

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1978-1979

Annexe au procès-verbal de la séance du 11 avril 1979.

RAPPORT

FAIT

Au nom de la commission des Affaires économiques et du Plan (1) sur le projet de loi modifiant certaines dispositions de la loi n° 75-1255 du 27 décembre 1975 relative aux opérations d'accession à la propriété réalisées par les organismes d'habitations à loyer modéré.

Par M. Robert LAUCOURNET,

Sénateur.

(1) *Cette Commission est composée de : MM. Michel Chauty, président; Robert Laucournet, Bernard Legrand, Joseph Yvon, Marcel Lucotte, vice-présidents; Francisque Collomb, Marcel Lemaire, Fernand Chatelain, André Barroux, secrétaires; Octave Bajeux, Charles Beaupetit, Georges Berchet, Jacques Bialski, Auguste Billémax, Jean-Marie Bouloux, Amédée Bouquarel, Raymond Bouvier, Jacques Braconnier, Marcel Brétygère, Raymond Brun, Pierre Ceccaldi-Pavard, Auguste Chupin, Jean Colin, Jacques Coudert, Raymond Courrière, Pierre Croze, Hector Dubois, Raymond Dumont, Emile Dur ux, Gérard Ehlers, Jean Filippi, Léon-Jean Grégory, Roland Grimaldi, Paul Guillaumot, Jean-Paul Hammann, Rémi Herment, Bernard Hugo, Maurice Janetti, Maxime Javelly, Pierre Jeambrun, Paul Kaus, Pierre Labonde, France Lechenault, Fernand Lefort, Charles-Edmond Lenglet, Paul Malassagne, Pierre Marzin, Daniel Millaud, Louis Minetti, Paul Mistral, Jacques Mossier, Pierre Noé, Henri Olivier, Louis Orvoen, Bernard Parmantier, Bernard Pellarin, Albert Pen, Pierre Perrin, André Picard, Jean-François Pintat, Richard Pouille, Maurice Prévotau, François Prigent, Roger Quilliot, Jean-Marie Rausch, Roger Rinchet, Jules Roujon, Maurice Schumann, Michel Sordel, Pierre Tajan, René Traveret, Raoul Vadepiéd, Frédéric Wirth, Charles Zwickert.*

Voir le numéro :

Séant : 205 (1978-1979).

Habitations à loyer modéré (H.L.M.). — Logement.

SOMMAIRE

	Page
Exposé général	3
I. — L'histoire des sociétés d'habitations à loyer modéré	3
II. — La place actuelle des sociétés d'habitations à loyer modéré	4
III. — Les problèmes soulevés par l'article 5 de la loi n° 75-1255 du 27 décembre 1975 et les solutions proposées par le projet de loi	7
Tableau comparatif et examen de l'article unique	9
<i>Tableau comparatif</i>	9
<i>Examen de l'article unique</i>	11
I. — Le contrôle des cessions d'actions des sociétés d'H.L.M.	11
II. — Les différents cas où la loi ne s'applique pas	11
III. — Les augmentations de capital	13
IV. — Les sanctions	13
Amendement proposé par votre Commission	14

MESDAMES, MESSIEURS,

Le projet de loi que nous avons à examiner aujourd'hui concerne la vaste législation des sociétés à habitations à loyer modéré. Celles-ci, qui ont déjà une longue histoire, occupent aujourd'hui une place importante dans le secteur du logement. Une loi votée en 1975 a réglementé les modalités de cession d'actions de certaines sociétés d'habitations à loyer modéré. La pratique a montré que l'application de ce texte soulevait des problèmes et le Gouvernement nous propose de remédier à ces difficultés.

I. — L'HISTOIRE DES SOCIÉTÉS D'HABITATIONS A LOYER MODÉRÉ

Les sociétés d'H.L.M. ont un long passé. La pénurie de logements pour les classes laborieuses, due à l'arrivée dans les villes de populations chassées par l'exode rural et attirées par l'industrie croissante, a suscité, dès le XIX^e siècle, un très grave problème.

