

N° 272

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1986-1987

---

Annexe au procès-verbal de la séance du 15 juin 1987

## PROPOSITION DE LOI

*tendant à instituer le droit au logement et à définir les modalités de sa mise en œuvre concrète,*

PRÉSENTÉE

PAR MM. JEAN-LUC BECART, CHARLES LEDERMAN, ROBERT VIZET, Mme MARIE-CLAUDE BEAUDEAU, Mme DANIELLE BIDARD-REYDET, M. ANDRÉ DUROMEA, Mmes PAULETTE FOST, JACQUELINE FRAYSSE-CAZALIS, M. JEAN GARCIA, Mme HÉLÈNE LUC, MM. LOUIS MINETTI, IVAN RENAR, PAUL SOUFFRIN, HECTOR VIRON et HENRI BANGOU,

Sénateurs.

(Renvoyée 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).

---

**Logement et habitat - Accession à la propriété - Aide personnalisée au logement - Assurances - Bailleurs - Baux d'habitation - Collectivités locales - Exonérations - Famille - Financement - HLM - Impôts et taxes - Logement social - Logements vacants - Pauvreté - Plafonds de ressource - Prêts - Taxe foncière sur les propriétés bâties - Ventes.**

## EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Le droit à l'habitat est un droit fondamental. Le parti communiste français a tenu à l'inscrire solennellement dans sa déclaration des libertés. Le logement n'est pas une quelconque marchandise ou valeur boursière.

L'amélioration des conditions d'habitat constitue un facteur décisif du progrès social. Le parti communiste français a toujours eu la préoccupation d'une politique de logement social dynamique et de qualité.

### **Les difficultés ne datent pas d'aujourd'hui**

Les observateurs économiques et sociaux reconnaissent que la France est confrontée depuis une quinzaine d'années à une grave crise du logement urbain et de l'industrie du bâtiment.

C'est la responsabilité des gouvernements successifs.

Le septennat de M. Giscard d'Estaing et les gouvernements de MM. Chirac et Barre marquèrent une très nette détérioration de la situation, notamment en conséquence de la mise en place, en 1977, de la réforme du financement du logement.

En 1981, les promesses de M. Mitterrand comprenaient l'engagement d'abroger cette réforme. Elles ne furent tenues ni par M. Mauroy, ni par M. Fabius avant mars 1986. Depuis MM. Chirac et Méhaignerie aggravent considérablement les choses.

### **Ce qui ne va pas**

Les locataires sont victimes d'une forte augmentation des loyers et des charges. Beaucoup doivent quitter leur logement par manque de ressources. La ségrégation s'amplifie. Nombre de familles ne trouvent pas à se loger comme elles le souhaiteraient.

De nombreux accédants sont confrontés à de trop lourdes charges de remboursement. Certains doivent abandonner la réalisation de leur rêve : accéder à la propriété du logement familial.

La politique d'austérité conduit à une restriction du pouvoir d'achat, à un renchérissement des locations et des accessions, à une baisse des aides au logement destinées aux familles et au secteur public de la construction.

Qu'il s'agisse des locataires ou des accédants, la perte d'emploi, la préretraite ou la réduction de pouvoir d'achat entraînent très fréquemment des difficultés financières et des retards de paiement rapidement insurmontables.

Ainsi se multiplient les saisies ou les expulsions qui sont des actes d'autorité détestables et des atteintes insupportables à la dignité des individus.

### **L'attitude des sénateurs communistes est claire**

Nous n'avons pas varié dans notre opposition aux politiques mettant en œuvre la réforme du logement de 1977. Nous n'avons pas renoncé à abroger celle-ci.

François Mitterrand, les ministres et sénateurs socialistes n'ont pas voulu la remettre en cause. Au contraire, quelques aménagements mineurs ont été le prétexte pour la mettre en application comme jamais elle n'avait pu l'être auparavant.

Le plan Méhaignerie prolonge les orientations du gouvernement précédent et les aggrave considérablement : loi et réglementation du même nom, budget 87 du logement, cadeaux fiscaux à la promotion immobilière privée.

Aujourd'hui, chacun est à même d'en mesurer les dramatiques conséquences ; il s'agit de faire payer toujours plus les locataires et les accédants.

Certains croient pouvoir composer avec cette politique et se livrent à des compromis douteux et coûteux pour les locataires et les accédants. Nous refusons de telles pratiques. Nous n'approuvons pas par exemple, les organismes HLM qui, à l'appel de M. Quilliot ancien ministre et actuellement président de l'Union des H.L.M., s'efforcent de reporter leurs difficultés de gestion sur le dos des locataires en augmentant sensiblement les loyers et charges.

