

adopté

SÉNAT

le 20 décembre 1976.

PREMIÈRE SESSION ORDINAIRE DE 1976-1977

PROJET DE LOI

*portant réforme de l'aide au logement,***(Texte définitif.)**

Le Sénat a adopté, dans les conditions prévues à l'article 45 (alinéas 2 et 3) de la Constitution, le projet de loi dont la teneur suit :

Article premier.

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

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

Commission mixte paritaire : 191 (1976-1977).

Assemblée Nationale (5^e législ.) : 1^{re} lecture, 2631, 2683 et in-8° 607.Commission mixte paritaire : 2733,
et in-8° 629.

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, l'aide personnalisée au logement instituée au titre II et les conventions définies au titre V de la présente loi.

TITRE PREMIER

Aides publiques à l'investissement.

Art. 2.

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

Art. 3.

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 2 devront, en cas de cession à titre onéreux du logement aidé, reverser à l'Etat tout ou partie de l'aide reçue.

Art. 4.

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 II

L'aide personnalisée au logement.

Art. 5.

Une aide personnalisée au logement est instituée.

Art. 6.

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.

Art. 7.

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 V 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 V de la présente loi ; celles-ci doivent être conformes à des conventions-types annexées aux décrets ;

4. 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 V de la présente loi ; celles-ci doivent être conformes à des conventions-types annexées aux décrets ;

5. 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. 8.

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. 9.

L'aide personnalisée au logement est exclusive des prestations prévues par les articles L. 510 (5°) et L. 536 à L. 541 du Code de la Sécurité sociale, par la loi n° 71-582 du 16 juillet 1971 et par la loi n° 75-623 du 11 juillet 1975.

Art. 10.

L'attribution de l'aide personnalisée au logement ouvre droit au versement d'une prime de déménagement dans les mêmes conditions que celles qui sont prévues en matière d'allocation de logement.

Cette prime ne se cumule pas avec les primes de même nature.

Art. 11.

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 10 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. 12.

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 7, 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. 13.

L'aide personnalisée au logement et la prime de déménagement prévue à l'article 10 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 14 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. 14.

L'aide personnalisée au logement est versée :

— en cas de location, au bailleur du logement, sous réserve des dispositions des articles 16 et 32 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 16, alinéa 3, *in fine*, ci-après.

Art. 15.

L'aide personnalisée au logement n'est ni comprise dans le montant des revenus du bénéficiaire passibles de l'impôt sur le revenu, ni prise en compte pour l'application de la condition de ressources en vue de l'attribution des prestations de vieillesse, des prestations familiales, des prestations d'aide sociale ou de l'allocation aux handicapés adultes.

Art. 16.

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 14, 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. 17.

Sous réserve des dispositions de l'article 34 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. 18.

Quiconque se rend coupable de fraude ou de fausse déclaration pour obtenir, faire obtenir, ou tenter d'obtenir ou de faire obtenir l'aide personnalisée au logement sera puni d'une amende de 2 000 F à 20 000 F, qui pourra être portée au double en cas de récidive. Le tribunal ordonnera, en outre, le remboursement des sommes indûment versées.

S'il s'agit d'un administrateur de biens, les peines applicables seront un emprisonnement de deux à six mois et une amende de 20 000 F à 100 000 F ou l'une de ces deux peines seulement. En cas de récidive, ces peines pourront être portées au double.

Le tribunal pourra, en outre, dans les cas prévus aux deux alinéas qui précèdent, prononcer, pour une durée n'excédant pas deux ans, l'interdiction de passer les conventions prévues au titre V.

Art. 19.

En cas de contestation, les décisions des organismes ou services chargés du paiement de l'aide personnalisée au logement ou de la prime de déménagement sont, dans un délai de deux mois à compter de leur notification par lesdits organismes ou services, soumises à une commission

départementale présidée par le préfet ou son représentant et dont la composition est fixée par décret.

Les recours relatifs aux décisions de cette commission sont portés devant la juridiction administrative.

TITRE III

Le Conseil national de l'accession à la propriété.

Art. 20.

Il est institué un Conseil national de l'accession à la propriété auprès du Ministre chargé du Logement, en vue de promouvoir toutes mesures destinées à favoriser et développer la constitution d'un patrimoine immobilier familial.

Sa composition, ses attributions et son fonctionnement sont fixés par décret.

Art. 21.

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 8 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. 22.

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 IV

Dispositions relatives à l'amélioration de l'habitat.

