

SÉNAT

PREMIÈRE SESSION ORDINAIRE DE 1976-1977

Annexe au procès-verbal de la séance du 20 décembre 1976.

RAPPORT ⁽¹⁾

FAIT

AU NOM DE LA COMMISSION MIXTE PARITAIRE (2) chargée de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion du projet de loi portant réforme de l'aide au logement.

Par M. PARENTY,

Sénateur.

(1) Le même rapport est déposé à l'Assemblée Nationale, par M. Bécam, sous le numéro 2733.

(2) Cette commission est composée de : MM. Bertrand Denis, député, président ; Bertaud, sénateur, vice-président ; Bécam, député et Parenty, sénateur, rapporteurs ; membres titulaires : MM. Pinte, Claudius-Petit, Mme Missoffe, MM. Denvers, Wagner, députés ; MM. Pillet, Boyer, Moinet, Lascourret, Mme Gros, sénateurs ; membres suppléants : MM. Coulais, Burckel, Briané, Martin, Tiberi, Guerlin, Fanton, députés ; MM. Chatelain, Beaupetit, Coudert, Mistral, Lalloy, Pouille, Bouloux, sénateurs.

Voir les numéros :

Sénat : 1^{re} lecture : 37, 53, 55, 62 et in-8° 26 (1976-1977).

2^e lecture : 177 (1976-1977).

Assemblée Nationale : 2631, 2683 et in-8° 607.

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

MESDAMES, MESSIEURS,

Par lettre en date du 16 décembre 1976, M. le Premier Ministre a fait connaître à M. le Président du Sénat et à M. le Président de l'Assemblée Nationale que, conformément à l'article 45, alinéa 2, de la Constitution, il avait décidé de provoquer la réunion d'une Commission mixte paritaire chargée de proposer un texte sur les dispositions du projet de loi portant réforme de l'aide au logement.

L'Assemblée Nationale et le Sénat ont désigné :

Membres titulaires :

— Pour l'Assemblée Nationale : MM. Bertrand Denis, Bécam, Pinte, Claudius-Petit, Mme Missoffe, MM. Denvers, Wagner.

— Pour le Sénat : MM. Bertaud, Parenty, Pillet, Boyer, Moinet, Laucournet, Mme Gros.

Membres suppléants :

— Pour l'Assemblée Nationale : MM. Coulais, Burckel, Briane, Martin, Tiberi, Guerlin, Fanton.

— Pour le Sénat : MM. Chatelain, Beaupetit, Coudert, Mistral, Lalloy, Pouille, Bouloux.

La Commission s'est réunie à l'Assemblée Nationale le 20 décembre 1976, sous la présidence de M. Bertaud, Sénateur, doyen d'âge.

Elle a désigné M. B. Denis en qualité de Président, M. Bertaud en qualité de vice-président.

Elle a ensuite nommé rapporteurs MM. Bécam et Parenty.

A l'issue de l'examen en première lecture du projet de loi portant réforme de l'aide au logement, trente articles restaient en discussion. Conformément à l'article 45 de la Constitution, les travaux de la Commission ont porté sur ces seuls articles.



Le présent rapport comprend un tableau comparatif des textes votés par l'Assemblée Nationale et le Sénat, les décisions adoptées et le texte élaborés par la Commission mixte paritaire.

TABLEAU COMPARATIF

Texte adopté par le Sénat

Texte adopté par l'Assemblée Nationale

Article premier A (nouveau).

La politique d'aide au logement a pour objet de favoriser la satisfaction des besoins de 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 II 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.

Texte adopté par le Sénat

Texte adopté par l'Assemblée Nationale

TITRE PREMIER

L'aide personnalisée au logement.

Article premier.

Il est institué une aide personnalisée au logement. Elle a pour objet d'assurer en permanence une plus grande efficacité de la politique du logement, et en particulier de faciliter l'accèsion à la propriété, de promouvoir la qualité de l'habitat et d'adapter les dépenses de logement à la situation de famille et aux ressources des occupants des logements visés à l'article 2 de la présente loi, tout en laissant subsister un effort de leur part.

(Voir art. 3.)

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 révision 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.

