

SENAT

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1986-1987

Annexe au procès-verbal de la séance du 24 octobre 1986.

A V I S

PRESENTE

au nom de la commission des affaires sociales (1) sur le projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale après déclaration d'urgence, tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accèsion à la propriété de logements sociaux.

Par M. José BALARELLO,

Sénateur.

(1) Cette commission est composée de : MM. Jean-Pierre Fourcade, *président*; Louis Souvet, Bernard Lemarié, Henri Collard, Charles Bonifay *vice-présidents*; Andr. Rabineau, Charles Descours, Hector Viron, José Balarello, *secrétaires*; MM. Jean Amelin, Jean Darras, Jean-Paul Bataille, Mme Marie-Claude Beaudeau, MM. Henri Belcour, Georges Benedetti, Guy Besse, Jacques Bimbenet, Marc Bréuf, Louis Boyer, Louis Brives, Jean-Pierre Cantegrit, Marc Castex, Jean Cauchon, Jean Chérioux, Jean Clouet, François Delga, Franz Duboseq, Claude Huriet, Roger Hesson, Louis Lazuech, Henri Le Breton, Roger Lise, François Louisv, Pierre Louvot, Jacques Machet, Jean Madelain, Jean-Luc Melenchon, André Meric, Mme Hélène Missoffe, MM. Michel Moreigne, Arthur Moulin, Guy Penne, Henri Portier, Guy Robert, Mme Nelly Rodi, MM. Gérard Roujas, Olivier Roux, Franck Serusclat, Paul Souffrin, Raymond Tarcy, Georges Treille, François Trucy.

Voir les numéros :

Assemblée nationale (3^e législ.) : 215, 258 et T.A. 23.

Sénat : 476 (1985-1986), 26 et 27 (1986-1987).

Logement et habitat.

SOMMAIRE

	Pages
Examen en commission	5
Exposé général	7
Introduction	7
I - importance du logement social et situation financière des organismes d'habitation à loyers modérés	9
A - Caractéristiques du logement social en France	9
B - La situation financière des organismes HLM est préoccupante	10
1. Situation financière des organismes HLM.....	10
2. L'insuffisance des ressources explique pour partie la situation financière des organismes HLM	13
II - Les objectifs du projet de loi en matière de logement social : redonner plus de souplesse à la gestion des organismes et promouvoir l'accès à la propriété	15
A - Redonner plus de souplesse à la gestion des organismes	15
1. Faciliter une gestion moderne	15
2. Introduire plus de souplesse dans la fixation des loyers.....	16
B - Promouvoir l'accès à la propriété des logements sociaux	17
1. Le contenu des lois du 10 juillet 1965 et du 3 novembre 1983.....	18
a) Les dispositions intéressantes de la loi du 10 juillet 1965.....	18
b) Les multiples contraintes de la loi du 3 novembre 1983.....	19
2. Le contenu du projet de loi en matière de vente de logements HLM.....	20
a) Le projet de loi arrête des dispositions très intéressantes quant à la vente des logements HLM.....	20
b) Un dispositif insuffisamment allégé?.....	21
Conclusion	23
Examen des articles	25

Titre I - Des rapports entre bailleurs et locataires	25
Chapitre VI - Dispositions relatives aux logements appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par eux	25
Article 35 - Article L. 441-3 du code de la construction ou de l'habitation - Critères de détermination des surloyers.....	25
Article 36 - Règle de fixation des loyers des logements HLM.....	27
a) Article L. 442-1-1 du code de la construction et de l'habitation - Liberté de fixation en ce qui concerne les nouvelles locations de logements HLM.....	27
b) Article L. 442-1-2 du code de la construction et de l'habitation - Contrôle du représentant de l'Etat sur la fixation des loyers	28
Article 37 - Dispositions transitoires quant à la fixation des loyers.....	29
Article 38 - Suppression de dispositions fixant un loyer plancher et devenues sans objet	30
Article 39 - Article L. 442-10 du code de la construction et de l'habitation Définition du champ d'application des articles L. 442-1 à L. 442-9 du code de la construction et de l'habitation	31
Titre II - De la cession pour l'accèsion à la propriété de certains logements sociaux	32
Article 56 - Section II du chapitre III du titre IV du Livre IV du code de la construction et de l'habitat - Dispositions applicables aux cessions, aux transformations d'usage et aux démolitions d'éléments du patrimoine immobilier	32
a) Article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation - Procédure de cession des logements sociaux	32
b) Article L. 443-8 du code de la construction et de l'habitation - Procédure à suivre en cas de dérogations justifiées par des circonstances économiques ou sociales particulières	35
c) Article L. 443-9 du code de la construction et de l'habitation.....	36
Cession de logements réservés par convention au profit d'une personne morale	36
d) Article L. 443-10 du code de la construction et de l'habitation - Application des articles L. 443-7 à L. 443-9	37
e) Article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation - Bénéficiaires des cessions de logements sociaux et règles particulières en cas de cession avec changement d'usage	37
f) Article L. 443-12 du code de la construction et de l'habitation - Fixation du prix de vente du logement.....	39
g) Article L. 443-13 du code de la construction et de l'habitation - Affectation du produit des ventes	39
h) Article L. 443-14 du code de la construction et de l'habitation - Procédure à suivre en cas de cession d'un élément du patrimoine immobilier autre qu'un logement.....	41

i) Article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation - Exercice des fonctions de syndic par l'organisme vendeur	42
j) Article L. 443-15-1 du code de la construction et de l'habitation - Règles quant à la démolition des bâtiments à usage d'habitation appartenant aux organismes d'HLM	42
k) Article L. 443-15-2 du code de la construction et de l'habitation - Cession de logements acquis par des sociétés d'économie mixte.....	43
l) Article L. 443-15-3 du code de la construction et de l'habitation - Non application de la procédure à certaines opérations entreprises par les organismes d'HLM	43
m) Article L. 443-15-4 du code de la construction et de l'habitation - Contenu du décret d'application	44
Article additionnel après l'article 56 (nouveau)	44
Article 57 - Entrée en vigueur de l'article 56 et dispositions transitoires.....	45
Amendements adoptés par la commission	47

EXAMEN EN COMMISSION

La commission des Affaires sociales a entendu le jeudi 23 octobre 1986, M. José Balarello présenter l'avis sur le projet de loi n° 476 (1985-1986) adopté par l'Assemblée nationale après déclaration d'urgence, tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accèsion à la propriété de logements sociaux, et dont la commission des Lois est saisie au fond.

Le rapporteur a tout d'abord rappelé l'importance de ce projet de loi et du plan logement arrêté par le Gouvernement pour relancer l'offre de logement en s'appuyant sur l'initiative privée et le libre jeu du marché. Après avoir rappelé la situation financière très difficile des organismes H.L.M., il a présenté les dispositions importantes du projet et relevant de la compétence de la commission des Affaires sociales.

Au cours de la discussion générale, M. Marc Bœuf s'est inquiété de ce que le droit à l'habitat ne soit plus inscrit dans le projet de loi, et de ce que les dispositions du titre I du texte n'induisent un déséquilibre au détriment des locataires.

Un débat s'est engagé entre MM. Jean- Pierre Fourcade, président, José Balarello, rapporteur, Jean Clouet et Mme Hélène Missoffe sur l'opportunité de la vente des logements sociaux. M. Jean Clouet s'est déclaré hostile au principe, redoutant les difficultés supplémentaires qui en résulteraient pour les organismes H.L.M. MM. José Balarello, Jean-Pierre Fourcade, président et Mme Hélène Missoffe ont rappelé leur souci de favoriser, par tout moyen, l'accèsion à la propriété, souhait légitime de beaucoup de citoyens.

La commission des Affaires sociales a ensuite adopté à l'article 35 du projet de loi, un amendement rédactionnel, précisant de plus que l'opposition du représentant de l'Etat à un barème de surloyer doit être motivée.

A l'article 36 (art. L.442-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation), elle a adopté un amendement rendant applicable, dès l'entrée en vigueur de la loi, la procédure de

notification au représentant de l'Etat, des délibérations sur les loyers.

A l'article 37, un amendement précise qu'il s'agit de l'indice de la construction, connu au 30 novembre 1986, et que les travaux décidés en fonction du décret du 11 mai 1984 pourront être pris en compte dans les hausses de loyers arrêtées entre janvier et juillet 1987.

L'amendement adopté à l'article 39 précise le champ d'application du chapitre du Code relatif aux loyers.

A l'article 56 (art. L 443-7) un amendement précise et simplifie la procédure de cession.

A l'article 56 (art. L 443-11), la commission a adopté un amendement indiquant que la commune d'implantation est consultée, et un amendement rédactionnel.

A l'article 56 (art. L 443-13), un amendement étend le bénéfice du dispositif financier aux personnes physiques dont les ressources sont inférieures à un certain montant ; de plus, un amendement précise que les organismes ont la faculté de rembourser la totalité de leurs emprunts.

A l'article 56 (art. L 443-14) un amendement simplifie la procédure de vente des éléments immobiliers de faible valeur.

Enfin, la commission a adopté un article additionnel indiquant la procédure à suivre, avant la vente de logements, dans le cas de bail à construction.

La commission a alors adopté le projet de loi ainsi modifié.

EXPOSE GENERAL

Introduction

Mesdames, Messieurs,

Le projet de loi qui vous est soumis aujourd'hui est d'une très grande importance. Par son objet même, il tend à favoriser l'investissement locatif et l'accession à la propriété de logements sociaux. De plus, il doit être replacé, afin d'en mieux comprendre la portée, dans le cadre des orientations générales retenues par le Gouvernement, après les élections de mars 1986 en matière de politique du logement.

Ces orientations partent d'une constatation simple et malheureusement sombre. Malgré des mesures arrêtées par le précédent Gouvernement, la baisse de la construction n'a pu être enrayerée. Les chiffres sont clairs : 295 000 logements construits en 1985 contre 400 000 en 1980. On a notamment assisté à une chute de l'investissement locatif privé et de ce fait le secteur du bâtiment a perdu 20 % de ses effectifs en cinq ans, soit une réduction de 300 000 emplois. La loi du 22 juin 1982, par ses effets pervers et son impact psychologique négatif a largement contribué à détourner les investisseurs du marché locatif.