A partir de 1850, face à cette situation qui devait aller en empirant au rythme de l'industrialisation, quelques hommes lucides tentèrent d'apporter un remède à ce mal de l'habitat populaire. Aussi voit-on naître des sociétés qui se proposent d'offrir un logement aux travailleurs dans des conditions plus décentes. Par exemple, dès 1853, Jean Dollfus crée la « Société mulhousienne des cités ouvrières » dont l'objectif était « la construction, à Mulhouse et dans son rayon, de maisons d'ouvriers. Chaque maison sera construite pour une seule famille sans communication ».

De même en 1867, fut fondée, sous l'impulsion de Napoléon III, la « Société coopérative des ouvriers de Paris » dont les statuts prévoyait qu'elle devait « construire dans Paris et dans toute l'étendue de la Seine... des maisons à bon marché destinées à loger un ou plusieurs ménages. Les habitations ne seront point des casernes civiles, mais des maisons à l'usage des employés, des artistes, des rentiers aussi bien qu'à celui des ouvriers ». Par son but, cette société est en fait l'ancêtre direct des sociétés d'habitations à bon marché.

Par la suite, diverses lois (1894, 1906, 1908, 1912 et surtout 1922) fixèrent le statut des sociétés d'habitations à bon marché et leur accordèrent des exemptions fiscales et des sources de financement privilégiées ; cela entraîna un développement de ces sociétés dont le but était de proposer « des logements salubres et à bon marché aux ouvriers et employés vivant principalement de leurs salaires ».

La loi Loucheur du 13 juillet 1928 se propose de remédier à la crise de l'habitation en général et non plus seulement de loger les classes populaires. L'article 24 de la loi stipule que les sociétés d'habitations à bon marché peuvent être autorisées à construire des immeubles à loyer moyen à condition de modifier leurs statuts pour comprendre ces opérations dans leur objet. Cette loi a donné une vigoureuse impulsion aux sociétés d'habitations à loyer modéré.

II. — LA PLACE ACTUELLE DES SOCIÉTÉS D'HABITATIONS A LOYER MODÉRÉ

La Fédération nationale des sociétés anonymes d'habitation à loyer modéré regroupe 365 sociétés, qui sont réparties sur tout le territoire. Dans les départements d'outre-mer, elles sont même seules pour assurer la réalisation de logements H.L.M. locatifs. A l'exception de quelques sociétés à vocation nationale, elles restent attachées à une action locale, proche des besoins des ménages.

L'examen de leur répartition par taille montre l'importance des petites sociétés :

REPARTITION PAR TAILLE DES SOCIÉTÉS ANONYMES D'H.L.M.

Nombre de logements gérés	Nombre de sociétés	En pourcentage du nombre total de sociétés
Moins de 500 logements	90	25
De 500 à 1.500 logements	100	27
De 1.500 à 4.000 logements	110	30
De 4.000 à 10.000 logements	90	14
Plus de 10.000 logements	15	4
Total	365	100

Les sociétés anonymes jouent un rôle majeur dans le logement social, en ce qui concerne le secteur locatif. Dans le secteur de l'accession à la propriété, elles occupent une place de plus en plus importante.

SECTEUR LOCATIF H.L.M.

	Total tous organismes H.L.M.	Réalisé par les sociétés anonymes d'H.L.M.	En pourcentage des logements locatifs réalisés par les organismes H.L.M.
Nombre total de logements réalisés au 1 ^{er} janvier 1978	2.400.000	920.000	38
Dont réalisés de 1965 à 1977	1.350.000	590.000	43

SECTEUR ACCESSION H.L.M.

	Total tous organismes H.L.M.	Réalisé par les sociétés anonymes d'H.L.M.	En pourcentage des logements réalisés par les organismes H.L.M.
Nombre total de logements financés ou réalisés au 1 ^{er} janvier 1978	1.000.000	80.000	8
Dont réalisés en 1977	90.000	18.000	20

(Source : Fédération nationale des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré.)