Texte adopté par le Sénat

Article premier bis.

Parallèlement à l'aide personnalisée au logement instituée par la présente loi, des aides publiques à l'investissement subsistent pour la construction et l'amélioration de logements.

Art. 2.

L'aide personnalisée au logement est accordée au titre de la résidence principale. 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 de *formes nouvelles* d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont 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 de *formes nouvelles* d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont déterminées par décrets 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 ;

Texte adopté par l'Assemblée Nationale

Article premier bis.

Supprimé.

Art. 2.

... résidence principale, quel que soit le lieu de son implantation sur le territoire national. Son domaine d'application comprend :

1° les logements...

... au moyen d'aides de l'Etat...

... conditions d'octroi seront fixées par décret ;

2° les logements...

3° les logements...

... au moyen d'aides de l'Etat...

... d'octroi seront déterminées par décrets ; l'octroi de ces aides est subordonné à l'engagement pris par les bailleurs de respecter certaines obligations...

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 ;

Texte adopté par le Sénat

4° les logements-foyers qui peuvent être assimilés, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, aux logements visés aux alinéas 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 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 ;

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 est révisé chaque année compte tenu de l'évolution des prix de détail et du coût de la construction, après avis d'un conseil de l'aide personnalisée du logement placé auprès du Ministre responsable du logement, qui comprend notamment des représentants des organismes d'allocations familiales et de logement social.

La composition, les modes de désignation, les modalités de fonctionnement du Conseil mentionné ci-dessus 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.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale

4° les logements-foyers...
... aux paragraphes 2 et 3 ci-dessus.

Art. 3.

(Alinéa sans modification.)

(Alinéa sans modification.)

1° la situation...

... de personnes à charge vivant...

2° les ressources...

... son foyer ; toutefois, un abattement est opéré notamment sur le montant des ressources professionnelles du conjoint ;

3° le montant...

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.

(Alinéa supprimé.)

(Alinéa supprimé.)

(Voir art. premier A bis nouveau.)

Art. 4 et 5.

..... Conformes

Texte adopté par le Sénat

Art. 6.

Il est institué un Fonds national de l'habitation chargé du financement et de la gestion 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.

Le Fonds national de l'habitation supporte les charges résultant de l'application de la présente loi, y compris les dépenses de gestion de l'aide personnalisée.

Les recettes du Fonds 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 résultant de l'application de la présente loi.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale

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...

(Alinéa sans modification.)

Art. 7.

(Alinéa supprimé.)

Les recettes du Fonds *national de l'habitation* sont constituées...

(Alinéa sans modification.)

(Alinéa sans modification.)

(Alinéa sans modification.)

(Alinéa sans modification.)

La contribution...

... de la prime...

(Alinéa sans modification.)

Compte tenu...

...
et des dépenses du Fonds *national de l'habitation*.

Texte adopté par le Sénat

Art. 8.

L'aide personnalisée au logement est liquidée et payée 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 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 prêteur habilité à cette fin.

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

Texte adopté par l'Assemblée Nationale

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...

... 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...

(Alinéa sans modification.)

(Alinéa sans modification.)

Art. 9.

(Alinéa sans modification.)

(Alinéa sans modification.)

... à l'établissement habilité...

(Alinéa sans modification.)

Texte adopté par le Sénat

Lorsque l'aide est versée au bailleur ou à l'établissement *prêteur*, elle est déduite, par les soins de qui reçoit le versement, du montant du loyer ou des charges de remboursement *des prêts*. 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.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale

Lorsque l'aide...

... *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...

(Alinéa sans modification.)

Art. 10.

..... Conforme

Art. 11.

Le règlement de l'aide personnalisée au logement *a lieu à intervalles ne dépassant pas trois mois*. L'action pour le paiement de l'aide personnalisée au logement *ou de la prime de déménagement visée à l'article 5* 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 prêteur justifie qu'il a, conformément à l'article 9, alinéa 3, de la présente loi, déduit ces sommes du montant du loyer ou des charges de remboursement *du prêt*, 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 11.

Le règlement... .. au logement *obéit à la même périodicité que le paiement du loyer ou des charges d'emprunt*. L'action...