Les parlementaires, les élus départementaux et municipaux, les militants du Parti communiste français apportent un soutien sans équivoque aux actions revendicatives :

— *aux actions des locataires du secteur H.L.M.* contre l'application du décret sur les charges du 26.12.86, contre les hausses de loyers programmées pour juillet prochain, contre l'application du surloyer, contre l'augmentation des loyers lorsque le locataire change,

— *aux actions des locataires du secteur privé ou du secteur loi de 1948*, contre les hausses de loyers, contre l'arbitraire des congés, contre la déréglementation,

— *aux actions des accédants*, contre la hausse insupportable des mensualités de remboursement, contre la remise en cause des avantages acquis en matière d'exonération du foncier bâti,

— *aux actions qui s'opposent aux saisies et expulsions.*

Les parlementaires communistes invitent en conséquence à contribuer au renforcement et au développement de telles actions.

Nos objectifs sont clairs : mettre en échec la loi Méhaignerie, contribuer à faire grandir l'exigence d'une autre politique.

*Pour y aider, les parlementaires ont élaboré 8 propositions de lois : une loi générale d'orientation qui fait l'objet du présent texte et 7 autres propositions de loi complémentaires, portant plus particulièrement sur les thèmes suivants :*

- accession à la propriété,
- 1 % logement,
- saisies et expulsions,
- attribution des logements locatifs sociaux,
- logements-foyers,
- financement de la construction et de la réhabilitation locatives sociales,
- réforme de l'épargne-logement.

C'est à l'examen, au soutien et à l'approbation de ces propositions de lois que nous vous invitons.

\*  
\* \* \*

## PRÉSENTATION DES DISPOSITIONS PROPOSÉES

La présente proposition de loi s'attaque aux causes de la crise de l'habitat, vécue, à des degrés divers, par des millions de nos concitoyens et notamment par les familles modestes.

En 1977, la droite, légiférant pour le compte de la grande spéculation immobilière, a décidé de demander plus d'efforts, beaucoup plus d'efforts à nos concitoyens pour se loger. Le logement social, accusé d'être un insupportable gêneur pour ses projets de rentabilisation à outrance du secteur du logement, a été particulièrement ciblé.

La loi de 1977 et les politiques mises en œuvre depuis, s'appuyant sur des évaluations mensongères des besoins qualitatifs et quantitatifs de logement portent cette volonté de marginaliser et de dévoyer l'institution HLM.

Ainsi la construction de logements locatifs sociaux n'a cessé de diminuer pour atteindre aujourd'hui environ 50 000 mises en chantier annuelles quand depuis 10 ans, il en faudrait au moins 100 000.

Ainsi depuis 1977, le financement de la construction et de la réhabilitation sociales a été modifié en vue d'aboutir à des loyers élevés, atteignant, parfois, ceux pratiqués dans le secteur privé.

Ainsi le désir légitime d'accession à la propriété du domicile familial a conduit à un endettement excessif de nombre de familles, écrasées par les mensualités de remboursement de prêts contractés à des taux d'intérêt trop élevés.

A sa création, l'aide personnalisée au logement (APL) a été présentée comme la panacée permettant aux familles modestes de supporter un niveau élevé de loyer ou de remboursements. Depuis, les gouvernements successifs n'ont cessé de remettre en cause son pouvoir d'achat tandis que loyers et emprunts restent chers. M. Méhaignerie s'apprête à présent à réduire considérablement l'APL servie aux familles tout en encourageant à la hausse des loyers (rapport Laxan).

Notre proposition de loi tend à indiquer les moyens concrets d'une mise en œuvre du droit de l'habitat. Celui-ci n'a cessé de reculer. Bien qu'inscrit en 1982 dans la loi Quilliot, le maintien des orientations issues de la loi de 1977 en a rendu sa concrétisation impossible. La droite n'a donc guère eu de difficultés à supprimer ce qui n'était resté qu'une affirmation de principe.

C'est pourquoi les sénateurs communistes proposent de ne s'en tenir ni à la seule proclamation de ce droit fondamental, ni à la simple abrogation des dispositions de la loi Méhaignerie.

## **DISPOSITIF DE LA PROPOSITION DE LOI**

Notre proposition de loi s'articule autour de 5 titres.