Dans ce contexte, les orientations du nouveau Gouvernement partent d'un choix fondamental.

Pour sortir de la gestion réglementaire de la pénurie de logements, il faut relancer l'offre de logements, en faisant massivement appel à l'initiative privée et au libre jeu du marché. Il s'agit donc de redonner confiance aux épargnants et aux investisseurs.

Pour cela, l'action du Gouvernement se développe en sept points, traduits tant au travers de mesures fiscales et budgétaires, qu'à travers le présent projet de loi soumis à l'examen de la Haute Assemblée.

Les objectifs du Gouvernement peuvent être ainsi énoncés :

- accroître le nombre de logements en favorisant le développement de l'offre foncière
- favoriser l'accession à la propriété
- assurer le retour de l'investissement privé
- obtenir un équilibre juste dans les rapports entre locataires et propriétaires
- permettre aux organismes sociaux du logement de retrouver une meilleure santé
- assurer un niveau élevé d'engagement des programmes physiques, tant dans le domaine de la construction neuve que dans le domaine de l'amélioration de l'habitat existant
- harmoniser le système des aides à la personne.

Le présent projet de loi soumis à votre examen poursuit trois objectifs principaux : obtenir un plus juste équilibre dans les rapports entre locataires et propriétaires, accroître le nombre de logements en favorisant le développement de l'offre foncière et enfin favoriser l'accession à la propriété.

Ce dernier objectif se traduit en particulier par des dispositions tendant à favoriser l'accession à la propriété par les locataires HLM de leurs logements.

Votre commission des affaires sociales, qui depuis deux ans, lors de l'examen de la loi de finances, étudie les crédits gouvernementaux consacrés au logement social, a souhaité examiner les dispositions du présent projet de loi tendant à favoriser l'accession à la propriété de logements sociaux. Il s'agit là en effet d'une disposition fondamentale : le droit à la propriété ne doit-il pas être reconnu et encouragé ? Le dispositif proposé y concourt, mais son succès ne sera réel que si chacun des partenaires institutionnels est convaincu de sa nécessité.

Etant donné l'importance du sujet, il importe, avant d'examiner les dispositions du projet de loi relatives au logement social, de faire un bref rappel sur la situation de notre parc HLM et sur les difficultés que peuvent rencontrer les offices d'habitations à loyer modéré.

I - Importance du logement social et situation financière des organismes d'habitation à loyers modérés

Quelques chiffres nous permettent de mesurer l'importance du secteur du logement social en France.

A. Caractéristiques du logement social en France

- On peut rappeler qu'il existe plusieurs catégories d'HLM gérées par des organismes de nature juridique différente. Les plus importants sont les offices municipaux ou départementaux d'HLM (environ 300), établissements publics à caractère industriel et commercial créés à l'initiative des collectivités locales. Il existe aussi des sociétés anonymes d'HLM (environ 400) qui sont gérées par des employeurs, sociétés sans but lucratif. Il y a également les sociétés coopératives d'HLM, sociétés à capital variable qui réalisent concurremment des opérations locatives et des opérations en accession à la propriété. Il existe enfin des sociétés de crédit immobilier, de caractère plus privé, qui jouent également un rôle dans la construction d'immeubles d'HLM.

Au total, près de 1 200 organismes assurent l'exécution des programmes de construction d'HLM. En contrepartie de l'aide financière qu'il accorde, l'Etat exerce un contrôle strict sur leur gestion. L'intervention de l'Etat a été modulée suivant le type de construction.

- Ces organismes gèrent 3 millions de logements locatifs, et ont construit un million de logements en accession à la propriété. Le secteur du logement social abrite 9 millions de personnes en logement locatif et 3,8 millions en accession à la propriété. Enfin, on peut indiquer que l'ensemble des organismes d'HLM emploient 60 000 salariés.

B - La situation financière des organismes d'H.L.M. est préoccupante

Après ce bref rappel de chiffres qui montre toute l'importance de ce secteur, l'examen de la situation financière des organismes H.L.M. est d'autant plus préoccupante.

1. Situation financière des organismes H.L.M.

La Cour des Comptes a, à plusieurs reprises, ces dernières années évoqué les difficultés croissantes du secteur du logement social. La situation financière des organismes H.L.M. s'est particulièrement dégradée entre 1980 et 1983 et l'on pouvait considérer que deux organismes sur trois étaient en déséquilibre structurel. Cependant, on peut estimer que depuis 1984, la situation s'est quelque peu stabilisée.

L'examen de quelques indicateurs permet de mieux apprécier la réalité.

*** épargne nette/loyers**

	80	81	82	83	84
OFFICES	0,09	0,09	0,09	0,08	0,08
S.A	0,15	0,15	0,14	0,13	0,16*

*chiffre partiel

L'épargne nette est calculée avant dotation aux provisions et ne prend en compte que l'amortissement financier. C'est donc un indicateur assez fiable, qui montre la stabilité de l'exploitation des organismes, à un niveau par ailleurs assez bas. (0,08 pour les offices et 0,16 pour les sociétés anonymes).

*** Fonds de roulement net en mois de dépenses totales**

	80	81	82	83	84
OFFICES	1, 77	1, 92	1, 97	1, 82	1, 91
S.A	1, 78	1, 59	1, 42	1, 61	2, 19*

* (Suite au changement de plan comptable, les dettes à court terme n'ont pas pu être distinguées des autres dettes, majorant ainsi artificiellement le fonds de roulement des S.A. en 1984).

On peut considérer, que le fonds de roulement des organismes reste stable voire progresse, tout en étant légèrement insuffisant dans l'absolu.

Les principales difficultés à surmonter pour les organismes d'H.L.M. sont les impayés de loyers, les coûts de gestion et le coût de la dette.

*** impayés (loyers + charges), en %**

	80	81	82	83	84
OFFICES	1,54	1, 7	2, 13	2, 56	3, 12
S.A	1,62	2, 04	2, 56	2, 77	2, 94

Les impayés de loyers sont en constante progression. Leur chiffre précis se heurte à la politique de provision pour créances douteuses et d'admission en non-valeur propre à chaque organisme (il n'y a pas de transition brutale entre les retards de paiement, les impayés avec espoir de recouvrement, et ceux considérés comme irrécupérables).

*** coût de gestion par logement en milliers de F.**

	80	81	82	83	84
OFFICES	2, 87	3, 34	3, 83	4, 39	4, 80
S.A	3, 26	4, 01	4, 35	4, 82	5, 4

L'augmentation très forte des coûts de gestion par logement est due pour partie aux impôts et taxes (augmentation des taux d'imposition des collectivités et arrivée à échéance de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties), et pour le reste à la politique d'entretien du parc nécessitée par le vieillissement. Les frais de structure et de personnel évoluent à un rythme plus proche de l'inflation.

*** coût de la dette : frais financiers/encours, en %**

	80	81	82	83	84
OFFICES	2,6	2,8	3,14	3,37	3,61
S.A	2,4	2,67	2,93	3,18	3,51

Le coût de la dette est en constante augmentation, à cause de la montée en régime des emprunts PLA. (Entre 1980 et 1984, il passe de 2,6 à 3,61 %).

2. L'insuffisance des ressources explique pour partie la situation financière des organismes H.L.M.

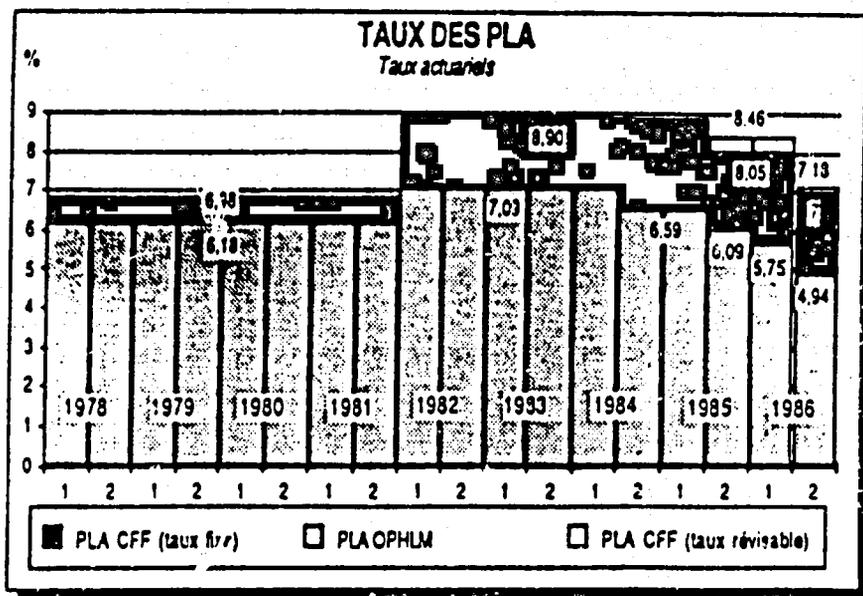
- Tout d'abord le blocage des loyers n'a pas permis aux offices de s'adapter à l'évolution de leurs coûts de gestion ni de dégager une capacité d'autofinancement suffisante. La part des ressources propres réservée à l'entretien du patrimoine s'en est trouvée réduite. Pour ceux des organismes qui ne sont pas astreints à une gestion rigoureuse, l'enchaînement s'est alors très vite instauré : parc immobilier mal entretenu, désaffection des locataires, insuffisance de ressources, défaut d'entretien... A cela s'ajoutait, l'accroissement des impayés de loyers.

- la seconde cause des difficultés financières des organismes H.L.M. est constituée par le coût des emprunts qu'ils ont dû souscrire.