... logement se prescrit par deux ans.

(Alinéa sans modification.)

Dans le cas où... .. ou l'établissement *habilité justifie...*

... l'article 9, alinéa 5, du montant du loyer *et des dépenses accessoires de logement ou de celui des charges* de remboursement, le recouvrement...

Texte adopté par le Sénat

Texte adopté par l'Assemblée Nationale

Art. 12.

Art. 12.

Sous réserve des dispositions de l'article 26 ci-dessous, le contrôle *du montant des loyers, des charges de remboursement des prêts et des ressources des bénéficiaires* 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.

...le contrôle *des déclarations des demandeurs ou des bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement* est assuré...

Art. 13 et 14.

..... Conformes

TITRE II

TITRE II

Le Conseil national de l'accession à la propriété.

Le Conseil national de l'accession à la propriété.

Art. 15.

..... Conforme

Art. 16.

Art. 16.

Le Conseil national de l'accession à la propriété est consulté sur la révision 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.

(Alinéa sans modification.)

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.

Texte adopté par le Sénat

Texte adopté par l'Assemblée Nationale

TITRE II bis (nouveau).

**Dispositions relatives à l'amélioration
de l'habitat.**

Art. 16 ter (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.**

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.

Art. 17.

(Alinéa sans modification.)

Texte adopté par le Sénat

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 d'occupation et de peuplement desdits logements ;

— la durée minimale des baux ainsi que le montant maximum des loyers et les modalités de leur évolution ;

— 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. *A peine de nullité, elles doivent être rendues publiques par une inscription à la conservation des hypothèques ou, le cas échéant, au livre foncier.*

Texte adopté par l'Assemblée Nationale

(Alinéa sans modification.)

(Alinéa sans modification.)

(Alinéa sans modification.)

— les conditions et les modalités, le cas échéant, du relogement provisoire pendant la durée des travaux ;

(Alinéa sans modification.)

— 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 ;

(Alinéa sans modification.)

(Alinéa sans modification.)

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.

Texte adopté par le Sénat

Texte adopté par l'Assemblée Nationale

Art. 17 bis.

A défaut d'exécution par les bailleurs des obligations visées à l'article 17 ci-dessus, *les conventions pourront être résiliées à leurs torts.*

Art. 17 bis.

A défaut...
... 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.

Pendant la durée de la convention ou, au cas où la résiliation est prononcée aux torts du bailleur, jusqu'au terme prévu pour la convention, toute vente par appartements d'immeubles ou de parties d'immeubles ayant fait l'objet de cette convention est interdite à peine de nullité.

Il en est de même pour toute vente ou apport de tels immeubles ou parties d'immeubles aux sociétés ayant pour objet l'attribution, par voie de partage total ou partiel, de logements à leurs membres.

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 à l'article 1728 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 pré-

Art. 22.

En cas de résiliation...
... obligations prévues aux articles 1728 et suivants du Code civil,...

Texte adopté par le Sénat

vue 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 coéchangiste.

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.

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 élaboré dans le cadre 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, il n'est rien changé aux stipulations du bail en cours; le locataire n'a pas droit à l'aide personnalisée au logement.

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.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale

(Alinéa sans modification.)

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

Art. 23.

Lorsque...

... un
bail conforme aux stipulations de la convention...

Le locataire...

... 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.

(Alinéa sans modification.)

Texte adopté par le Sénat

Lorsqu'un bail a été conclu dans les conditions visées au présent article, la faculté de résiliation, prévue par l'article 3 ter de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 susvisée, est réservée de droit au preneur et ne peut être stipulée qu'à son profit.

Art. 23 bis.

Par dérogation aux dispositions de l'article 23 précédent, le régime de la convention défini par la présente loi s'applique de plein droit à tous les locataires et occupants d'un immeuble financé dans les conditions prévues au 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.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions et les modalités d'application du présent article.

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 ait bénéficié de l'aide personnalisée au logement sans interruption pendant les trois dernières années précédant l'expiration ou la résiliation de la convention, sauf s'il a subi, au cours de cette période, une diminution définitive de ses revenus, qui lui a ouvert le droit à l'aide personnalisée au logement ;

Texte adopté par l'Assemblée Nationale

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.