En complément de leurs activités H.L.M., les sociétés anonymes d'H.L.M. ont déjà réalisé plusieurs dizaines de milliers de logements dans le secteur intermédiaire (Crédit foncier de France). De plus, depuis 1977, ces sociétés peuvent devenir de véritables aménageurs puisqu'elles ont la possibilité juridique de réaliser, par voie de convention, l'aménagement d'agglomérations nouvelles, de zones d'aménagement concerté, de lotissements, de zones de rénovation urbaine, de zones de restauration immobilière et de zones de résorption de l'habitat insalubre.

Le patrimoine de ces sociétés est jeune. En effet, deux tiers de leurs réalisations ont été achevés au cours des douze dernières années en locatif et plus de 80 % en accession à la propriété.

Les derniers chiffres connus concernant les sociétés anonymes d'H.L.M. montrent que l'activité des sociétés varie fortement, selon les entreprises. Si, au cours de l'année 1977, un tiers des sociétés anonymes d'H.L.M. n'a réalisé aucune opération locative, 67.000 logements, destinés à la location, étaient en cours de construction le 31 décembre 1977, soit une moyenne de 96 logements par société active.

L'accession à la propriété n'est réalisée que par une minorité de sociétés anonymes d'H.L.M. : un tiers d'entre elles a effectué des réalisations dans ce domaine et 12 sociétés ont effectué les deux tiers des programmes. Le 31 décembre 1977, 33.000 logements destinés à l'accession à la propriété étaient en cours de construction.

En 1977, il existait 180 sociétés anonymes de crédit immobilier qui géraient 681.150 prêts (579.870 prêts principaux, dont 532.000 en secteur diffus et 101.280 prêts complémentaires). Le bilan cumulé de ces sociétés était de 32 milliards de francs le 31 décembre 1977.

Pendant l'année 1977, ces sociétés ont accordé 66.240 prêts principaux H.L.M. pour un montant de 7,5 milliards de francs.

PRÊTS ACCORDÉS PAR LES SOCIÉTÉS DE CRÉDIT IMMOBILIER EN 1977

	Nombre de prêts accordés	Montant total (en francs)	Montant moyen (en francs)
Constructions nouvelles	51.680	6.400.000.000	123.212
Constructions anciennes	14.560	1.100.000.000	»
— amélioration, aménagement, agran- dissement	5.420	300.000.000	52.323
— acquisition et remise en état	9.140	800.000.000	86.320
Total	66.240	7.500.000.000	»

(Source : Fédération nationale des sociétés de crédit immobilier de France.)

III. — LES PROBLÈMES SOULEVÉS PAR L'ARTICLE 5 DE LA LOI N° 75-1255 DU 27 DÉCEMBRE 1975 ET LES SOLUTIONS PROPOSÉES PAR LE PROJET DE LOI

L'article 5 de la loi n° 75-1255 du 27 décembre 1975 relative aux opérations d'accession à la propriété réalisées par les organismes d'habitations à loyer modéré apporte des restrictions aux conditions de cession des actions d'H.L.M.

Il est nécessaire d'empêcher que certaines sociétés n'achètent les actions des sociétés H.L.M. de petites dimensions n'ayant plus ou presque d'activité, en vue de s'assurer le contrôle de ces sociétés dans un but lucratif qui n'est pas celui des organismes d'H.L.M.

L'article 5 de la loi du 27 décembre 1975 stipule donc que les cessions d'actions ne seront possibles qu'à une société d'H.L.M. Des exceptions sont prévues en cas de cession à l'intérieur de la famille du propriétaire lorsque celui-ci est une personne physique.

En pratique, l'application de cet article a soulevé certains problèmes.

La rédaction de la loi est ambiguë. Le projet qui nous est soumis clarifie la détermination des sociétés pour qui la loi s'applique.