### **TITRE I**

#### **LE PRINCIPE DU DROIT A L'HABITAT POUR CHAQUE CITOYEN**

Sa mise en œuvre concrète exige en priorité le développement important du patrimoine locatif social, un patrimoine qui doit être de bonne qualité et ouvert au plus grand nombre, contrairement à ce que préconisent ceux qui voudraient y concentrer les seules familles les plus déshéritées.

Les sénateurs communistes se prononcent également dans ce titre I pour que la collectivité nationale apporte son aide aux familles modestes désireuses d'accéder à la propriété.

La propriété du domicile familial est en effet une des dimensions du droit à l'habitat et doit être protégée par la loi (art. 1).

## TITRE II

### LES CONDITIONS DU DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE SUFFISANTE DE LOGEMENTS SOCIAUX

#### Chapitre 1 relatif au secteur locatif social

Nous proposons d'atteindre progressivement mais rapidement la **construction** de 150 000 logements locatifs sociaux par an et l'**amélioration** de 200 000 logements du patrimoine HLM existant (art. 4).

L'appareil productif — le secteur du bâtiment — a été si déstructuré depuis 10 ans qu'il convient aujourd'hui de le reconstruire en partie.

Les suppressions d'emplois dans le BTP ont été effectuées au rythme de 70 à 80 000 par an ces dernières années. Les métiers du bâtiment — sous-payés, précarisés à outrance, dangereux — ont littéralement fait fuir la jeunesse et les travailleurs qualifiés.

Il faut à présent inverser cette tendance, notamment en revalorisant sensiblement les salaires, en améliorant les conditions de travail et la formation, en reconnaissant les qualifications et en accordant aux travailleurs de ce secteur la stabilité de l'emploi.

Les artisans et les PME doivent pouvoir être convenablement rémunérés pour leur travail, ce qui suppose de revoir les pratiques actuelles, injustes, en matière de sous-traitance et de corriger les défauts du système de passation des marchés publics.

Les autres professionnels du cadre bâti — et notamment les architectes — connaissent également une crise grave et profonde dont la sortie est conditionnée par la relance de l'activité de construction, la réforme de la loi de 1977 sur l'architecture, la rénovation des structures professionnelles (dissolution de l'ordre des architectes) et la mobilisation de la profession autour d'un véritable projet urbain.

Cette question rejoint plus largement la mise en œuvre de la notion de **droit à la ville** que le parti communiste français propose dans sa déclaration des libertés.

Les objectifs proposés en matière de construction et de réhabilitation tiennent compte de l'énorme déficit actuel qui ne cesse de s'accroître année après année au fur et à mesure que le niveau de la construction sociale baisse tandis que les besoins eux, se développent.

Il s'agit de disposer, tant en construction qu'en amélioration, de logements de bonne **qualité**, spacieux, bien isolés thermiquement et acoustiquement, situés dans un environnement correct ; notamment en matière de commerces, d'équipements publics, de moyens de transports, d'activités économiques et de cadre de vie.

Enfin, ces logements doivent être à un **loyer raisonnable**.

La proposition de loi pose à cet égard le principe d'une refonte du système actuel du financement du logement. Il s'agit en résumé de mettre en place un système d'aide de l'Etat à la construction sociale ou à la réhabilitation permettant d'aboutir à des loyers et charges dans tous les cas inférieurs à un demi SMIC net pour un logement de 4 pièces et par mois (art. 4).

Ces loyers devront en règle générale évoluer au plus au rythme de l'inflation (art. 5).

Naturellement une aide à la personne, qui fait l'objet du titre 3 de la proposition de loi, permettrait de moduler l'effort de chaque locataire en fonction de ses capacités contributives.

Le nouveau système d'aide à la pierre s'articule avec le système actuel de la façon suivante :

— substitution des nouveaux financements aux PLA et PALULOS en cours (art. 4), ce qui aurait pour effet de réduire l'endettement des organismes et d'abaisser les loyers des logements construits ou réhabilités depuis 1977,

— prolongement de 10 ans des exonérations de foncier bâti pour les organismes HLM, sans perte de ressources pour les collectivités locales (art. 7),

— remboursement aux organismes publics d'HLM de la TVA sur les dépenses d'investissement (art.6).

Ces 3 mesures sont destinées à créer les conditions d'une amélioration de la situation financière des organismes HLM sans que les locataires n'aient à supporter les conséquences.

Se développerait ainsi rapidement l'offre de logements locatifs sociaux.

