

# ASSEMBLÉE NATIONALE

16 décembre 2008

---

LOGEMENT ET LUTTE CONTRE L'EXCLUSION - (n° 1207)

Commission	
Gouvernement	

## AMENDEMENT

N° 205 Rect.

présenté par  
M. Piron, rapporteur  
au nom de la commission des affaires économiques

-----  
**ARTICLE 23**

Compléter cet article par les onze alinéas suivants :

« VI. – L'article L. 443-15-6 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

« 1° Au premier alinéa, après les mots : « vendre les logements-foyers leur appartenant », sont insérés les mots : « depuis plus de dix ans ».

« 2° Après le premier alinéa sont insérés les huit alinéas suivants :

« Les logements-foyers construits ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'État ou qui ont ouvert droit à l'aide personnalisée au logement en vertu d'une convention prévue à l'article L. 351-2 demeurent soumis lorsqu'ils font l'objet d'une mutation, à des règles d'attribution sous conditions de ressources et des règles de fixation de redevance par l'autorité administrative dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État, pendant une période d'au moins dix ans à compter de ladite mutation.

« Tout acte transférant la propriété ou la jouissance de ces logements ou constatant ledit transfert doit, à peine de nullité de plein droit, reproduire les dispositions du présent article. L'action en nullité peut être intentée par tout intéressé ou par l'autorité administrative dans un délai de cinq ans à compter de la publication de l'acte au fichier immobilier ou de l'inscription au livre foncier.

« À la demande de tout intéressé ou de l'autorité administrative, le juge annule tout contrat conclu en violation des dispositions du présent article et ordonne, le cas échéant, la réaffectation des lieux à un usage de logement-foyer.

« En cas de cession conclue en application du premier alinéa, la fraction correspondante des emprunts éventuellement contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration du logement-foyer vendu devient immédiatement exigible.

« Toutefois, l'organisme d'habitations à loyer modéré peut continuer à rembourser selon l'échéancier initialement prévu les prêts comportant une aide de l'État sous réserve que leur remboursement demeure garanti dans les conditions qui avaient permis l'obtention du prêt.

« Toutefois, les emprunts peuvent être transférés aux personnes morales bénéficiaires des ventes mentionnées à l'alinéa premier, avec maintien des garanties y afférentes consenties par des collectivités territoriales, par leurs groupements ou par des chambres de commerce et d'industrie, sauf opposition des créanciers ou des garants dans les trois mois qui suivent la notification du projet de transfert du prêt lié à la vente.

« En cas de vente d'un logement-foyer ayant fait l'objet de travaux d'amélioration financés avec l'aide de l'État depuis moins de cinq ans, l'organisme vendeur est tenu de rembourser cette aide.

« Le surplus des sommes perçues est affecté en priorité au financement de programmes nouveaux de construction, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations ou à des acquisitions de logements ou de logements-foyers en vue d'un usage locatif. »

## EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article 54 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement a expressément ouvert la possibilité, codifiée à l'article L. 443-15-6 du code de la construction et de l'habitation, pour les organismes d'habitations à loyer modéré, les collectivités territoriales et les sociétés d'économie mixte de vendre à certaines personnes morales des logements-foyers leur appartenant.

L'intention du législateur était de clarifier et de codifier au sein de dispositions spécifiques le régime juridique de la vente de ces structures collectives. Auparavant, faute de dispositions expresses, la vente des logements-foyers était assimilée à la vente de logements locatifs sociaux ordinaires, ce qui n'était pas satisfaisant.

Or la rédaction actuelle de l'article L. 443-15-6 n'apporte pas la garantie voulue. Une fois la première vente effectuée et à l'expiration des conventions d'aide personnalisée au logement conclues en application de l'article L. 352-1 du code de la construction et de l'habitation et opposables à tout propriétaire en vertu de l'article L. 353-4 du code de la construction et de l'habitation, le logement-foyer pourrait sortir du parc social.

Afin de maintenir les logements-foyers dans le secteur social pendant une durée suffisante, il est donc proposé d'encadrer davantage les ventes :

- en reprenant la condition d'ancienneté de la détention applicable aux logements locatifs sociaux ordinaires, comme préalable à la vente ;

---

- en introduisant l'obligation à la charge des nouveaux bailleurs de respecter pendant au moins dix ans des règles d'attribution sous condition de ressources et de fixation de redevance par l'autorité administrative à compter de la vente (mutation).

Par ailleurs, l'article est complété par des dispositions d'ordre financier. Ainsi, en ce qui concerne le sort des emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements-foyers avant la première vente, des dispositions de nature à permettre la bonne fin de certaines cessions sont prévues : le transfert est possible au bénéfice des organismes d'habitations à loyer modéré, des collectivités territoriales ou de leurs groupements, des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale et des organismes sans but lucratif. En revanche, il est prévu le remboursement par l'organisme des aides perçues de l'Etat depuis moins de cinq pour effectuer des travaux d'amélioration du logement-foyer. En outre, il est prévu que le surplus du produit de la vente par un organisme d'habitations à loyer modéré soit affecté par ce dernier dans les mêmes conditions que le surplus issu de la vente de logements sociaux ordinaires.