents des offices d'habitations à loyer modéré.</p> <p>« Tout titulaire d'un emploi dans un office d'habitations à loyer modéré doté d'une échelle indiciaire fixée par arrêté du Ministre de l'Équipement et du Logement, du Ministre de l'Intérieur et du Ministre de l'Économie et des Finances après avis de la commission administrative paritaire compétente bénéficie de cette échelle. »</p>	<p style="text-align: center;">Art. 6.</p> <p>Conforme.</p> <p>Conforme.</p> <p>Conforme.</p> <p>Conforme.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 6.</p> <p>Conforme.</p> <p>Conforme.</p> <p>Conforme.</p> <p>Conforme.</p>

Observations de la commission. — Cet article a pour objet de faire bénéficier les agents des offices publics d'H. L. M. des garanties de rémunération accordées à l'ensemble des agents de la fonction publique. Cette mesure se justifie par le fait que les agents de ces offices sont les seuls travailleurs du secteur public à ne pas encore bénéficier de ces garanties. Elle s'étendra à tous les agents qui relèvent du statut général des personnels des offices publics d'H. L. M.

Concrètement, cette mesure garantira à ces agents l'ensemble des éléments constituant la rémunération (traitement, indemnité de résidence, supplément familial, prestations familiales obligatoires, indemnités ayant le caractère de complément de traitement) ; l'application de plein droit aux agents des offices des dispositions relatives à la valeur de ces divers éléments ; le bénéfice d'une échelle indiciaire, fixée par arrêté interministériel, à tout titulaire d'un emploi doté d'une telle échelle, après avis de la commission administrative paritaire.

Les agents des offices bénéficient déjà actuellement des mêmes échelles de traitements et des mêmes indemnités que les fonctionnaires. Le texte qui nous est proposé a donc pour objet de leur garantir par la loi le bénéfice de ces avantages.

Votre commission vous propose d'adopter cet article sans modification.

Article 6 bis (nouveau).

Texte voté par l'Assemblée Nationale.

Art. 6 bis (nouveau).

« L'alinéa premier de l'article 1843 du Code général des impôts est complété par la phrase suivante :

« Les poursuites en vue du recouvrement des produits des offices publics d'H. L. M. et des offices d'aménagement et de construction dont le receveur n'a pas la qualité de comptable du Trésor peuvent être effectuées par les agents de poursuites du Trésor. »

Texte proposé par votre commission.

Art. 6 bis (nouveau).

Conforme.

Conforme.

Observations de la commission. — Cet article résulte d'un amendement de M. Denver. Actuellement, les offices publics d'H. L. M. dont le receveur n'a pas la qualité de comptable du Trésor ne peuvent, pour recouvrer leurs loyers impayés, recourir au réseau spécial des agents de poursuites du Trésor, qui font fonction d'huissier de justice pour les contributions directes. Les offices sont donc obligés, dans ce cas, de recourir au ministère d'huissiers de justice, ce qui entraîne des délais d'exécution parfois trop longs.

Cette situation est notamment celle de la plupart des grands offices qui sont, pourtant, ceux qui ont le plus souvent besoin d'engager des poursuites pour obtenir le paiement des loyers.

Le texte qui nous est proposé permet donc d'améliorer les moyens de procédure à la disposition de ces organismes.

Votre commission vous propose de l'adopter sans modification.

Article 7.

Texte proposé par le Gouvernement.

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. — 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'accès à la propriété d'habitations répondant aux dispositions de l'article 153.

« Dans le cas prévu à l'article 5, titre III de la loi n° du relative à diverses opérations de construction, les sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré ne peuvent conclure de contrat de construction qu'avec une société anonyme d'habitations à loyer modéré, avec un office public d'habitations à loyer modéré ou avec un office public d'aménagement et de construction. »

Texte voté par l'Assemblée Nationale.

Art. 7.

Conforme.

« Art. 173. — Les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré ont pour objet d'assister, à titre de prestataires de services, des personnes physiques et des sociétés coopératives de construction, constituées en application du titre II de la loi n° du relative à diverses opérations de construction, pour la réalisation et la gestion de programmes de construction en accession à la propriété. »

Texte proposé par votre commission.

Art. 7.

Conforme.

Conforme.

Texte proposé par le Gouvernement.

Texte voté par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé par votre commission.

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 remplissent les conditions fixées par les 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'habitations 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 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. — Un décret fixera les conditions d'application du présent article aux sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré existantes à la date de promulgation de la présente loi, et, notamment, toutes dispositions transitoires nécessaires.

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.

Conforme.

« Art. 202. — Les sociétés...
... les mem-
bres sont soumis aux dispositions des articles 225 à 232...

... loyer modéré.

Conforme.

... organismes d'ha-
bitations à loyer modéré.

Conforme.

Conforme.

Observations de la commission. — Cet article très important refond le texte de l'article 173 du Code de l'urbanisme et de l'habitation qui disposait que les sociétés anonymes coopératives d'H. L. M. 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 de l'article 153 dudit Code. L'Assemblée Nationale a considérablement modifié ces dispositions. Nous analyserons successivement le texte gouvernemental et celui adopté par l'Assemblée Nationale.

I. — *Texte proposé par le Gouvernement.*

Le texte proposé par le Gouvernement supprime la référence à la location avec promesse d'attribution. Les procédures de l'accession à la propriété se feront désormais dans les conditions prévues par les statuts desdites sociétés.

D'autre part, ces sociétés ne pourront confier à un tiers tout ou partie de l'élaboration et de la réalisation de leur programme de construction qu'en vertu d'un contrat de construction conforme aux dispositions du titre III du projet de loi relatif à diverses opérations de construction, texte qui est actuellement soumis à l'examen du Parlement en même temps que le présent projet.

Pour la réalisation de leurs programmes de construction, les sociétés coopératives d'H. L. M. ne pourront conclure de tels contrats de construction qu'avec une société anonyme d'H. L. M., un office public d'H. L. M. ou un office public d'aménagement et de construction. Elles ne pourront donc pas utiliser d'autres prestataires de service.

Les conditions d'application de ces nouvelles dispositions de l'article 173 du Code de l'urbanisme et de l'habitation aux sociétés anonymes coopératives existant à la date de promulgation du présent projet de loi seront fixées par décret. Celui-ci précisera, notamment, les dispositions transitoires nécessaires.

Il convient d'apprécier la portée des dispositions proposées par le Gouvernement à la lumière à la fois du présent projet de loi et de celui relatif à diverses opérations de construction.

*Dispositions concernant les coopératives d'H. L. M.
dans le texte relatif à diverses opérations de construction.*

Le titre II de ce projet vise à réglementer *toutes* les sociétés coopératives dont l'objet est de construire des immeubles en vue d'en attribuer la propriété à leurs membres, qu'elles relèvent ou

non de la législation sur les H. L. M. Ce texte répond au souci d'assurer la protection des épargnants qui accèdent à la propriété de leurs logements, mais les dispositions proposées par le Gouvernement sont de nature à entraver l'expansion des coopératives H. L. M., voire à entraîner leur disparition.

L'article 4 pose le principe de la coopérative de programme ; il exclut du même coup, pour l'avenir, la possibilité pour les coopératives existantes de poursuivre leur action.

L'obligation de constituer pour chaque opération une nouvelle coopérative, ainsi que les règles posées pour le lancement de celle-ci, empêche en pratique tout démarrage d'opérations (acquisition des terrains, passation des marchés, obtention des garanties, utilisation des crédits).

Par ailleurs, les dispositions de l'article 5 éliminent les sociétés coopératives d' H. L. M. de toute réalisation effective en les obligeant à signer un contrat de construction avec une société qui ne peut pas être une coopérative d' H. L. M.

D'autre part, l'article 6, en introduisant l'obligation d'entreprendre un programme de construction avec un nombre d'associés au moins égal aux deux tiers du nombre total des logements et des locaux à construire, ne tient pas compte des conditions de commercialisation des programmes qui doivent atteindre un certain stade de réalisation pour être souscrits.

L'article 7 imposant pour le transfert de propriété soit la forme d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement (art. 1601, paragraphe 3, du Code civil), ou d'un contrat de vente à terme prévu pour le deuxième alinéa de l'article 6 de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 supprime le contrat de location-attribution pourtant nettement défini par le décret n° 65-1012 du 22 novembre 1965, et, en nécessitant l'intervention d'un officier ministériel, entraîne de très lourdes charges avant le commencement des travaux.

Les dispositions des articles suivants confirment le fonctionnement des coopératives de programme, sans laisser de place *au rôle de promotion* que jouent incontestablement les coopératives régionales ou locales.

Portée de l'article 7 du présent projet de loi.

L'article 7, qui fait application des dispositions de l'article 5 du projet de loi relatif à diverses opérations de construction, interdit en fait aux sociétés coopératives d'H. L. M. de jouer le rôle de prestataires de services. Il appelle donc les mêmes réserves que celles exprimées ci-dessus au sujet de l'article 5.

*
* *

Il y a donc une antinomie totale entre, d'une part, les dispositions du projet de loi relatif à diverses opérations de construction et celui relatif aux habitations à loyer modéré et, d'autre part, les principes mêmes qui sont à la base de l'action des coopératives d'H. L. M., dont il convient de souligner les résultats positifs sur le plan du logement social.

Au moment même où le Gouvernement s'attache à développer ce secteur, il serait regrettable qu'il élimine en pratique des organismes qui ont le plus œuvré pour la promotion du logement individuel et qui comptent parmi les plus dynamiques.

*
* *

II. — Texte adopté par l'Assemblée Nationale.

L'article 7 a été considérablement modifié par l'Assemblée Nationale qui a été consciente du caractère beaucoup trop « sévère », selon l'expression de M. le Ministre de l'Équipement et du Logement lui-même, du texte initial. Les nouvelles dispositions résultent d'ailleurs de deux amendements présentés par le Gouvernement.

La nouvelle rédaction proposée pour l'article 173 du Code de l'urbanisme et de l'habitation institue des sociétés anonymes coopératives de *production* d'H. L. M. Ces sociétés auront pour objet d'assister, à titre de prestataires de services, soit des sociétés coopératives de construction, soit des personnes physiques.

Ces sociétés de production auront donc un double rôle :

— elles pourront réaliser des opérations de construction pour les coopératives constituées pour l'exécution d'un seul programme de logements et assurer la gestion des logements construits ;

— elles pourront également construire pour des personnes physiques, par exemple pour la réalisation de pavillons individuels.