On peut simplement rappeler que de 1954 à 1965, le taux des prêts locatifs était de 1 p. 100, la durée d'amortissement de quarante-cinq ans et le différé d'amortissement de trois ans ; qu'en 1977, il était encore de 3,60 p. 100 sur quarante ans avec toujours un différé de trois années ; que, de 1977 à 1981, avec la mise en place des P.L.A., la durée d'amortissement a été ramenée à trente-quatre ans, le taux d'intérêt subissant une variation à la hausse au fil des ans. De 1981 à 1984, il a encore augmenté, puisqu'il était de 5,85 p. 100 pendant les six premières années, de 7 p. 100 pendant les quatre années suivantes, pour passer ensuite, de quatre ans en quatre ans, à 8,35 p. 100, à 10 p. 100, à 12 p. 100, pour atteindre 13,45 p. 100 la vingt-deuxième année.

S'il est exact que, depuis 1984, ces taux ont légèrement baissé, il n'en reste pas moins vrai que les organismes sociaux les plus dynamiques, c'est-à-dire ceux qui ont beaucoup construit depuis 1977, vont paradoxalement se trouver être les plus pénalisés, puisqu'ils continueront à payer un loyer de l'argent très élevé alors que, par suite de la déflation, les taux d'augmentation des loyers ne seront que, 2,5 p. 100, 3 p. 100 ou 4 p. 100 par an.

Le tableau ci-joint rappelle la progression des taux des prêts P.L.A.



- Sur ce point, il convient de rappeler les dispositions prises par le Gouvernement, pour tenir compte de l'inflation et de l'évolution des recettes des organismes.

* Dans le secteur locatif, le taux des prêts locatifs aidés délivrés par la Caisse des dépôts et consignations aux organismes H.L.M. a été abaissé de 0,8 point le 15 mai dernier, passant de 5,75 % à 4,94 %. Simultanément, la progressivité des annuités de remboursement d'emprunts a été ramenée de 2,60 % à 1,95 %. Le taux des prêts locatifs aidés délivrés par le Crédit foncier de France (PLA CFF) a également été abaissé de 8,05 % à 7,00 % pour les prêts à taux fixe et de 8,46 % à 7,18 % pour les prêts à taux variable.

* Quatre-vingt organismes H.L.M. ont, d'autre part, bénéficié de mesures sélectives leur permettant d'alléger leurs charges.

* Enfin, pour ceux des organismes, dont la situation est particulièrement critique, l'examen se fait au cas par cas avec l'aide de l'ensemble des partenaires institutionnels concernés (actionnaires, collectivités locales, garants et créanciers).

Il s'agit de mesures importantes, mais dans les années à venir il est certain que la situation financière des organismes d'H.L.M. devra faire l'objet d'un examen attentif afin d'éviter tout dérapage.

II - Les objectifs du projet de loi en matière de logement social : redonner plus de souplesse à la gestion des organismes et promouvoir l'accès à la propriété

Les deux objectifs du présent projet de loi en ce qui concerne le logement social sont à cet égard fondamentaux. Ils devraient permettre aux organismes d'H.L.M. de rétablir leur situation financière et de mieux gérer leur parc immobilier. Il s'agit, en effet, de leur donner des moyens de gestion plus souples et de faciliter la vente de leurs logements ; ils assument ainsi un rôle important en matière de promotion sociale.

A. Redonner plus de souplesse à la gestion des organismes

1. Faciliter une gestion moderne

Il est prévu, dans le titre IV du projet, plusieurs dispositions portant allègement des conditions de fonctionnement des organismes d'H.L.M. ; ainsi il est précisé que les offices d'aménagement et de construction, qui sont des établissements publics à caractère industriel et commercial, seront désormais soumis aux modalités de la comptabilité privée et n'auront donc plus de comptable public. La souplesse de gestion de ces organismes sera par conséquent accrue, la règle de la séparation de l'ordonnateur et du comptable étant dorénavant exclue.

D'autre part, le texte prévoit la possibilité de transformation des offices d'H.L.M. en société d'économie mixte locale, dont les possibilités de gestion sont plus souples. Cette transformation sera facilitée par les règles proposées concernant le transfert du patrimoine et la protection des intérêts des collectivités locales de rattachement et du personnel. En outre, les statuts des sociétés d'H.L.M. ne devront

plus obligatoirement se conformer à des statuts types, mais devront simplement respecter un certain nombre de clauses types, ce qui évitera de procéder par voie réglementaire à une refonte des statuts chaque fois que le droit des sociétés évolue.

Afin d'éviter aux organismes d'H.L.M. d'avoir recours aux hypothèques conventionnelles qui sont coûteuses, la Caisse de garantie du logement social pourra dorénavant prendre des hypothèques légales, lorsque les organismes d'H.L.M. ou les sociétés d'économie mixte ne pourront obtenir la garantie d'une collectivité locale et lui préféreront l'hypothèque.

2. Introduire plus de souplesse dans la fixation des loyers

En ce qui concerne la fixation des loyers, les dispositions du projet de loi remettent à jour des mesures qui existaient jusqu'à présent, mais sans être partout utilisées. Il s'agit d'une part de la détermination d'un surloyer et, d'autre part, du mode de fixation des loyers eux-mêmes.

- la détermination du surloyer

En effet, les organismes d'H.L.M. vont pouvoir prélever des surloyers sur ceux de leurs locataires dont les ressources dépasseront les plafonds fixés pour l'attribution de logements H.L.M.

Une telle faculté, introduite par le décret n° 58-1469 du 31 décembre 1958 et la circulaire d'application du 24 janvier 1970, était utilisée par les organismes d'H.L.M., mais les modalités de mise en œuvre étaient lourdes. L'indemnité d'occupation était fixée en fonction de barèmes nationaux, et l'affectation de ces indemnités était soumise à des contraintes très précises.

Désormais, le barème du surloyer sera déterminé par l'organisme lui-même, qui pourra l'individualiser par immeuble ou groupe d'immeubles ; ceci, afin de tenir compte de la "qualité du service rendu". Le représentant de l'Etat pourra demander une nouvelle délibération dans un délai d'un mois, en ce qui concerne ce surloyer.

- la fixation des loyers par les organismes d'H.L.M.

En ce qui concerne la fixation des loyers, le projet de loi distingue deux cas : l'évolution générale des loyers et le cas des nouvelles locations.

. Evolution générale des loyers

L'abrogation de l'article 55 de la loi du 22 juin 1982 redonne vie à l'article L 442-1 du code de la construction et de l'habitation. Les loyers sont fixés par l'organisme H.L.M. dans la limite d'un montant minimum et d'un montant maximum. L'augmentation ne peut entraîner une hausse supérieure à 10 %, par rapport au semestre précédent. Le Gouvernement s'interdit désormais de pouvoir arrêter les hausses de loyers par voie réglementaire. Un régime transitoire est prévu jusqu'au 1er juillet 1987.

. le cas des nouvelles locations

En cas de nouvelles locations, les organismes sont libres de fixer le loyer, dans la limite des montants minimum et maximum.

Ce dispositif nous paraît indispensable, eu égard, à la situation financière délicate que beaucoup d'organismes connaissent. Les amendements proposés ne remettent pas en cause l'économie générale de ce dispositif ; ils proposeront simplement des aménagements de forme permettant une mise en œuvre des mesures proposées plus facile.

B. Promouvoir l'accèsion à la propriété des logements sociaux

Le deuxième objectif du présent projet de loi en matière de logement social est, à nos yeux, fondamental. Il constitue un indéniable outil de promotion sociale : à savoir, faciliter, pour les locataires H.L.M. l'accèsion à la propriété du logement qu'ils occupent.

Avant de présenter brièvement l'économie du texte, il importe de rappeler les textes de lois qui répondaient au même objectif, et d'expliquer les raisons de leurs échecs afin d'éviter que le présent dispositif ne connaisse le même sort.

1. Le contenu des lois du 10 juillet 1965 et du 3 novembre 1983

a) Les dispositions intéressantes de la loi du 10 juillet 1965

Sans vouloir paraître passéiste, il semble que la loi du 10 juillet 1965 réunissait des caractéristiques intéressantes.

Rappelons en les grands principes :

Le locataire d'un logement H.L.M. avait la possibilité d'acquérir le logement qu'il occupait à condition :

- qu'il s'agisse d'un logement situé dans un immeuble construit par un organisme H.L.M. ou avec le bénéfice des primes et prêts spéciaux du Crédit Foncier de France ; que cet immeuble soit construit depuis plus de dix ans à la date de demande d'acquisition ; que le candidat acquéreur ait occupé à titre de locataire de façon consécutive ou non, un logement H.L.M. pendant une durée de cinq ans.

Le candidat devait adresser à l'organisme propriétaire une demande d'acquisition dans les formes prévues par arrêté. L'organisme disposait d'un délai de trois mois pour donner suite à la demande ; passé ce délai, la demande était réputée acceptée. Si pour des motifs sérieux et légitimes l'organisme décidait de refuser la demande, il notifiait le refus au préfet qui, après avis du Comité Départemental des H.L.M. prenait, dans les deux mois, une décision de refus ou d'acceptation.

Le prix de vente était fixé par l'Administration des Domaines. Le paiement avait lieu au comptant ou par fractions échelonnées en quinze ans suivant l'importance des ressources de l'acquéreur.

Un versement de 20 % du prix était réglé lors de la signature de l'acte d'acquisition.

Diverses dispositions tendaient à éviter les opérations spéculatives et enfin il était précisé que le produit des ventes était affecté "en priorité à la poursuite du remboursement des emprunts contractés pour la construction des logements

vendus" et au financement des nouveaux programmes de construction.

Cette loi apparaît comme très libérale et en harmonie avec le présent objectif de faciliter l'accèsion à la propriété des logements sociaux, puisque l'acquisition par le locataire est le principe, et le refus est l'exception. Le délai de procédure est très rapide et la procédure par elle-même assez simple.

Il était simplement nécessaire d'y apporter quelques améliorations, notamment en précisant que l'on ne pouvait vendre que des immeubles en bon état pour éviter que par la suite, certains copropriétaires refusent les travaux de réfection indispensables. Par ailleurs, l'apport personnel de 20 % était excessif.

