

# SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1964-1965

Annexe au procès-verbal de la 2<sup>e</sup> séance du 29 juin 1965.

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

FAIT

*au nom de la COMMISSION MIXTE PARITAIRE (2) chargée de proposer un texte sur la proposition de loi relative à l'acquisition d'habitations à loyer modéré à usage locatif par les locataires,*

Par M. Amédée BOUQUEREL,

Sénateur.

---

(1) Le même rapport est déposé à l'Assemblée Nationale par M. Pierre Pasquini, rapporteur, sous le n° 1546 (2<sup>e</sup> législature).

(2) Cette commission est composée de : MM. Jean Bertaud, Sénateur, Président ; Maurice Lemaire, Député, Vice-Président ; Pierre Pasquini, Député, Amédée Bouquerel, Sénateur, rapporteurs ; titulaires : Marcel Bousseau, Bertrand Denis, André Halbout, Lucien Neuwirth, Achille Peretti, Députés ; Jean-Marie Bouloux, Hector Dubois, Auguste Pinton, Sénateurs ; suppléants : Maurice Bardet, Albert Catalifaud, André Fanton, Yves du Halgouët, Robert Hauret, Marcel Hoffer, Jean Risbourg, Députés ; Octave Bajeux, Raymond Brun, Henri Cornat, Victor Golvan, Paul Mistral, Marc Pauzet, Henri Tournan, Sénateurs.

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (2<sup>e</sup> légis.) : 1<sup>re</sup> lecture : 1231, 1288, 1337 et in-8° 325.  
2<sup>e</sup> lecture : 1435, 1453 et in-8° 359.

Sénat : 1<sup>re</sup> lecture : 146, 179 et in-8° 82 (1964-1965).  
2<sup>e</sup> lecture : 220, 230 et in-8° 102 (1964-1965).

Mesdames, Messieurs,

Par lettre en date du 23 juin 1965, M. le Premier Ministre a fait connaître à M. le Président du Sénat et à M. le Président de l'Assemblée Nationale que, conformément aux articles 45, alinéa 2, et 47 de la Constitution, il avait décidé de provoquer la réunion d'une Commission mixte paritaire chargée de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion de la proposition de loi relative à l'acquisition d'habitations à loyer modéré à usage locatif par les locataires.

L'Assemblée Nationale et le Sénat ont désigné, le 24 juin 1965, les membres titulaires et suppléants de la Commission mixte paritaire.

Les membres titulaires sont :

— pour l'Assemblée Nationale :

MM. Marcel BOUSSEAU,  
Bertrand DENIS,  
André HALBOUT,  
Maurice LEMAIRE,

MM. Lucien NEUWIRTH,  
Pierre PASQUINI,  
Achille PERETTI.

— pour le Sénat :

MM. Jean BERTAUD,  
Jean-Marie BOULOUX,  
Amédée BOUQUEREL,  
N. . . .

MM. N. . . .,  
Hector DUBOIS,  
Auguste PINTON.

Les membres suppléants sont :

— pour l'Assemblée Nationale :

MM. Maurice BARDET,  
Albert CATALIFAUD,  
André FANTON,  
Yves DU HALGOUËT,

MM. Robert HAURET,  
Marcel HOFFER,  
Jean RISBOURG.

— pour le Sénat :

MM. Octave BAJEUX,  
Raymond BRUN,  
Henri CORNAT,  
Victor GOLVAN,

MM. Paul MISTRAL,  
Marc PAUZET,  
Henri TOURNAN.

La Commission s'est réunie le mardi 29 juin 1965. Elle a désigné :

M. Jean BERTAUD, en qualité de Président ;  
M. Maurice LEMAIRE, en qualité de Vice-Président.

Ont été nommés rapporteurs :

M. Pierre PASQUINI, pour l'Assemblée Nationale ;  
M. Amédée BOUQUEREL, pour le Sénat.

A l'issue de l'examen en deuxième lecture de la proposition de loi relative à l'acquisition d'habitations à loyer modéré à usage locatif par les locataires, les articles 1<sup>er</sup>, 4, 6 et 7 restaient seuls en discussion.

