

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1970-1971

Annexe au procès-verbal de la séance du 14 juin 1971.

PROJET DE LOI

ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

après déclaration d'urgence,

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

TRANSMIS PAR

M. LE PREMIER MINISTRE

A

M. LE PRÉSIDENT DU SÉNAT

(Renvoyé à la Commission des Affaires économiques et du Plan, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

Le Premier Ministre.

Paris, le 12 juin 1971.

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous transmettre ci-joint le texte du projet de loi relatif aux habitations à loyer modéré, modifiant le Code de l'urbanisme et de l'habitation, adopté en première lecture par l'Assemblée Nationale dans sa séance du 11 juin 1971, après déclaration d'urgence.

Le Premier Ministre,

Signé : JACQUES CHABAN-DELMAS.

Voir les numéros :

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

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

L'Assemblée Nationale a adopté, en première lecture, après déclaration d'urgence le projet de loi dont la teneur suit :

PROJET DE LOI

Article premier.

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

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

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

Art. 2.

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

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

Art. 3.

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

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

« Ils ont pour objet de réaliser :

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

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

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

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

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

« Les offices publics d'habitations à loyer modéré peuvent être transformés en offices publics d'aménagement et de construction dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. »

Art. 4.

Pour les opérations faites en application de la législation sur les habitations à loyer modéré, les offices publics d'aménagement et de construction bénéficient des dispositions fiscales applicables aux organismes publics d'habitations à loyer modéré et aux opérations qu'ils réalisent, telles qu'elles figurent au Code général des impôts, notamment sous les numéros 207-1-4°, 261-5-2°, 1454-13°, 1585 C et des dispositions prévues par l'article 4 de la loi n° 70-601 du 9 juillet 1970.

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

Art. 5.

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

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

Art. 5 bis (nouveau).

Dans le deuxième alinéa de l'article 162 du Code de l'urbanisme et de l'habitation,
après les mots :

« soit d'un conseil général »,

sont insérés les mots :

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

Art. 6.

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

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

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

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

Art. 6 bis (nouveau).

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

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

Art. 7.

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

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

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

« *Art. 202.* — Les sociétés coopératives de construction dont les membres remplissent les conditions fixées par les articles 225 à 232 du Code de l'urbanisme et de l'habitation et qui font appel, à titre de prestataire de services, à un organisme d'habitation à loyer modéré, peuvent bénéficier de prêts accordés dans le cadre de la législation sur les habitations à loyer modéré.

« Les sociétés coopératives de construction visées à l'alinéa précédent peuvent conclure avec leurs membres des contrats de vente à terme conformément au deuxième alinéa de l'article 6 de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 modifié.

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

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

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

Art. 8.

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

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

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

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

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

Art. 9.

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

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

Art. 10.

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

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

Art. 11.

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

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

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

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

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

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

Art. 12.

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

« Art. 183 bis. — Tout organisme d'habitations à loyer modéré, autre qu'une société anonyme coopérative d'habitations à loyer modéré, qui gère moins de 2.000 logements et qui n'a pas construit au moins 500 logements ou accordé 300 prêts pendant une période de dix ans peut être dissous et un liquidateur être désigné par arrêté du Ministre de l'Equipement et du Logement et, lorsqu'il s'agit d'un office public d'habitations à loyer modéré ou d'un office public d'aménagement et de construction, par arrêté conjoint du Ministre de l'Equipement et du Logement et du Ministre de l'Intérieur.

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

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

Art. 13.

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

« ... par décision administrative. »

2° La deuxième phrase dudit alinéa est supprimée.

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

« Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables aux opérations entreprises en vue de l'accession à la propriété. »

Art. 14.

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

« Il est interdit, dans les mêmes conditions, aux personnes physiques et morales autres que les sociétés d'habitations à loyer modéré, les sociétés de crédit immobilier, les offices publics d'habitations à loyer modéré et les offices publics d'aménagement et de construction constitués en conformité du présent titre, de faire usage, dans leurs contrats, prospectus, affiches et tous autres documents de toute appellation susceptible de faire naître une confusion avec les sociétés et offices susvisés.

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

Art. 15.

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

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

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

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

Art. 16.

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

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

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

Art. 17.

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

« Dans le cas où la situation financière d'un organisme le rend nécessaire, le Ministre de l'Equipement et du Logement et le Ministre de l'Economie et des Finances peuvent, par décision conjointe, imposer à l'organisme, préalablement saisi, l'application aux logements construits postérieurement au 3 septembre 1947, d'un loyer susceptible de rétablir l'équilibre d'exploitation. »

Art. 18.

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

Art. 18 bis (nouveau).

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

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

(Le reste sans changement.)

Art. 19.

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

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

Art. 20.

L'article 235 du Code de l'urbanisme et de l'habitation est abrogé et remplacé par l'article suivant :

« Art. 235. — Une redevance dont le montant, les modalités de perception et l'utilisation sont fixés par arrêté du Ministre de l'Équipement et du Logement et du Ministre de l'Économie et des Finances, est versée par les organismes emprunteurs dans les trois premiers mois de chaque année.

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

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

« Une fraction de la redevance sera, en outre, affectée au Fonds de garantie des opérations de construction d'habitations à loyer modéré géré par la caisse de prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré dans des conditions fixées par arrêté du Ministre de l'Équipement et du Logement et du Ministre de l'Économie et des Finances. »

Art. 21.

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

« ... ou pour accorder des prêts sur proposition du Ministre de l'Équipement et du Logement et du Ministre de l'Économie et des Finances à des organismes d'habitations à loyer modéré pour des opérations spécifiques, notamment destinées à la réalisation de programmes de logements de transition attribués à des familles inadaptées à la vie sociale. »

Art. 22.

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

II. — Les sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré qui ont été constituées en application de l'article 174 seront transformées en sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré dans le délai d'un an ou, dans le même délai, fusionneront avec une société anonyme existante.

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

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

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

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

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

V. — Les sommes perçues par les sociétés au titre des ventes prévues au paragraphe III sont affectées par priorité au remboursement des apports prévus au paragraphe IV puis au remboursement anticipé des emprunts contractés par les sociétés pour la construction des logements vendus.

VI. — Les conditions d'application des paragraphes II à V sont fixées par décret. Le point de départ des délais indiqués aux paragraphes II et IV sera la date de publication de ce décret.

Art. 23.

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

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

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

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

Art. 24.

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

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

Art. 25.

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

Délibéré en séance publique, à Paris, le 11 juin 1971.

Le Président,

Signé : Achille PERETTI.