D'autre part, les sociétés anonymes coopératives existant à la date de promulgation de la loi pourront se transformer en sociétés coopératives de production d'H. L. M. ou en sociétés anonymes d'H. L. M.

Quant aux sociétés coopératives de construction — qui seront constituées pour la réalisation d'un seul programme de logements en accession à la propriété — dont les membres sont soumis aux dispositions fixées en matière d'H. L. M. et qui feront appel, à titre de prestataire de services, à un organisme d'H. L. M., elles pourront bénéficier de prêts H. L. M.

Ces sociétés de construction passeront avec leurs membres des contrats de vente à terme, en vue de l'accession à la propriété.

Au point de vue fiscal, elles bénéficieront du même régime que les organismes d'H. L. M.

Les conditions d'application de l'article 7 ainsi modifié seront fixées par un décret, notamment en ce qui concerne les sociétés coopératives existantes.

Votre commission souhaite que M. le Ministre de l'Équipement et du Logement veuille bien éclairer le Sénat sur deux points particulièrement importants, qui ne sont pas précisés par le texte même de l'article 7.

Le premier de ces points concerne l'avenir même des sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré, dont l'article 7 se contente de dire qu'il sera fixé par un décret. Nous souhaiterions que le Ministre nous indique dans quel sens sera appliquée cette disposition.

Le second point concerne les conditions de création et le statut des futures sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré. Votre commission demande au Ministre de

lui indiquer selon quelle procédure ces nouveaux organismes seront mis sur pied et, notamment, quelles seront les garanties réservées aux collectivités locales et aux organismes d'H. L. M. intéressés.

Votre commission vous demande de modifier le premier alinéa du texte proposé pour l'article 202 du Code de l'urbanisme en précisant que les membres des sociétés coopératives de construction sont soumis aux dispositions des articles 225 à 232 du Code de l'urbanisme et de l'habitation. Cet amendement vise à améliorer le texte qui nous est soumis. En effet, les articles en question comportent non seulement des conditions que doivent remplir les associés, mais aussi un certain nombre de dispositions. Il convient donc de ne pas utiliser le seul mot « conditions ».

Enfin, votre commission vous propose un amendement de caractère rédactionnel au dernier alinéa du texte proposé pour l'article 202 du Code de l'urbanisme et de l'habitation.

Sous le bénéfice de ces observations et de cet amendement, votre commission vous propose d'adopter l'article 7.

Article 8.

Texte proposé par le Gouvernement.	Texte voté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par votre commission.
Art. 8.	Art. 8.	Art. 8.
L'article 175 du Code de l'urbanisme et de l'habitation est abrogé et remplacé par l'article suivant :	Conforme.	Conforme.
« Les sociétés anonymes de crédit immobilier ont pour objet dans les conditions fixées par leurs statuts et en ce qui concerne les opérations prévues à l'article 153 :	« Art. 175. — Les sociétés anonymes de crédit immobilier ont pour objet dans les conditions fixées par leurs statuts :	Conforme.
« 1° De consentir des prêts hypothécaires, destinés à la construction, l'acquisition, l'aménagement, l'assainissement et la réparation d'habitations ; toutefois, les prêts accordés pour l'acquisition, l'aménagement, l'assainissement et la réparation d'habitations pourront être consentis sans hypothèques lorsqu'ils répondront à des conditions fixées par arrêté du	« 1° De consentir des prêts hypothécaires,... ... réparation d'habitations répondant aux conditions prévues à l'article 153. Toutefois, peuvent être consentis sans hypothèque les prêts accordés pour l'acquisition, l'aménagement, l'assainissement et la réparation d'habitations lorsqu'ils	Conforme.

Texte proposé par le Gouvernement.	Texte voté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par votre commission.
<p>Ministre de l'Equipement et du Logement et du Ministre de l'Economie et des Finances ;</p>	<p>répondent à des conditions fixées par arrêté du Ministre de l'Equipement et du Logement et du Ministre de l'Economie et des Finances, <i>ainsi que les prêts individuels consentis à titre complémentaire à l'aide de fonds autres que ceux qui proviennent du concours financier de l'Etat ;</i></p>	
<p>« 2° D'accorder des prêts aux sociétés d'habitations à loyer modéré dans des conditions fixées par décret. »</p>	<p>« 2° De réaliser des constructions destinées à l'accession à la propriété ;</p>	<p>Conforme.</p>
	<p>« 3° D'accorder des prêts aux sociétés d'H. L. M. dans des conditions fixées par décret. »</p>	<p>Conforme.</p>

Observations de la commission. — Ce texte refond l'article 175 du Code de l'urbanisme et de l'habitation relatif aux attributions des sociétés anonymes de crédit immobilier.

Actuellement, ces sociétés ont un double rôle. D'une part, elles font office de banquiers au bénéfice d'accédants à la propriété ; d'autre part, elles interviennent comme prestataires de services pour le compte de sociétés civiles immobilières dont elles suscitent la création.

Le nouveau texte de l'article 175 leur permettra d'étendre leurs activités. En plus des prêts hypothécaires pour la réalisation de logements individuels, ces sociétés pourront accorder des prêts, hypothécaires ou non, aux propriétaires occupant des logements individuels ou en copropriété, afin de leur permettre l'aménagement, l'amélioration ou la modernisation de leur habitation.

D'autre part, les propriétaires bailleurs de condition modeste trouvent difficilement des moyens de financement en dehors des prêts limités du fonds national d'amélioration de l'habitat. Désormais, les sociétés de crédit immobilier pourront leur accorder des prêts en vue de donner des normes minimales d'habitabilité à des logements situés dans le cadre d'opérations de sauvegarde de centres urbains et de maintenir dans ces logements des locataires peu fortunés. En pareil cas, les propriétaires de tels prêts seront astreints au respect de la réglementation sur les H. L. M., notamment en matière de loyers.

Les différents prêts de ces sociétés ne pourront être accordés sans hypothèque que s'ils répondent à des conditions fixées par un arrêté interministériel.

Enfin, les sociétés anonymes de crédit immobilier continueront de pouvoir accorder des prêts aux sociétés d'H. L. M. dans des conditions qui seront fixées par décret.

Sur amendement de M. Denvers, l'Assemblée Nationale a modifié cet article en vue d'élargir la compétence de ces sociétés. Ces modifications portent sur les points suivants :

— la limitation de l'activité de ces sociétés aux opérations de caractère H. L. M. n'est plus générale, comme dans le texte proposé par le Gouvernement. Les sociétés pourront donc continuer à avoir accès au secteur du financement intermédiaire (Crédit foncier par exemple) ;

— comme par le passé, ces sociétés pourront accorder des prêts individuels à titre complémentaire, à l'aide de fonds autres que ceux provenant du concours financier de l'Etat (Crédit agricole, 1 % patronal, Caisses d'épargne) ;

— enfin, les sociétés pourront réaliser directement des constructions destinées à l'accession à la propriété. Elles pourront donc être elles-mêmes maîtres d'ouvrage, sans être obligées de s'associer avec une société anonyme d'H. L. M. pour constituer une société sous égide en vue de construire.

Votre rapporteur demande à M. le Ministre de lui préciser si les sociétés anonymes de crédit immobilier qui réaliseront des constructions seront obligées de se conformer aux dispositions de la loi de 1938.

Votre commission vous propose d'adopter l'article 8 sans modification.

Article 9.

Texte proposé par le Gouvernement.	Texte voté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par votre commission.
Art. 9.	Art. 9.	Art. 9.
Il est inséré dans le Code de l'urbanisme et de l'habitation un article 178 bis ainsi rédigé :	Conforme.	Conforme.
« Art. 178 bis. — Par dérogation aux dispositions des articles 153 et 155 de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966, les règles de quorum et de majorité prévues à ces articles sont calculées dans les assemblées des sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré en fonction du nombre des sociétaires présents ou représentés et non pas du nombre des actions. »	Conforme.	Conforme.

Observations de la commission. — Actuellement, les sociétés coopératives d'H. L. M. réunissent deux types d'associés : ceux qui, avant la réforme intervenue en 1965, avaient souscrit un nombre d'actions correspondant soit au prix de revient de leur logement pour les opérations de location-attribution, soit au montant de leur apport pour les opérations de location-coopérative, d'une part ; ceux qui, depuis 1965, ne sont tenus de souscrire qu'une action.

Une telle situation est, évidemment, difficilement compatible avec la règle applicable aux sociétés commerciales, selon laquelle les conditions de quorum et de majorité dans les assemblées générales sont fonction du nombre d'actions détenues par les associés.

Il est donc proposé d'ajouter au Code de l'urbanisme et de l'habitation un article 178 bis qui déroge à cette règle en faveur des sociétés coopératives d'H. L. M. Dans les assemblées de ces dernières, les règles de quorum et de majorité, prévues aux articles 153 et 155 de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1967 sur les sociétés commerciales, sont calculées en fonction du nombre de sociétaires présents ou représentés et non pas du nombre des actions.

Cet article a été voté sans modification par l'Assemblée Nationale. Votre commission vous propose de faire de même.

Article 10.

Texte proposé par le Gouvernement.	Texte voté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par votre commission.
<p style="text-align: center;">Art. 10.</p> <p>L'article 180 du Code de l'urbanisme et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :</p> <p>« Art. 180. — En cas d'irrégularités graves, de faute grave dans la gestion ou de carence du conseil d'administration d'une société d'habitations à loyer modéré ou de crédit immobilier, le Ministre de l'Équipement et du Logement peut, après avoir entendu les observations de la société, ou celle-ci ayant été dûment appelée à les présenter, prononcer la dissolution de la société et nommer un liquidateur. »</p>	<p style="text-align: center;">Art. 10.</p> <p>Conforme.</p> <p>Conforme.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 10.</p> <p>Conforme.</p> <p>Conforme.</p>

Observations de la commission. — L'article 180 actuel du Code de l'urbanisme et de l'habitation donne au Ministre de l'Équipement et du Logement le pouvoir de suspendre le conseil d'administration d'une société d'H. L. M. ou de crédit immobilier et de nommer un administrateur provisoire, en cas d'irrégularités graves, de faute grave dans la gestion ou de carence du conseil.

Au cours des quinze dernières années, des administrateurs provisoires ont été nommés auprès de 37 sociétés d'H. L. M. (7 sociétés anonymes, 26 sociétés coopératives et 4 sociétés de crédit immobilier).

