



QUATRIÈME COMMISSION LA PRODUCTION ET LA GESTION DU LOGEMENT SOCIAL

Président :
Christopher CHIROUZE,
notaire à Paris (75)

Rapporteur :
Hélène CHAUSSE,
notaire à Neuilly-sur-Seine (92)



Amphithéâtre
Mercredi 19 juin - 9 heures

PREMIERE PROPOSITION

MIEUX UTILISER LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.127-1 DU CODE DE L'URBANISME POUR UNE PLUS GRANDE MIXITE SOCIALE

CONSIDERANT

- que les objectifs de mixité sociale et de lutte contre l'étalement urbain sont au cœur des politiques du logement et d'urbanisme,
- que les dispositions prévues à l'article L.127-1 du Code de l'urbanisme ne concourent pas parfaitement à la réalisation de ces deux objectifs,
- que la mixité sociale impose de créer des logements intermédiaires ou libres dans des zones où les logements sociaux représentent une part significative de l'habitat,
- enfin que dans certaines situations le critère aujourd'hui retenu permettant de déterminer le taux de majoration du volume constructible peut aboutir à favoriser davantage les logements du secteur libre au détriment des logements sociaux.

LE 109^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE

- **que la majoration du volume constructible prévue à l'article L.127-1 du Code de l'urbanisme ne soit pas réservée aux seules opérations accueillant des logements sociaux lorsque ces opérations se trouvent dans un secteur déficitaire mais également aux opérations accueillant des logements libres ou intermédiaires dans des secteurs excédentaires en logements sociaux,**
- **que dans les opérations mêlant logements sociaux et logements du secteur libre, la surface de plancher générée par la majoration du volume constructible prévue à l'article L.127-1 soit répartie proportionnellement entre le nombre de logements sociaux et le nombre de logements du secteur libre.**

DEUXIEME PROPOSITION

CLARIFICATIONS CONCERNANT LA QUALITE DES BIENS OFFERTS A LA VENTE PAR LES ORGANISMES HLM ET CONCERNANT LA PERSONNE POUVANT LES ACQUERIR

CONSIDERANT

- qu'il y a contradiction dans les objectifs fixés depuis 1965 par la Loi entre celui tendant à favoriser le parcours résidentiel du locataire et celui tendant à favoriser la reconstitution de fonds propres de l'organisme social-vendeur,
- que la juxtaposition des textes relatifs au dossier de diagnostics techniques (DDT) en droit commun de la vente ou lors de la division par lots d'un immeuble de plus de quinze ans et des dispositions imprécises de l'article R.443-11 et son annexe du Code de la construction et de l'habitation, fait peser une incertitude sur l'étendue des obligations du vendeur lors de la vente d'un logement dit HLM,
- par ailleurs, que le législateur a autorisé le locataire à désigner en son lieu et place dans l'acquisition de son logement un ascendant ou un descendant dont les revenus sont inférieurs à un plafond de ressources; que par définition le parent ainsi désigné dispose de revenus modestes incompatibles avec la nécessité de préserver le locataire en place aux mêmes conditions de loyer tout en assumant financièrement son propre logement,
- que la loi autorise toute personne physique sans condition de ressource à acquérir un logement vacant; l'ascendant ou le descendant bénéficiant de revenus supérieurs à ces plafonds de ressources devrait pouvoir acquérir le logement du parent locataire sous condition de lui assurer une protection suffisante,
- que ces ventes consenties à des personnes dépassant les plafonds de ressources ne justifient pas une protection particulière de l'acquéreur et notamment celles exorbitantes de droit commun de la vente.

LE 109^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE

- **que la Loi précise si l'organisme social est tenu ou non de remédier aux anomalies révélées par les dossiers de diagnostics que le vendeur doit fournir à son acquéreur pour s'exonérer de ses obligations,**
- **que si la loi impose une protection exorbitante du droit commun, elle en détermine la portée exacte en édictant un document unique adaptant les normes des diagnostics techniques avec les règles d'habitabilité minimale ; qu'à défaut d'une telle obligation l'organisme social-vendeur ne soit tenu que de fournir soit les dossiers de diagnostics techniques du droit commun de la vente, soit le certificat d'habitabilité minimale,**

DEUXIEME PROPOSITION (SUITE)

CLARIFICATIONS CONCERNANT LA QUALITE DES BIENS OFFERTS A LA VENTE PAR LES ORGANISMES HLM ET CONCERNANT LA PERSONNE POUVANT LES ACQUERIR

LE 109^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE

- que le locataire puisse désigner un ascendant ou un descendant dont les revenus ne dépassent pas les plafonds de ressources pour autant que le locataire justifie être propriétaire d'un autre logement ou être titulaire d'un autre bail d'habitation et que l'ascendant ou le descendant prenne l'engagement d'occuper personnellement le logement acquis pendant une durée minimale de cinq ans,
- que si le locataire désigne un ascendant ou un descendant dont les revenus dépassent les plafonds de ressources, cet acquéreur soit tenu de lui consentir un bail d'habitation d'une durée minimum de neuf ans non résiliable par le bailleur et à un loyer identique au dernier pratiqué,
- que la vente de biens vacants par l'organisme HLM à des personnes extérieures au parc social puisse être consentie sans garantie particulière, c'est-à-dire sans avoir à réaliser des travaux répondant d'un bon entretien et d'une bonne habitabilité, mais moyennant les charges et conditions usuelles en matière de vente immobilière et sans pouvoir prétendre à une fiscalité avantageuse.