Reste alors à éviter, comme c'est trop souvent le cas dans la situation actuelle, la tendance à la ségrégation qui se manifeste :

— ou bien dans les logements construits ou réhabilités depuis 1977 avec les financements PLA et PALULOS, certains gestionnaires ayant tendance, pour minimiser les risques d'impayés de loyers et du fait du système du tiers-payant de l'APL, à concentrer les familles les plus en difficulté dans les mêmes immeubles ou quartiers,

— ou bien dans les logements des quartiers dégradés, dans lesquels les travaux ne sont pas faits et qu'une fraction de la population, celle disposant de revenus raisonnables, cherche à fuir.

Nous proposons pour éviter ces phénomènes :

— de verser les aides personnelles directement aux familles et non aux organismes propriétaires (art. 28),

— de réévaluer le plafond des ressources pris en compte pour les attributions de logements sociaux : 3 fois le SMIC pour un célibataire (art. 8),

— de modifier le système actuel des attributions de logement en le rapprochant des élus locaux et en le démocratisant (art. 9),

— d'améliorer au plus vite les situations existantes de ségrégation ou de pénurie locative, par la réquisition des logements vacants (art. 10).

## **Chapitre 2 relatif à l'accession aidée à la propriété**

Nos propositions visent à la fois à favoriser l'épargne préalable (réforme de l'épargne logement, aide à la constitution de l'apport personnel) et à agir sur le montant des remboursements. Une proposition de loi complémentaire fixe les caractéristiques de tels financements.

Nous proposons dans le présent texte de retenir les principes suivants :

— aide de l'Etat à la construction de 150 000 logements par an en accession aidée à la propriété,

— nouveau système de financement se substituant aux PAP. Les nouveaux prêts seraient consentis au taux de 5,5 % en 1987 (par référence au taux d'intérêt des livrets A de la caisse d'épargne, augmenté d'un point), sur 20 ans en moyenne. Les remboursements progresseraient sans pouvoir dépasser le rythme de l'inflation.

Pourraient bénéficier de ces prêts les familles dont les ressources n'excèdent pas un plafond. C'est le cas actuellement mais nous proposons une revalorisation sensible des plafonds. Ces familles pourraient en outre bénéficier d'une aide personnelle (art. 11).

Aide à la pierre et aide à la personne devraient s'articuler de telle sorte que la charge de remboursement ne puisse être supérieure à 25 % des revenus du ménage accédant.

— mise en place d'un système d'assurance gratuite et obligatoire pour les accédants confrontés au chômage ou à des baisses sensibles de revenus, financé par un fonds mutuel constitué entre les organismes bancaires, les sociétés d'assurance, les sociétés immobilières et les grandes entreprises du BTP (art. 22).

Dans l'attente de cette réforme, il nous paraît indispensable tout de suite de proposer :

— la possibilité pour les accédants disposant de prêts d'accession à la propriété ou prêts conventionnés de les renégocier — sans perte d'APL — aux conditions actuelles mais avec une progression des remboursements au plus égale à celle de l'inflation, sans frais ni pénalités et en prenant en compte rétroactivement les nouvelles conditions dans les mensualités déjà versées (art. 12 à 18),

— le retour aux exonérations de 25 ans du foncier bâti pour les propriétaires d'une résidence principale construite avant le 1<sup>er</sup> janvier 1973 (art. 19),

— le retour aux exonérations de 15 ans du foncier bâti pour les accédants bénéficiant de PAP (art. 20).

Il s'agit d'abroger sur ce sujet les dispositions prises dans la loi de finances pour 1984.

### Chapitre 3 relatif au « 1 % logement »

La contribution de 1 % logement a été ramenée à 0,9 % par la droite en 1978 puis à 0,77 % par le gouvernement Fabius en 1985.

Il s'agit d'une contribution acquittée par les entreprises de plus de 10 salariés, destinée à favoriser le logement de ceux-ci. Cependant, les employeurs décident seuls, sans partage, de son affectation et de son utilisation. Les comités d'entreprises, aux termes du code du travail, ne sont pas consultés.

De ce fait, de nombreux et graves dysfonctionnements sont apparus au point qu'un rapport de l'inspection des finances a relevé que le « 1 % logement » ne bénéficie pas comme il le devrait aux salariés.

Dans de nombreuses entreprises le 0,77 % sert exclusivement à l'accession à la propriété et non à la réservation de logements locatifs sociaux.

Par ailleurs une très faible partie de la collecte va aux organismes publics d'HLM tandis que de puissants collecteurs sont devenus de véritables holdings immobiliers et financiers.

Les attributions de logements sont le plus souvent faites sans concertation avec la commune d'implantation.