Le Gouvernement propose de renforcer les pouvoirs de l'administration dans de pareils cas. Le nouveau texte de l'article 180 donnerait alors au Ministre de l'Équipement et du Logement le pouvoir, après avoir entendu les observations de la société ou celle-ci ayant été dûment appelée à les présenter, de prononcer la dissolution de la société et de nommer un liquidateur.

Cet article a été voté sans modification par l'Assemblée Nationale. Votre commission vous propose de faire de même.

Article 11.

Texte proposé par le Gouvernement.

Art. 11.

L'article 181 du Code de l'urbanisme et de l'habitation est abrogé et remplacé par l'article suivant :

« Art. 181. — Dans les cas prévus à l'article précédent, le Ministre de l'Equipement et du Logement peut simplement suspendre le conseil d'administration par arrêté motivé et nommer un administrateur provisoire auquel sont transférés de plein droit l'ensemble des pouvoirs du conseil d'administration pour la continuation des opérations en cours.

« La mission de l'administrateur provisoire prend fin, soit à la désignation d'un nouveau conseil d'administration par l'assemblée générale réunie au plus tard avant l'expiration d'un délai d'un an à dater de la décision ministérielle, soit, à défaut de cette désignation, à la nomination d'un liquidateur par le Ministre de l'Equipement et du Logement.

« Pendant une durée de deux ans, à l'issue de la mission de l'administrateur provisoire, ce dernier doit être convoqué et peut assister à toutes les réunions du conseil d'administration de la société et aux assemblées générales des actionnaires.

« Si au cours de cette période, il constate que les mesures indispensables de redressement de la société ne sont pas adoptées ou ne sont pas exécutées, il en informe le Ministre de l'Equipement et du Logement qui, en accord avec le Ministre de l'Economie et des Finances, peut, après avoir entendu les observations de la société, soit suspendre à nouveau le conseil d'administration et nommer un administrateur provisoire, en déterminant la durée de son mandat, soit procéder à la dissolution et à la liquidation de l'organisme en cause. »

Texte voté par l'Assemblée Nationale.

Art. 11.

Conforme.

« Art. 181. — Dans...

...auquel est transféré de plein droit...

... en cours.

« La mission...

...d'un délai d'un an, renouvelable une fois, à dater de la décision...

...Logement.

Conforme.

« Si au cours...

...Logement.

Celui-ci, en accord avec le Ministre de l'Economie et des Finances, peut, après avoir entendu les observations de la société soit procéder à la dissolution et à la liquidation de l'organisme en cause, soit suspendre à nouveau le conseil d'administration et nommer un administrateur provisoire en déterminant la durée de son mandat. Cet administrateur doit,

Texte proposé par votre commission.

Art. 11.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Texte proposé par le Gouvernement. Texte voté par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé par votre commission.

avant l'expiration de son mandat, réunir une assemblée générale en vue de procéder à la désignation d'un nouveau conseil d'administration. A défaut de cette désignation, il sera procédé à la dissolution et à la liquidation de l'organisme. »

Observations de la commission. — L'article 181 actuel du Code de l'urbanisme règle les conditions dans lesquelles prend fin la mission de l'administrateur provisoire, soit par la désignation d'un nouveau conseil d'administration, soit par la nomination d'un liquidateur. Ce texte précise également les pouvoirs de contrôle de cet administrateur provisoire, qui s'exercent pendant deux ans à l'issue de sa mission et les décisions que l'administration peut prendre si, au cours de ces deux ans, les mesures de redressement de la société n'ont pas été prises ou exécutées (nouvelles suspensions du conseil d'administration et nomination d'un administrateur provisoire ou dissolution et liquidation de l'organisme).

Le nouveau texte proposé pour l'article 181 comporte plusieurs dispositions.

Il reprend d'abord les dispositions de l'ancien article 180 en prévoyant qu'au lieu de dissoudre la société, comme prévu au nouveau texte proposé pour cet article, le Ministre de l'Équipement et du Logement peut simplement suspendre le conseil d'administration et nommer un administrateur provisoire auquel sont transférés de plein droit l'ensemble des pouvoirs du conseil pour la continuation des opérations en cours.

L'assemblée générale doit être convoquée dans un délai d'un an à dater de la décision ministérielle de suspension, au lieu de trois mois antérieurement.

La mission de l'administrateur provisoire prend fin soit à la désignation d'un nouveau conseil d'administration par l'assemblée générale convoquée dans ce délai d'un an, soit, à défaut de cette désignation, à la nomination d'un liquidateur par le Ministre de l'Équipement et du Logement. Ce pouvoir donné au Ministre va plus loin que le texte actuel de l'article 181, qui dispose que, à défaut de désignation d'un nouveau conseil d'administration, la mission de l'administrateur provisoire ne prend fin qu'à la nomination d'un liquidateur par l'assemblée générale extraordinaire qui décide de procéder à la dissolution de l'organisme.

Les deux derniers alinéas de l'article 181 sont peu modifiés.

Comme dans la législation actuelle, pendant une durée de deux ans, à l'issue de sa mission, l'administrateur provisoire doit être convoqué et peut assister à toutes les réunions du conseil d'administration et aux assemblées générales des actionnaires.

Si, au cours de cette période, il constate que les mesures indispensables au redressement de la société ne sont pas adoptées ou exécutées, il en informe le Ministre de l'Équipement et du Logement. Celui-ci peut alors, en accord avec le Ministre de l'Économie et des Finances, soit suspendre à nouveau le conseil d'administration et nommer un administrateur provisoire en déterminant la durée de son mandat, soit procéder à la dissolution et à la liquidation de l'organisme en cause. La différence avec le texte actuel de l'article 181 est que, désormais, le Ministre peut prendre l'une ou l'autre de ces mesures après avoir entendu seulement les observations de la société. Il n'a plus à prendre également l'avis du conseil supérieur des H. L. M.

Outre deux modifications de caractère rédactionnel, l'Assemblée Nationale a apporté à cet article les amendements suivants :

— le délai d'un an prévu pour la mission de l'administrateur provisoire pourra être renouvelé une fois ;

— le nouvel administrateur provisoire nommé si la société n'a pas pris les mesures de redressement indispensables, doit, avant l'expiration de son mandat, réunir une assemblée générale, en vue de procéder à la désignation d'un nouveau conseil d'administration. A défaut de cette désignation, il sera procédé à la dissolution et à la liquidation de l'organisme.

Votre commission vous propose d'adopter cet article dans sa nouvelle rédaction.

Article 12.

Texte proposé par le Gouvernement.

Art. 12.

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

« Tout organisme d'habitations à loyer modéré qui n'a pas construit au moins 500 logements ou accordé 300 prêts pendant une période de dix ans peut être dissous et un

Texte voté par l'Assemblée Nationale.

Art. 12.

Conforme.

« Art. 183 bis. — Tout organisme d'habitations à loyer modéré, autre qu'une société anonyme coopérative d'habitations à loyer modéré, qui gère moins de 2.000 logements et

Texte proposé par votre commission.

Art. 12.

Conforme.

« Art. 183 bis. — Tout organisme d'habitations à loyer modéré, qui gère moins de 1.000 logements et...

Texte proposé par le Gouvernement.	Texte voté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par votre commission.
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.	qui n'a pas construit au moins 500 logements ou accordé...	
« Pour l'application du présent article, le point de départ du délai de dix ans peut être antérieur à la date de promulgation de la loi du »	... de l'Intérieur. « Pour l'application... ... dix ans <i>ne</i> 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. »	... de l'Intérieur. Conforme. Conforme.

Observations de la commission. — Ce texte propose de donner à l'administration le pouvoir de dissoudre les organismes dont l'activité a été faible pendant une période de dix ans. Ainsi, tout organisme qui, au cours d'une telle période, n'a pas construit au moins 500 logements ou accordé 300 prêts pourrait être dissous soit par arrêté conjoint du Ministre de l'Équipement et du Logement et du Ministre de l'Intérieur, s'il s'agit d'un office public d'H. L. M. ou d'un office public d'aménagement et de construction, soit par arrêté du seul Ministre de l'Équipement et du Logement, s'il s'agit des organismes d'H. L. M. appartenant à d'autres catégories.

Le délai de dix ans pour apprécier l'activité d'un organisme peut avoir pour point de départ une date antérieure à celle de la promulgation du présent projet de loi.

Les logements appartenant aux organismes dissous seront rétrocédés à d'autres organismes d'H. L. M., conformément aux dispositions de l'article 184 du Code de l'urbanisme et de l'habitation.

L'Assemblée Nationale a modifié ce texte sur trois points :

— elle a ajouté une condition pour la dissolution d'un organisme, en précisant que ne peuvent être dissous que ceux qui, outre les conditions prévues par le texte du Gouvernement, gèrent moins de 2.000 logements ;

— elle a précisé que le point de départ du délai de dix ans ne peut être antérieur au 31 décembre 1961 ;

— elle a donné à l'administration le pouvoir de mettre en demeure tout organisme d'H. L. M. gérant plus de 50.000 logements de céder tout ou partie des logements excédant ce nombre à un ou plusieurs organismes nommément désignés.

Votre commission a longuement examiné le texte de cet article, tel qu'il résulte des débats de l'Assemblée Nationale. Elle a accepté la fixation au 31 décembre 1961 comme limite maximum pour le départ du délai de dix ans. Ainsi l'activité des organismes d'H. L. M. pourra être appréciée à la fin de la présente année.

Elle a également accepté la disposition prévoyant que les organismes gérant plus de 50.000 logements pourront être mis en demeure de céder tout ou partie des logements excédant ce nombre.

Ces dispositions visent en fait uniquement l'Office public de la Ville de Paris et l'ancien Office départemental de l'ex-Seine, le troisième organisme par ordre d'importance étant l'Office départemental du Nord qui ne gère pas encore 40.000 logements.

Ce texte permettra aux offices départementaux créés dans les nouveaux départements de la région parisienne de pouvoir récupérer un certain nombre de logements anciens et d'être ainsi en mesure d'appliquer une péréquation des loyers, ce qu'ils ne pourraient pas faire si leur patrimoine était constitué uniquement par des logements neufs.

