

N° 177

SÉNAT

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1976-1977

Annexe au procès-verbal de la séance du 17 décembre 1976.

PROJET DE LOI

MODIFIÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE,
APRÈS DÉCLARATION D'URGENCE,

portant réforme de l'aide au logement,

TRANSMIS PAR

M. LE PREMIER MINISTRE

A

M. LE PRÉSIDENT DU SÉNAT

(Renvoyé à la Commission des Affaires économiques et du Plan.)

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (5^e législ.) : 2631, 2683 et in-8° 607.

Sénat : 37, 53, 55, 62 et in-8° 26 (1976-1977).

Logement. — *Allocations de logement - Baux de locaux d'habitation - Construction - Aide personnalisée au logement - Fonds national de l'habitation - Conseil national de l'accession à la propriété.*

L'Assemblée Nationale a modifié, en première lecture, après déclaration d'urgence, le projet de loi dont la teneur suit :

PROJET DE LOI

Article premier A (*nouveau*).

La politique d'aide au logement a pour objet de favoriser la satisfaction des besoins du logement et, en particulier, de faciliter l'accession à la propriété, de promouvoir la qualité de l'habitat, d'améliorer l'habitat ancien et d'adapter les dépenses de logement à la situation de famille et aux ressources des occupants, tout en laissant subsister un effort de leur part.

Son efficacité est assurée notamment par des aides publiques à l'investissement, visées au titre premier A, l'aide personnalisée au logement instituée au titre premier et les conventions définies au titre III de la présente loi.

TITRE PREMIER A

Aides publiques à l'investissement.

Article premier B (*nouveau*).

Des aides publiques à l'investissement subsistent pour la construction et l'amélioration de logements.

Article premier C (*nouveau*).

Un décret en Conseil d'Etat déterminera dans quels cas et dans quelles conditions les personnes qui bénéficieront, après l'entrée en vigueur de la présente loi, des aides à l'investissement visées à l'article premier B devront, en cas de cession à titre onéreux du logement aidé, reverser à l'Etat tout ou partie de l'aide reçue.

Article premier D (*nouveau*).

Le Gouvernement déposera, avant le 1^{er} octobre 1977, un rapport précisant le coût de chacune des dispositions fiscales bénéficiant au logement et étudiant les solutions permettant d'en améliorer l'efficacité sociale et de faciliter la mobilité résidentielle.

TITRE PREMIER

L'aide personnalisée au logement.

Article premier.

Il est institué une aide personnalisée au logement.

Article premier *bis* A (nouveau).

Un conseil national de l'aide personnalisée au logement est institué auprès du Ministre responsable du Logement.

Ce Conseil est chargé de suivre la mise en place de l'aide personnalisée au logement ; il est consulté sur le barème de l'aide, sur sa revision annuelle et, d'une façon générale, sur toute mesure relative aux modalités de son financement et de son versement.

Il est composé notamment de représentants de l'administration des collectivités locales, des constructeurs et gestionnaires de logements, des organismes d'allocations familiales et des usagers.

La composition, les modes de désignation, les modalités de fonctionnement de ce conseil sont fixés par décret.

Son président adresse au Parlement, avant le 1^{er} octobre de chaque année, un compte rendu des travaux de ce conseil.

Article premier *bis*.

. *Supprimé*

Art. 2.

L'aide personnalisée au logement est accordée au titre de la résidence principale, quel que soit le lieu de son implantation sur le territoire national ; son domaine d'application comprend :

1. Les logements occupés par leurs propriétaires, construits, améliorés, ou acquis et améliorés, après la publication de la présente loi, au moyen d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi seront fixées par décret ;

2. Les logements à usage locatif financés dans les conditions prévues aux titres premier et II du Livre II du Code de l'urbanisme et de l'habitation, dont les bailleurs s'engagent à respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le titre III de la présente loi ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;

3. Les logements à usage locatif construits, améliorés, ou acquis et améliorés après la publication de la présente loi au moyen d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi seront déterminées par décrets ; l'octroi de ces aides est subordonné à l'engagement pris par les bailleurs de respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le titre III de la présente loi ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;

3 bis (nouveau). Les logements à usage locatif construits ou améliorés après la publication de la présente loi, dans des conditions fixées par décret, et dont les bailleurs s'engagent à respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le titre III de la présente loi ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;

4. Les logements-foyers qui peuvent être assimilés, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, aux logements visés aux paragraphes 2 et 3 ci-dessus.