De plus, il est certain que le dispositif même de cette loi a été dévoyé, puisque nombre d'opposants au principe même de la vente des logements HLM, et ce pour des raisons politiques, ont mis en avant l'obligation faite aux organismes d'HLM de céder leur patrimoine. En réalité, ils avaient toute latitude pour s'opposer à une vente, et ce pour des motifs réels et sérieux.

Il eut été sans doute plus judicieux de mettre l'accent sur l'initiative et le rôle moteur des organismes eux-mêmes.

b) Les multiples contraintes de la loi du 3 novembre 1983

Partant d'un constat soi-disant négatif de la loi du 10 juillet 1965, la loi du 3 novembre 1983 n'a fait en réalité que multiplier les contraintes pour freiner la vente des logements HLM par les organismes.

Les conditions de vente sont en effet très lourdes : ainsi, l'ancienneté des logements requise, varie de dix ans à vingt ans pour les logements individuels, et en cas de travaux d'amélioration, la vente ne peut intervenir que cinq ans après. En revanche, il était précisé que les logements vendus devaient être en bon état ce qui est un point positif.

La décision de la vente ne pouvait intervenir qu'au terme d'une procédure très lourde et résultait de l'accord de l'organisme HLM, de la commune d'implantation et au représentant de l'Etat, dans le département, après avis favorable des collectivités locales garantes des emprunts. Enfin,

il était nécessaire que 80 % des locataires le demandent, pourcentage rarement atteint, pour contraindre l'organisme à la vente, au lieu des 20 % fixés par la loi du 10 juillet 1965.

De plus, des obligations très lourdes pesaient sur les acquéreurs, à savoir : occupation du logement pendant au moins quinze ans, locations avec autorisation de l'organisme HLM, et en cas de revente, droit de recours préférentiel au bénéfice de l'organisme HLM.

Force est de constater que ces deux textes législatifs, pour partie faute de volonté politique et pour partie faute d'un dispositif adapté, ont peu permis l'accession à la propriété des locataires HLM.

De 1965 à 1983, 7 500 logements ont été vendus, et 2 600 entre 1983 et 1985. C'est peu au regard des 70 000 à 80 000 logements dont s'accroît chaque année le patrimoine HLM.

Le dispositif nouveau doit donc être très largement incitatif s'il veut atteindre l'objectif proposé : la vente d'environ 30 000 logements par an.

2. Le contenu du projet de loi en matière de vente de logements HLM

a) Le projet de loi arrête des dispositions très intéressantes quant à la vente des logements HLM

Il ne s'agira ici que de les évoquer brièvement : elles peuvent s'orienter autour de cinq points :

- L'ancienneté des logements est ramenée à dix ans dans tous les cas. De plus, il est possible de déroger à cette règle, ce qui est un facteur de souplesse.

- Le principe de la "bonne habitabilité" du logement est maintenu, ce qui est très important.

- Le projet n'exige plus d'ancienneté de l'acquéreur en tant que locataire de l'organisme HLM.

- Les arguments financiers sont également très incitatifs pour les organismes et ce tant en ce qui concerne les emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements vendus, qu'en ce qui concerne les aides de l'Etat éventuellement versées sur ces logements. En effet, pour les emprunts, il est prévu qu'en cas de vente à un locataire de son logement, l'organisme continue de rembourser ses emprunts

selon l'échéancier initial. Dans ce cas, le locataire, bénéficiant par ailleurs de prêts conventionnés, peut se libérer d'une partie du prix de vente par des versements fractionnés dont les montants seraient alignés sur ceux des remboursements des emprunts HLM. En cas de vente à un autre organisme HLM ou à une société d'économie mixte, il peut y avoir transfert des emprunts contractés sur le nouveau propriétaire. Dans les deux cas, les collectivités, garants financiers, doivent donner leur accord.

Enfin, pour ce qui est des aides de l'Etat, le principe est posé de leur non-remboursement. Deux conditions sont posées à ce principe : la vente du logement ne doit pas donner lieu à un changement d'usage et les aides de l'Etat ne doivent pas avoir été versées depuis moins de cinq ans.

- Les logements réservés par convention à des personnes morales de droit public ou privé, par exemple, l'Etat, E.D.F. ou une entreprise au titre du 1 % peuvent être vendus à leurs occupants. Les réservataires se verront attribuer de nouveaux logements en dédommagement.

b) Un dispositif insuffisamment allégé ?

L'examen attentif des dispositions du projet de loi nous fait cependant craindre que le système proposé ne soit insuffisamment allégé, et qu'il ne règle pas la totalité des problèmes posés par l'accession à la propriété.

A la lecture de l'article 56 du projet de loi, on peut se demander s'il n'eut pas fallu privilégier l'aspect libéral attaché au principe de l'accession à la propriété, comme l'avait fait le texte de 1965.

A ce propos il est intéressant de rappeler quelques chiffres permettant de comparer le pourcentage de propriétaires en France et chez nos principaux pays partenaires.

- France :	52 % en 1984
- Allemagne :	40 % en 1982
- Grande-Bretagne :	60 % en 1983
- Italie :	60 % en 1983
- Espagne :	69 % en 1983
- Etats-Unis :	66 % en 1982

On peut donc encourager très largement l'accession à la propriété.

Pour faciliter au maximum la mise en œuvre de cet outil indispensable de promotion sociale, on aurait pu simplifier la procédure de décision, en supprimant bon nombre de consultations qui, dans la pratique, n'apporteront aucune garantie et seront très difficiles à mettre en œuvre.

De plus, on peut s'inquiéter de ce que quelques problèmes posés par l'accession à la propriété d'un logement ne soient pas résolus par le projet de loi.

En effet, il eut fallu prévoir un dispositif permettant l'accession dans les cas, nombreux, où le terrain d'assiette a été apporté par une collectivité locale sous la forme de bail à construction. Il faudrait, dans ce cas, faciliter au maximum la vente du terrain aux organismes HLM, afin que ceux-ci puissent procéder à la vente des logements édifiés dessus. La commission vous proposera un amendement rédigé en ce sens.

Enfin, pour ne pas mettre en péril à brève échéance l'efficacité de ce dispositif, il eut sans doute fallu maintenir aux accédants à la propriété le bénéfice de l'APL (aide personnalisée au logement), pour des logements construits avec des prêts PLA et qui pourront être mis en vente à compter de 1987-1988. Sinon il y a fort à craindre que nombre de personnes, percevant l'APL en tant que locataire ne puissent consentir l'effort financier important qui leur sera demandé. En définitive, seules les personnes ne bénéficiant pas de l'APL, parce que dépassant les plafonds de ressources, ou habitant des logements construits avant 1977 (aides à la pierre) et non réhabilités par le dispositif de la PALULOS, pourront se rendre acquéreurs de leur logement.

Pourquoi ne pas maintenir, et ce, au taux versé dans le cadre de la location, et avec le même barème, le bénéfice de l'APL au locataire devenu propriétaire de son logement.

o

o o

CONCLUSION

En conclusion, il convient de souligner que notre propos ne tend nullement à condamner un dispositif qui constitue sans nul doute l'un des éléments essentiels du projet de loi soumis à l'examen de la Haute Assemblée. On peut simplement craindre que certaines des mesures proposées ne soient dissuasives et freinent la montée en puissance de ce mode d'accès à la propriété, ou qu'il ne faille un jour modifier le régime financier proposé par le projet de loi. C'est pourquoi notamment les amendements proposés visent à clarifier et parfois à simplifier les procédures prévues.

o

o o

Sous réserve de ces observations et des amendements adoptés, la commission des affaires sociales a émis un vote favorable à l'adoption de ce texte.

EXAMEN DES ARTICLES

TITRE I : Des rapports entre bailleurs et locataires

CHAPITRE VI : Dispositions relatives

aux logements appartenant

aux organismes d'habitations à loyer modéré

ou gérés par eux

Ce chapitre regroupe un certain nombre de dispositions qui ont pour objet de donner plus de souplesse à la gestion des organismes d'habitations à loyer modéré. Ces dispositions offrent une plus grande liberté en ce qui concerne la fixation des loyers.

Article 35

Art. L 441-3 du Code de la construction et de l'habitation **Critères de détermination des surloyers**

Le présent article modifie en profondeur un dispositif peu utilisé jusqu'à présent.

Comme il a été rappelé dans l'exposé général, le dispositif actuel autorisé par l'article 6 de la loi n° 57-908 du 7 août 1957 permet aux organismes d'habitations à loyer modéré de fixer des surloyers pour les locataires dont les ressources dépassent les plafonds fixés pour l'attribution d'un logement HLM. Le système est rigide et uniforme puisque non seulement les plafonds de ressources sont arrêtés annuellement par circulaire ministérielle en fonction de critères de taille de la famille et de localisation du logement, mais que le montant même des indemnités d'occupation exigibles est arrêté au niveau ministériel. De plus les articles R 441-32 et R 442-33 du code de la construction et de l'habitation prévoient des règles assez contraignantes quant à l'affectation du produit de ces ressources.

Ce dispositif lourd a eu des effets très largement dissuasifs, qui ont été rappelés dans l'exposé général. Il s'agit donc aujourd'hui de mettre en œuvre un dispositif qui soit plus attractif.

Pour ce faire, l'article 35 prévoit que ce sont les organismes d'HLM eux-mêmes qui décident du montant du surloyer pouvant être demandé à certains locataires.

Les critères de détermination du barème sont énumérés par la loi : taille de la famille, importance du dépassement du plafond de ressources fixé pour l'attribution du logement HLM ; de plus ce barème pourra être individualisé pour un immeuble ou groupe d'immeubles, ce qui permet de tenir compte des niveaux des prestations offertes et de la situation géographique de l'immeuble.

La décision des organismes d'HLM est néanmoins contrôlée puisque les barèmes doivent être communiqués au représentant de l'Etat. Ce dernier dispose alors d'un mois pour s'opposer à la décision de l'organisme d'HLM. Si tel est le cas, l'organisme devra proposer un nouveau barème, ou contester la décision du préfet devant le tribunal administratif.