Art. 23.

Lorsque les deux tiers des locataires ou des occupants d'un immeuble visé au troisième alinéa du présent article ont fait connaître leur accord pour que cet immeuble fasse l'objet d'une convention régie par le titre V de la présente loi, le préfet peut, avant d'engager les procédures prévues respectivement aux articles L. 28 ou L. 38 du Code de la santé publique et à l'article L. 313-4 du Code de l'urbanisme, proposer une telle convention au propriétaire ou aux copropriétaires.

A défaut pour le propriétaire ou les copropriétaires d'avoir accepté la convention dans un délai de trois mois à compter de la proposition qui leur en est faite ou d'avoir réalisé, dans les délais impartis, les travaux prévus par ladite convention, il est fait application des procédures définies respectivement aux articles L. 28 à L. 32 ou L. 38 à L. 43-1 du Code de la santé publique et à l'article L. 313-4 du Code de l'urbanisme.

Les dispositions des deux alinéas précédents sont applicables aux immeubles nécessitant des travaux de remise en état soit au titre de l'article L. 28 ou de l'article L. 38 du Code de la santé publique, soit au titre de l'article L. 313-4 du Code de l'urbanisme.

TITRE V

Régime juridique des logements locatifs conventionnés.

Art. 24.

Les dispositions du présent titre règlent, dans la mesure où elles dérogent à la législation en vigueur, les rapports entre propriétaires et locataires ou occupants des logements qui ont fait l'objet d'une convention en application de l'article 7 ci-dessus.

Art. 25.

Les conventions mentionnées à l'article 7 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 paie-

ment de l'aide personnalisée au logement ainsi que le montant de leur contribution au Fonds national de l'habitation ;

— les conditions de leur revision 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. 26.

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

Art. 27.

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux de biens faisant l'objet des conventions mentionnées à l'article 7 ci-dessus, lesdites conventions s'imposent de plein droit au nouveau propriétaire.

Art. 28.

Les logements faisant l'objet d'une convention conclue par application des dispositions de l'article 7 ci-dessus doivent, jusqu'à la date prévue pour son expiration, être loués dans des conditions conformes à celles qui sont fixées par cette convention.

Toutefois, les logements vacants pourront être occupés, à titre de résidence principale, par le propriétaire, son conjoint, ses ascendants ou descendants ou ceux de son conjoint, dans des conditions fixées par la convention.

Art. 29.

En cas de résiliation aux torts du bailleur de la convention mentionnée à l'article 7 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 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. 30.

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 32 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. 31.

Par dérogation aux dispositions de l'article 30 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 14 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 25 ci-dessus, sont justifiés par des considérations de salubrité, de sécurité ou de mise aux normes minimales d'habitabilité.

Art. 32.

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, béné-

ficier 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. 33.

Toute personne qui, à l'aide soit d'une dissimulation, soit de tout autre moyen frauduleux, impose ou tente d'imposer au locataire ou à l'occupant d'un logement ayant fait l'objet d'une convention, un loyer dépassant le prix fixé par cette convention, sera punie d'une amende de 2 000 F à 20 000 F,

qui pourra être portée au double en cas de récidive. Le tribunal ordonnera en outre le reversement des sommes indûment versées.

Art. 34.

Le contrôle de l'application des conventions visées au présent titre est assuré par l'administration. Les organismes visés à l'article 13 de la présente loi sont tenus de lui fournir toutes les informations nécessaires à l'exercice de ce contrôle.

Art. 35.

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'Etat.

Art. 36.

Les conditions d'application au cas des logements-foyers des dispositions du présent titre sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

TITRE VI

Dispositions diverses.

Art. 37.

Les contrats de prêts conclus pour une opération donnée et après la publication de la présente loi, entre la Caisse de prêts aux organismes d'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 7, paragraphe 3.

Dans ce cas, les logements entreront dans le domaine d'application de l'aide personnalisée au logement définie à l'article 7.

Au cas où la livraison des logements auxquels s'applique la révision des contrats de prêts visée au premier alinéa du présent article interviendrait avant l'application généralisée de l'aide personnalisée au logement, ces mêmes contrats de prêts seraient à nouveau révisés pour les faire bénéficier d'un régime de financement plus favorable.

Art. 38.

Des décrets préciseront les conditions d'application de la présente loi.

Art. 39.

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. 40.

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.

Délibéré, en séance publique, à Paris, le
le 20 décembre 1976.

Le Président,
Signé : Alain POHER.