Art. 3.

Le montant de l'aide personnalisée au logement est calculé en fonction d'un barème défini par voie réglementaire.

Ce barème est établi en prenant en considération :

1. La situation de famille du demandeur de l'aide occupant le logement et le nombre de personnes à charge vivant habituellement à son foyer ;

2. Les ressources du demandeur et, s'il y a lieu, de son conjoint et des personnes vivant habituellement à son foyer ; toutefois, un abattement est opéré notamment sur le montant des ressources professionnelles du conjoint ;

3. Le montant du loyer ou des charges de remboursement des prêts contractés pour l'acquisition du logement ou son amélioration, pris en compte dans la limite d'un plafond ainsi que les dépenses accessoires retenues forfaitairement.

Le barème, révisé le 1^{er} juillet de chaque année, tient compte de l'évolution constatée des prix de détail et du coût de la construction. Cette révision assure, par une modulation, le maintien du pouvoir libérateur de l'aide personnalisée au logement des plus démunis.

Art. 4 et 5.

..... Conformes

Art. 6.

Un Fonds national de l'habitation est institué. Il est chargé du financement de l'aide personnalisée au logement, de la prime de déménagement prévue à l'article 5 ci-dessus et des dépenses de gestion y afférentes ainsi que des dépenses du Conseil national de l'aide personnalisée au logement. Ce fonds est administré par un conseil de gestion présidé par le Ministre responsable du logement.

La composition, les modes de désignation, les modalités de fonctionnement du conseil de gestion mentionné ci-dessus sont fixés par décret.

Art. 7.

Les recettes du Fonds national de l'habitation sont constituées notamment par des contributions provenant :

- de l'Etat ;
- des régimes de prestations familiales ;
- du Fonds national d'aide au logement ;
- des bailleurs de logements, qui ont passé une convention dans les conditions définies à l'article 2, paragraphes 2 et 3, de la présente loi.

La contribution annuelle de chaque régime de prestations familiales et du Fonds national d'aide au logement est égale au montant des prestations qui auraient été versées par eux au titre de l'allocation de logement et des primes de déménagement. Cette contribution pourra être calculée au moyen de formules forfaitaires selon des modalités qui seront fixées par décret en Conseil d'Etat.

La contribution annuelle des bailleurs de logement est déterminée par les conventions conclues avec l'Etat.

Compte tenu de ces diverses contributions, l'Etat assure l'équilibre des recettes et des dépenses du Fonds national de l'habitation.

Art. 8.

L'aide personnalisée au logement et la prime de déménagement prévue à l'article 5 ci-dessus sont liquidées et payées pour le compte du Fonds national de l'habitation et selon ses directives par les organismes ou services désignés par décret parmi ceux qui sont chargés de gérer les prestations familiales.

Pour l'exécution de la mission confiée à ces organismes, des conventions nationales sont conclues par l'Etat représenté par le président du Fonds national de l'habitation avec, d'une part, la Caisse nationale des allocations familiales et, d'autre part, la Caisse centrale d'allocations familiales mutuelles agricoles. Elles fixent notamment les obligations des organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide, les conditions dans lesquelles les fonds sont mis à leur disposition, les modalités d'adaptation de l'aide en cas de variation importante des ressources ou des charges du bénéficiaire, les modalités techniques d'application de l'article 9 ci-après ainsi que les modalités de remboursement par le Fonds national de l'habitation des dépenses occasionnées à ces organismes par la gestion de l'aide.

Les dispositions de ces conventions nationales sont applicables aux organismes ou services désignés par le décret mentionné au premier alinéa du présent article. Toutefois, des adaptations peuvent leur être apportées en vertu d'accords particuliers conclus entre l'Etat et ces organismes après accord de la Caisse nationale ou centrale concernée.