Votre commission vous propose d'adopter cet article sous réserve d'un amendement qui précise la nature du contrôle du préfet.

Par souci de clarté juridique il nous semble opportun de retenir la même rédaction que celle utilisée dans le cas de la vente des logements HLM. De plus, la formule proposée permet de préciser que l'opposition du représentant de l'Etat doit être motivée, et qu'à défaut d'opposition dans le délai d'un mois, le barème est exécutoire.

Votre commission vous propose d'adopter cet article ainsi modifié.

Article 36

Règle de fixation des loyers des logements H.L.M.

a) Article L. 442-1-1 du code de la construction et de l'habitation

Liberté de fixation en ce qui concerne les nouvelles locations de logements H.L.M.

L'article L. 442-1-1 nouveau du code de la construction et de l'habitation propose un nouveau mode de fixation des loyers, en redonnant vigueur à un dispositif existant, mais qui avait été occulté par les dispositions de l'article 55 de la loi du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.

En effet, le mécanisme actuel relève, en théorie, à la fois de l'article L. 442-1 du code de la construction et de l'habitat et de l'article 55 de la loi du 22 juin 1982.

- D'une part, l'article L. 442-1 prévoit que l'autorité administrative détermine les prix de base au mètre carré afférents aux différentes catégories de construction réalisées par les organismes H.L.M. En fonction de ces prix de base et des surfaces corrigées, les organismes d'H.L.M. déterminent les loyers ; les loyers doivent en outre respecter des montants minima et maxima établis nationalement par l'autorité administrative. A l'intérieur de ces prix planchers et plafonds, l'organisme d'H.L.M. doit pouvoir se déterminer librement ; les augmentations d'un semestre à l'autre ne doivent cependant pas être supérieures à 10 %.

- D'autre part, l'article 55 de la loi du 22 juin 1982 dispose qu'en cas d'échec de la négociation collective, un décret fixe le taux maximum d'évolution des loyers.

Dans la pratique, il s'est avéré que les organismes d'H.L.M. se sont alignés sur les prix planchers nationaux, et ont appliqué des loyers définis en fonction de la surface corrigée et identiques pour un même groupe d'immeubles, sans tenir compte de la qualité des services rendus, qui pouvait varier

sensiblement d'un immeuble à l'autre au sein de ce groupe. De plus, en 1986 le Gouvernement a eu recours à l'article 55 de la loi du 22 juin 1982, en fixant l'évolution des loyers à 2,7 %. En 1985 un accord collectif avait été signé prévoyant une hausse de 5,25 % au 1er janvier 1985.

Le nouveau dispositif proposé donne plus de souplesse pour la fixation des loyers. Mais, pour permettre une mise en place progressive, il ne s'applique qu'aux nouvelles locations. Les locataires en place relèvent, temporairement, d'un autre dispositif.

En ce qui concerne les nouvelles locations, on peut préciser que l'article 55 de la loi du 22 juin 1982 est abrogé par le présent projet de loi. Le Gouvernement s'interdit donc désormais de pouvoir fixer par voie réglementaire les hausses de loyers des logements H.L.M.

De plus, l'article L. 442-1-1 nouveau affirme clairement la liberté dont disposent les organismes d'H.L.M. pour fixer les loyers. Ces derniers doivent néanmoins respecter les prix-planchers et plafonds définis par l'autorité administrative, pour les logements conventionnés, les normes maxima et minima arrêtées par ces conventions, ou enfin pour les logements aidés par un financement du Crédit Foncier de France ou de la Caisse centrale de coopération économique, la limite de leurs loyers-plafonds.

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

b) Article L. 442-1-2 du code de la construction et de l'habitation

Contrôle du représentant de l'Etat sur la fixation des loyers

Cet article prévoit qu'à l'issue de la période transitoire définie à l'article 37 du projet de loi, c'est-à-dire à partir du 1er juillet 1987, toutes les délibérations relatives aux loyers seront soumises au représentant de l'Etat dans le département. Celui-ci, s'il juge les taux de loyers manifestement trop importants eu égard aux services rendus, pourra, dans le délai d'un mois, demander une nouvelle délibération.

Votre commission vous propose d'adopter cet article sous réserve d'un amendement tendant à ce que les délibérations

relatives aux loyers soient transmises au représentant de l'Etat dès la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

En ce qui concerne les variations de loyer pour les locataires en place, le représentant de l'Etat n'aura rien à contrôler jusqu'au 1er juillet 1987, date à laquelle prendra fin l'encadrement. Mais il faut rappeler qu'en ce qui concerne les nouvelles locations, la liberté est instaurée dès l'entrée en vigueur de la présente loi. Si donc, l'on souhaite que les décisions relatives aux loyers soient notifiées au représentant de l'Etat, il apparaît plus simple que cette procédure soit mise en place dès l'entrée en vigueur de la présente loi.

Votre commission vous propose d'adopter cet article ainsi modifié.

Article 37

Dispositions transitoires quant à la fixation des loyers

Des dispositions transitoires s'appliquent aux loyers des logements H.L.M. ne faisant pas l'objet d'une nouvelle location, ceci afin d'éviter une évolution trop rapide. Le présent article détermine deux phases dans cette période transitoire qui, en tout état de cause, s'achèvera au 1er juillet 1987.

- La première phase court de la date de promulgation de la loi jusqu'au 1er janvier 1987. Pendant cette période, les loyers restent soumis aux dispositions de la loi du 22 juin 1982. En l'occurrence, on peut rappeler qu'en 1986, c'est le Gouvernement qui avait arrêté une hausse maximum de 2,7 %.

- La deuxième phase va du 1er janvier 1987 au 1er juillet 1987. Pendant cette période, les loyers pourront varier dans la limite de la variation annuelle de l'indice du coût de la construction.

- A l'issue de cette période transitoire, ce sont les dispositions de l'article L. 442-1 du code de la construction et de l'habitation qui s'appliqueront. A savoir, variation des loyers dans la limite d'un montant minimum et maximum définis par l'autorité administrative. De plus, l'augmentation d'un semestre à l'autre ne pourra entraîner une hausse supérieure à 10 pour 100.

Votre commission vous propose d'adopter cet article sous réserve de deux amendements.

Le premier amendement est d'une simple portée pratique. Il paraît plus judicieux, pour des impératifs de gestion, de faire référence à l'indice de la construction connu au 30 novembre 1986, et non pas celui connu au 31 décembre 1986. En effet, on peut rappeler que, soit par usage, soit par voie conventionnelle, la notification aux locataires du nouveau loyer à percevoir se fait un mois à l'avance. Pour respecter cette procédure, il convient de faire référence à l'indice connu au 30 novembre 1986.

Le deuxième amendement propose d'intégrer dans le dispositif arrêtant les variations de loyer pendant la période transitoire, les dispositions du décret n° 84-344 du 11 mai 1984 relatif aux travaux d'améliorations. Ce décret, reprenant le contenu d'un accord collectif de location intervenu le 23 novembre 1983 autorise les organismes de H.L.M. à répercuter, dans les hausses de loyer, le coût de ces travaux et ce sous certaines conditions. Il serait anormal, et dangereux pour la gestion desdits organismes que, sous prétexte d'éviter un dérapage des loyers, cette autorisation de répercussion soit remise en cause. C'est pourquoi votre commission vous propose un amendement qui autorise une majoration de loyers pour des travaux décidés en vertu du décret du 11 mai 1984, commencés avant le 1er janvier 1987 et achevés avant le 1er juillet 1987. Cette majoration est égale à 10 % du coût des travaux, plafonné à 9 000 F par logement, augmenté de 2 000 F par pièce principale.

Votre commission vous propose d'adopter cet article ainsi modifié.

Article 38

Suppression de dispositions fixant un loyer plancher et devenues sans objet

L'article 38 tend à supprimer l'article L. 442-5 du code de la construction et de l'habitation qui prévoyait qu'en aucun cas les dispositions de l'article L. 442-1, qui fixe les règles d'encadrement des loyers H.L.M., ne peuvent entraîner une réduction du loyer principal effectivement dû au 1er janvier 1954.

Cette disposition n'avait plus de conséquence pratique.

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

Article 39

Article L. 442-10 du code de la construction et de l'habitation

Définition du champ d'application des articles

L. 442-1 à L. 442-9

du code de la construction et de l'habitation

Les articles L. 442-1 à L. 442-9 du code de la construction et de l'habitation sont regroupés dans le chapitre II intitulé "Loyers et divers" du titre IV du Livre IV du code de la construction et de l'habitation relatif aux habitations à loyer modéré. Or, le Livre IV du code ne contient pas d'article définissant son domaine d'application. Le présent article entend préciser le seul champ d'application du chapitre II intitulé "Loyers et divers".

La définition du champ d'application du Chapitre II proposée est très large puisque sont visés tous les logements appartenant aux organismes H.L.M. ou appartenant à des collectivités locales et gérés par lesdits organismes.

Or, il apparaît que certains organismes sont propriétaires d'immeubles ou maisons n'ayant pas été construits avec des financements aidés ; plus fréquemment encore, des collectivités locales sont propriétaires d'immeubles ne relevant pas de la législation H.L.M. et qui sont néanmoins gérés par les organismes H.L.M.. Dans ces deux cas de figure, les organismes H.L.M. gèrent ces immeubles selon les règles générales organisant les rapports bailleurs-locataires. Il convient donc de préciser la définition du domaine d'application du chapitre II relatif aux "Loyers et divers" en excluant les logements non soumis à la législation sur les habitations à loyer modéré.

Votre commission vous propose d'adopter cet article ainsi modifié.

Titre II

De la cession pour l'accèsion à la propriété de certains logements sociaux

Le titre II du présent projet de loi modifie de manière importante les dispositions de la loi n° 83-953 du 2 novembre 1983 sur la vente de logements appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré. Dans l'exposé général il vous a été rappelé les multiples freins, qu'en réalité, cette loi mettait en place, afin de décourager les personnes physiques d'accéder à la propriété d'un logement social.