(Alinéa supprimé.)

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...

(Alinéa supprimé.)

Art. 24.

(Alinéa sans modification.)

1° qu'il soit âgé d'au moins soixante-cinq ans ou d'au moins soixante ans en cas d'incapacité 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 ;

Texte adopté par le Sénat

Texte adopté par l'Assemblée Nationale

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 continue à bénéficier 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.

(Alinéa sans modification.)

Dans ce cas... ..l'occupant garde vocation au bénéfice de l'aide...

(Alinéa sans modification.)

(Alinéa sans modification.)

Art. 25 et 26.

..... Conformes

Art. 27.

Les contestations portant sur la régularité, l'interprétation et l'application des conventions définies au présent titre sont jugées par les juridictions judiciaires.

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

TITRE IV

Dispositions diverses.

Dispositions diverses.

Art. 28 A.

Les premiers contrats de prêts conclus pour une opération donnée et après la publication de la présente loi, entre la Caisse de prêts aux HLM 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

Art. 28 A.

Les contrats de prêts conclus...

Texte adopté par le Sénat

contrat et au plus tard trois ans à compter de la publication de la présente loi, révisés en vue d'adapter leurs conditions aux caractéristiques de durée et de taux des nouvelles formes de prêts visés à l'article 2, troisième alinéa. Dans ce cas, les logements entreront dans le domaine d'application de l'aide personnalisée au logement définie à l'article 2.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale

... et au plus tard *quatre ans à compter...*
... 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...

Art. 28.

..... Conforme

Art. 29.

La présente loi s'applique au département de Saint-Pierre-et-Miquelon. Des décrets préciseront les mesures d'adaptation nécessitées par la situation particulière de ce département et des autres départements d'outre-mer ainsi que par celle des Français établis hors de France.

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.

DÉCISIONS DE LA COMMISSION MIXTE PARITAIRE

Article premier A.

La Commission mixte paritaire a adopté le texte voté par l'Assemblée Nationale, modifié par un amendement de M. Parenty remplaçant, dans le premier alinéa, les mots « l'habitat ancien » par les mots « l'habitat existant ».

TITRE PREMIER A

Aides publiques à l'investissement.

Article premier B.

La Commission mixte paritaire a adopté le texte voté par l'Assemblée Nationale.

Article premier C.

La Commission mixte paritaire a adopté le texte voté par l'Assemblée Nationale.

Article premier D.

La Commission mixte paritaire a adopté le texte voté par l'Assemblée Nationale.

TITRE PREMIER

L'aide personnalisée au logement.

Article premier.

Sur l'initiative de M. Claudius-Petit, la Commission mixte paritaire a adopté pour cet article la rédaction suivante : « Une aide personnalisée au logement est instituée ».

Article premier *bis* A.

La Commission mixte paritaire a adopté le texte voté par l'Assemblée Nationale, modifié par un amendement de M. Parenty, insérant après le deuxième alinéa un nouvel alinéa ainsi rédigé : « Il est également consulté sur toutes mesures destinées à lutter contre la ségrégation ou à réhabiliter l'habitat existant ».

Article premier *bis*.

La Commission mixte paritaire a maintenu la suppression de cet article votée par l'Assemblée Nationale.

Art. 2.

La Commission mixte paritaire a adopté le texte voté par l'Assemblée Nationale, modifié par un amendement de M. Parenty, insérant dans les paragraphes 1 et 3, après les mots « au moyen », les mots « de formes spécifiques », et substituant dans les mêmes paragraphes le mot « sont » au mot « seront ».

Art. 3.

S'agissant de l'abattement sur les ressources du conjoint, la Commission mixte paritaire a adopté la rédaction plus précise proposée par le Rapporteur du Sénat. Celle-ci prévoit un abattement sur l'ensemble des ressources du ménage lorsque les deux conjoints travaillent, solution qui paraît plus facile à appliquer par les organismes de gestion.

