

N° 192

# SÉNAT

PREMIERE SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1982-1983

---

Rattaché pour ordre au procès-verbal de la séance du 21 décembre 1982.  
Enregistré à la Présidence du Sénat le 7 mars 1983.

## PROJET DE LOI

*sur la vente des logements appartenant  
à des organismes d'habitation à loyer modéré,*

PRÉSENTÉ

AU NOM DE M. PIERRE MAUROY,  
Premier Ministre,

PAR M. ROGER QUILLIOT,  
Ministre de l'Urbanisme et du Logement.

---

(Renvoyée 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.)

## EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Grâce à un effort soutenu de l'Etat et des collectivités locales, la France dispose d'un patrimoine d'habitation sociale important : plus de trois millions de logements sociaux locatifs ont été édifiés et sont gérés sous la responsabilité des organismes H. L. M. Cette richesse nationale a permis, et doit permettre à des millions de familles de condition modeste d'avoir à leur disposition un logement de qualité.

Depuis mai 1981, les pouvoirs publics ont montré de la façon la plus concrète la volonté d'augmenter en nombre chaque année ce patrimoine d'intérêt national et d'en améliorer les prestations, l'implantation et le confort.

Le présent projet de loi a pour objectif de :

— contribuer au maintien de l'équilibre entre les différentes catégories sociales ainsi que de leur diversité tant dans les centres-villes que dans les quartiers périphériques ;

— faire en sorte que les ventes de logements H. L. M., résultant d'une volonté commune des occupants, de l'organisme et des collectivités territoriales et de l'Etat, s'intègrent dans la politique de l'habitat menée au niveau de l'agglomération.

La loi proposée comporte les dispositions suivantes :

### I. — *Champ d'application.*

Les logements locatifs susceptibles d'être cédés à leurs locataires ne sont plus seulement, comme dans la loi de 1965, ceux qui ont été « construits » à l'aide des anciens prêts H. L. M. ou par des organismes d'H. L. M. à l'aide des primes et prêts spéciaux du Crédit Foncier, mais tous ceux qui constituent le parc H. L. M. actuel, qu'ils aient été construits par les organismes d'H. L. M. eux-mêmes sur quelques fonds que ce soit, ou qu'ils aient été cédés par un tiers.

A l'intérieur du patrimoine ainsi défini, deux types de préoccupations coexistantes correspondent chacune à un type de logement précis :

— les logements les plus anciens occupés depuis de nombreuses années par les mêmes locataires à qui l'on veut permettre de se stabiliser définitivement en accédant à la propriété du logement qu'ils occupent. Le critère principal sera ici le temps d'occupation ;

— les logements situés dans des grands ensembles périphériques ou dans des quartiers à forte implantation d'H. L. M. qui connaissent ou risquent de connaître un taux de vacance important. Le but sera ici d'essayer de stabiliser une population très mobile de façon à faire baisser le nombre des logements vacants et rééquilibrer la composition sociale des occupants.

Dans ce cas, les conditions d'ancienneté du locataire seront réduites et la vente pourra être également consentie à des accédants qui ne sont pas locataires sous réserve de remplir les conditions de ressources fixées pour l'obtention d'un P. A. P.

Il est prévu une limitation du nombre des ventes possibles, en fonction du pourcentage qu'elles représentent par rapport, d'une part, au nombre total des logements locatifs dont l'organisme est propriétaire et, d'autre part, au nombre total des logements sociaux implantés sur le territoire de la commune, du district ou du département. Ceci, afin d'éviter l'aliénation, au profit de personnes privées, d'une trop forte proportion des logements « aidés » par l'État quand les besoins en logements locatifs sociaux ne sont pas satisfaits. Cette appréciation sera faite en tenant compte des programmes locaux de l'habitat.

## II. — *Procédure.*

La procédure proposée vise à obtenir que les ventes de logement s'opèrent par concertation entre les parties concernées (organisme H. L. M., habitants, communes, État) et qu'elles s'inscrivent de façon cohérente dans une politique globale de l'habitat menée au niveau de l'agglomération.

A cette fin il est prévu que :

— l'initiative de la vente revient en premier lieu à l'organisme propriétaire ;

— les locataires ont la possibilité de demander la vente, lorsqu'une forte majorité des occupants d'un immeuble en fera la demande ;

— l'accord de la commune et du représentant de l'Etat sont nécessaires ;

— le rôle du représentant de l'Etat n'est plus de juger « en opportunité », son accord devant être fondé sur la légalité de l'opération ou sur la politique du logement mise en œuvre dans la commune et dans la zone d'activité de l'organisme.

En dehors des cas mentionnés précédemment dans le champ d'application, la vente sera exceptionnelle et devra donner lieu à un accord conjoint de l'organisme, de la commune et du représentant de l'Etat et elle ne pourra se faire qu'au comptant.