Par contre, votre commission n'a pas estimé devoir accepter qu'un organisme puisse être dissous lorsqu'il gère moins de 2.000 logements. En effet, un tel patrimoine correspond à une population globale d'environ 7.000 à 8.000 personnes, ce qui suppose qu'il est implanté dans une commune dont la population peut atteindre 20.000 à 30.000 habitants. Il ne semble pas justifié d'ouvrir la possibilité de la dissolution pour un tel ensemble immobilier et votre commission vous demande de ramener le chiffre limite à 1.000 logements. Ainsi, les organismes qui généreraient plus de 1.000, mais moins de 2.000 logements, ne risqueraient pas d'être dissous.

D'autre part, votre commission vous propose un amendement de coordination visant à supprimer, au début du texte envisagé pour l'article 183 *bis* du Code de l'urbanisme et de l'habitation,

les mots : « autres qu'une société anonyme coopérative d'habitations à loyer modéré ». En effet, ces organismes n'existent plus dans la nouvelle rédaction de l'article 7 du présent projet de loi.

Sous le bénéfice de ces amendements, votre commission vous propose d'adopter l'article 12.

Article 13.

Texte proposé par le Gouvernement.	Texte voté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par votre commission.
Art. 13.	Art. 13.	Art. 13.
Le sixième alinéa de l'article 186 du Code de l'urbanisme et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :	<p>I. — 1° <i>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 :</i></p> <p>« ... par décision administrative ».</p> <p>2° <i>La deuxième phrase dudit alinéa est supprimée.</i></p>	Conforme.
« Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables aux opérations entreprises en vue de l'accession à la propriété. »	II. — Le sixième... (Le reste sans changement.)	Conforme.
	Conforme.	Conforme.
		Conforme.

Observations de la commission. — L'article 186 du Code de l'urbanisme et de l'habitation soumet à autorisation ministérielle 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 sociétés d'H. L. M. Cette autorisation ne peut être accordée que si le prix n'est pas inférieur à l'évaluation faite par l'administration des domaines, sauf en cas de cession entre organismes d'H. L. M. ou à une collectivité publique ou à des emprunteurs d'une société de crédit immobilier ou en cas de rétrocession à un autre organisme d'H. L. M. ou à une collectivité locale.

De même, toute constitution d'hypothèque sur un élément du patrimoine immobilier des organismes d'H. L. M. est soumise à autorisation.

Ces autorisations sont réputées accordées à l'expiration d'un délai de deux mois pour les immeubles non bâtis et de quatre mois pour les immeubles bâtis à dater de la communication au

Ministre de l'Équipement et du Logement de la délibération du conseil d'administration desdits organismes relative à l'opération envisagée.

Jusqu'ici, les dispositions relatives à la possibilité d'accorder l'autorisation, dans certains cas, sur une base autre que l'évaluation des domaines, à la constitution d'hypothèque et au délai à l'expiration duquel une autorisation est réputée accordée, ne s'appliquaient pas aux opérations entreprises en vue de la location avec promesse de vente ou d'attribution.

La modification proposée vise à ne plus appliquer l'ensemble des dispositions de l'article 186, que nous venons d'analyser, à toutes les opérations entreprises en vue de l'accession à la propriété.

L'Assemblée Nationale a adopté deux amendements tendant à modifier la seule rédaction du premier alinéa de l'article 186, en remplaçant la mention des autorisations ministérielles par les mots « décision administrative ».

Votre commission vous propose d'adopter cet article dans le texte voté par l'Assemblée Nationale.

Article 14.

Texte proposé par le Gouvernement.	Texte voté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par votre commission.
<p style="text-align: center;">Art. 14.</p> <p>Les deuxième et troisième alinéas de l'article 188 du Code de l'urbanisme et de l'habitation sont ainsi modifiés :</p> <p>« Il est interdit, dans les mêmes conditions, aux personnes physiques et morales autres que les sociétés d'habitations à loyer modéré, les sociétés de crédit immobilier, les offices publics d'habitations à loyer modéré et les offices publics d'aménagement et de construction constitués en conformité du présent titre, de faire usage, dans leurs contrats, prospectus, affiches et tous autres documents, de toute appellation susceptible de faire naître une confusion avec les sociétés et offices susvisés.</p> <p>« Les contrevenants au présent article sont passibles d'une amende de 2.000 à 20.000 F et d'un emprisonnement de un à trois mois. »</p>	<p style="text-align: center;">Art. 14.</p> <p>Conforme.</p> <p>Conforme.</p> <p>Conforme.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 14.</p> <p>Conforme.</p> <p>« Il est interdit...</p> <p>...et morales autres que les organismes visés à l'article 159 du présent code, de faire usage...</p> <p>... susvisés.</p> <p>Conforme.</p>

Observations de la commission. — L'article 188 du Code de l'urbanisme et de l'habitation interdit l'utilisation des appellations : « société d'habitations à loyer modéré », « société d'habitations à bon marché » et « société de crédit immobilier » par des sociétés qui n'ont pas été constituées en conformité des dispositions du titre dudit code relatif aux habitations à loyer modéré et au crédit immobilier.

Il est de même interdit à toute personne physique ou à toute personne morale autre que les organismes d'H. L. M. de faire usage de toute appellation susceptible de faire naître une confusion avec lesdits organismes.

Les modifications proposées pour cet article sont les suivantes :

— les offices publics d'aménagement et de construction sont, naturellement, ajoutés à la liste des organismes à qui ces interdictions ne s'appliquent pas ;

— les amendes pénales prévues pour ceux qui ne respecteraient pas ces interdictions sont renforcées. Elles peuvent aller de 2.000 F à 20.000 F, au lieu de 90 à 10.800 F antérieurement.

L'Assemblée Nationale n'a pas modifié cet article.

Votre commission vous propose une nouvelle rédaction pour viser les organismes d'H. L. M. prévus à l'article 159 du Code de l'urbanisme et de l'habitation. Cette rédaction a l'avantage d'alléger considérablement le texte de la loi et de couvrir la totalité des organismes existants.

Sous le bénéfice de cet amendement, votre commission vous propose d'adopter le texte de l'article 14.

Article 15.

Texte proposé par le Gouvernement.	Texte voté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par votre commission.
Art. 15.	Art. 15.	Art. 15.
L'article 191 du Code de l'urbanisme et de l'habitation est abrogé et remplacé par les dispositions suivantes :	Conforme.	Conforme.
« Art. 191. — Nul ne peut être membre du conseil d'administration ou exercer une fonction de direction dans un organisme d'habitations à loyer modéré :	Conforme.	Conforme.
« — s'il tombe sous le coup des interdictions visées aux articles 26	Conforme.	Conforme.

Texte proposé par le Gouvernement.	Texte voté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par votre commission.
<p>et 27 de la loi n° du relative à diverses opérations de construction ;</p> <p>« — pendant un délai de dix ans s'il a été suspendu dans les conditions définies à l'article 179 ou s'il était membre d'un conseil d'administration suspendu en application de l'ar- ticle 181. La même mesure est appli- cable pendant la même durée aux membres des conseils d'administra- tion des sociétés dissoutes en applica- tion de l'article 180. »</p>	<p>« — pendant un délai de dix ans, s'il a été suspendu...</p> <p>... l'article 180. »</p>	<p>Conforme.</p>

Observations de la commission. — L'article 191 du Code de l'urbanisme et de l'habitation interdit d'être membre d'un conseil d'administration ou d'exercer une fonction de direction dans un organisme d'H.L.M. aux individus frappés de certaines condamnations, aux faillis non réhabilités, aux administrateurs de société condamnés en application de la législation sur la faillite et la banqueroute et, enfin, aux anciens membres de conseil d'administration de sociétés d'H.L.M. ou de crédit immobilier qui ont été condamnés en raison des faits ayant motivé leur suspension dans les conditions définies à l'article 179 du même code (faute grave).

Le nouveau texte proposé pour l'article 191 édicte les mêmes interdictions dans les conditions suivantes :

— personnes tombant sous le coup des interdictions visées aux articles 26 et 27 du projet de loi relatif à diverses opérations de construction, qui est actuellement soumis à l'examen du Parlement en même temps que le présent texte ;

— pendant un délai de dix ans, aux membres de conseils d'administration d'organismes H. L. M., lorsque l'intéressé ou le conseil dans son ensemble ont été suspendus dans les conditions prévues aux articles 179 et 181 du Code de l'urbanisme et de l'habitation ou lorsque la société a été dissoute en application de l'article 180 du même code.

Cette disposition écartera des conseils d'administration et des fonctions de direction des organismes H.L.M. non seulement, pendant une période de dix ans, les administrateurs qui ont été suspendus ou qui étaient membres de conseils d'administration de sociétés dissoutes par décision administrative, en raison même de leur comportement critiquable dans la gestion antérieure qui

a motivé la suspension ou la dissolution, mais aussi les personnes condamnées aux sanctions prévues au titre III de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.

L'Assemblée Nationale a adopté ce texte sans modification.

Votre commission vous propose de faire de même.

Article 16.

Texte proposé par le Gouvernement.	Texte voté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par votre commission.
Art. 16.	Art. 16.	Art. 16.
L'article 204 du Code de l'urbanisme et de l'habitation est abrogé et remplacé par l'article suivant :	Conforme.	Conforme.
« Lorsque le paiement des annuités n'est pas garanti par une collectivité locale, un établissement public groupant des collectivités locales, une chambre de commerce ou par un engagement du Fonds de garantie créé à cet effet, dans des conditions fixées par arrêté interministériel, la créance en principal, intérêts et accessoires de l'Etat, ou des établissements prêteurs qui lui sont substitués, est garantie par une hypothèque légale sur les immeubles. Cette hypothèque s'étend à l'ensemble des constructions édifiées à l'aide des prêts et aux terrains sur lesquels elles sont implantées. Toutefois, son assiette peut être limitée conventionnellement par le contrat de prêt.	« Art. 204. — Lorsque le paiement...	Conforme.
« La radiation de l'hypothèque est effectuée sur mainlevée, selon le cas, du Ministre de l'Équipement et du Logement ou de son délégué, ou du représentant légal de l'établissement prêteur. »	... le contrat de prêt. Conforme.	Conforme.

Observations de la commission. — L'article 204 du Code de l'urbanisme et de l'habitation est relatif à la garantie, par certaines collectivités publiques, du paiement des annuités des prêts consentis par l'Etat aux organismes d'H.L.M. ou, à défaut de cette garantie, à l'hypothèque légale garantissant le remboursement du prêt.

Il est proposé de compléter la liste des personnes publiques susceptibles d'accorder une telle garantie par la mention des établissements publics groupant des collectivités locales, tels que communautés urbaines et districts urbains, qui n'existaient pas en 1955, lors de la codification de l'article 204.

