

# SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1970-1971

---

Annexe au procès-verbal de la séance du 28 juin 1971.

## RAPPORT <sup>(1)</sup>

FAIT

AN NOM DE LA COMMISSION MIXTE PARITAIRE (2) *chargée de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion du projet de loi relatif aux habitations à loyer modéré, modifiant le Code de l'urbanisme et de l'habitation.*

PAR M. ROBERT LAUCOURNET,

Sénateur.

---

(1) Le même rapport est déposé à l'Assemblée Nationale par M. Roland Carter, sous le numéro 1923.

(2) Cette commission est composée de : MM. Maurice Lemaire, *député, président* ; Michel Chauty, *sénateur, vice-président* ; Roland Carter, *député* ; Robert Laucournet, *sénateur, rapporteurs* ;

*Membres titulaires* : MM. Jacques Bouchacourt, Pierre Cornet, Jean-Claude Fortuit, Jean Royer, Robert Wagner, *députés* ; Jean Bertaud, Fernand Chatelain, Albert Chavanac, Hector Dubois, Marc Pauzet, *sénateurs* ;

*Membres suppléants* : MM. Jean Chambon, Maurice Cornette, Bertrand Denis, Jacques Fouchier, Henri de Gastines, Claude Martin, Pierre Volumard, *députés* ; Pierre Bouneau, Amédée Bouquerel, Raymond Brun, Maurice Coutrot, Emile Durieux, Auguste Pinton, Joseph Voyant, *sénateurs*.

Voir les numéros :

*Assemblée nationale* : 1<sup>re</sup> lecture, 1761, 1788 et in-8° 427.

2<sup>e</sup> lecture, 1874.

*Sénat* : 1<sup>re</sup> lecture, 309, 330 et in-8° 137 (1970-1971).

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

La Commission a adopté par 12 voix contre 1 l'ensemble du texte ci-après :

**TEXTE ÉLABORÉ  
PAR LA COMMISSION MIXTE PARITAIRE**

. . . . .

**Art. 3.**

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

« *Art. 160.* — . . . . . »

« *Art. 161.* — Les offices publics d'aménagement et de construction sont créés par décret en Conseil d'Etat, après avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré et, le cas échéant, des comités régionaux des habitations à loyer modéré intéressés, tels qu'ils sont prévus à l'article 5 *ter* de la loi n°            du

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

« 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 n° 207-1-4°, 261-5-2°, 1454-13°, 1585-C et des dispositions prévues par l'article 4 de la loi n° 70-601 du 9 juillet 1970.

. . . . .

**Art. 5 *ter*.**

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

**Art. 5 quater,**

, , , , , , , Supprimé . . . . .  
. . . . .

**Art. 7.**

**(Texte du Sénat)**

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

« Art. 173. — . . . . . »

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

« Art. 202. — Les sociétés coopératives de construction dont les membres sont soumis aux dispositions des articles 225 à 232 du Code de l'urbanisme et de l'habitation et qui font appel, à titre de prestataires 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 d'habitations à loyer modéré. »

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

II ter. — Sans porter atteinte aux effets découlant de son application antérieure aux sociétés anonymes coopératives d'H.L.M. ayant réalisé des opérations d'ac-

cession à la propriété, l'article 178 du Code de l'urbanisme et de l'habitation est abrogé.

III. — Un décret fixera les conditions d'application du présent article, notamment en ce qui concerne les sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré existant à la date de promulgation de la présente loi et toutes dispositions transitoires nécessaires.

Art. 7 bis.

(Texte du Sénat)

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

. . . . .

Art. 12.

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

« Art. 183 bis. — Tout organisme d'habitations à loyer modéré qui gère moins de 1.500 logements et qui n'a pas construit au moins 500 logements ou accordé 300 prêts pendant une période de dix ans peut être dissous et un liquidateur être désigné par arrêté du Ministre de l'Équipement et du Logement et, lorsqu'il s'agit d'un office public d'habitations à loyer modéré ou d'un office public d'aménagement et de construction, par arrêté conjoint du Ministre de l'Équipement et du Logement et du Ministre de l'Intérieur.

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

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

Art. 13.

**(Texte du Sénat)**

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

« par décision administrative ».

2° La deuxième phrase dudit alinéa est supprimée.

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

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

Art. 14.

**(Texte du Sénat)**

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

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

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

. . . . .

Art. 17.

**(Texte du Sénat)**

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

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

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

.....

Art. 18 bis.

..... Supprimé .....

Art. 19.

**(Texte du Sénat)**

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

I. — Le premier alinéa est ainsi rédigé :

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

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

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

Art. 20.

**(Texte du Sénat)**

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 couvrir les dépenses du contrôle prévu à l'article 233, à couvrir les frais d'administration de la caisse de prêts et les frais de liquidation des organismes défailants.

« 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.

#### (Texte du Sénat)

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

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

#### Art. 22.

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

II. — Les sociétés anonymes coopératives d'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 les sociétés anonymes existantes;

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

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

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

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

IV. — 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 et du montant des paiements qu'ils auront réglés au titre de l'amortissement du capital compris dans les annuités d'emprunt, cet apport et ces paiements étant affectés d'un coefficient de réévaluation. Lesdits associés 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.

**(Texte de l'Assemblée Nationale)**

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 de 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. »

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

« 3° Qu'ils soient consentis :

« — par une collectivité locale ;

« — par une société d'économie mixte ;

« — par un organisme d'H.L.M. visé à l'article 159 du Code de l'urbanisme et de l'habitation ;

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

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

. . . . .

Art. 25.

**(Texte du Sénat)**

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