Conformément aux dispositions de l'article 45 de la Constitution, les travaux de la Commission ont porté sur ces seuls articles.

#### *Article premier.*

Texte voté par l'Assemblée Nationale en deuxième lecture.

#### *Article premier.*

Les locataires de logements construits en application de la législation sur les habitations à loyer modéré et par les organismes d'habitations à loyer modéré, en application des articles 257 à 268 du Code de l'urbanisme et de l'habitation, peuvent demander à acquérir le logement qu'ils occupent dans des conditions qui seront fixées par un règlement d'administration publique.

Cette possibilité est également offerte aux locataires ou occupants de bonne foi et avec titres des cités d'expérience construites par le Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme.

L'organisme propriétaire est alors tenu de consentir à la vente, sauf motifs reconnus sérieux et légitimes, appréciés par le Préfet, après avis du Comité départemental des habitations à loyer modéré.

Les dispositions de l'article 186 du Code de l'urbanisme et de l'habitation ne sont pas applicables à ces cessions.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux logements construits en application de l'article 199 du Code de l'urbanisme et de l'habitation ni à ceux construits par les sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré en application de l'article 173 du même Code.

*Observations de la Commission.* — Cet article, relatif aux conditions dans lesquelles les locataires des H. L. M. pourront acquérir leur logement, constitue la clé de voûte du texte. A ce propos, deux conceptions se sont opposées au cours des navettes :

— L'une, défendue par l'Assemblée Nationale, est favorable aux dispositions de la proposition de loi et prévoit que sous cer-

taines conditions, les locataires peuvent demander aux organismes H. L. M. d'acquérir leur logement, ces organismes ne pouvant s'opposer à une telle acquisition sauf motifs sérieux et légitimes ;

— la seconde, défendue par le Sénat, considère au contraire que l'acquisition des logements par leurs occupants doit être subordonnée à un accord de l'organisme H. L. M.

Dans le premier cas, la mise en vente est déclenchée par les demandes d'acquisition émanant des locataires ; dans le second, elle est soumise à l'acceptation de l'organisme H. L. M.

En première lecture, la Commission des Affaires économiques et du Plan du Sénat s'était ralliée, sous réserve d'un certain nombre de précisions relatives au champ d'application de la loi, au texte voté en première lecture par l'Assemblée Nationale. Mais, en séance publique, sur amendement de M. Duclos et des membres du groupe communiste, le Sénat a adopté une position contraire prévoyant que la vente des H. L. M. doit être soumise à l'approbation de l'organisme H. L. M. et de la collectivité garante et ne peut, en outre, être réalisée qu'au profit des locataires occupant leur appartement depuis plus de dix ans, dans des immeubles construits depuis plus de quinze ans.

En deuxième lecture, l'Assemblée Nationale a rejeté le texte adopté par le Sénat mais a adopté une nouvelle rédaction, très proche d'ailleurs des propositions initiales de la Commission sénatoriale des Affaires économiques et du Plan. En outre, sur un amendement présenté par MM. Calmejane, Péretti, Trémollières et Pasquini, l'Assemblée Nationale a accepté que les occupants des cités d'expérience puissent accéder à la propriété de leur logement. Enfin, l'appréciation des motifs de refus que pourrait alléguer l'organisme vendeur est confiée au Préfet, après avis du Comité départemental des H. L. M. et non plus à ce dernier organisme.

En seconde lecture, le Sénat a repoussé, au scrutin public, l'ensemble de l'article premier sur lequel le Gouvernement avait demandé un vote bloqué. Ce vote avait été précédé d'une longue discussion au cours de laquelle une forte opposition s'était manifestée au principe de l'obligation faite aux organismes H. L. M. de consentir à la vente.

\*

\* \*

La Commission mixte paritaire, prenant pour base de discussion le texte voté par l'Assemblée Nationale en deuxième lecture, a plus spécialement examiné les dispositions du troisième alinéa de cet article. Se rangeant aux arguments présentés à l'Assemblée Nationale, la Commission, à la majorité, a adopté cet alinéa sous réserve de deux modifications de forme ; les autres alinéas ont été adoptés dans le texte de l'Assemblée Nationale.