Le présent projet de loi tend, dans son principe, à favoriser au contraire la vente de logements sociaux, mais on peut craindre que, par certains aspects, la procédure d'accèsion à la propriété soit encore trop lourde et contraignante. Sans bouleverser l'économie du texte, les amendements proposés devraient permettre de simplifier certaines des dispositions retenues.

Article 56

Section II du chapitre III du titre IV du Livre IV du code de la construction et de l'habitat

**Dispositions applicables aux cessions,
aux transformations d'usage
et aux démolitions d'éléments du patrimoine immobilier.**

a) Article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation

Procédure de cession des logements sociaux

L'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation énumère les règles fondamentales de la procédure de cession des logements sociaux.

Ces règles concernent les logements pouvant être vendus, l'intervention du représentant de l'Etat et les conditions dans lesquelles peut être prise la décision d'aliéner.

- En ce qui concerne les logements pouvant être vendus, le premier alinéa de l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation fixe deux conditions. D'une part, ces logements doivent avoir été construits ou acquis par des organismes d'habitations à loyer modéré depuis plus de dix ans. On peut rappeler que la loi du 2 novembre 1983 imposait pour la vente des maisons, vingt ans d'ancienneté, ce qui était un handicap important pour la vente desdites maisons.

D'autre part, ces logements doivent répondre à des normes d'habitabilité minimale. Ces normes seront définies par un décret en Conseil d'Etat. Cette exigence de qualité minimum avait été introduite par la loi du 2 novembre 1983, comme il a été rappelé dans l'exposé général, et il est indispensable qu'elle soit maintenue.

- En ce qui concerne la procédure d'aliénation, l'article L. 443-7 du code précise que la décision d'aliéner est prise par l'organisme d'habitations à loyer modéré, sous contrôle du représentant de l'Etat. En effet, ce dernier dispose d'un délai de deux mois pour s'opposer au projet d'aliénation de l'organisme. Il est prévu que, pendant ce délai, le représentant de l'Etat consulte la commune d'implantation. L'Assemblée nationale a également prévu la consultation des communes ayant apporté leur garantie aux emprunts contractés par l'organisme. L'article L. 443-7 donne ensuite une définition très précise et étendue des cas dans lesquels le représentant de l'Etat peut s'opposer à la vente. Le premier cas était déjà prévu par la loi du 2 novembre 1983, et permet au représentant de l'Etat de s'opposer à une vente qui réduirait de manière excessive le patrimoine locatif de l'organisme ou le parc de logements sociaux locatifs existant sur le territoire de la commune ou de l'agglomération concernée.

Les deux autres causes de refus possibles sont nouvelles et s'appuient soit sur les risques, que la vente des logements ferait porter sur la situation économique et financière des organismes, soit sur la qualité insuffisante des logements proposés à la vente.

- Enfin, l'article L. 443-7 prévoit que le représentant de l'Etat peut demander à l'organisme de lui fournir un plan pluri-annuel qui indique ses perspectives d'évolution et de gestion des logements, ainsi que l'évolution de sa situation financière à

moyen terme. Le délai d'opposition du représentant ne court qu'à compter de la production de ce plan.

Votre commission souhaite, sans bouleverser l'économie de cet article-clef du projet de loi, en simplifier néanmoins la rédaction, et supprimer certaines des conditions exigées. En effet, sa crainte est grande, à la lecture de cet article, que l'accumulation des consultations, des objections possibles, des documents à fournir, constitue en réalité autant de contraintes qui dissuadent les organismes d'habitations à loyer modéré de favoriser l'accession à la propriété de leurs locataires.

C'est pourquoi votre commission vous propose un amendement qui simplifie la rédaction de l'article L. 447-3 du code de la construction et de l'habitation.

- Il précise la règle d'ancienneté de dix ans requise pour les logements proposés à la vente. En cas de vente d'un immeuble entre deux organismes H.L.M., le délai de dix ans ne recommence pas à courir à compter de la date de la vente. Ce délai est attaché en quelque sorte au logement et non à l'organisme propriétaire. Il doit avoir relevé pendant dix ans de la législation sur les habitations à loyer modéré.

- Dans un deuxième alinéa, l'amendement affirme la compétence de l'organisme d'H.L.M. en ce qui concerne la décision d'aliéner. De plus, il précise les conditions dans lesquelles cette décision doit être prise : porter sur des logements suffisamment entretenus, et ne pas réduire de façon excessive le parc de logements locatifs existant sur le territoire de la commune ou de l'agglomération. Le facteur de détérioration de la situation économique de l'organisme ne peut être retenu. A très court terme, toute décision d'aliéner perturbera la situation financière de l'organisme ; ce n'est pas un motif suffisant pour l'empêcher. Dans le cadre de la décentralisation, il n'est pas acceptable que le représentant de l'Etat s'ingère ainsi dans la gestion des offices HLM. De même, ce n'est pas à lui d'apprécier le volume de logements que l'organisme doit conserver à usage locatif. En revanche, il est important qu'il puisse apprécier la demande de cession au regard du parc locatif existant sur la commune ou l'agglomération concernée. Le représentant de l'Etat a les moyens d'apprécier cet équilibre d'ensemble.

- Enfin, le dernier alinéa de l'amendement proposé explicite le rôle du représentant de l'Etat. Ce dernier consulte la commune d'implantation et les communes garantes financièrement. Mais, il n'est pas utile d'imposer aux

organismes d'H.L.M. la production d'un plan de gestion pluri-annuel. C'est au sein du conseil d'administration, où siègent les représentants des collectivités locales concernées, pour les offices publics, qu'une telle surveillance doit s'instaurer. Pour prendre sa décision, le représentant de l'Etat s'appuie sur les éléments définis plus haut. A défaut de refus motivé dans un délai de deux mois, la décision d'aliéner est exécutoire pour une durée de cinq ans. Passé ce délai, l'organisme devra soumettre un nouveau projet. Cette durée de cinq ans, lorsque l'on connaît les délais de réalisation d'une vente d'immeuble par un office d'HLM, nous paraît être un minimum.

Votre commission vous propose d'adopter cet article ainsi modifié.

b) Article L. 443-8 du code de la construction et de l'habitation

Procédure à suivre en cas de dérogations justifiées par des circonstances économiques ou sociales particulières

Le texte proposé pour l'article L. 443-8 du code de la construction et de l'habitation prévoit des modalités particulières de cession des logements qui dérogent aux règles générales fixées par l'article L. 443-7.

Pour ce qui concerne le champ d'application de l'article, sont écartées les conditions d'ancienneté définies à l'article L. 443-7 : peuvent donc être vendus, dans le cadre de l'article L. 443-8 des logements ayant moins de dix ans d'ancienneté.

La décision d'aliéner reste prise par l'organisme d'habitations à loyer modéré mais l'accord ne peut résulter que d'une décision conjointe du Ministre chargé du logement et du Ministre des Finances. Il ne peut s'agir d'un accord tacite.

De plus, l'article L. 443-8 précise que la décision conjointe des ministres fixe les conditions de remboursement des aides accordées par l'Etat, et portant sur les logements aliénés. Cette disposition permet de déroger aux règles générales prévues par l'article L. 443-13 étudié ci-après.

On peut enfin préciser que ce régime très largement dérogatoire n'est justifié que par des circonstances sociales ou économiques particulières. La gravité de ces circonstances : situation financière de l'organisme, nécessité d'un plan de

redressement, sauvegarde de l'équilibre social d'un quartier, justifie le recours à ce dispositif exceptionnel.

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

c) Article L. 443-9 du code de la construction et de l'habitation

Cession de logements réservés par convention au profit d'une personne morale

Reprenant partiellement les dispositions de l'article L. 443-15 résultant de la loi de 1983, le texte proposé pour l'article L. 443-9 a pour objet de préserver les droits des personnes morales de droit public et privé, bénéficiaires de logements réservés, tout en autorisant la cession de ces logements. Les personnes morales concernées sont l'ensemble des organismes participant au financement des constructions, ou celles qui ont donné leur garantie aux financements nécessaires, dans des conditions qui leur permettent de se voir réserver des logements par voie conventionnelle. Il s'agit principalement de l'Etat, des collectivités locales, des communautés urbaines, des entreprises publiques, des employeurs assujettis au versement de la participation à l'effort de construction, des chambres de commerce et d'industrie ou d'organismes à caractère désintéressé.

La rédaction proposée par le présent article assouplit cette obligation de mise à disposition en autorisant l'organisme d'habitations à loyer modéré à différer cette mise à disposition. Au moment de la vente, il est seulement tenu d'indiquer à la personne morale, la date à laquelle il pourra remplir cette obligation.

Enfin, cet article donne plus de précisions quant au logement de remplacement pouvant être proposé. Sauf accord du réservataire, il doit être situé dans le même ensemble immobilier, ou à défaut dans la même commune.

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

d) Article L. 443-10 du code de la construction et de l'habitation

Application des articles L. 443-7 à L. 443-9

Les organismes d'H.L.M. sont souvent parties à des conventions qui comprennent des stipulations contraires aux règles édictées par les articles L. 443-7 à L. 443-9 qui définissent les règles de cession des logements sociaux. Ainsi en va-t-il, par exemple, des contrats de réservation de logements passés avec certaines personnes morales qui ont été évoqués à propos de l'article L. 443-9, mais aussi des conventions conclues entre l'Etat et les organismes d'H.L.M. ; celles qui le sont, notamment, en vue de l'attribution de prêts locatifs aidés doivent conserver leur caractère locatif pendant trente-quatre ans.

Il apparaît donc nécessaire, pour que les articles L. 443-7 à L. 443-9 puissent trouver toute leur portée, que le texte législatif prévoit expressément que leurs dispositions s'appliquent nonobstant toutes stipulations contraires : c'est l'objet du texte proposé pour l'article L. 443-10.