La garantie du paiement des annuités peut également résulter d'un engagement du Fonds de garantie créé à cet effet par l'article 20 du présent projet de loi, modifiant l'article 235 du Code de l'urbanisme et de l'habitation.

La rédaction du texte de l'article 204 est également complétée par la mention des établissements prêteurs qui sont parfois substitués à l'Etat, pour accorder des prêts aux organismes d'H.L.M.

Parallèlement, la radiation de l'hypothèque est effectuée sur mainlevée du Ministre de l'Equipement et du Logement ou de son délégué en cas de prêts de l'Etat, du représentant légal de l'établissement prêteur dans les autres cas.

L'Assemblée Nationale n'a apporté qu'une modification de pure forme à cet article, que votre commission vous propose d'adopter sans modification.

Article 17.

Texte proposé par le Gouvernement.	Texte voté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par votre commission.
Art. 17.	Art. 17.	Art. 17.
Le quatrième alinéa de l'article 216 du Code de l'urbanisme et de l'habitation est ainsi modifié :	Conforme.	Conforme.
« Dans le cas où la situation financière d'un organisme le rend nécessaire, 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. »	Conforme.	« Dans le cas... ... d'un organisme ne lui permet pas de faire face à ses obligations, le Ministre... ... d'exploitation. »

Observations de la commission. — L'article 216 du Code de l'urbanisme et de l'habitation est relatif aux loyers applicables aux logements construits selon la législation sur les H. L. M. Le quatrième alinéa précise que, lorsque la situation financière d'un organisme le rend nécessaire, l'administration peut imposer à ce

dernier l'application d'un loyer susceptible de rétablir l'équilibre d'exploitation. Mais ce loyer devait respecter les maxima fixés par arrêté interministériel et établis en fonction notamment des prix de revient et des frais d'exploitation.

Il est proposé que, pour redresser la situation financière d'un organisme, il soit désormais possible de dépasser les montants maxima des loyers.

Cependant, la réglementation actuelle prévoyant que les augmentations ne devront en aucun cas entraîner une hausse supérieure à 10 % d'un semestre à l'autre continuera à s'appliquer.

L'Assemblée Nationale n'a pas modifié cet article.

Votre commission, considérant que le membre de phrase « dans le cas où la situation financière *le rend nécessaire* » est trop vague, vous propose de préciser que cette situation doit *empêcher un organisme de faire face à ses obligations*, cette formule lui paraissant plus précise.

Sous le bénéfice de cet amendement, votre commission vous propose d'adopter l'article 17.

Article 18.

Texte proposé par le Gouvernement.	Texte voté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par votre commission.
Art. 18.	Art. 18.	Art. 18.
Dans l'article 231 du Code de l'urbanisme et de l'habitation, les mots « habitation individuelle », « maison », « habitation », sont remplacés par le mot « logement ».	Conforme.	Conforme.

Observations de la commission. — L'article 231 du Code de l'urbanisme et de l'habitation porte dérogation aux dispositions du Code civil lorsqu'une habitation individuelle, construite sous le régime de la législation H. L. M. et dont le prix de location n'excède pas le montant des loyers applicables aux H. L. M., figure dans une indivision résultant soit d'un décès, soit d'un divorce ou d'une séparation de corps.

Afin d'améliorer la rédaction de cet article, il est proposé de remplacer les mots « habitation individuelle », « maison » et « habitation » par le seul mot « logement ».

L'Assemblée Nationale n'a pas modifié cet article.

Votre commission vous propose de faire de même.

Article 18 bis (nouveau).

Texte voté par l'Assemblée Nationale.

Art. 18 bis (nouveau).

Le début du premier alinéa de l'article 233 du Code de l'urbanisme et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés coopératives de construction bénéficiant de prêts accordés dans le cadre de la législation sur les habitations à loyer modéré sont soumis... ».

(Le reste sans changement.)

Texte proposé par votre commission.

Art. 18 bis (nouveau).

Conforme.

Conforme.

Observations de la commission. — Sur cet amendement du Gouvernement, l'Assemblée Nationale a modifié le début de l'article 233 du Code de l'urbanisme et de l'habitation en prévoyant que les sociétés coopératives de construction bénéficiant de prêts accordés dans le cadre de la législation sur les H. L. M. sont soumises au contrôle de l'Etat.

Il s'agit des nouvelles sociétés de construction prévues à l'article 7 du présent projet de loi. Il est normal que de telles sociétés, lorsqu'elles bénéficient du financement H. L. M., soient soumises au même contrôle que les organismes d'H. L. M.

Votre commission vous propose d'adopter ce texte sans modification.

Article 19.

Texte proposé par le Gouvernement.	Texte voté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par votre commission.
<p style="text-align: center;">Art. 19.</p> <p>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 :</p> <p>« 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. »</p>	<p style="text-align: center;">Art. 19.</p> <p>Conforme.</p> <p>« Il en est de même..</p> <p>... parmi leurs membres et pour les personnes privées mandataires d'organismes d'habitations à loyer modéré dans le cadre du contrat de construction prévu au titre III de la loi n° du , relative à diverses opérations de construction. »</p>	<p style="text-align: center;">Art. 19.</p> <p>Conforme.</p> <p>Conforme.</p>

Observations de la commission. — L'article 233 du Code de l'urbanisme et de l'habitation dispose que les organismes d'H. L. M. sont soumis au contrôle du Ministre de l'Economie et des Finances et du Ministre de l'Equipement et du Logement.

Les groupements d'intérêt économique, prévus par une ordonnance de 1967, visent à permettre aux entreprises, qui le désirent, de mettre en commun certaines de leurs activités. Elles ont pour but de « mettre en œuvre tous les moyens propres à faciliter ou à développer l'activité de ses membres, à améliorer ou à accroître les résultats de cette activité ».

Les organismes d'H. L. M. peuvent adhérer à un tel groupement. Or, cette forme juridique implique la responsabilité solidaire et indéfinie de ses membres pour les dettes du groupement.

Afin que les groupements d'intérêt économique auxquels adhèrent des organismes d'H. L. M. aient une activité sociale conforme à l'objectif desdits organismes et que ces derniers soient à l'abri des conséquences d'une gestion défectueuse, il est proposé de soumettre les groupements auxquels adhère au moins un organisme d'H. L. M. au même contrôle que ce type d'organisme.

L'Assemblée Nationale a adopté un amendement étendant ce contrôle aux personnes privées mandataires d'organismes d'H. L. M. dans le cadre d'un contrat de construction prévu par le projet de loi relatif à diverses opérations de construction.

Votre commission vous propose d'adopter cet article sans modification.

Article 20.

Texte proposé par le Gouvernement.

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'Équipement et du Logement et du Ministre de l'Économie et des Finances, est versée par les organismes emprunteurs dans les trois premiers mois de chaque année.

« Le produit de cette redevance perçu par la Caisse de prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré, est destiné à rémunérer le contrôle prévu à l'article 233, à couvrir les frais d'administration et d'étude 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. »

Texte voté par l'Assemblée Nationale.

Art. 20.

Conforme.

Conforme.

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

« Le produit...

frais d'administration de la caisse de prêts et les frais de liquidation des organismes défaillants.

Conforme.

Texte proposé par votre commission.

Art. 20.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

Conforme.

« Une fraction...

... et des Finances. Les représentants des organismes d'habitations à loyer modéré seront associés à la gestion de ce Fonds. »

Observations de la commission. — L'article 235 actuel du Code de l'urbanisme et de l'habitation dispose que la Caisse des Dépôts et Consignations perçoit, chaque année, auprès des organismes emprunteurs, une redevance dont le montant est plafonné à 0,10 % des capitaux dus à l'Etat au 31 décembre de l'année précédente. Cette redevance est destinée à rémunérer le contrôle prévu à l'article 233 du même code, à rembourser les frais de liquidation des organismes défaillants et les frais d'administration exposés par la caisse.

Le nouveau texte propose les mesures suivantes :

- le montant de la redevance ne serait plus plafonné ;
- la redevance serait perçue par la Caisse de prêts aux organismes d'H. L. M. ;
- une fraction du produit de cette redevance serait attribuée à un Fonds de garantie des opérations de construction d'H. L. M., géré par la Caisse de prêts aux organismes d'H. L. M.

Ce régime complémentaire de garantie, ainsi géré et financé, permettrait de pallier l'insuffisance de surface financière de certaines collectivités locales.

L'Assemblée Nationale a modifié cet article sur les points suivants :

- elle a rétabli le plafonnement du montant de la redevance à 0,10 % des capitaux dus à l'Etat ou à la Caisse nationale de prêts aux organismes d'H. L. M., au 31 décembre de l'année précédente ;
- elle a refusé qu'une partie du produit de la redevance serve à couvrir les frais d'études de la Caisse des prêts.

Votre commission estime qu'il est souhaitable que les représentants des organismes d'H. L. M. puissent participer à la gestion du Fonds de garantie afin de pouvoir exprimer leur avis sur l'utilisation de ses ressources. Elle vous propose donc un amendement dans ce sens.

Sous le bénéfice de cet amendement, elle vous propose d'adopter le texte de l'article 20.

Article 21.

Texte proposé par le Gouvernement.	Texte voté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par votre commission.
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. »	Art. 21. Conforme. « ... ou pour accorder des prêts... ... opérations spécifiques, notamment destinées à la réalisation de programmes de logements de transition attribués à des familles inadaptées à la vie sociale. »	Art. 21. Conforme. « ... ou pour accorder des prêts... ... spécifiques, notamment pour la réalisation d'équipements non prévus dans les programmes initiaux de ces organismes. »

Observations de la commission. — L'article 236 du Code de l'urbanisme et de l'habitation dispose que le reliquat éventuel du produit de la redevance instituée par l'article 235 est conservé pour servir, le cas échéant, à couvrir le Trésor des pertes qu'il subirait si des annuités, ne bénéficiant pas de la garantie d'un département, d'une commune ou d'une chambre de commerce s'avéraient irrécouvrables.

Il est proposé que ce reliquat puisse également être utilisé pour accorder des prêts à des organismes d'H. L. M. pour des opérations spécifiques. Il s'agirait d'opérations qui, bien qu'indispensables, ne peuvent actuellement être couvertes dans le cadre des prêts H. L. M. Ceci vise des cas exceptionnels, auxquels l'organisme d'H. L. M. ne peut faire face par ses propres moyens. Il s'agirait d'opérations d'amélioration ou de réparation de l'habitat (installation du chauffage central ou d'un ascenseur, par exemple).