#### Article 4.

Texte voté par l'Assemblée Nationale en deuxième lecture.

#### Article 4.

Le prix de vente est égal à la valeur du logement telle qu'elle est évaluée par l'administration des Domaines.

Au cas où cette valeur serait inférieure à celle résultant de la comptabilité de l'organisme, celui-ci pourra s'opposer à la vente.

*Observations de la Commission.* — A propos de cet article, relatif à la détermination du prix de vente du logement, deux conceptions s'opposent également :

— ou bien, la détermination du prix par l'administration des Domaines a un caractère *indicatif* ;

— ou bien, la décision de l'administration des Domaines revêt un caractère *impératif* pour l'organisme vendeur.

L'Assemblée Nationale, en première et en deuxième lectures, a estimé que l'évaluation faite par les Domaines a un caractère impératif et, qu'en conséquence, l'organisme vendeur n'a pas la possibilité de contester cette décision, sauf dans le cas où la valeur du logement serait inférieure à celle résultant de la comptabilité de l'organisme.

Le Sénat, en première lecture, n'a pas suivi la Commission des Affaires économiques et du Plan qui proposait qu'en cas de contestation sur le prix, le différend soit porté devant les juridictions d'expropriation, et a adopté un texte très proche de celui voté par l'Assemblée Nationale en première lecture.

En seconde lecture, le texte proposé par la Commission des Affaires économiques n'a pas été retenu, le Gouvernement ayant de nouveau demandé un vote bloqué sur l'ensemble de la proposition de loi.

Ce texte prévoyait que le prix de vente des logements serait déterminé avec une certaine souplesse « compte tenu » de l'évaluation de l'administration des Domaines.

\*  
\* \*

Considérant que le texte proposé par la Commission des Affaires économiques du Sénat pouvait donner lieu à des litiges qui paralyseraient la mise en œuvre de la loi, la Commission mixte paritaire a adopté, à la majorité, une rédaction très proche de celle retenue en première lecture par les deux Assemblées.

#### *Article 6.*

Texte voté par l'Assemblée Nationale en deuxième lecture.

#### Article 6.

Les sommes perçues par les organismes H. L. M. au titre des ventes ainsi consenties sont inscrites à un compte tenu par chaque organisme : elles sont affectées en priorité à la poursuite du remboursement des emprunts contractés par les organismes H. L. M. pour la construction des logements vendus et au financement de programmes nouveaux de construction.

Toutefois, les collectivités locales ayant participé à la construction des logements mis en vente au titre de la présente loi bénéficient d'un droit de réservation dans les logements construits à l'aide du produit de ces ventes.

*Observations de la Commission.* — Pour cet article relatif à l'emploi des fonds dégagés par la vente des logements H. L. M., l'Assemblée Nationale et le Sénat étaient parvenus à une rédaction très voisine.

Les deux Assemblées avaient, notamment, admis le principe de l'inscription du produit de la vente des appartements à un compte particulier tenu par chaque organisme et la préservation des droits acquis par les collectivités locales.

\*  
\* \*

En conséquence, la Commission mixte paritaire a retenu le texte voté par l'Assemblée Nationale en deuxième lecture.

*Article 7.*

Texte voté par l'Assemblée Nationale en deuxième lecture.

Article 7.

Pendant un délai de dix ans, à compter de l'acquisition, toute aliénation volontaire d'un logement acheté dans les conditions de la présente loi doit, à peine de nullité, être préalablement déclarée à l'organisme vendeur. Celui-ci dispose, pendant cette période, d'un droit de rachat préférentiel dont les conditions d'exercice sont définies par décret.

Jusqu'à l'acquittement total du prix de vente et, en tout état de cause, pendant le même délai de dix ans, l'acquéreur ne peut utiliser le logement en tant que résidence secondaire et tout changement d'affectation, toute location ou sous-location partielle ou totale, meublée ou non meublée, d'une habitation à loyer modéré acquise au titre de la présente loi est subordonné à l'autorisation de l'organisme H. L. M. Le prix de location ne peut être supérieur au montant des loyers prévus aux articles 214 et suivants du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation.