### III. — *Financement.*

Le locataire désireux d'acquérir son logement pourra, après avoir versé un apport personnel plus ou moins important, acquitter une sorte de loyer majoré représentant à la fois les frais de gestion du logement et le remboursement du prêt ainsi consenti par l'organisme propriétaire. Le transfert de propriété est immédiat, mais le profil du prêt sera fonction de la situation financière de l'acquéreur, de son âge et de l'ancienneté d'occupation.

Les fonds ainsi recueillis sont partagés entre l'organisme vendeur, l'Etat et la Caisse de prêts aux organismes H.L.M. de façon à aboutir notamment à une accélération du remboursement des prêts initialement consentis pour la construction des logements.

La part attribuée à l'organisme vendeur servira notamment à financer l'amélioration du reste de son parc locatif et contribuera à améliorer l'implantation en centre ville des programmes neufs.

Enfin, les ventes ne peuvent intervenir que sur des logements en bon état.

### IV. — *Garanties.*

Le prix de vente est fondé sur l'estimation des Domaines tout en tenant compte de la valeur du logement telle qu'elle résulte de l'actualisation du prix de construction initial.

Ainsi évitera-t-on que le patrimoine ne soit cédé à un prix déséquilibré qui lèse l'une ou l'autre des parties.

L'acquéreur doit remplir les conditions de ressources prévues pour l'obtention d'un P.A.P. et doit s'engager à occuper lui-même le logement pendant une période d'au moins quinze ans, sauf circonstances exceptionnelles.

Si pendant cette période, l'acquéreur souhaite revendre son logement, l'organisme constructeur et la commune peuvent exercer un droit de rachat préférentiel aux mêmes conditions que l'achat initial.

\*  
\* \*

Tel est l'objet du présent projet de loi qui devrait permettre l'accession à la propriété de nouvelles catégories sociales qui n'en ont pas actuellement la possibilité.

## PROJET DE LOI

Le Premier ministre,

Sur le rapport du Ministre de l'Urbanisme et du Logement,

Vu l'article 39 de la Constitution,

Décète :

Le présent projet de loi sur la vente des logements appartenant à des organismes d'habitation à loyer modéré, délibéré en Conseil des Ministres après avis du Conseil d'Etat, sera présenté au Sénat par le Ministre de l'Urbanisme et du Logement qui est chargé d'en exposer les motifs et d'en soutenir la discussion.

Article premier.

La section II du chapitre III du Titre IV du Livre IV du Code de la construction et de l'habitation est remplacée par les dispositions suivantes :

### SECTION II

*Dispositions applicables aux cessions  
de logements locatifs aux locataires et aux cessions  
à des tiers dans les immeubles insuffisamment occupés.*

Art. L. 443-7. — Les personnes physiques locataires de façon continue d'un même organisme d'H.L.M. depuis plus de cinq ans peuvent devenir propriétaires du logement qu'elles occupent si ce logement est situé dans un immeuble collectif construit depuis plus de dix ans à compter de la date de réception provisoire et en bon état d'entretien.

L'initiative de la vente provient de l'organisme propriétaire.

Toutefois lorsque 80 p. 100 des locataires d'un même immeuble se sont portés acquéreurs de leur logement, l'organisme est tenu de transmettre cette demande selon les modalités définies à l'article L. 443-9.

Les présentes dispositions ne sont pas applicables aux logements-foyers.

Les maisons individuelles construites depuis plus de vingt ans et en bon état d'entretien peuvent, à l'initiative de l'organisme d'H.L.M. propriétaire, être vendues aux locataires qui les occupent de façon continue depuis plus de cinq ans.

Art. L. 443-8. — Lorsque des immeubles collectifs appartenant à un organisme d'H.L.M. comportent de façon durable un nombre important de logements libres à la location, l'organisme propriétaire peut procéder à la vente de ces logements au profit de personnes physiques 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. Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent article.

Art. L. 443-9. — La décision d'aliéner les logements visés aux articles L. 443-7 et L. 443-8 est prise par accord entre l'organisme d'H.L.M. propriétaire, la commune du lieu d'implantation et le représentant de l'Etat dans le département. Ce dernier peut s'opposer à toute vente qui aurait pour effet de réduire excessivement le patrimoine locatif de l'organisme ou le parc de logements sociaux existant sur le territoire de la commune ou de l'agglomération concernée. Il tient compte dans son appréciation des programmes locaux de l'habitat qui ont pu être élaborés par les communes ou leurs groupements.

A l'exception d'un délai de quatre mois à compter de leur saisine conjointe par l'organisme propriétaire, la commune et le représentant de l'Etat dans le département sont réputés ne pas s'opposer à la vente.