De plus, s'il est légitime de protéger certaines petites sociétés d'H.L.M., il ne faut pas entraver leur fonctionnement. Or, la loi de 1975, en limitant les cessionnaires possibles aux seules sociétés d'H.L.M., rendait impossible la nomination d'un nouvel administrateur non actionnaire de la société. En effet, les membres du conseil d'administration doivent posséder un nombre d'actions minimum. Si, lors de son élection, un administrateur ne détient pas le nombre d'actions requis par les statuts, il dispose d'un délai de trois mois pour acquérir ces actions ; à défaut de s'être mis en règle, il est réputé démissionnaire d'office.

La restriction sévère aux conditions de cession d'actions entraîne aussi parfois des problèmes importants à des cédants qui peuvent avoir du mal à vendre leurs actions en cas de nécessité.

Tenant compte de tous ces inconvénients, le projet de loi élargit le champ des cessionnaires autorisés.

Face aux difficultés que nous avons évoquées, notre collègue, le président Chauvin, a aussi déposé, le 28 novembre 1978, une proposition de loi relative au contrôle des aliénations volontaires des actions des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré. Cette proposition a un objet beaucoup plus large que le projet que nous

études puisqu'il vise à un bouleversement important du système mis en place en 1975 en instituant une autorisation préalable systématique à toutes les cessions d'actions, quelle que soit l'importance de la société d'H.L.M. concernée.

Votre Rapporteur a cependant retenu certaines des dispositions prévues par la proposition de loi de M. Chauvin.



Le projet de loi qui vous est soumis aujourd'hui vise essentiellement à un réaménagement technique des mesures prévues par la loi de 1975. Comme par le passé, on cherche à empêcher la prise de contrôle de petites sociétés H.L.M. par des personnes qui tenteraient de les détourner de leur but initial. L'adoption de ce texte permettra de rendre plus facile le fonctionnement de ces sociétés. C'est pourquoi votre commission des Affaires économiques et du Plan est favorable à ce texte pour lequel elle vous proposera toutefois une nouvelle rédaction.

TABLEAU COMPARATIF ET EXAMEN DE L'ARTICLE UNIQUE

Texte en vigueur

Article 5 de la loi n° 75-1255 du 27 décembre 1975 (troisième, quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 423-1 du Code de la construction et de l'habitation).

Toutefois, les actions d'une société d'habitations à loyer modéré qui gère moins de 1.500 logements ou qui n'a pas construit au moins 500 logements ou accordé 300 prêts pendant une période de dix ans, ne peuvent être cédées volontairement qu'à une autre société d'habitations à loyer modéré.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit au conjoint, soit à un ascendant ou descendant.

Pour l'application des deux alinéas ci-dessus, le point de départ du délai de dix ans ne peut être antérieur au 31 décembre 1963.

Texte du projet de loi

Article unique.

L'article 5 de la loi n° 75-1255 du 27 décembre 1975 relative aux opérations d'accèsion à la propriété réalisées par les organismes d'habitations à loyer modéré est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 5. — Les actions d'une société d'habitations à loyer modéré, lorsque celle-ci ne remplit pas l'une des trois conditions suivantes, ne peuvent être cédées qu'à une autre société d'habitations à loyer modéré :

« a) Avoir dix ans d'existence et gérer plus de 1.500 logements ;

« b) Avoir construit plus de 500 logements pendant une période de dix ans ;

« c) Avoir accordé plus de 300 prêts pendant une période de dix ans.

« La période de dix ans mentionnée aux b) et c) ci-dessus est celle qui précède immédiatement la date de la cession.

« Les dispositions du premier alinéa du présent article ne s'appliquent pas :

« a) En cas de cession soit au conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant ou à ceux du conjoint ;

« b) En cas de cession, à une personne physique nommée administrateur, du nombre d'actions exigé statutairement pour occuper ces fonctions ;

« c) En cas de cession à des collectivités locales ou à leurs établissements publics ainsi qu'à une personne morale agréée par le ministre chargé des habitations à loyer

Propositions de la Commission

Article unique.