Toute infraction aux dispositions des alinéas précédents sera punie d'un emprisonnement de deux à six mois et d'une amende de 2.000 francs à 20.000 francs ou de l'une de ces deux peines seulement.

*Observations de la Commission.* — Les deux Assemblées étaient également parvenues sur cet article relatif aux possibilités d'amélioration et de changement d'affectation des appartements par leurs acquéreurs, à une rédaction très voisine, les différences subsistant pouvant être considérées comme de pure forme.

\*

\* \*

Considérant qu'aucune divergence n'existait en fait entre les deux Assemblées à propos de cet article, la Commission mixte paritaire a adopté le texte voté par l'Assemblée Nationale en deuxième lecture.

**PROPOSITION DE LOI**

**relative à l'acquisition d'habitations à loyer modéré à usage locatif  
par les locataires.**

*Texte proposé par la Commission Mixte Paritaire  
dans sa séance du mardi 29 juin 1965.*

Article premier.

Les locataires de logements construits en application de la législation sur les habitations à loyer modéré et par les organismes d'habitations à loyer modéré en application des articles 257 à 268 du Code de l'urbanisme et de l'habitation peuvent demander à acquérir le logement qu'ils occupent dans des conditions qui seront fixées par un règlement d'administration publique.

Cette possibilité est également offerte aux locataires ou occupants de bonne foi et avec titres des cités d'expérience construites par le Ministère de la reconstruction et de l'urbanisme.

L'organisme *d'habitations à loyer modéré* est alors tenu de consentir à la vente, sauf motifs reconnus sérieux et *légitimes par le préfet* après avis du comité départemental des habitations à loyer modéré.

Les dispositions de l'article 186 du Code de l'urbanisme et de l'habitation ne sont pas applicables à ces cessions.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux logements construits en application de l'article 199 du Code de l'urbanisme et de l'habitation ni à ceux construits par les sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré en application de l'article 173 du même Code.

.....



Art. 4.

Le prix de vente est égal à la valeur du logement telle qu'elle est *déterminée* par l'administration des Domaines.

Au cas où cette valeur serait inférieure à celle résultant de la comptabilité de l'organisme, celui-ci pourra s'opposer à la vente.

.....

Art. 6.

Les sommes perçues par les organismes H. L. M. au titre des ventes ainsi consenties sont inscrites à un compte tenu par chaque organisme : elles sont affectées en priorité à la poursuite du remboursement des emprunts contractés par les organismes H. L. M. pour la construction des logements vendus et au financement de programmes nouveaux de construction.

Toutefois, les collectivités locales ayant participé à la construction des logements mis en vente au titre de la présente loi bénéficient d'un droit de réservation dans les logements construits à l'aide du produit de ces ventes.

Art. 7.

Pendant un délai de dix ans à compter de l'acquisition, toute aliénation volontaire d'un logement acheté dans les conditions de la présente loi doit, à peine de nullité, être préalablement déclarée à l'organisme vendeur. Celui-ci dispose, pendant cette période, d'un droit de rachat préférentiel dont les conditions d'exercice sont définies par décret.

Jusqu'à l'acquittement total du prix de vente et, en tout état de cause, pendant le même délai de dix ans, l'acquéreur ne peut utiliser le logement en tant que résidence secondaire et tout changement d'affectation, toute location ou sous-location partielle ou totale, meublée ou non meublée, d'une habitation à loyer modéré acquise au titre de la présente loi est subordonné à l'auto-

risation de l'organisme H. L. M. Le prix de location ne peut être supérieur au montant des loyers prévus aux articles 214 et suivants du Code de l'urbanisme et de l'habitation.

Toute infraction aux dispositions des alinéas précédents sera punie d'un emprisonnement de deux à six mois et d'une amende de 2.000 à 20.000 F ou de l'une de ces deux peines seulement.

.....