

N° 160

SÉNAT

PREMIÈRE SESSION ORDINAIRE DE 1989-1990

Annexe au procès-verbal de la séance du 19 décembre 1989.

PROJET DE LOI

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

visant à la mise en œuvre du droit au logement,

TRANSMIS PAR

M. LE PREMIER MINISTRE

A

M. LE PRÉSIDENT DU SÉNAT

(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.)

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

Voir les numéros :

Assemblée nationale (9^e législ.) : 982, 1071 et T.A. 232.

Logement et habitat.

Article premier A (nouveau).

Garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la Nation.

Toute personne éprouvant des difficultés particulières, en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence ou de son origine géographique, a droit à une aide de la collectivité, dans les conditions fixées par la présente loi, pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir.

Le conseil national de l'habitat est chargé d'établir chaque année un bilan de l'action engagée qui est rendu public.

Chapitre premier

**Des plans départementaux d'action
pour le logement des personnes défavorisées**

Article premier.

Les mesures qui doivent permettre aux personnes visées à l'article premier A d'accéder à un logement indépendant ou de s'y maintenir font l'objet, dans chaque département, d'un plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, élaboré dans un délai de douze mois à compter de la promulgation de la présente loi.

Ce plan prend en compte les catégories de personnes qui, en application des dispositions de l'alinéa ci-dessus, peuvent être appelées à en bénéficier.

Il analyse les besoins et définit, notamment par bassin d'habitat, les objectifs à atteindre pour assurer à celles-ci la disposition d'un logement, notamment par la création d'une offre supplémentaire de logement, la mise en place d'aides financières et de mesures d'accompagnement social spécifiques.

Le plan départemental est rendu public.

Article premier bis (nouveau).

Le plan départemental mentionné à l'article premier prévoit les conditions d'accueil spécifique des gens du voyage, en ce qui concerne

le passage et le séjour, en y incluant les conditions d'exercice d'activités économiques. Ces éléments du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées sont présentés sous la forme d'un schéma départemental.

Toute commune de plus de cinq cents habitants ou groupement de communes prévoit les conditions de passage et de séjour des gens du voyage sur son territoire, par la réservation de terrains aménagés à cet effet, dont la capacité d'accueil d'au moins cinq places est fixée proportionnellement à la population par décret en Conseil d'Etat.

Dès la réalisation de l'aire d'accueil définie à l'alinéa ci-dessus, le maire ou les maires des communes groupées pourront, par arrêté, interdire le stationnement des gens du voyage sur le reste du territoire communal.

Art. 2.

Le plan départemental est arrêté pour une durée déterminée par le représentant de l'Etat dans le département et le président du conseil général, après avis du conseil départemental de l'habitat et du conseil départemental d'insertion.

Lorsque le représentant de l'Etat et le président du conseil général ne sont pas parvenus à un accord dans le délai fixé à l'article premier, le plan départemental est arrêté par décision conjointe des ministres chargés des collectivités territoriales, du logement et des affaires sociales.

Les plans départementaux de l'Ile-de-France sont coordonnés par un plan régional établi dans les mêmes conditions par le représentant de l'Etat dans la région et les présidents de conseils généraux.

Art. 3.

Les autres collectivités territoriales et leurs groupements, les personnes morales concernées, notamment les associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, les caisses d'allocations familiales, les bailleurs publics ou privés et les collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction sont associés à l'élaboration, la mise en oeuvre et l'évaluation du plan départemental dans des conditions arrêtées conjointement par le représentant de l'Etat dans le département et le président du conseil général.

Art. 4.

Des conventions passées dans chaque département entre l'Etat, le département, les autres collectivités territoriales et les personnes morales mentionnées à l'article 3, précisent les modalités de mise en oeuvre du plan départemental et définissent annuellement les conditions de financement des dispositifs qu'il prévoit.

Art. 5.