A défaut d'accord sur les conventions nationales avec les caisses susmentionnées, les dispositions visées au deuxième alinéa sont fixées par décret.

Art. 9.

L'aide personnalisée au logement est versée :

— en cas de location, au bailleur du logement, sous réserve des dispositions des articles 11 et 24 ci-dessous ;

— dans les autres cas, à l'établissement habilité à cette fin.

Dans des cas qui seront précisés par décret, elle pourra être versée au locataire ou au propriétaire du logement.

Lorsque l'aide est versée au bailleur ou à l'établissement habilité à cette fin, elle est déduite, par les soins de qui reçoit le versement, du montant du loyer et des dépenses accessoires de logement ou de celui des charges de remboursement. Cette déduction doit être portée à la connaissance du bénéficiaire, locataire ou propriétaire du logement.

~~Sous réserve des dispositions du premier alinéa ci-dessus, l'aide personnalisée au logement est insaisissable et incessible~~ sauf au profit de l'établissement prêteur ou du bailleur ou, le cas échéant, de l'organisme payeur dans le cas prévu à l'article 11, alinéa 3, *in fine*, ci-après.

Art. 10.

..... Conforme

Art. 11.

La règlement de l'aide personnalisée au logement obéit à la même périodicité que le paiement du loyer ou des charges d'emprunt. L'action pour le paiement de l'aide personnalisée au logement se prescrit par deux ans.

Cette prescription est également applicable à l'action intentée par un organisme payeur en recouvrement des sommes indûment payées, sauf en cas de fraude ou de fausse déclaration.

Dans le cas où le bailleur ou l'établissement habilité justifie qu'il a, conformément à l'article 9, alinéa 5, de la présente loi, déduit ces sommes du montant du loyer et des dépenses accessoires de logement ou de celui des charges de remboursement, le recouvrement s'effectue, suivant le cas, auprès du locataire ou de l'emprunteur. Lorsque l'un ou l'autre ne conteste pas l'exactitude de ce trop-perçu et qu'il est encore bénéficiaire de l'aide personnalisée au logement, l'organisme payeur est autorisé à retenir à chaque échéance 20 % de l'aide jusqu'à concurrence de la somme indûment versée.

Art. 12.

Sous réserve des dispositions de l'article 26 ci-dessous, le contrôle des déclarations des demandeurs ou des bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement est assuré par le personnel assermenté des organismes et services chargés du paiement de l'aide. Les administrations publiques, notamment par application de l'article 2016 du Code général des impôts, sont tenues de communiquer à ce personnel toutes les pièces nécessaires à l'exercice de ce contrôle.

Art. 13 et 14.

..... Conformes

TITRE II

Le Conseil national de l'accession à la propriété.

Art. 15.

..... Conforme

Art. 16.

Le Conseil national de l'accession à la propriété est consulté sur la revision annuelle du barème de l'aide personnalisée au logement, visée au sixième alinéa de l'article 3 de la présente loi, et, d'une façon générale, sur toute modification des régimes d'aides directes ou indirectes de l'Etat à l'accession à la propriété.

Il est également consulté sur toutes mesures destinées à lutter contre la ségrégation ou à réhabiliter l'habitat existant.

Art. 16 bis (nouveau).

La coordination des missions du Conseil national de l'aide personnalisée au logement et du Conseil national de l'accession à la propriété sera précisée par décret.

La fusion de ces conseils sera réalisée dans un délai de quatre ans à compter de la publication de la présente loi.

TITRE II bis (nouveau).

Dispositions relatives à l'amélioration de l'habitat.

Art. 16 bis (nouveau).

Lorsque les deux tiers des locataires d'un immeuble ancien nécessitant des travaux de mise aux normes minimales d'habitabilité définies par la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 ont fait connaître leur accord pour bénéficier du conventionnement, le préfet peut enjoindre aux propriétaires de les réaliser dans le cadre des conventions types visées à l'article 2.