I. — Les troisième, quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 423-1 du chapitre III du titre II du Livre IV du Code de la construction et de l'habitation sont abrogés.

II. — Après l'article L. 423-1 du chapitre III du titre II du Livre IV du Code de la construction et de l'habitation sont insérées les dispositions suivantes :

« Art. L. 423-1-1. — Les actions d'une société d'habitations à loyer modéré ne peuvent être cédées qu'à une autre société d'habitations à loyer modéré lorsque la première société remplit l'une des trois conditions suivantes :

« a) Avoir dix ans d'existence et gérer moins de 1.500 logements ;

« b) Avoir construit moins de 500 logements pendant une période de dix ans ;

« c) Avoir accordé moins de 300 prêts pendant une période de dix ans.

« La période de dix ans mentionnée aux b) et c) ci-dessus est celle qui précède immédiatement la date de la cession.

« Art. L. 423-1-2. — Les dispositions de l'article L. 423-1-1 ne s'appliquent pas :

« a) En cas de cession soit au conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant ou à ceux du conjoint ;

« b) En cas de cession, à une personne physique nommée administrateur, du nombre d'actions exigé statutairement pour occuper ces fonctions ;

« c) En cas de cession à des collectivités locales ou à leurs établissements publics ;

« d) En cas de cession à une personne morale figurant sur une liste arrêtée par le

Texte en vigueur

Article 5 de la loi n° 75-1255 du 27 décembre 1975 (troisième, quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 423-1 du Code de la construction et de l'habitation).

Texte du projet de loi

modéré après avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré.

« Ne sont pas considérés comme cessions les transferts d'actions consécutifs à l'ouverture d'une succession ou à la liquidation d'une communauté de biens entre époux.

« Toute cession intervenue en méconnaissance des dispositions du présent article est nulle de plein droit. L'action en nullité se prescrit par cinq ans.

« Un décret précise les modalités d'application du présent article. »

Propositions de la Commission

ministre chargé des habitations à loyer modéré après avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré ;

« e) En cas de cession à une autre personne morale ou physique lorsque la cession aura été autorisée par le ministre chargé des habitations à loyer modéré après avis du préfet et du comité départemental des habitations à loyer modéré du lieu du siège social de l'organisme.

« f) En cas de cession d'actions des sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré.

« Ne sont pas considérés comme cessions les transferts d'actions consécutifs à l'ouverture d'une succession ou à la liquidation d'une communauté de biens, entre époux.

« Art. L. 423-1-3. — Sous réserve du droit préférentiel de souscription des anciens actionnaires, les émissions d'action, correspondant à une augmentation de capital, sont également soumises aux dispositions prévues par les articles L. 423-1-1 et L. 423-1-2.

« Art. L. 423-1-4. — Toute cession intervenue en méconnaissance des dispositions des articles L. 423-1-1, L. 423-1-2 et L. 423-1-3 est nulle de plein droit. L'action en nullité se prescrit par cinq ans. »

Un décret précise les modalités d'application de la présente loi.

Observations de la Commission.

Le premier alinéa du projet de loi vise l'article 5 de la loi n° 75-1255 du 27 décembre 1975. Dans la nouvelle rédaction proposée par votre commission des Affaires économiques et du Plan, il a paru préférable de faire référence au Code de la construction et de l'habitation. Par la suite, nous avons aussi codifié les mesures prévues par ce texte.