Le plan départemental institue un fonds de solidarité pour le logement destiné à accorder des aides financières telles que cautions, prêts, garanties et subventions à des personnes remplissant les conditions de l'article premier qui entrent dans un logement locatif ou qui, étant locataires, se trouvent dans l'impossibilité d'assumer leurs obligations relatives au paiement du loyer et des charges et à prendre en charge les mesures d'accompagnement social nécessaires à l'installation ou au maintien dans un logement des personnes bénéficiant du plan départemental. Le fonds de solidarité peut aussi assurer une garantie financière aux associations qui mettent un logement à disposition des personnes défavorisées mentionnées à l'article premier A.

Ces aides peuvent être accordées soit directement aux bénéficiaires, soit par l'intermédiaire de fonds locaux de solidarité pour le logement ou d'associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement de personnes défavorisées.

Le plan définit, en outre, les modalités de gestion ainsi que les conditions d'intervention de ce fonds dont le fonctionnement et le financement font l'objet de conventions telles qu'elles sont prévues à l'article 4 entre les divers partenaires.

Art. 6.

Le financement du fonds de solidarité pour le logement est assuré par l'Etat et le département.

La participation du département est au moins égale à celle de l'Etat.

La région, les communes et les caisses d'allocations familiales ainsi que les autres partenaires visés à l'article 3 peuvent également participer volontairement au financement de ce fonds.

La part départementale des dépenses du fonds de solidarité envers les bénéficiaires du revenu minimum d'insertion est imputa-

ble aux obligations du département dans le cadre de la loi n° 88-1088 du 1^{er} décembre 1988 relative au revenu minimum d'insertion.

Art. 7.

Les modalités d'application des articles premier à 6 font l'objet d'un avis du conseil national de l'habitat précédant un décret en Conseil d'Etat. Ce décret précise notamment les conditions dans lesquelles il est procédé à l'évaluation périodique de l'application du plan et à la révision de celui-ci.

Chapitre II

Des dispositions permettant d'accroître l'offre de logement en faveur des personnes défavorisées

Art. 8.

I.- Il est inséré, dans le code général des impôts, un article 15-1 ainsi rédigé :

«*Art. 15-1.*— Les personnes qui concluent un contrat de location d'un logement, conforme aux normes minimales définies par décret en Conseil d'Etat, avec des bénéficiaires du revenu minimum d'insertion ou des étudiants bénéficiant d'une bourse à caractère social ou avec un organisme sans but lucratif qui met ce logement à la disposition de personnes défavorisées mentionnées à l'article premier de la loi n° du et qui est agréé à cet effet par le représentant de l'Etat dans le département sont exonérées, pendant les trois premières années de location, de l'impôt sur le revenu pour les produits de cette location, sous réserve que le prix de celle-ci soit inférieur à un plafond fixé par décret.»

I bis (nouveau).— Les pertes de recettes sont compensées par une majoration, à due concurrence, des tarifs de timbre de dimension prévus à l'article 905 du code général des impôts.

II.— Le paragraphe I de l'article 35 *bis* du code général des impôts est ainsi complété :

«Les personnes qui concluent un contrat de location en meublé d'un logement, conforme aux normes minimales définies par décret en Conseil d'Etat, avec un organisme sans but lucratif qui met ce logement à la disposition de personnes défavorisées mentionnées à l'article premier de la loi n° du et qui est agréé à cet effet par le représentant de l'Etat dans le département sont exonérées, pendant

les trois premières années de location, de l'impôt sur le revenu pour les produits de cette location, sous réserve que le prix de celle-ci soit inférieur à un plafond fixé par décret.

«Ces dispositions sont également applicables aux loueurs non professionnels qui concluent un contrat de location ou de sous-location avec des bénéficiaires du revenu minimum d'insertion ou des étudiants bénéficiant d'une bourse à caractère social.»

II *bis* (nouveau).- Les pertes de recettes sont compensées par une majoration, à due concurrence, des tarifs de timbre de dimension prévus à l'article 905 du code général des impôts.