L'Assemblée Nationale a adopté un amendement prévoyant que ces opérations spécifiques pourraient être, notamment, destinées à la réalisation de programmes de logements de transition attribués à des familles inadaptées à la vie sociale.

Votre commission estime que cet amendement n'est pas conforme à l'esprit du texte proposé par le Gouvernement. La redevance, dont le montant est limité, ne saurait être utilisée à la réalisation d'équipements tels que les logements de transition, qui font d'ailleurs l'objet de crédits budgétaires particuliers.

Elle vous propose donc de supprimer l'amendement introduit par l'Assemblée Nationale. Considérant que l'expression « opérations spécifiques » est trop vague, elle vous demande de la préciser en indiquant qu'il s'agit, notamment, de financer des équipements non prévus dans les programmes initiaux des organismes d'H. L. M., ce qui est conforme à l'esprit du texte.

Article 22.

Texte proposé par le Gouvernement.	Texte voté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par votre commission.
Art. 22.	Art. 22.	Art. 22.
I. — L'article 174 du Code de l'urbanisme et de l'habitation est abrogé.	Conforme.	Conforme.
II. — Les sociétés anonymes coopératives d'H. L. M. 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.	Conforme.	II. — Les sociétés...
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.	Conforme.	dans le délai de <i>deux ans</i> ou... ... existante.
Le prix de vente est égal au prix de revient du logement. Les paiements réglés antérieurement par les associés à titre d'apport, et notamment sous forme de souscription d'actions, sont déduits de cette valeur.	Conforme.	Conforme.
Ces paiements, ainsi que le prix de revient, sont affectés d'un coefficient de réévaluation.	Conforme.	Le prix de vente... ... d'apport, notamment sous forme de souscription d'actions, et les paiements réglés par lesdits associés au titre du remboursement des annuités d'emprunt, sont déduits de cette valeur.
L'acquéreur peut acquitter le prix de vente au comptant. Il peut également se libérer par un premier versement et pour le solde par des versements dont le montant est calculé compte tenu de ses ressources	L'acquéreur peut, soit acquitter le prix de vente au comptant, soit se libérer par des versements dont le montant...	Conforme.
		Conforme.

Texte proposé par le Gouvernement.	Texte voté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par votre commission.
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.	... de l'habitation.	
IV. — Le contrat des associés qui n'auront pas demandé à bénéficier des dispositions du paragraphe précédent, dans le délai d'un an, sera résilié de plein droit. Ces associés seront remboursés du montant de leur apport affecté d'un coefficient de réévaluation et prendront la qualité de locataires.	Conforme.	IV. — <i>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.</i>
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.	Conforme.	Conforme.
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.	Conforme.	Conforme.

Observations de la commission. — Ce texte concerne les sociétés anonymes coopératives d'H. L. M. Leur statut actuel, défini par les articles 173 et 174 du Code de l'urbanisme et de l'habitation et par le décret n° 65-1012 du 22 novembre 1965, dispose que ces organismes sont de deux sortes :

— les sociétés anonymes coopératives d'H. L. M. de location-attribution, dont l'objet est de réaliser des opérations de nature à permettre à leurs membres l'accèsion à la propriété par la location avec promesse d'attribution. Cette catégorie, prévue à l'article 173 du Code susvisé, voit son statut modifié par l'article 7 du présent projet de loi et par celui relatif à diverses opérations de construction, dont nous avons examiné les conséquences précédemment ;

— les sociétés anonymes coopératives d'H. L. M. de location coopérative, constituées en vue de la construction d'habitations destinées à être louées à leurs membres, qui sont prévues par l'article 174 du Code susvisé.

L'article 22 du présent projet de loi abroge l'article 174 et supprime du même coup totalement la possibilité de faire des opérations de location coopérative.

En effet, les dispositions qui se substituent à l'article 174 prévoient la disparition des sociétés anonymes coopératives d'H. L. M., constituées en vue de la location coopérative. Elles seront transformées en sociétés anonymes d'H. L. M. ou fusionnées avec une société anonyme existante, dans le délai d'un an, à compter de la date de publication du décret d'application de cet article 22. Il convient de rappeler qu'en application du décret de novembre 1965, la location simple était interdite aux sociétés coopératives et que leur patrimoine de location simple devait être transféré à des sociétés anonymes d'H. L. M.

Dans l'exposé des motifs, le Gouvernement justifie les dispositions qu'il propose à l'article 22 en affirmant que les mesures prises en 1965 (obligation faite aux sociétés coopératives de spécialiser leur activité entre l'accession à la propriété par la location-attribution d'une part, la location coopérative d'autre part, et interdiction de la location simple) se sont révélées insuffisantes. Il semble que cette affirmation soit fondée essentiellement sur les difficultés financières de coopératives de la région parisienne.

Le Gouvernement ajoute — en des termes quelque peu excessifs — que les opérations de location coopérative « détournent des crédits destinés au secteur locatif au bénéfice de candidats qui ne seront jamais propriétaires mais sont capables d'apporter « un pas de porte » à concurrence de 6 à 15 % du prix de la construction ». Il précise que le nouveau régime de financement de l'accession à la propriété, institué par l'arrêté du 20 mars 1970, en limitant considérablement l'apport personnel demandé aux candidats, donne à ceux-ci la possibilité d'accéder à la propriété pour un montant d'apport inférieur à celui qui leur serait demandé pour obtenir un logement dans un programme de location coopérative.

Le paragraphe III de l'article 22 du présent projet de loi donne aux membres des sociétés coopératives à la date de publication dudit texte, bénéficiaires de contrats de location coopérative, la possibilité d'acquérir leur logement.

Le prix de vente devra être égal au prix de revient du logement, diminué du montant des apports payés antérieurement, notamment sous forme de souscription d'actions, par l'acquéreur. Les paiements antérieurs et le prix de revient seront affectés d'un coefficient de réévaluation.

L'acquéreur pourra acquitter le prix soit au comptant, soit par des versements successifs calculés en fonction de ses ressources et de la composition de sa famille. Dans ce dernier cas, l'acquéreur doit contracter un contrat auprès de la compagnie nationale d'assurances sur la vie afin de garantir le paiement des annuités, dans les conditions prévues à l'article 226 du Code de l'urbanisme et de l'habitation. Rappelons que cet article prévoit que cette assurance peut aussi être contractée par les organismes d'H. L. M. eux-mêmes pour leurs adhérents.

Le paragraphe IV dispose que les associés qui n'auront pas demandé à acquérir leur logement dans le délai d'un an à compter de la date de publication du décret d'application de cet article 22 verront leur contrat de location coopérative résilié de plein droit. Ils seront alors remboursés de leur apport, affecté d'un coefficient de réévaluation, et deviendront des locataires simples.

Les sommes que les sociétés auront perçues au titre des ventes de logements, antérieurement en location coopérative, seront affectées par priorité au remboursement des apports aux associés qui deviendront des locataires simples, ensuite au remboursement anticipé des emprunts contractés par les sociétés pour la construction des logements vendus.

Un décret fixera les conditions d'application du présent article.

L'Assemblée Nationale n'a apporté à ce texte qu'une seule modification de pure forme.

Votre rapporteur souhaiterait obtenir des précisions sur deux points.

Il demande au Ministre d'indiquer de quelle manière sera établi le coefficient de réévaluation applicable au paiement réglé antérieurement par les associés, ainsi qu'au prix de revient du logement que ces associés décident d'acquérir.

D'autre part, il lui demande ce qui se passera pour les logements faisant l'objet d'un contrat de location-attribution lorsque, ce qui est encore le cas, des sociétés de location coopérative en possèdent dans leur patrimoine.

En outre, votre commission, après avoir longuement examiné les problèmes que soulevait cet article 22, a décidé de vous présenter trois amendements.

Le premier propose de porter de un an à deux ans le délai accordé aux sociétés coopératives pour se transformer en sociétés anonymes ou fusionner avec une société anonyme existante. En effet, ces opérations soulèveront certainement des problèmes difficiles dont la solution sera longue et il semble, dans ces conditions, que le délai d'un an soit trop court.

D'autre part, dans le cas où les locataires coopératifs décident d'acquérir le logement qu'ils occupent, il est prévu par le texte actuel que les paiements réglés antérieurement par les associés à titre d'apport, notamment sous forme de souscription d'actions, sont déduits du prix de vente de ce logement. Or, ces associés, en tant que locataires coopératifs ont, au titre des loyers payés par eux, participé financièrement au remboursement des annuités des emprunts contractés par la société pour construire le logement. Il serait donc tout à fait inéquitable que cette part des loyers qu'ils ont payés ne soit pas également déduite du prix du logement qu'ils auront ainsi partiellement financé.

Le troisième amendement concerne le paragraphe IV de l'article. Le texte actuel prévoit que le contrat des associés qui n'ont pas demandé à acquérir leur logement sera résilié de plein droit et que ces associés seront remboursés du montant de leur apport et deviendront des locataires simples. Il semble qu'une telle mesure représente une grave pénalisation pour des souscripteurs de bonne foi de contrats de location coopérative. C'est pourquoi votre commission vous propose de maintenir ces associés dans leurs droits antérieurs tels qu'ils résultaient des lois et règlements et des contrats qu'ils avaient souscrits avant l'entrée en vigueur du présent projet de loi.

Sous le bénéfice de ces amendements, votre commission vous propose d'adopter l'article 22.

Article 23.

Texte proposé par le Gouvernement.

Art. 23.

L'article 203 du Code de l'urbanisme et de l'habitation est abrogé.

Texte voté par l'Assemblée Nationale.

Art. 23.

I. — L'article 203 du Code de l'urbanisme et de l'habitation est abrogé.

II. — *L'article 204 du Code de l'urbanisme et de l'habitation est complété par l'alinéa suivant :*

« La Caisse des prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré est subrogée dans l'hypothèque prise par les sociétés de crédit immobilier comme garantie des prêts qu'elles consentent au moyen des avances qui leur sont accordées par cette caisse. Cette subrogation pourra se substituer en partie à la garantie prévue au premier alinéa du présent article dans des conditions fixées par arrêté du Ministre de l'Economie et des Finances et du Ministre de l'Équipement et du logement. »

Texte proposé par votre commission.

Art. 23.

Supprimé.