I. — Le contrôle des cessions d'actions des sociétés d'H.L.M.

Le deuxième paragraphe du projet de loi détermine selon les mêmes critères que ceux de la loi de 1975 les sociétés dont la cession des actions est contrôlée. Ce sont les petites sociétés d'habitations à loyer modéré qui ont une activité réduite. En effet, seules les sociétés qui ont dix ans d'existence et qui gèrent moins de 1.500 logements, ou qui ont construit moins de 500 logements en dix ans ou, enfin, qui ont accordé moins de 300 prêts en dix ans seront concernées par la loi qui s'appliquera à tous les organismes privés d'habitations à loyer modéré, que ce soit les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ou les sociétés anonymes de crédit immobilier.

En améliorant leur rédaction, votre commission des Affaires économiques et du Plan a repris ces critères du champ d'application de la loi et les a codifiés dans un nouvel article L. 423-1-1 du Code de la construction et de l'habitation.

II. — Les différents cas où la loi ne s'applique pas.

Après avoir posé le principe de la limitation des possibilités de cession d'actions de certaines sociétés d'H.L.M., l'article unique du texte que nous étudions énumère les cas où cette limitation ne s'applique pas.

L'article 5 de la loi n° 75-1255 du 27 décembre 1975 rendait possibles ces cessions d'actions à l'intérieur de la famille du propriétaire des titres lorsque celui-ci est une personne physique. Ces dispositions sont reprises et étendues aux ascendants et descendants du conjoint.

Afin de faciliter le fonctionnement des organismes, le projet de loi autorise aussi l'acquisition des actions des sociétés d'H.L.M. dans plusieurs cas :

— une personne physique nommée administrateur de la société pourra acquérir le nombre d'actions exigé statutairement pour occuper ces fonctions ;

— les collectivités locales, leurs établissements publics ainsi que les personnes morales agréées par le ministre chargé du logement après avis du Conseil supérieur des H.L.M., pourront acquérir des actions des sociétés. Il faut, en effet, que ces dernières personnes morales, qui ne risquent pas de détourner les sociétés d'H.L.M. de leurs buts, puissent continuer à apporter aux sociétés leur soutien financier, par la voie de souscription d'actions.

Dans la rédaction qu'il vous propose, votre Rapporteur a conservé la possibilité de cession des actions à l'intérieur de la famille du propriétaire des titres ainsi qu'à des collectivités locales ou à leurs établissements publics.

Afin de faciliter la souscription ou la cession des actions tout en évitant la prise de contrôle des sociétés d'H.L.M. par certains groupes, votre commission des Affaires économiques et du Plan vous propose un double système. Une liste nationale, établie par arrêté du ministre chargé des habitations à loyer modéré après avis du Conseil supérieur des H.L.M., fixera les personnes morales qui auront la possibilité d'acheter les actions des sociétés d'H.L.M. Cette liste, sur laquelle pourraient figurer par exemple la Caisse des dépôts et consignations, l'Union nationale interprofessionnelle du logement, l'Union nationale des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré, permettra aux éventuels cédants de connaître à l'avance et de manière sûre quels sont les cessionnaires à qui ils peuvent vendre.

Votre Rapporteur vous propose aussi qu'afin de résoudre des problèmes locaux particuliers, toute personne morale ou physique puisse acquérir des actions des sociétés d'H.L.M., à condition d'obtenir l'autorisation du ministre chargé des habitations à loyer modéré, après avis du préfet et du comité départemental des habitations à loyer modéré du lieu du siège social de l'organisme.

Enfin, votre commission des Affaires économiques et du Plan estime qu'il n'est pas souhaitable de soumettre la cession d'actions des sociétés coopératives d'H.L.M. aux dispositions de la loi. En effet, en raison de leur nature même et de leurs modalités de fonctionnement (règle de l'unicité du droit de vote), ces sociétés ne courent pas le risque de prise de contrôle. De plus, la vente d'un appartement par un sociétaire se traduit par la suppression de ses actions et par la création de nouvelles actions pour l'acquéreur du logement. Or, si l'on soumet la création d'actions aux dispositions

de cette loi, les propriétaires d'un logement d'une société coopérative d'H.L.M. rencontreront les plus grandes difficultés à vendre leur bien.