Art. L. 443-10. — Le prix de vente du logement est fixé par l'organisme propriétaire. Il est compris entre la valeur du logement déterminée par le service des Domaines en prenant pour base le prix des appartements libres à la vente, et la valeur résultant de l'actualisation du coût initial de construction par référence à l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

Art. L. 443-11-I. — L'acheteur peut payer le prix de vente au comptant ou se libérer par des versements échelonnés dans le temps, dont les modalités, qui peuvent tenir compte de sa situation familiale et de ses ressources, sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Art. L. 443-11-II. — Lorsque l'acheteur se libère du paiement du prix de vente par des versements échelonnés dans le temps, il peut bénéficier de l'aide personnalisée au logement dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Art. L. 443-12-I. — Les sommes perçues par les organismes d'habitations à loyer modéré au titre des ventes ainsi consenties sont affectées au remboursement des emprunts éventuellement contractés pour la construction des logements vendus et des aides publiques qui y sont attachées, ainsi qu'à l'amélioration de leur patrimoine et au financement de programmes nouveaux de construction de logements.

Art. L. 443-12-II. — Lorsque la vente porte sur des logements ayant fait l'objet d'une réservation conventionnelle au profit d'une personne morale, celle-ci peut, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, obtenir de l'organisme vendeur qu'il lui réserve en contrepartie un autre logement de son patrimoine.

Art. L. 443-13. — Nonobstant toutes dispositions ou conventions contraires, les fonctions de syndic de la copropriété sont assumées par l'organisme vendeur tant que cet organisme y demeure propriétaire de logements, et moyennant une rémunération fixée par le ministre chargé du logement.

Art. L. 443-14-I. — Pendant une période de quinze ans à compter de l'acte de cession, toute aliénation volontaire d'un logement acquis dans les conditions définies aux articles L. 443-7 et L. 443-8 doit, à peine de nullité, être précédée d'une déclaration d'intention à l'organisme d'habitations à loyer modéré vendeur, assortie du prix et des conditions de l'aliénation envisagée. Pendant cette période, et sans préjudice de l'exercice d'un droit de préemption éventuel de la commune, l'organisme vendeur dispose d'un droit de rachat préférentiel dans les limites de prix prévues à l'article L. 443-10. Il ne peut faire usage de ce droit que pendant un délai de deux mois à compter de la date de la notification de la déclaration d'intention susmentionnée.



La même déclaration doit, en outre, être notifiée à la commune qui peut, dans des limites et conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, faire jouer un droit d'acquisition préférentielle si l'organisme a renoncé à exercer le sien.

Art. L. 443-14-II. — Jusqu'à l'acquittement total du prix de vente, et en tout état de cause pendant le délai de quinze ans visé à l'article L. 443-14-I, l'acquéreur doit sauf circonstances exceptionnelles occuper personnellement le logement à titre principal. Pendant ce délai, tout changement d'affectation, toute location partielle ou totale, meublée ou non est, à peine de nullité, subordonnée à l'autorisation de l'organisme vendeur.

En tout état de cause, le candidat locataire doit remplir les conditions de ressources fixées à l'article L. 443-8.

Le prix de location ne peut excéder les maxima fixés par voie réglementaire dans le cadre de la réglementation sur les prêts aidés par l'Etat pour la construction de logements en accession à la propriété.

Art. L. 443-15-I. — Toute décision d'aliénation de logements et de leurs annexes, exception faite des cas visés aux articles L. 443-7 et L. 443-8, est prise par accord entre l'organisme d'H.L.M., la commune du lieu d'implantation et le représentant de l'Etat dans le département. Il en est de même pour les décisions visant à concéder des baux de plus de douze ans ou relatives à des échanges de logements.

Le prix de vente de ces logements ne peut être inférieur à l'évaluation faite par les services des Domaines. A titre exceptionnel les cessions entre organismes d'H.L.M. ou à une collectivité publique peuvent se faire sur une base différente.

Le paiement doit se faire au comptant. Les sommes perçues par les organismes d'habitations à loyer modéré au titre des ventes ainsi consenties reçoivent les affectations prévues à l'article L. 443-12-I.

Lorsqu'il s'agit de ventes de logements à des personnes physiques, celles-ci ne doivent pas disposer de ressources supérieures à celles fixées pour l'octroi de prêts aidés par l'Etat pour la construction de logements en accession à la propriété.

**Art. L. 443-15-II. — Les acquisitions prévues aux articles L. 443-7, L. 443-8 et L. 443-15-I ci-dessus ne peuvent donner lieu à des versements de commissions, ristournes ou rémunérations quelconques au profit d'intermédiaires.**

Toute infraction à ces dispositions entraîne la répétition des sommes perçues et l'application des peines prévues à l'article 18 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970.

**Art. 2.**

Les modalités d'application de la présente loi sont en tant que de besoin fixées par décret.

Fait à Paris, le 7 mars 1983.

*Signé* : PIERRE MAUROY.

Par le Premier Ministre :

Le Ministre de l'Urbanisme et du Logement,

*Signé* : ROGER QUILLIOT.