III.- Il est inséré, dans le code général des impôts, un article 92-I ainsi rédigé :

«Art. 92-I.- Les personnes qui concluent un contrat de sous-location d'un logement, conforme aux normes minimales définies par décret en Conseil d'Etat, avec des bénéficiaires du revenu minimum d'insertion ou des étudiants bénéficiant d'une bourse à caractère social ou avec un organisme sans but lucratif qui met ce logement à la disposition de personnes défavorisées mentionnées à l'article premier de la loi n° du et qui est agréé à cet effet par le représentant de l'Etat dans le département sont exonérées, pendant les trois premières années de location, de l'impôt sur le revenu pour les produits de cette sous-location, sous réserve que le prix de celle-ci soit inférieur à un plafond fixé par décret.»

III *bis* (nouveau).- Les pertes de recettes sont compensées par une majoration, à due concurrence, des tarifs de timbre de dimension prévus à l'article 905 du code général des impôts.

IV.- Les modalités d'agrément ainsi que le contenu des déclarations à souscrire par les personnes et organismes mentionnés au présent article sont fixés par décret.

Art. 9.

I.- Il est inséré, dans le code général des impôts, un article 1387 A ainsi rédigé :

«Art. 1387 A.- Pour les logements à usage locatif appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré et aux sociétés d'économie mixte, le département peut, par une délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A *bis*, prolonger, pendant une durée qu'il détermine, la durée des exonérations mentionnées aux articles 1384 et 1384 A et au paragraphe II *bis* de l'article 1385 pour la taxe foncière sur les propriétés bâties perçue à son profit.»

II.- Il est inséré, dans le code général des impôts, un article 1387 B ainsi rédigé :

«*Art. 1387 B.*— Le département peut, par délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A *bis*, exonérer totalement ou partiellement de la taxe foncière sur les propriétés bâties perçue à son profit, pendant une durée qu'il détermine, les logements acquis en vue de leur location avec le concours financier de l'Etat en application du 3° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.»

III.- Les obligations déclaratives des personnes et organismes entrant dans le champ d'application du présent article sont fixées par décret.

Art. 10.

L'intitulé du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé : «Bail à construction et bail à réhabilitation». Le «chapitre unique» devient «chapitre premier» et son intitulé devient «Bail à construction». Il est ajouté un chapitre II ainsi rédigé :

«Chapitre II

«Bail à réhabilitation

«*Art. L. 252-1.*— Est qualifié de bail à réhabilitation et soumis aux dispositions du présent chapitre le contrat par lequel soit un organisme d'habitation à loyer modéré, soit une société d'économie mixte dont l'objet est de construire ou de donner à bail des logements, soit un organisme dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées et agréé à cette fin par le représentant de l'Etat dans le département s'engage à réaliser dans un délai déterminé des travaux d'amélioration sur l'immeuble du bailleur et, pendant toute la durée du bail, à louer cet immeuble à usage principal d'habitation et à le conserver en bon état d'entretien et de réparations de toute nature.

«Le contrat indique la nature des travaux, leurs caractéristiques techniques et le délai de leur exécution.

«En fin de bail, les améliorations réalisées bénéficient au bailleur sans indemnisation.

«Le bail à réhabilitation est consenti par ceux qui ont le droit d'aliéner et dans les mêmes conditions et formes que l'aliénation. Il est conclu pour une durée minimale de douze ans. Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

«Art. L. 252-2.- Le preneur est titulaire d'un droit réel immobilier. Ce droit peut être hypothéqué ; il peut être saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.

«La cession de ce droit ne peut être consentie qu'à l'un des organismes mentionnés au premier alinéa de l'article L. 252-1, avec l'accord du bailleur. Le droit ne peut être cédé que s'il porte sur la totalité de l'immeuble. Le cédant demeure garant de l'exécution du bail par le cessionnaire.