Observations de la commission. — L'article 203 du Code de l'urbanisme et de l'habitation fixe les règles de détermination du pouvoir d'emprunt des sociétés de crédit immobilier. Les fonds empruntés par ces sociétés ne peuvent dépasser une somme égale à 50 fois le montant des rentes ou valeurs garanties par l'Etat appartenant à une société. Cette somme est multipliée par 5 lorsqu'un département ou une commune a garanti l'ensemble des emprunts d'une société jusqu'à concurrence de 20 % de leur montant, par 7,5 si cette garantie atteint 30 % et par 10 si elle atteint 40 %.

L'abrogation de l'article 203, qui est proposée par le Gouvernement, risquerait d'imposer aux collectivités locales la garantie du montant total des emprunts des sociétés de crédit immobilier. Or, ces collectivités doivent déjà garantir à 100 % les emprunts de ces organismes auprès des caisses d'épargne.

L'abrogation de l'article 203 risquerait donc d'augmenter de façon considérable les engagements globaux de garantie d'emprunts accordés par les collectivités locales.

Pour donner des garanties accrues à la Caisse sans que soit affecté le pourcentage de garantie demandé aux collectivités locales, l'Assemblée Nationale a voté un amendement qui substitue aux

règles du pouvoir d'emprunt la subrogation de la Caisse de prêts à l'hypothèque prise par les sociétés de crédit immobilier sur chacun de leurs emprunteurs individuels.

Cette subrogation aurait pour effet de retirer aux sociétés de crédit immobilier le bénéfice de l'hypothèque qu'elles peuvent utiliser pour effectuer le recouvrement de leurs prêts en cas de défaillance d'un emprunteur. L'idée même de la subrogation suppose en effet que les sociétés de crédit immobilier n'assurent plus elles-mêmes le recouvrement de leurs créances.

D'autre part, il n'est pas exact que la Caisse de prêts trouvera dans cette formule une garantie suffisante permettant de maintenir la réduction de la garantie des collectivités locales à son niveau actuel. Elle ne serait en effet appelée à faire jouer l'hypothèque que lorsqu'une société de crédit immobilier n'aurait pas honoré une échéance globale. Or, dans ce cas, les difficultés de ladite société pourraient fort bien provenir de raisons autres que le non-encaissement des sommes dues par les emprunteurs individuels lorsque ceux-ci auraient, par hypothèse, réglé leurs échéances et ne seraient plus susceptibles de poursuites. Ces difficultés pourraient, en dehors de toute défaillance d'un emprunteur, résulter d'une mauvaise gestion générale de la société immobilière.

Dans ces conditions, et compte tenu de la nécessité de ne pas contraindre les collectivités locales à majorer le volume de leurs engagements déjà très lourds, il est proposé de maintenir la législation actuelle, étant donné qu'aucune solution satisfaisante n'a été trouvée, en supprimant l'article 23.

C'est ce que votre commission vous propose de faire.

Article 24.

Texte proposé par le Gouvernement.	Texte voté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par votre commission.
Art. 24.	Art. 24.	Art. 24.
L'article 9 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce est complété ainsi qu'il suit :	Conforme.	Conforme.
« 13° Délits prévus par les articles 188, 189 et 190 du Code de l'urbanisme et de l'habitation ».	Conforme.	Conforme.

Observations de la commission. — La loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 régit les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce. Son article 9 dispose que nul ne peut, d'une manière habituelle, se livrer ou prêter son concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui (achat, vente, échange, location ou sous-location d'immeubles bâtis ou non bâtis ; achat, vente ou location-gérance de fonds de commerce ; cession de cheptel ; souscription, achat, vente d'actions ou de parts de sociétés immobilières donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété ; achat, vente de parts sociales non négociables lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce ; gestion immobilière) s'il a fait l'objet d'une condamnation pour certaines infractions que cet article 9 énumère (faux et usage de faux, vol, recel, etc.).

Il est proposé d'ajouter une nouvelle incapacité à cette liste qui toucherait les personnes condamnées pour les délits prévus par les articles 188, 189 et 190 du Code de l'urbanisme et de l'habitation.

Ces délits sont les suivants :

— l'utilisation abusive des appellations « société d'habitations à loyer modéré », « société d'habitations à bon marché » et « société de crédit immobilier » (art. 188) ;

— le fait, pour un administrateur d'organisme d'H. L. M. ou toute personne rémunérée par un tel organisme, de vendre des immeubles, de consentir des prêts avec hypothèque, de passer des marchés ou d'imposer le choix d'un fournisseur, entrepreneur ou prestataire de services à ou avec un organisme H. L. M. ou le client d'un tel organisme (art. 189) ;

— le fait, pour les personnes visées à l'alinéa précédent, de recevoir un avantage quelconque de la part des personnes qui interviennent dans les ventes ou échanges d'immeubles réalisés avec les organismes H. L. M. ou avec leurs clients, de la part des architectes et entrepreneurs travaillant pour de tels organismes ou de la part de tout fournisseur de ces organismes (art. 190).

L'Assemblée Nationale n'a pas modifié cet article.

Votre commission vous propose de faire de même.

Article 25.

Texte proposé par le Gouvernement.	Texte voté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par votre commission.
Art. 25. Les articles premier à 4, 7, 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.	Art. 25. Conforme.	Art. 25. Conforme.

Observations de la commission. — L'entrée en vigueur des articles premier à 4 (dispositions relatives à la création et au statut des nouveaux offices d'aménagement et de construction), 7 (nouveau statut des sociétés anonymes coopératives de production d'H. L. M. et des sociétés coopératives de construction) et 20 (nouveau texte de l'article 235 du Code de l'urbanisme et de l'habitation relatif à la redevance, à son utilisation, et au Fonds de garantie des opérations de construction d'H. L. M.) sera effective à la date de publication des décrets pris pour leur application. Jusqu'à cette date, la législation actuelle demeurera applicable.

L'Assemblée Nationale n'a pas modifié cet article.

Votre commission vous propose de faire de même.

*
* *

Sous réserve des amendements qu'elle vous soumet, la Commission des Affaires économiques et du Plan vous propose d'adopter le projet de loi voté par l'Assemblée Nationale en première lecture.

AMENDEMENTS PRESENTES PAR LA COMMISSION

Art. 3.

Amendement : Compléter le premier alinéa du texte proposé pour l'article 161 du code de l'urbanisme et de l'habitation par les mots :

« ..., dans des conditions analogues à celles prévues pour la création des offices publics d'H. L. M. ».

Article additionnel 5 *ter* (nouveau).

Amendement : Après l'article 5 *bis* (nouveau), ajouter un article additionnel 5 *ter* (nouveau) ainsi rédigé :

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

Article additionnel 5 *quater* (nouveau).

Amendement : Après l'article 5 *bis* (nouveau), ajouter un article additionnel 5 *quater* (nouveau) ainsi rédigé :

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. 7.

Amendement : Rédiger la deuxième ligne du premier alinéa du texte proposé pour l'article 202 du Code de l'urbanisme et de l'habitation comme suit :

« ... les membres sont soumis aux dispositions des articles 225... »

Amendement : Rédiger le troisième alinéa du texte proposé pour l'article 202 du Code de l'urbanisme et de l'habitation comme suit :

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

Art. 12.

Amendement : A la deuxième ligne et à la troisième ligne du texte proposé pour le premier alinéa de l'article 183 *bis* du Code de l'urbanisme et de l'habitation, supprimer les mots :

« ... autre qu'une société anonyme coopérative d'habitations à loyer modéré... »

Amendement : A la troisième ligne du texte proposé pour le premier alinéa de l'article 183 *bis* du Code de l'urbanisme et de l'habitation, remplacer le nombre :

« ... 2.000... »

par le nombre :

« ... 1.000... »

Art. 14.

Amendement : Rédiger le début du texte proposé pour le deuxième alinéa de l'article 188 du Code de l'urbanisme et de l'habitation comme suit :

« 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... »

(Le reste sans changement.)

Art. 17.

Amendement : Rédiger le début du texte proposé pour le quatrième alinéa de l'article 216 du Code de l'urbanisme et de l'habitation comme suit :

« Dans le cas où la situation financière d'un organisme ne lui permet pas de faire face à ses obligations, le Ministre... »

(Le reste sans changement.)

Art. 20.

Amendement : Compléter le texte proposé pour le quatrième alinéa de l'article 235 du Code de l'urbanisme et de l'habitation par la phrase suivante :

« Les représentants des organismes d'habitations à loyer modéré seront associés à la gestion de ce Fonds. »

Art 21.

Amendement : A la fin du texte proposé pour compléter le premier alinéa de l'article 236 du Code de l'urbanisme et de l'habitation, remplacer les mots :

« , notamment destinés à la réalisation de programmes de logements de transition attribués à des familles inadaptées à la vie sociale ».

par les mots :

« , notamment pour la réalisation d'équipements non prévus dans les programmes initiaux de ces organismes ».

Art. 22.

Amendement : Au paragraphe II, quatrième ligne, remplacer les mots :

« ... d'un an... »

par les mots :

« ... de deux ans... »

Amendement : Au paragraphe III, deuxième alinéa, rédiger la deuxième phrase comme suit :

« 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 du remboursement des annuités d'emprunts, sont déduits de cette valeur ».

Amendement : Rédiger le paragraphe IV comme suit :

« 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. »

Art. 23.

Amendement : Supprimer cet article.

PROJET DE LOI

(Texte adopté par l'Assemblée Nationale.)

Article premier.

L'article 159 du Code de l'urbanisme et de l'habitation est ainsi modifié :

« Art. 159. — Les organismes d'habitations à loyer modéré comprennent :

- « — les offices publics d'aménagement et de construction ;
- « — les offices publics d'habitations à loyer modéré ;
- « — les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;
- « — les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré ;
- « — les sociétés anonymes de crédit immobilier ;
- « — les fondations d'habitations à loyer modéré. »

Art. 2.

La section I du chapitre II du titre I du Livre II du Code de l'urbanisme et de l'habitation est ainsi intitulée :

« Section I. — *Offices publics d'aménagement et de construction.* »

Art. 3.

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

« Art. 160. — Les offices publics d'aménagement et de construction sont des établissements publics de caractère industriel et commercial.

« Ils ont pour objet de réaliser :

« — toutes opérations d'urbanisme, notamment dans le cadre de l'article 78-I du présent code ;

« — des constructions répondant aux conditions prévues à l'article 153 du présent code et dont ils assureront la gestion ;

« — à titre de prestataires de services, des constructions répondant ou non aux normes H. L. M.