En ce qui concerne la révision de l'APL, M. Parenty a proposé une nouvelle rédaction substituant la notion d' « efficacité sociale » à celle de « pouvoir libérateur » et supprimant la référence à une modulation en faveur des plus démunis. La Commission mixte paritaire a adopté cet amendement qui ne s'oppose évidemment pas à une modification du barème dans un sens plus social.

Art. 6 à 8.

La Commission mixte paritaire a adopté les articles 6 à 8 dans le texte voté par l'Assemblée Nationale.

Art. 9.

La Commission mixte paritaire a adopté le texte voté par l'Assemblée Nationale, sous réserve d'un amendement de coordination rédactionnelle au dernier alinéa.

Art. 11 et 12.

La Commission mixte paritaire a adopté le texte voté par l'Assemblée Nationale.

Art. 16 et 16 *bis*.

La Commission mixte paritaire a adopté le texte voté par l'Assemblée Nationale.

Art. 16 *ter*.

La Commission mixte paritaire a adopté le texte voté par l'Assemblée Nationale, après deux modifications. La première, décidée à l'initiative de MM. Bécam et Fanton, substitue dans le premier alinéa au mot « locataires » le mot « occupants ». La seconde modification, due à l'initiative de M. Parenty, substitue, dans le second alinéa, le mot « céder » au mot « rétrocéder ».

TITRE III

Régime juridique des logements locatifs conventionnés.

Art. 17.

La CMP a adopté cet article, quelque peu modifié sur le plan rédactionnel, et complété pour préciser les clauses conventionnelles fixant les sanctions applicables en cas de non-respect des obligations conventionnelles de la part du propriétaire-bailleur, en précisant qu'au nombre de ces sanctions figure la résiliation de la convention aux torts du bailleur.

Par contre, la CMP n'a pas suivi le Rapporteur de l'Assemblée Nationale — qui aurait souhaité préciser que les conventions fixent également le mode de règlement des contestations qui peuvent s'élever entre l'Etat et les bailleurs, craignant qu'une telle disposition préjuge de la nature administrative des conventions.

Art. 17 *bis* A.

Il a été prévu que l'entrée en vigueur des conventions serait subordonnée au respect de la formalité de publication au fichier immobilier, ou d'inscription au livre foncier.

Cette disposition est apparue de nature à obliger l'Etat à veiller au respect de la publication des conventions.

En effet, il n'est pas paru acceptable de sanctionner cette formalité par la nullité des cessions portant sur les immeubles conventionnés.

Art. 17 *bis*.

Cet article, relatif à la sanction de résiliation de la convention aux torts du bailleur, a été supprimé, en conséquence de la disposition complémentaire ajoutée à l'article 17 et de la nouvelle rédaction apportée à l'article 27.

Art. 19 A.

La CMP a maintenu la suppression de l'article 19 A relatif à l'interdiction de vendre par appartements, suppression qui avait été décidée par l'Assemblée Nationale.

Art. 22.

Cet article dispose que la résiliation de la convention aux torts du bailleur ne préjudicie pas au locataire. La CMP l'a adopté sans modification dans le texte de l'Assemblée Nationale.

Art. 23.

Cet article réserve la situation des locataires ou occupants dans les lieux au moment de l'entrée en vigueur de la convention.

La CMP l'a adopté dans le texte de l'Assemblée Nationale qui leur apporte certaines garanties protectrices supplémentaires.

Art. 23 bis.

A cet article adopté par les deux Assemblées, qui vise à faciliter les travaux d'amélioration dans les immeubles à usage locatif financés avec une aide de l'Etat, la CMP a apporté une précision relative à l'application de plein droit des dispositions de la convention.

Art. 24.

Cet article, qui assure la protection de certaines personnes à l'issue de la convention, a été adopté dans le texte de l'Assemblée Nationale.

Art. 27.

M. Bécam avait demandé la suppression de cet article relatif à la nature du contentieux ; ce faisant, il inclinait en faveur de la nature administrative du contentieux entre l'Etat et les bailleurs, laissant au juge du droit commun le soin de statuer normalement sur les litiges qui peuvent s'élever entre les bailleurs et les locataires.