En cas de refus, la collectivité locale, à défaut d'avoir pu acquérir l'immeuble par voie amiable, peut soit l'exproprier et le rétrocéder ou le louer à des organismes sociaux chargés de réaliser les travaux d'amélioration et de les gérer, soit faire procéder auxdits travaux et en faire supporter les frais par les propriétaires.

En cas de non-exécution de travaux de salubrité ou de sécurité par une copropriété, la commune peut y faire procéder et en faire supporter les frais par cette dernière.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions et les modalités d'application de cet article.

TITRE III

Régime juridique des logements locatifs conventionnés.

Art. 17 A.

..... Conforme

Art. 17.

Les conventions mentionnées à l'article 2 sont conclues entre l'Etat et les bailleurs de logements visés à cet article.

Elles déterminent, dans le cadre des conventions types mentionnées au même article, les obligations des parties et fixent notamment :

- les travaux d'amélioration qui incombent aux bailleurs ;
- les caractéristiques techniques des logements après construction ou amélioration ;
- les conditions et les modalités, le cas échéant, du relogement provisoire pendant la durée des travaux ;
- les conditions d'occupation et de peuplement desdits logements ;
- le nombre de logements réservés à des familles ou à des occupants sortant d'habitat insalubre ou d'immeubles menaçant ruine ;
- la durée minimale des baux, les modalités selon lesquelles ils pourront être résiliés ou reconduits à la volonté du locataire pendant la durée de la convention ;
- le montant maximum des loyers, des cautionnements et avances et les modalités de leur évolution ; les charges dont le remboursement incombe aux locataires ;
- les obligations des bailleurs à l'égard des organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement ainsi que le montant de leur contribution au Fonds national de l'habitation ;
- les conditions de leur révision et de leur résiliation, ainsi que leur durée.

La durée des conventions ne peut être inférieure à neuf ans.

Art. 17 bis A (nouveau).

A peine de nullité des cessions à titre onéreux ou gratuit, ces conventions doivent être publiées au fichier immobilier ou inscrites au Livre foncier.

Art. 17 bis.

A défaut d'exécution par les bailleurs des obligations visées à l'article 17 ci-dessus, les conventions de la présente loi sont, en ce qui concerne les règles de résiliation, des contrats de droit public. Elles peuvent être résiliées unilatéralement par l'Etat.

Art. 18.

..... *Suppression conforme*

Art. 19 A.

..... *Supprimé*

Art. 19 B et 19.

..... *Conformes*

Art. 20 et 21.

..... *Suppression conforme*

Art. 22.

En cas de résiliation aux torts du bailleur de la convention mentionnée à l'article 2 ci-dessus, sous réserve du respect des obligations prévues aux articles 1728 et suivants du Code civil, les locataires et les occupants des logements n'ayant pas fait l'objet d'une décision judiciaire devenue définitive prononçant leur expulsion bénéficient de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité, jusqu'à la date initialement prévue pour le terme de la convention soit d'une prorogation de leur bail, soit du maintien dans les lieux aux clauses et conditions de leur contrat primitif ou, en cas d'échange, de celui de leur co-échangiste.

A compter de la date à laquelle la résiliation est devenue définitive, l'aide personnalisée au logement n'est plus applicable aux logements concernés, et le loyer exigible, qui ne peut être supérieur au loyer déterminé par la convention, est diminué du montant de l'aide qui aurait été due au titre de l'occupation de ces logements.

Toutefois, cette disposition ne fait pas obstacle à la signature d'une nouvelle convention.

Art. 23.

Lorsque, à la signature de la convention, le logement concerné est l'objet d'un bail en cours de validité ou est occupé par un occupant de bonne foi pouvant se prévaloir des dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, le propriétaire doit proposer au locataire ou à l'occupant un bail conforme aux stipulations de la convention et entrant en vigueur après l'exécution des travaux prévus par celle-ci. Au projet de bail doit être annexée une copie de la convention et du barème de l'aide personnalisée dans des conditions définies par décret.