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

e) Article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation

Bénéficiaires des cessions de logements sociaux et règles particulières en cas de cession avec changement d'usage

Les trois premiers alinéas de l'article L. 443-11 définissent les bénéficiaires potentiels des cessions de logements sociaux, et fixent, en quelque sorte, des règles de priorité.

- En effet, le premier alinéa stipule qu'un logement occupé ne peut être vendu qu'à son locataire.

- Ensuite sont arrêtées les modalités de vente des logements vacants. La priorité est donnée à l'ensemble des locataires de l'organisme dans le département et, à défaut, à

toute autre personne physique ; aucune condition de ressources n'est fixée.

- Le troisième alinéa de l'article L. 443-11 arrête le contenu de la vente sous condition que constitue la cession d'un logement social. En effet, l'acquéreur doit s'engager à occuper le logement à titre principal et ce pendant cinq ans. Le projet de loi avait initialement retenu deux ans, et l'Assemblée nationale a tenu à porter cet engagement d'occupation à cinq ans, tout en l'assortissant de dérogations en cas de changement fondamental intervenu dans la situation personnelle de l'acquéreur. Ces règles nous semblent suffisamment souples, et doivent permettre d'éviter toute spéculation sur les logements cédés. On peut rappeler pour mémoire que la loi du 2 novembre 1983 imposait un engagement de résidence de quinze ans et, en cas de vente pendant cette période, donnait un droit de rachat préférentiel à l'organisme d'habitations à loyer modéré. Ce dispositif très contraignant faisait fi de tous les impératifs de mobilité géographique et professionnels imposés par une société moderne.

- Enfin, les quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 443-11 définissent deux cas de vente dérogatoires. D'une part, l'organisme de H.L.M. peut vendre des logements à un autre organisme ou à une société d'économie mixte. Dans ce cas, il n'est pas tenu de respecter les conditions d'ancienneté et de qualité du logement définies à l'article L. 443-7. Il est précisé que les locataires en place se voient garantir leurs conditions antérieures de location.

D'autre part, le dernier alinéa de l'article L. 443-11 ouvre la possibilité aux organismes d'H.L.M. de louer ou de vendre des logements vacants pour des usages autres que l'habitation. Ces dispositions dérogatoires ne peuvent être prises que si l'équilibre économique d'un ensemble d'immeubles ou d'un quartier et ce, afin de permettre l'implantation de bureaux ou surtout de commerces. Ceci pourrait contribuer à l'animation du quartier. Dans ce cas particulier, la vente ou la location ne peut intervenir qu'après accord du représentant de l'Etat.

Votre commission vous propose d'adopter cet article sous réserve de deux amendement.

Le premier précise que dans le cas d'une vente ou d'une location pour des usages autres que l'habitation, les articles L.311-3 et L.631-7 du code de la construction et de l'habitation ne s'appliquent pas. En effet, les dispositions de l'articles L. 311-

3 empêchent l'utilisation des logements ayant bénéficié des aides antérieures à 1977, pour des usages autres que l'habitation. Et l'article L 631-7 prévoit une procédure particulière d'autorisation administrative dans le cadre de la rénovation de quartiers difficiles.

Etant donné l'objectif poursuivi, à savoir redonner vie à un quartier ou un groupe d'immeubles socialement ou économiquement déséquilibré, le deuxième amendement précise que le représentant de l'Etat consulte la commune d'implantation.

Sous réserve de ces amendements, votre commission vous propose d'adopter cet article.

f) Article L. 443-12 du code de la construction et de l'habitation

Fixation du prix de vente du logement

L'article L. 443-12 du code de la construction et de l'habitation donne compétence aux organismes d'habitation à loyer modéré pour la fixation du prix de vente du logement.

Cette compétence est néanmoins encadrée par quelques règles, assorties d'un régime dérogatoire. Dans tous les cas, l'administration des domaines est tenue, dans un délai d'un mois, de procéder à une évaluation du logement à vendre.

- Si la vente est conclue avec un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou une société d'économie mixte, le vendeur peut leur proposer un prix inférieur à l'évaluation ; dans tous les autres cas, le prix de cession est forcément supérieur. Seul, et à titre exceptionnel, le représentant de l'Etat peut déroger à cette règle.

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

g) Article L. 443-13 du code de la construction et de l'habitation

Affectation du produit des ventes

L'article L. 443-13 du code de la construction et de l'habitation modifie considérablement les règles issues de la loi du 2 novembre 1983, et fixant la répartition du produit des

ventes des logements. Ceci a pour but de rendre le processus de vente des logements beaucoup plus attractif pour les organismes d'habitation à loyer modéré, tant en ce qui concerne le remboursement des emprunts contractés, que celui des aides de l'Etat versées.

En effet, la règle générale qui est désormais posée est le non-remboursement par l'organisme vendeur des aides qu'il a pu recevoir de l'Etat pour l'acquisition, la construction ou l'amélioration du logement vendu.

La règle générale du non-remboursement est cependant assortie de deux exceptions.

La première vise le cas d'une vente pour un usage autre que l'habitation et, dans le deuxième cas, il s'agit de vente d'un logement ayant bénéficié de travaux d'améliorations financés par l'Etat (prêts Pallulos) depuis moins de cinq ans.

Dans ces deux cas, l'organisme est tenu de rembourser le montant des aides accordées par l'Etat, soit pour la construction, soit pour l'amélioration desdits logements.

En ce qui concerne les emprunts contractés, le dispositif proposé est également intéressant.

Dans le cas de vente d'un logement à un autre organisme d'H.L.M. ou à une société d'économie mixte, les emprunts se trouvent transférés sur le nouveau propriétaire, avec maintien des garanties y afférentes, sauf si les créanciers ou les garants s'y opposent dans un délai de trois mois. Le pouvoir des collectivités locales ayant apporté leur garantie est ici très important, puisqu'elles peuvent empêcher le transfert des emprunts.

Dans le cas de vente d'un logement à son locataire, l'organisme continue à rembourser les prêts comportant une aide de l'Etat selon l'échéancier initialement prévu. Dans ce cas, le locataire pourra se libérer du prix de vente par des versements échelonnés ; ces versements correspondront aux mensualités dues par l'organisme. L'organisme d'H.L.M., contrairement aux dispositions de la loi du 2 novembre 1983, ne joue plus un rôle de banquier.

Votre commission vous propose d'étendre ce dispositif, attractif tant pour les accédants potentiels que pour les organismes d'H.L.M. Il vous est proposé d'ouvrir le bénéfice de ces dispositions non seulement aux locataires accédant à la propriété de leurs logements, mais également à toutes les

personnes physiques, candidates à l'achat, et ne disposant pas de ressources supérieures à un certain plafond.

De plus, il importe de préciser que le non-remboursement par les organismes HLM des emprunts est une faculté. Dans certains cas, il peut être tout aussi financièrement intéressant qu'il rembourse immédiatement les emprunts. Tel est l'objet de l'amendement proposé.

Enfin, les règles quant à l'affectation des surplus sont plus nettement précisées qu'au travers de la loi du 2 novembre 1983. Les sommes peuvent être affectées à de nouveaux programmes de construction, à des travaux d'amélioration, ou des acquisitions de logements en vue d'un usage locatif. Il s'agit là d'encourager les organismes d'habitations à loyer modéré à utiliser de manière rationnelle les sommes perçues.

Votre commission vous propose d'adopter cet article ainsi modifié.

h) Article L. 443-14 du code de la construction et de l'habitation.

Procédure à suivre en cas de cession d'un élément du patrimoine immobilier autre qu'un logement.

L'article L. 443-14 précise que toute cession d'un élément du patrimoine immobilier d'un organisme d'habitations à loyer modéré est soumise à la procédure prévue à l'article L. 443-7 (c'est-à-dire décision de l'organisme et pouvoir d'opposition du préfet) ainsi qu'aux règles définissant les bénéficiaires potentiels de cette cession.

Votre commission vous propose d'adopter un amendement qui réserve cette procédure pour les seules ventes d'éléments du parc immobilier dont le prix de cession soit supérieur à un certain montant fixé par voie réglementaire. Etant donné qu'il ne s'agit pas de logements, il semble inutile d'imposer les règles de priorité fixées par l'article L. 443-10 pour toutes les cessions.

Pour les ventes d'éléments du patrimoine immobilier dont le prix de cession est inférieur à un certain montant, l'organisme d'H.L.M. est libre quant aux moyens d'agir : il sera seulement tenu de notifier cette décision d'aliéner dans un délai d'un mois, au représentant de l'Etat dans le département.

En effet, pour les ventes portant sur des éléments immobiliers de faible valeur, autres que des logements, il

importe de laisser le maximum de souplesse aux organismes d'H.L.M.

C'est pourquoi votre commission vous propose d'adopter cet article ainsi modifié.

i) Article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation

Exercice des fonctions de syndic par l'organisme vendeur

Reprenant l'essentiel des dispositions du texte en vigueur, qui figurent à l'actuel article L. 443-15-1, le texte proposé pour l'article L. 443-15 prévoit que, tant qu'il demeure propriétaire de logements dans une copropriété résultant de la vente de logements sociaux, l'organisme d'H.L.M. y assure les fonctions de syndic. La possibilité de renoncer à exercer ces fonctions reste ouverte aux organismes.

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

j) Article L. 443-15-1 du code de la construction et de l'habitation

Règles quant à la démolition des bâtiments à usage d'habitation appartenant aux organismes d'H.L.M.

Il s'agit, par cet article, de donner une base législative à une procédure utilisée de plus en plus souvent ces dernières années. Depuis 1982- 1983, il y a eu 2 600 logements démolis. Les projets de démolition concerneraient entre 6 600 et 8 000 logements.

Les organismes d'H.L.M. sont confrontés à la nécessité de détruire des bâtiments très dégradés. Ceci résulte et d'une mauvaise qualité de construction et, souvent, d'un entretien déficient.

Pour démolir, les organismes demandent l'autorisation du ministre chargé du logement alors qu'aucun texte législatif ne le prévoit.

