

N° 205

SÉNAT

SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1978-1979

Rattaché pour ordre au procès-verbal de la séance du 5 janvier 1979.

Enregistré à la Présidence du Sénat le 7 février 1979.

PROJET DE LOI

modifiant certaines dispositions de la loi n° 75-1255 du 27 décembre 1975 relative aux opérations d'accession à la propriété réalisées par les organismes d'habitations à loyer modéré,

PRÉSENTÉ

Au nom de M. RAYMOND BARRE,
Premier Ministre,

Par M. Michel d'ORNANO,
Ministre de l'Environnement et du Cadre de vie.

(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.)

EXPOSE DES MOTIFS

L'application des dispositions de l'article 5 de la loi n° 75-1255 du 27 décembre 1975, qui apportent des restrictions aux conditions de cession des actions des sociétés d'HLM, soulève des difficultés pour plusieurs raisons.

Tout d'abord, la rédaction de cet article est ambiguë. En effet, d'après le texte, est concernée toute société d'HLM qui gère moins de 1 500 logements ou qui n'a pas construit au moins 500 logements ou accordé 300 prêts pendant une période de dix ans.

Or, le délai de dix ans ne peut être en facteur commun avec les trois critères mais seulement avec les deux derniers (nombre de logements construits, nombre de prêts accordés), le critère du nombre de logements gérés ne pouvant pas s'estimer par rapport à une période donnée.

En tout état de cause, les trois critères ne doivent être appréciés qu'après dix ans d'existence de la société.

Par ailleurs, la rédaction ne tient pas compte du fait que le principe de la spécialisation de l'objet des sociétés d'HLM a été abandonné et que toutes les sociétés peuvent gérer, construire ou prêter (à l'exception toutefois des sociétés anonymes qui ne peuvent prêter). Une société peut ainsi avoir beaucoup prêté mais peu construit et peu géré ou inversement. Il ne faut donc pas qu'une société qui remplit l'une des trois conditions tombe sous le coup de la loi, comme le dit le texte en cause, mais, au contraire, il faut prévoir que la loi ne s'applique pas à celle qui remplit l'une des conditions suivantes :

- gérer plus de 1 500 logements après dix ans d'existence ;
- avoir construit plus de 500 logements pendant une période de dix ans ;
- avoir accordé plus de 300 prêts pendant une période de dix ans.

En ce qui concerne le fond, il s'est avéré que les dispositions de ce texte, en limitant la cession d'actions au profit des seules sociétés d'HLM, entravaient le fonctionnement des organismes, dans la mesure où elles ne permettaient pas :

- le remplacement d'un président, démissionnaire ou ayant atteint la limite d'âge, par une personne non encore actionnaire de la société, le président devant être propriétaire d'actions à titre personnel ;

— la souscription d'actions par des personnes morales telles que notamment les collectivités locales ou leurs établissements publics, les unions départementales d'associations familiales qui apportent habituellement aux sociétés d'HLM leur concours financier.

Afin de remédier à de telles situations qui préjudicient au bon fonctionnement des sociétés d'HLM, il est proposé de modifier les dispositions de l'article 5 de la loi précitée, pour permettre dans certains cas la cession d'actions à des personnes physiques et morales autres que les sociétés d'HLM.

C'est ainsi que pourraient être autorisées :

— les cessions d'actions à une personne physique nommée administrateur du nombre d'actions exigé statutairement pour exercer ces fonctions, ce qui permettrait la nomination d'un président non encore actionnaire, et donnerait aux personnes morales nommées administrateurs la possibilité de céder le nombre d'actions nécessaires à leur représentant au conseil d'administration ;

— les cessions d'actions à des collectivités locales ou à leurs établissements publics ;

— les cessions d'actions à des personnes morales agréées par le Ministre chargé du Logement, après avis du Conseil supérieur des HLM.

Il paraît en outre souhaitable d'étendre aux ascendants et descendants du conjoint les dispositions du deuxième alinéa dudit article 5 qui permettent les cessions d'actions à divers membres de la famille et d'en améliorer la rédaction.

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

Un décret ultérieur précisera les modalités d'application de ces dispositions.

PROJET DE LOI

Le Premier Ministre,

Sur le rapport du Ministre de l'Environnement et du Cadre de vie,

Vu l'article 39 de la Constitution,

Décète :

Le présent projet de loi, délibéré en Conseil des Ministres après avis du Conseil d'Etat, sera présenté au Sénat par le Ministre de l'Environnement et du Cadre de vie qui est chargé d'en exposer les motifs et d'en soutenir la discussion.

Article unique.

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

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

« a) Avoir dix ans d'existence et gérer plus de 1 500 logements ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fait à Paris, le 7 février 1979.

Signé : RAYMOND BARRE.

Par le Premier Ministre :

Le Ministre de l'Environnement et du Cadre de vie,

Signé : Michel d'ORNANO.