Ces différentes mesures que nous vous demandons de codifier dans un article L. 423-1-2 du Code de la construction et de l'habitation permettront de faciliter le fonctionnement des organismes privés d'habitations à loyer modéré, en excluant du champ d'application de la loi les cessions d'actions qui ne présentent pas de danger.

III. — Les augmentations de capital.

Afin que la loi ne soit pas tournée, votre Rapporteur a introduit dans le texte une mesure nouvelle. Il apparaît nécessaire, en effet, de soumettre les augmentations de capital à la loi, sinon il serait possible de prendre le contrôle des sociétés, que l'on cherche ici à protéger, par le biais d'une émission d'actions. Tel est l'objet du nouvel article L. 423-1-3 du Code de la construction et de l'habitation.

IV. — Les sanctions.

Enfin, le projet de loi prévoit une sanction en cas de violation des dispositions de la loi : celle-ci serait une nullité de plein droit de la cession irrégulière ; l'action en nullité se prescrirait par cinq ans.

Sous réserve de modifications formelles, ces dispositions sont reprises dans l'amendement que nous vous demandons d'adopter.



Sous le bénéfice de ces observations et sous réserve de l'amendement qu'elle vous propose, votre commission des Affaires économiques et du Plan vous demande d'adopter le projet de loi qui vous est soumis.

AMENDEMENT PROPOSÉ PAR VOTRE COMMISSION

Article unique.

Amendement : Rédiger comme suit l'article unique :

I. — Les troisième, quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 423-1 du chapitre III du titre II du Livre IV du Code de la construction et de l'habitation sont abrogés.

II. — Après l'article L. 423-1 du chapitre III du titre II du Livre IV du Code de la construction et de l'habitation sont insérées les dispositions suivantes :

« *Art. L. 423-1-1.* — Les actions d'une société d'habitations à loyer modéré ne peuvent être cédées qu'à une autre société d'habitations à loyer modéré lorsque la première société remplit l'une des trois conditions suivantes :

- « a) avoir dix ans d'existence et gérer moins de 1.500 logements ;
- « b) avoir construit moins de 500 logements pendant une période de dix ans ;
- « c) avoir accordé moins de 300 prêts pendant une période de dix ans.

« La période de dix ans mentionnée aux b) et c) ci-dessus est celle qui précède immédiatement la date de la cession.

« *Art. L. 423-1-2.* — Les dispositions de l'article L. 423-1-1 ne s'appliquent pas :

« a) en cas de cession soit au conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant ou à ceux du conjoint ;

« b) en cas de cession, à une personne physique nommée administrateur, du nombre d'actions exigé statutairement pour occuper ces fonctions ;

« c) en cas de cession à des collectivités locales ou à leurs établissements publics ;

« d) en cas de cession à une personne morale figurant sur une liste arrêtée par le ministre chargé des habitations à loyer modéré après avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré ;

« e) en cas de cession à une autre personne morale ou physique lorsque la cession aura été autorisée par le ministre chargé des habitations à loyer modéré après avis du préfet et du comité départemental des habitations à loyer modéré du lieu du siège social de l'organisme ;

« f) en cas de cession d'actions des sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré.

« Ne sont pas considérés comme cessions les transferts d'actions consécutifs à l'ouverture d'une succession ou à la liquidation d'une communauté de biens entre époux.

« *Art. L. 423-1-3.* — Sous réserve du droit préférentiel de souscription des anciens actionnaires, les émissions d'action, correspondant à une augmentation de capital, sont également soumises aux dispositions prévues par les articles L. 423-1-1 et L. 423-1-2.

« *Art. L. 423-1-4.* — Toute cession intervenue en méconnaissance des dispositions des articles L. 423-1-1, L. 423-1-2 et L. 423-1-3 est nulle de plein droit. L'action en nullité se prescrit par cinq ans. »

Un décret précise les modalités d'application de la présente loi.