

SÉNAT

PREMIÈRE SESSION ORDINAIRE DE 1978-1979

Annexe au procès-verbal de la séance du 28 novembre 1978

PROPOSITION DE LOI

*relative au contrôle des aliénations volontaires des actions
des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré,*

PRÉSENTÉE

Par M Adolphe CHAUVIN,

Sénateur.

(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,

Dès la création des habitations à bon marché, à la fin du siècle dernier, le législateur s'est efforcé de créer les conditions nécessaires au fonctionnement désintéressé de ce qu'il est convenu aujourd'hui d'appeler l'institution HLM.

L'ensemble des dispositions législatives et réglementaires qui sont intervenues dès cette époque portent la marque de la volonté constante du pouvoir public de maintenir, voire de renforcer le caractère non lucratif des activités des organismes d'HLM.

La loi n° 75-1255 du 27 décembre 1975 relative aux opérations d'accession à la propriété réalisées par les organismes d'I.L.M. renforce les mesures de protection en vue d'éviter que des sociétés I.L.M. subissent une prise de contrôle dans un but lucratif par des personnes qui poursuivraient des objectifs intéressés.

Il est apparu à l'expérience que cette loi, qui répond à un besoin certain, ne permet pas de faire face à l'ensemble des situations qui se présentent

En limitant son champ d'application aux sociétés anonymes d'I.L.M. qui gèrent moins de 1 500 logements ou qui n'ont pas construit au moins 500 logements ou accordé 300 prêts pendant une période de dix ans, la loi laisse sans moyens l'administration pour s'opposer à des initiatives éventuelles visant des sociétés anonymes d'I.L.M. plus importantes, alors qu'elle condamne ces mêmes initiatives lorsque les dimensions ou l'activité des sociétés d'I.L.M. sont plus modestes.

Par ailleurs, les dispositions prises dans les statuts types concernant les conditions et modalités de cession des actions ne sont pas suffisantes pour empêcher des transactions sur des bases qui s'éloignent de la valeur nominale. La porte est donc ouverte aux abus.

Chacun reconnaît, aujourd'hui, que le mouvement I.L.M. a été le fer de lance de la construction sociale de notre pays.

Responsable, aujourd'hui, d'un patrimoine de trois millions de logements, il sera, demain, le partenaire privilégié de la politique globale et sociale de l'habitat que le Gouvernement a dessiné avec des lois relatives à la politique foncière, à l'urbanisme, à l'architecture, à l'environnement et à la réforme des aides aux logements.

Cette dernière supprime tout caractère spécifique aux I.L.M. au regard des conditions de financement. Mais il est nécessaire, plus que jamais, que les organismes d'I.L.M. œuvrant donc désormais avec les mêmes financements, conservent une spécificité d'institutions à but non lucratif amenées comme telles à privilégier l'intérêt général et l'action sociale pour le logement.

La présente proposition de loi répond à ces préoccupations. En effet, des cessions d'actions y sont subordonnées à une autorisation préalable qui sera délivrée, selon les cas, par le Préfet ou par le Ministre chargé du Logement.

Il est cependant prévu que ne seront pas soumises à cette autorisation préalable les cessions d'actions en cas de succession, de liquidation ou de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un descendant ou à un ascendant.

Le Ministre du Logement ou le Préfet autorisera, après avis du Conseil supérieur des HLM ou du Comité départemental des HLM, l'acquisition des actions proposées à la vente, s'il estime que cette décision est nécessaire pour éviter de porter atteinte ou de compromettre le caractère désintéressé de l'organisme.

Les cessionnaires éventuels seront obligatoirement choisis parmi les collectivités locales, les organismes d'HLM et les associations d'usagers.

Les fédérations d'organismes HLM concernées (Fédération nationale des offices publics d'HLM, d'aménagement et de construction, Fédération nationale des sociétés anonymes d'HLM et Fédération des associations régionales des organismes d'HLM) seront appelées à jouer un rôle important dans le dispositif de contrôle des cessions d'actions mis sur pied par la loi du 27 décembre 1975 et que la présente proposition de loi se propose de compléter.

Les préfets pourront leur proposer d'acquérir, à titre provisoire, les actions cédées, au cas où il n'aurait pas été possible de faire souscrire dans un délai de deux mois, par l'un ou l'autre des cessionnaires visés ci-dessus.

Ces associations n'ayant pas les ressources nécessaires, même pour une utilisation temporaire, il est proposé que la Caisse de prêts aux organismes d'HLM consente une avance de trésorerie aux fédérations d'HLM dans des conditions et des modalités fixées par décret. Si toutefois, aucune solution n'était trouvée à l'expiration du délai de trois ans prévu par le texte, il est proposé que les fédérations puissent, à titre exceptionnel, se rendre acquéreurs définitivement des actions mises en vente.

Telles sont les raisons pour lesquelles, mes chers collègues, je vous demande de bien vouloir approuver le texte de la proposition de loi qui suit.

PROPOSITION DE LOI

Article premier.

Les cessions d'actions composant le capital social des sociétés anonymes d'HLM (sociétés anonymes d'HLM et sociétés de crédit immobilier) font l'objet d'une autorisation préalable accordée par le préfet, après avis du Comité départemental des HLM, lorsque le nombre des actions à acquérir ne dépasse pas le vingtième du nombre total d'actions constituant le capital social.

Au-delà de ce seuil, l'autorisation est accordée par le Ministre chargé du Logement, après avis du Comité permanent du Conseil supérieur des HLM.

Art. 2.

Les émissions d'actions payables en numéraire dans le cadre d'une augmentation de capital sont également assujetties à l'autorisation préalable dans les conditions définies à l'article premier de la présente loi.

Art. 3.

Les cessions d'actions en cas de succession, de liquidation, de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, ne sont pas soumises à l'autorisation préalable.

Art. 4.

Lorsque la demande d'autorisation de cession est refusée, l'autorité administrative qui a pris la décision de refus autorise les collectivités locales, les organismes d'HLM, les associations d'usagers représentatives, à acquérir les actions mises en vente ou les actions émises en application de la décision de l'assemblée générale qui a décidé l'augmentation du capital social.

Art. 5.

La Fédération nationale des offices publics d'HLM d'aménagement et de construction, la Fédération nationale des sociétés anonymes d'HLM et les Associations régionales d'organismes d'HLM dépendant de l'Union nationale des HLM sont autorisées à se porter

acquéreurs, à titre provisoire, des actions mises en vente ou des actions émises en application de la décision de l'assemblée générale qui a décidé l'augmentation du capital social. A l'expiration d'un délai maximum de trois ans, les actions devront être rétrocédées aux cessionnaires énumérés à l'article 4 de la présente loi.

Art. 6.

Si à l'expiration du délai de trois ans, visé à l'article 5, les actions n'ont pas été rétrocédées conformément aux dispositions de ce même article, les organismes limitativement énumérés à l'article 5 conservent définitivement ces actions à titre exceptionnel.

Art. 7.

La Caisse de prêts aux organismes d'HLM est habilitée à consentir des prêts aux associations d'organismes d'HLM visées à l'article 5, dans des conditions et des modalités fixées par décret.

Art. 8.

Un décret détermine les formes, conditions et délai de la délivrance de l'autorisation préalable.

Art. 9.

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'HLM est abrogé.