Pour sa part, M. Fanton, appuyé par M. Bertrand Denis, a souhaité marquer plus nettement la compétence du juge judiciaire — du moins lorsqu'il s'agit de l'application des conventions, sinon de leur régularité ou de leur interprétation.

Cet article prévoit une exception en faveur de la compétence du juge administratif lorsque l'Etat demande la résiliation unilatérale de la convention.

M. Fanton estime, en effet, que la compétence donnée par détermination de la loi au juge judiciaire est plus protectrice à la fois des droits des bailleurs et de ceux des locataires.

De son côté, M. Bécam s'est vivement opposé à ce partage artificiel des compétences juridictionnelles qui sera générateur de conflits et qui ne tient pas compte de la nature des relations qui s'établissent entre l'Etat et les propriétaires-bailleurs — notamment lorsque ceux-ci sont des organismes d'HLM —, non plus que de la véritable mission de service public du logement qui leur est impartie dans le cadre des conventions.

La CMP a tranché en faveur de la position défendue par M. Fanton, à laquelle s'est rallié M. Pillet.

TITRE IV

Art. 28 A.

La CMP a adopté le texte voté par l'Assemblée Nationale complété par un amendement proposé par M. Denvers tendant à introduire un régime de financement à annuités progressives.

Art. 28 *bis*.

La CMP a adopté le texte voté par l'Assemblée Nationale, sous réserve d'un amendement proposé par M. Parenty tendant à remplacer les mots « l'application de la présente loi » par les mots « l'exécution de la présente loi ».

Art. 29.

La CMP a adopté le texte voté par l'Assemblée Nationale.

TEXTE PROPOSÉ
PAR LA COMMISSION MIXTE PARITAIRE

Article premier A.

La politique d'aide au logement a pour objet de favoriser la satisfaction des besoins de logement et, en particulier, de faciliter l'accession à la propriété, de promouvoir la qualité de l'habitat, d'améliorer l'habitat existant 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.

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

Article premier C.

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.

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.

Une aide personnalisée au logement est instituée.

Article premier *bis* A.

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 révision annuelle et, d'une façon générale, sur toute mesure relative aux modalités de son financement et de son versement.

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

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*.

... .. Suppression conforme

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 de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont 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 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 titre III de la présente loi ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;

3° *bis* 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 au 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 sur le montant des ressources, lorsque le conjoint perçoit des revenus résultant de l'exercice d'une activité professionnelle ;

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 toutes mesures appropriées, le maintien de l'efficacité sociale de l'aide personnalisée au logement.

.....

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 de la prime 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 logements 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 habilité 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. 11.

Le 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.

.....

TITRE II

Le Conseil national de l'accession à la propriété.

.....

Art. 16.

Le Conseil national de l'accession à la propriété est consulté sur la révision 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*.

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*

Dispositions relatives à l'amélioration de l'habitat.

Art. 16 *ter*.

Lorsque les deux tiers des occupants 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 céder 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.

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 et 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 ainsi que 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 ainsi que leur durée qui ne peut être inférieure à neuf ans ;
- les sanctions encourues pour non-respect des engagements conventionnels, y compris la résiliation de la convention aux torts du bailleur après mise en demeure.

Art. 17 bis A.

L'entrée en vigueur des conventions est subordonnée à leur publication au fichier immobilier ou à leur inscription au livre foncier.

Art. 17 bis.

..... Supprimé

Art. 19 A.

..... 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 forma-

lité 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 coéchangiste.

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 date d'entrée en vigueur 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 deuxième et troisième alinéas du présent article, 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 dispositions de 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. 27.

Les contestations portant sur l'application des conventions définies au présent titre sont de la compétence des tribunaux de l'ordre judiciaire.

Toutefois, ces conventions sont, en ce qui concerne les conditions de résiliation, considérées comme des contrats de droit public. Elles peuvent être résiliées unilatéralement par l'État.

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 HLM 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.

Au cas où la livraison des logements auxquels s'appliquent les contrats de prêts visés au premier alinéa du présent article interviendrait avant l'application généralisée de l'aide personnalisée au logement, les contrats de prêts seraient revus pour introduire un régime de financement à annuités progressives.

.....

Art. 28 bis.

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

Art. 29.

Les 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.