«Art. L. 252-3.- La prise d'effet du bail à réhabilitation est subordonnée à la conclusion par le preneur d'une convention prévue à l'article L. 351-2 dont la date d'expiration est identique à celle de ce bail.

«Art. L. 252-4.- Au terme du bail à réhabilitation, le bailleur peut conclure avec les occupants un contrat de location prenant effet à cette date. A défaut, le preneur est tenu d'offrir aux occupants un logement correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités.»

Art. 11.

..... Supprimé

Art. 12.

Le chapitre unique du titre VIII du livre IV du code de la construction et de l'habitation est complété par un article L.481-3 ainsi rédigé :

«Art. L. 481-3.- Le chapitre premier du titre IV du présent livre est applicable aux sociétés d'économie mixte pour les logements faisant l'objet des conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III du présent code.»

Art. 13.

La seconde phrase du premier alinéa de l'article L. 442-8-1 du code de la construction et de l'habitation est supprimée.

Art. 14.

..... Supprimé

Chapitre III

**Des conditions d'attribution
des aides personnelles au logement**

Art. 15.

Les 2°, 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation sont remplacés par les dispositions suivantes :

«2° Les logements à usage locatif appartenant à des organismes d'habitation à loyer modéré ou gérés par eux ou appartenant à des sociétés d'économie mixte, ou appartenant à d'autres bailleurs lorsque, dans ce dernier cas, les logements ont été construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat, à condition que les bailleurs s'engagent à respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;

«3° Les logements à usage locatif construits, acquis ou améliorés à compter du 5 janvier 1977 au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont 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 chapitre III du présent titre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;

«5° Les logements-foyers de jeunes travailleurs et les logements-foyers assimilés dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat aux logements mentionnés aux 2° et 3° ci-dessus, dès lors qu'ils font l'objet des conventions régies par le chapitre III du présent titre ;».

Art. 16.

La section 2 du chapitre III du livre III du code de la construction et de l'habitation est complétée par un article L.353-19 ainsi rédigé :

«*Art. L. 353-19.* – Pour les logements appartenant à des sociétés d'économie mixte et par dérogation à l'article L. 353-7, les dispositions de la convention s'appliquent de plein droit, à compter de sa date d'entrée en vigueur ou de la date d'achèvement des travaux lorsqu'elle en prévoit, aux titulaires de baux en cours ou aux bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux sans qu'il soit nécessaire de leur donner congé.

«Les dispositions de l'article L. 353-17 sont applicables aux logements mentionnés ci-dessus.»

Art. 17.

L'avant-dernier alinéa de l'article L. 831-2 du code de la sécurité sociale est complété par un 7° ainsi rédigé :

«7° Les bénéficiaires de l'allocation d'insertion prévue à l'article L. 351-9 du code du travail.»

Art. 18 (nouveau).

Dans l'article L. 613-3 du code de la construction et de l'habitation, les mots : «1^{er} décembre» sont remplacés par les mots : «1^{er} novembre».

Art. 19 (nouveau).

I.– Il est inséré, après le cinquième alinéa de l'article L. 553-4 du code de la sécurité sociale, un alinéa ainsi rédigé :

«L'allocation de logement mentionnée à l'article L. 542-1 du présent code est versée après accord de l'allocataire et du bailleur ou du prêteur :

- en cas de location, au bailleur du logement,
- dans les autres cas, au prêteur,

dans des conditions fixées par décret.»

II.– Le deuxième alinéa de l'article L. 755-21 du code de la sécurité sociale est abrogé.

III.- Dans l'article L. 835-2 du code de la sécurité sociale, la deuxième phrase du premier alinéa est ainsi rédigée :

«L'allocation de logement est versée après accord de l'allocataire et du bailleur ou du prêteur :

- en cas de location, au bailleur du logement,
- dans les autres cas, au prêteur,

dans des conditions fixées par décret.»

Délibéré en séance publique, à Paris, le 18 décembre 1989.

Le Président,

Signé : LAURENT FABIUS.