Le présent article aménage la procédure, d'une part en rappelant que la démolition d'un immeuble est soumise aux dispositions générales en matière d'urbanisme et, d'autre part,

en soumettant la décision de démolir à l'accord préalable du représentant de l'Etat dans le département. Ce dernier doit consulter la commune d'implantation et obtenir l'accord des collectivités garantes des prêts consentis.

Etant donné l'importance de la décision en jeu, il est tout à fait nécessaire d'imposer cette procédure afin que toutes les garanties soient réunies.

Enfin, il est prévu qu'un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions de remboursements des emprunts et des aides de l'Etat en cas de démolition.

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

k) Article L. 443-15-2 du code de la construction et de l'habitation

Cession de logements acquis par des sociétés d'économie mixte

Cet article constitue la suite logique du régime dérogatoire institué par l'article L. 443-11. Au terme de cet article, les sociétés d'économie mixte peuvent acheter des logements sans que ces derniers répondent aux règles d'ancienneté et d'habitabilité définies par l'article L. 443-7. Mais, en revanche, ces sociétés, pour revendre ces logements, devront respecter l'ensemble de la procédure définie par le présent article 56.

Il s'agit d'éviter que le mécanisme de vente de logements à une société d'économie mixte ne constitue un moyen d'échapper à la procédure qui vient d'être définie.

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

l) Article L. 443-15-3 du code de la construction et de l'habitation

Non application de la procédure à certaines opérations entreprises par les organismes d'H.L.M.

Afin de ne pas alourdir le fonctionnement des organismes d'H.L.M., le présent article reprend des dispositions en vigueur

qui excluent de la procédure ci-dessus définie les opérations menées dans le secteur de l'accèsion à la propriété ou les cessions gratuites de terrain.

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

m) Article L. 443-15-4 du code de la construction et de l'habitation

Contenu du décret d'application

Cet article confie à un décret en Conseil d'Etat le soin de préciser en tant que de besoin les conditions de la nouvelle section insérée par l'article 56 du projet de loi dans le code de la construction et de l'habitation. Ce décret devra fixer entre autres les conditions de remboursement des prêts et aides publiques attachés aux logements cédés.

La commission vous suggère d'adopter cet article sans modification.

Votre commission vous propose d'adopter l'ensemble de l'article 56 ainsi modifié.

Article additionnel après l'article 56

Votre commission vous propose d'adopter un article additionnel qui indique la procédure à suivre en cas de bail à construction, pour permettre néanmoins à l'organisme H.L.M. de vendre les logements.

Ces baux à construction signés entre les collectivités locales et les organismes H.L.M. sont en effet nombreux. Au terme de ce contrat, la collectivité locale bailleuse fait l'apport du terrain d'assiette, avec ou non contrepartie financière. Le preneur, c'est-à-dire l'organisme H.L.M. s'engage à édifier sur ce terrain des immeubles et à les entretenir. La collectivité locale reste propriétaire du sol, et à l'échéance du contrat, qui peut varier de 18 à 99 ans, elle devient également propriétaire des immeubles édifiés sur son terrain.

Dans ces conditions, il n'est pas possible, dans le cadre d'un bail à construction, de procéder à la vente de logements.

L'accédant à la propriété ne peut accepter de rétrocéder son bien, à l'échéance du bail.

Le présent amendement indique donc, qu'avec l'accord des deux parties, le bail à construction doit être transformé en contrat de vente. L'organisme H.L.M. achète le terrain à un prix fixé par le service des domaines. Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités de paiement et notamment la possibilité d'échelonner ce paiement sur plusieurs années. Ceci s'impose étant donné que l'organisme H.L.M. ne vend pas tous les logements d'un immeuble en même temps.

Article 57

Entrée en vigueur de l'article 56 et dispositions transitoires

Le présent article dispose qu'un décret en Conseil d'Etat fixera la date d'entrée en vigueur des dispositions de l'article 56. Cette date ne pourra dépasser le 1er juillet 1987.

Quant aux dispositions transitoires, il est précisé que les dispositions du code de la construction et de l'habitation modifiées par l'article 56 continuent de s'appliquer néanmoins à toutes les décisions d'aliéner, ayant fait l'objet, à la date d'entrée en vigueur de la loi, d'une offre de vente selon les règles définies par la loi du 2 novembre 1983. Il s'agit là du respect des droits acquis.

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

AMENDEMENTS ADOPTES PAR LA COMMISSION DES AFFAIRES SOCIALES

Article 35

Art. L 441-3 du code de la construction et de l'habitation

Amendement : Dans le texte proposé par cet article pour l'article L 441-3 du code de la construction et de l'habitation, rédiger comme suit la dernière phrase :

"A défaut d'opposition motivée du représentant de l'Etat dans le département dans le délai d'un mois, ce barème est exécutoire".

Article 36

Art. L 442-1-2 du code de la construction et de l'habitation

Amendement : Dans le texte proposé par cet article pour l'article L. 442-1-2 du code de la construction et de l'habitation, supprimer les mots :

"A compter du 1er juillet 1987,"

Article 37

Amendement : Dans le texte proposé par cet article, remplacer les mots :

"31 décembre 1986"

par les mots :

"30 novembre 1986"

Article 37

Amendement : Compléter cet article par l'alinéa suivant :

Toutefois, lorsque des travaux d'amélioration tels que définis par l'accord collectif de location conclu le 23 novembre 1983 et rendu obligatoire par le décret n° 84-364 du 11 mai 1984 ont été entrepris avant le 1er janvier 1987, une majoration supplémentaire de loyer peut être appliquée à compter du premier jour du mois qui suit l'achèvement de ces travaux, si cette date est antérieure au 1er juillet 1987. La majoration annuelle est au plus égale à 10 % du coût réel des travaux, plafonné à 9 000 F par logement, augmenté de 2 000 F par pièce principale.

Article 39

Art. L 442-10 du code de la construction et de l'habitation

Amendement : Rédiger comme suit le texte proposé par cet article pour l'article L 442-10 du code de la construction et de l'habitation :

"Art. L 442-10 - Les articles L 442-1 à L 442-9 s'appliquent aux logements construits ou acquis en application de la législation sur les habitations à loyer modéré appartenant à des organismes d'habitations à loyer modéré ou à l'Etat ou à des collectivités locales et gérés par lesdits organismes".

Article 56

Art. L 443-7 du code de la construction et de l'habitation

Amendement : Rédiger comme suit le texte proposé par cet article pour l'article L 443-7 du code de la construction et de l'habitation.

"Art. L. 443-7 - Les organismes d'habitation à loyer modéré peuvent aliéner aux bénéficiaires prévus à l'article L. 443-11, des logements construits ou acquis depuis plus de dix ans par un organisme d'habitation à loyer modéré. Ces logements doivent répondre à des normes d'habitabilité minimale fixées par décret en Conseil d'Etat.

"La décision d'aliéner est prise par l'organisme propriétaire. Elle ne peut porter sur des logements et immeubles insuffisamment entretenus. Elle ne doit pas avoir pour effet de réduire de manière excessive le parc de logements sociaux locatifs existant sur le territoire de la commune ou de l'agglomération concernée.

"La décision d'aliéner est transmise au représentant de l'Etat dans le département qui consulte la commune d'implantation ainsi que les collectivités publiques qui ont accordé leur garantie aux emprunts contractés pour la construction des logements. A défaut d'opposition

motivée du représentant de l'Etat dans le département dans un délai de deux mois, la décision est exécutoire pour une durée de cinq ans".

Article 56

Article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation

Amendement : Dans le texte proposé par cet article pour le cinquième alinéa de l'article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation, après les mots :

" du représentant de l'Etat"

insérer les mots :

"qui consulte la commune d'implantation"

Article 56

Article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation

Amendement : Compléter le texte proposé par cet article pour le cinquième alinéa de l'article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation par la phrase suivante :

"Dans ce cas, les dispositions prévues aux articles L. 311-3 et L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation ne s'appliquent pas.

Article 56

Art. L 445-13 du code de la construction et de l'habitation

Amendement : Dans le texte proposé par cet article pour le deuxième alinéa de l'article L 443-13 du code de la construction et de l'habitation remplacer le terme

"continue"

par les termes

"peut continuer"

Article 56

Article L. 443-13 du code de la construction et de l'habitation

Amendement : Compléter le texte proposé par cet article pour le deuxième alinéa de l'article L. 443-13 du code de la construction et de l'habitation par la phrase suivante :

Les dispositions du présent alinéa s'appliquent également lorsque l'acquéreur est une personne physique ne disposant pas de ressources supérieures à celles qui sont fixées pour l'octroi des prêts aidés par l'Etat pour la construction de logements en accession à la propriété."

Article 56

Art. L 443-14 du Code de la construction et de l'habitation

Amendement : Rédiger comme suit le texte proposé par cet article pour l'article L 443-14 du code de la construction et de l'habitation.

"Art. L 443-14. Toute décision d'aliénation d'un élément du patrimoine immobilier d'un organisme d'habitations à loyer modéré autre que les logements est notifiée au représentant de l'Etat dans le département dans le délai d'un mois, à compter de la date la constatant

"Toutefois, lorsque le prix de cession de ladite aliénation est supérieur à un montant déterminé par décret, la décision d'aliéner est soumise à la procédure prévue à l'article L. 443-7."

Article additionnel après l'article 56

Amendement : Après l'article 56, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 251-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par l'alinéa suivant :

"Dans le cas où le terrain sur lequel un immeuble ou un groupe d'immeubles est édifié, a été donné à bail à construction à un organisme H.L.M., l'aliénation d'un élément du patrimoine immobilier est possible, après accord du bailleur. La collectivité publique bailleuse et l'organisme H.L.M. preneur peuvent convenir de la transformation du bail en une vente du terrain d'assiette. Le prix de vente est déterminé par le service des domaines. L'organisme H.L.M. peut se libérer d'une partie du prix de vente par des versements échelonnés sur plusieurs années et selon des modalités fixées par décret en Conseil d'Etat.