« Un décret en Conseil d'Etat précise leurs attributions et détermine les modalités de leur fonctionnement.

« *Art. 161.* — Les offices publics d'aménagement et de construction sont créés par décret en Conseil d'Etat.

« 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.

Les offices publics d'aménagement et de construction sont autorisés à recourir à la procédure d'expropriation pour l'accomplissement de leur mission, ainsi qu'à la procédure du « donner acte ».

Art. 5.

Il est créé après l'article 161 du Code de l'urbanisme et de l'habitation une section I bis ainsi intitulée :

« Section I bis. — *Offices publics d'habitations à loyer modéré.* »

Art. 5 bis (nouveau).

Dans le deuxième alinéa de l'article 162 du Code de l'urbanisme et de l'habitation,

après les mots :

« soit d'un conseil général »,

sont insérés les mots :

« soit du conseil d'un établissement public groupant des collectivités locales ».

Art. 6.

Le dernier alinéa de l'article 171 du Code de l'urbanisme et de l'habitation est remplacé par le texte suivant :

« La rémunération des agents des offices d'habitations à loyer modéré comprend le traitement, l'indemnité de résidence, le supplément familial de traitement, les prestations familiales obligatoires ainsi que toutes indemnités instituées par un texte législatif ou réglementaire et ayant le caractère de complément de traitement.

« Les dispositions relatives à la valeur du traitement correspondant à l'indice de base des fonctionnaires de l'Etat, de l'indemnité de résidence, des prestations familiales, du supplément familial de traitement, ainsi que de toutes autres indemnités instituées par un texte législatif ou réglementaire et ayant le caractère de complément de traitement sont applicables de plein droit aux agents des offices d'habitations à loyer modéré.

« Tout titulaire d'un emploi dans un office d'habitations à loyer modéré doté d'une échelle indiciaire fixée par arrêté du Ministre de l'Équipement et du Logement, du Ministre de l'Intérieur et du Ministre de l'Économie et des Finances après avis de la commission administrative paritaire compétente bénéficie de cette échelle. »

Art. 6 bis (nouveau).

L'alinéa premier de l'article 1843 du Code général des impôts est complété par la phrase suivante :

« Les poursuites en vue du recouvrement des produits des offices publics d'habitations à loyer modéré et des offices d'aménagement et de construction dont le receveur n'a pas la qualité de comptable du Trésor, peuvent être effectuées par les agents de poursuites du Trésor. »

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. — Les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré ont pour objet d'assister, à titre de prestataires de services, des personnes physiques et des sociétés coopératives de construction, constituées en application du titre II de la loi n° du relative à diverses opérations de construction, pour la réalisation et la gestion de programmes de construction en accession à la propriété. »

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 remplissent les conditions fixées par les 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 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.

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. 8.

L'article 175 du Code de l'urbanisme et de l'habitation est abrogé et remplacé par l'article suivant :

« *Art. 175.* — Les sociétés anonymes de crédit immobilier ont pour objet, dans les conditions fixées par leurs statuts :

« 1. De consentir des prêts hypothécaires destinés à la construction, l'acquisition, l'aménagement, l'assainissement et la réparation d'habitations répondant aux conditions prévues à l'article 153. Toutefois, peuvent être consentis sans hypothèque les prêts accordés pour l'acquisition, l'aménagement, l'assainissement et la réparation d'habitations lorsqu'ils répondent à des conditions fixées par arrêté du Ministre de l'Equipement et du Logement et du Ministre de l'Economie et des Finances, ainsi que les prêts individuels consentis à titre complémentaire à l'aide de fonds autres que ceux qui proviennent du concours financier de l'Etat ;

« 2. De réaliser des constructions destinées à l'accession à la propriété ;

« 3. D'accorder des prêts aux sociétés d'habitations à loyer modéré dans des conditions fixées par décret. »

Art. 9.

Il est inséré dans le Code de l'urbanisme et de l'habitation un article 178 bis ainsi rédigé :

« *Art. 178 bis.* — Par dérogation aux dispositions des articles 153 et 155 de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966, les règles de quorum et de majorité prévues à ces articles sont calculées dans les assemblées des sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré en fonction du nombre des sociétaires présents ou représentés et non pas du nombre des actions. »

Art. 10.

L'article 180 du Code de l'urbanisme et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. 180.* — En cas d'irrégularités graves, de faute grave dans la gestion ou de carence du conseil d'administration d'une société d'habitations à loyer modéré ou de crédit immobilier, le Ministre de l'Équipement et du Logement peut, après avoir entendu les observations de la société, ou celle-ci ayant été dûment appelée à les présenter, prononcer la dissolution de la société et nommer un liquidateur. »

Art. 11.

L'article 181 du Code de l'urbanisme et de l'habitation est abrogé et remplacé par l'article suivant :

« *Art. 181.* — Dans les cas prévus à l'article précédent le Ministre de l'Équipement et du Logement peut simplement suspendre le conseil d'administration par arrêté motivé et nommer un administrateur provisoire auquel est transféré de plein droit l'ensemble des pouvoirs du conseil d'administration pour la continuation des opérations en cours.

« La mission de l'administrateur provisoire prend fin, soit à la désignation d'un nouveau conseil d'administration par l'assemblée générale réunie au plus tard avant l'expiration d'un délai d'un an, renouvelable une fois, à dater de la décision ministérielle, soit, à défaut de cette désignation, à la nomination d'un liquidateur par le Ministre de l'Équipement et du Logement.

« Pendant une durée de deux ans, à l'issue de la mission de l'administrateur provisoire, ce dernier doit être convoqué et peut assister à toutes les réunions du conseil d'administration de la société et aux assemblées générales des actionnaires.

« Si, au cours de cette période, il constate que les mesures indispensables de redressement de la société ne sont pas adoptées ou ne sont pas exécutées, il en informe le Ministre de l'Équipement et du Logement. Celui-ci, en accord avec le Ministre de

l'Economie et des Finances, peut, après avoir entendu les observations de la société soit procéder à la dissolution et à la liquidation de l'organisme en cause, soit suspendre à nouveau le conseil d'administration et nommer un administrateur provisoire en déterminant la durée de son mandat. Cet administrateur doit, avant l'expiration de son mandat, réunir une assemblée générale en vue de procéder à la désignation d'un nouveau conseil d'administration. A défaut de cette désignation, il sera procédé à la dissolution et à la liquidation de l'organisme. »

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, autre qu'une société anonyme coopérative d'habitations à loyer modéré, qui gère moins de 2.000 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'Equipement 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'Equipement 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'Equipement 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. »

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 sociétés d'habitations à loyer modéré, les sociétés de crédit immobilier, les offices publics d'habitations à loyer modéré et les offices publics d'aménagement et de construction constitués en conformité du présent titre, de faire usage, dans leurs contrats, prospectus, affiches et tous autres documents de toute appellation susceptible de faire naître une confusion avec les sociétés et offices susvisés.

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

Art. 15.

L'article 191 du Code de l'urbanisme et de l'habitation est abrogé et remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 191. — Nul ne peut être membre du conseil d'administration ou exercer une fonction de direction dans un organisme d'habitations à loyer modéré :

« — s'il tombe sous le coup des interdictions visées aux articles 26 et 27 de la loi n° du relative à diverses opérations de construction ;

« — pendant un délai de dix ans, s'il a été suspendu dans les conditions définies à l'article 179 ou s'il était membre d'un conseil d'administration suspendu en application de l'article 181. La même mesure est applicable pendant la même durée aux membres des conseils d'administration des sociétés dissoutes en application de l'article 180. »

Art. 16.

L'article 204 du Code de l'urbanisme et de l'habitation est abrogé et remplacé par l'article suivant :

« Art. 204. — Lorsque le paiement des annuités n'est pas garanti par une collectivité locale, un établissement public groupant des collectivités locales, une chambre de commerce ou par un engagement du Fonds de garantie créé à cet effet, dans des conditions fixées par arrêté interministériel, la créance en principal, intérêts et accessoires de l'Etat, ou des établissements prêteurs qui lui sont substitués, est garantie par une hypothèque légale sur les immeubles. Cette hypothèque s'étend à l'ensemble des constructions édifiées à l'aide des prêts et aux terrains sur lesquels elles sont implantées. Toutefois, son assiette peut être limitée conventionnellement par le contrat de prêt.

« La radiation de l'hypothèque est effectuée sur mainlevée, selon le cas, du Ministre de l'Equipement et du Logement ou de son délégué, ou du représentant légal de l'établissement prêteur. »

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 le rend nécessaire, 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.

Dans l'article 231 du Code de l'urbanisme et de l'habitation, les mots « habitation individuelle », « maison », « habitation » sont remplacés par le mot « logement ».

Art. 18 bis (nouveau).

Le début du premier alinéa de l'article 233 du Code de l'urbanisme et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés coopératives de construction bénéficiant de prêts accordés dans le cadre de la législation sur les habitations à loyer modéré sont soumis... »

(Le reste sans changement.)

Art. 19.

Entre le deuxième et le troisième alinéas 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 construction 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'Équipement et du Logement et du Ministre de l'Économie 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'État 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 rémunérer le 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 destinées à la réalisation de programmes de logements de transition attribués à des familles inadaptées à la vie sociale. »

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, et notamment sous forme de souscription d'actions, 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. — Le contrat des associés qui n'auront pas demandé à bénéficier des dispositions du paragraphe précédent, dans le délai d'un an, sera résilié de plein droit. Ces associés seront remboursés du montant de leur apport affecté d'un coefficient de réévaluation et prendront la qualité de locataires.

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.

I. — L'article 203 du Code de l'urbanisme et de l'habitation est abrogé.

II. — L'article 204 du Code de l'urbanisme et de l'habitation est complété par l'alinéa suivant :

« La Caisse des prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré est subrogée dans l'hypothèque prise par les sociétés de crédit immobilier comme garantie des prêts qu'elles consentent au moyen des avances qui leur sont accordées par cette caisse.

Cette subrogation pourra se substituer en partie à la garantie prévue au premier alinéa du présent article dans des conditions fixées par arrêté du Ministre de l'Economie et des Finances et du Ministre de l'Equipement et du Logement. »

Art. 24.

L'article 9 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce est complété ainsi qu'il suit :

« 13° Délits prévus par les articles 188, 189 et 190 du Code de l'urbanisme et de l'habitation. »

Art. 25.

Les articles premier à 4, 7, 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.