TROISIEME PROPOSITION

CLARIFICATIONS QUANT A L'ENCADREMENT DES ACQUISITIONS ET REVENTES DE BIENS ACQUIS DE L'ORGANISME HLM : DROIT DE PRIORITE ET CLAUSES ANTI-SPECULATIVES

CONSIDERANT

- que la loi a instauré, à l'article L.443-12-1 du Code de la construction et de l'habitation, un droit de priorité au profit de l'organisme social-vendeur en cas de revente par son acquéreur ; que subsiste une difficulté d'interprétation sur ce droit de priorité et qu'au surplus il n'existe aucune précision sur ses modalités d'exercice,
- qu'aux termes de ce même article, il a été instauré des clauses anti-spéculatives tant dans le cadre de la location que de la revente de ce logement pour autant que le prix d'acquisition de ce logement a bénéficié d'une décote. Que ces clauses anti-spéculatives sont applicables pendant une durée de cinq années à compter de la vente par l'organisme social. Que ces dispositions ne tiennent pas compte des travaux réalisés par l'organisme social-vendeur pour répondre de son obligation de mise aux normes d'habitabilité minimales de l'immeuble, travaux devant être réalisés avant la vente,
- que ces dispositions en tant qu'elles portent sur la location ne s'appliquent pas à l'acquéreur d'un logement vacant,
- que la sanction du non-respect d'acquisition d'un seul logement vacant par une personne physique sa vie durant, est la nullité de la vente. Que cette sanction nuit à la sécurité et à la stabilité des transactions.

LE 109^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE

- **que la nature et les modalités d'exercice du droit de priorité soient précisées par le législateur,**
- **que le dispositif anti-spéculatif en cas de revente puisse s'appliquer pendant un délai allant de 5 à 10 ans selon l'appréciation de l'organisme-social,**
- **que soit restitué au titre de ce dispositif, même en l'absence d'un prix d'acquisition avec décote, le montant des travaux réalisés par le vendeur dans le bien vendu et dans les parties communes de l'ensemble immobilier ou du groupe d'habitations, sous déduction d'un amortissement linéaire par année de détention,**

TROISIEME PROPOSITION (SUITE)

CLARIFICATIONS QUANT A L'ENCADREMENT DES ACQUISITIONS ET REVENTES DE BIENS ACQUIS DE L'ORGANISME HLM : DROIT DE PRIORITE ET CLAUSES ANTI-SPECULATIVES

LE 109^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE

- que le dispositif anti-spéculatif en cas de location soit porté à neuf ans et soit rendu applicable aux biens vacants ayant bénéficié d'une décote,
- qu'en cas de non-respect par un acquéreur d'un logement vacant de l'interdiction qui lui est faite, sa vie durant, d'acquérir un autre logement vacant, la nullité de cette autre vente ne puisse être invoquée si ce logement a été revendu; qu'à titre de sanction il lui soit préféré l'obligation de versement d'une pénalité, laquelle ne saurait être inférieure au montant de la plus-value brute générée par cette vente.

QUATRIEME PROPOSITION

SECURISATION DE LA CESSION AUX OPERATEURS PRIVES DU BIEN ACQUIS PAR LA COLLECTIVITE TERRITORIALE SUITE A PREEMPTION

CONSIDERANT

- que la possibilité de revendre un bien préempté à un opérateur privé pour réaliser une opération mixte comprenant des logements sociaux et des logements en accession libre à la propriété peut concourir à la réalisation de l'objectif de mixité sociale et donc à la réalisation d'une politique locale de l'habitat au sens de l'article L.210-1 du Code de l'urbanisme,
- que l'instauration dans le Plan Local d'Urbanisme, préalable à la cession, d'une charge réelle de mixité sociale prévue à l'article L.123-1-5 16° du même code permet de justifier, par la règle d'urbanisme, la réalisation par l'opérateur privé des logements sociaux sur le bien acquis initialement par la Commune par voie de préemption,
- enfin qu'il en va, dans certains cas, de la sécurité juridique des opérations initiées par les personnes publiques de préciser la portée de cette charge tendant à la réalisation de l'objectif de mixité sociale.

LE 109^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE

- **que préalablement à la vente du bien acquis par voie de préemption, il soit instauré dans le Plan Local d'Urbanisme, en vue de la réalisation des objectifs figurant dans le Programme Local de l'Habitat, une charge réelle destinée à encourager la mixité sociale sur le terrain en application des dispositions de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'urbanisme, si bien entendu cette charge réelle ne figure pas d'ores et déjà dans le Plan Local d'Urbanisme,**
- **que cette charge réelle précise et chiffre les éléments concourant à la réalisation de l'objectif de mixité sociale,**
- **que la délibération autorisant la vente du bien à un opérateur privé fasse directement renvoi à cette charge réelle de mixité sociale et au Programme Local de l'Habitat et habilite son représentant à prévoir, le cas échéant, les sanctions en cas de non-respect de cette charge par l'opérateur privé,**
- **que cette sanction consiste uniquement en des dommages et intérêts.**
- **qu'enfin cet opérateur privé ne puisse pas céder le bien acquis de la Collectivité territoriale sans son agrément faute de quoi il demeurera solidaire du sous-acquéreur pour d'éventuelles sanctions.**