Le locataire dispose d'un délai de six mois pour accepter le bail. S'il refuse, et sous réserve des dispositions de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967, il n'est rien changé aux stipulations du bail en cours. Dans ce cas, le locataire n'a pas droit à l'aide personnalisée au logement et le propriétaire peut demander une révision de ses engagements conventionnels ou le report de leurs effets jusqu'à l'expiration du bail.

L'occupant visé à l'alinéa premier dispose d'un délai de six mois pour accepter le bail proposé. A l'expiration de ce délai, ou à la date de signature du bail, les dispositions de la loi du 1^{er} septembre 1948 cessent de s'appliquer à ce logement, sous réserve de ce qui est dit à l'article 24 ci-dessous.

Le locataire ou l'occupant de bonne foi visé aux derniers alinéas, ayant accepté dans le délai de six mois un nouveau bail, continue à occuper les lieux jusqu'à l'entrée en vigueur de celui-ci aux conditions conventionnelles ou légales applicables à la date de son acceptation.

Art. 23 bis.

Par dérogation aux dispositions de l'article 23 ci-dessus et sous réserve du respect des dispositions de l'article 2 modifié de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 ou de l'article 4 modifié de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, les conditions de location prévues par la convention s'appliquent de plein droit, à compter de la date d'achèvement des travaux, à tous les locataires et occupants d'un immeuble financé dans les conditions prévues aux titres premier et II du Livre II du Code de l'urbanisme et de l'habitation si les

travaux d'amélioration incombant au bailleur, conformément aux dispositions de l'article 17 ci-dessus, sont justifiés par des considérations de salubrité, de sécurité ou de mise aux normes minimales d'habitabilité.

Art. 24.

Le locataire ou l'occupant de bonne foi qui bénéficiait, lors de la signature de la convention, des dispositions de la loi du 1^{er} septembre 1948 peut, à l'expiration de la convention ou, en cas de résiliation, à la date prévue pour son expiration, bénéficier à nouveau des dispositions des chapitres premier, II, IV, V et VI de la loi susmentionnée, à condition :

1° Qu'il soit âgé d'au moins soixante-cinq ans ou d'au moins soixante ans en cas d'inaptitude au travail ou lorsqu'à cet âge il bénéficie d'une retraite et que ses ressources annuelles n'excèdent pas le montant visé à l'article 22 *bis* de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 ;

2° Qu'à la date d'expiration ou de résiliation de la convention, les dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 soient encore applicables au logement et au locataire ou occupant.

Dans ce cas, le locataire ou l'occupant garde vocation au bénéfice de l'aide personnalisée au logement.

Le loyer exigible est égal à celui qui est fixé par la convention.

Il est ultérieurement révisé chaque année dans les conditions fixées à cette fin par cette dernière.

Art. 25 et 26.

. Conformes

Art. 27.

Les contestations entre bailleurs et locataires portant sur l'application des conventions définies au présent titre sont jugées par les tribunaux de l'ordre judiciaire.

Art. 27 *bis*.

• • • • • Conforme

TITRE IV

Dispositions diverses.

Art. 28 A.

Les contrats de prêts conclus pour une opération donnée et après la publication de la présente loi, entre la Caisse de prêts aux H. L. M. et les organismes visés à l'article 159 du Code de l'urbanisme et de l'habitation, seront, si l'organisme en fait la demande dans un délai maximum de deux ans après la signature du premier contrat et au plus tard quatre ans à compter de la publication de la présente loi, révisés en vue de mettre leurs caractéristiques de durée et de taux en conformité avec celles des prêts visés à l'article 2, paragraphe 3. Dans ce cas, les logements entreront dans le domaine d'application de l'aide personnalisée au logement définie à l'article 2.

Art. 28.

..... Conforme

Art. 28 bis (nouveau).

Chaque année, dans le cadre de la loi de finances, le Gouvernement déposera sur le bureau des Assemblées un rapport sur l'application de la présente loi et des textes pris pour son application.

Art. 29.

Des décrets préciseront les mesures d'application nécessitées par la situation particulière des départements d'Outre-Mer ainsi que par celle des Français établis hors de France.

Délibéré en séance publique, à Paris, le 16 décembre 1976.

Le Président,

Signé : Edgar FAURE.