Tout ceci est préoccupant et sert même d'argument au gouvernement qui souhaite, à nouveau, porter des coups à cette institution.

Nous pensons pour notre part qu'il faut la préserver, et la rendre plus efficace au service des salariés.

A cet effet, nous proposons de rétablir le taux de la contribution à 0,9 % puis à 1 % et d'en confier la maîtrise aux comités d'entreprises (art. 23 et 24).

### TITRE III

## MESURES DESTINÉES À PERMETTRE L'ACCÈS AUX LOGEMENTS SOCIAUX DANS DES CONDITIONS D'EFFORT FINANCIER ADAPTÉES AUX RESSOURCES DES FAMILLES

### Chapitre 1 relatif aux aides personnelles

Nous proposons notamment :

— *concernant les systèmes de l'APL et de l'allocation logement*, d'abroger dans un délai d'un an la loi de 1977 proprement dite, instituant l'APL et de remplacer cette aide par une nouvelle allocation du type allocation-logement, revalorisée, dont le maintien du pouvoir d'achat serait garanti, s'appliquant à tous les locataires ainsi qu'aux accédants à la propriété actuellement éligibles à l'APL, sans perte de ressources pour les actuels bénéficiaires de l'APL ou de l'allocation logement (art. 2 et 25).

Ce nouveau système d'aide personnelle est à considérer dans le contexte des propositions que nous formulons en matière de financement de la construction et de la réhabilitation sociales.

Contrairement à ce que M. Méhaignerie veut faire — c'est-à-dire diminuer les aides à la personne tout en maintenant le niveau des loyers — nous proposons d'agir sur le niveau des loyers pour maîtriser l'évolution budgétaire des aides à la personne.

— *pour l'immédiat* et dans l'attente de la refonte de ce système, il faut :

. revaloriser de 15 % l'APL et l'allocation-logement pour chaque famille — il s'agit de rattraper les pertes de pouvoir d'achat de ces aides décidées tous les ans depuis 1984 — et indexer leur progression sur l'évolution de l'inflation (art. 25),

. étendre le droit à l'allocation logement aux catégories qui en sont exclues et notamment aux préretraités et retraités (art. 27).

## Chapitre 2 relatif à l'aide aux familles en difficulté

Il faut bien sûr intervenir le plus en amont possible.

Les commissions départementales d'aide aux impayés de loyers ne sont pas satisfaisantes. La plupart du temps, elles ne font qu'accorder des avances remboursables. De plus, le gouvernement veut de plus en plus les faire financer par les communes.

On leur demande ainsi d'assumer des responsabilités sans donner les moyens correspondants, ni au plan financier, ni au plan des attributions de logements.

L'intervention en amont est malheureusement insuffisante dans la situation actuelle.

Ainsi, lorsque le juge est saisi d'une demande d'expulsion — rappelons que 40 000 dossiers d'expulsions sont soumis tous les ans aux tribunaux — il ne peut, compte tenu de la législation existante, qu'y faire droit après avoir éventuellement accordé des délais de paiement. Rappelons en effet que les gouvernements précédents n'ont jamais voulu rendre applicable une disposition de la loi du 22 juin 82 autorisant le juge à maintenir un locataire dans les lieux. Cette disposition a définitivement été abrogée par la loi Méhaignerie.

Les sénateurs communistes proposent que :

. Les fonds prévus au budget de l'Etat et les sommes non utilisées dans les caisses d'allocation familiales (7 milliards de francs en 83, 11 en 1984, 6 en 1985...) soient affectées en concertation avec les communes concernées, aux familles en difficulté.

. Le juge s'informe au préalable auprès des services sociaux concernés avant toute décision de justice ordonnant une saisie, une expulsion ou une autre voie d'exécution (art. 30).

. Les tribunaux aient la possibilité de rejeter la demande de saisie ou d'expulsion d'un locataire en difficulté. Le bailleur serait indemnisé par des commissions constituées à cet effet et dont les ressources proviendraient de l'Etat, d'une taxe prélevée sur les transactions immobilières, et de la gestion des dépôts de garantie des grands bailleurs du secteur privé (art. 29 et 35).

## TITRE IV

### DES RAPPORTS LOCATIFS

La loi Méhaignerie est abrogée (art. 3). Sont rétablies dans leur rédaction antérieure un certain nombre de dispositions de la loi du 22 juin 1982 (art. 50).

*Cependant nous formulons les propositions suivantes :*

#### a) *Dans le secteur privé*

*Au sujet du contrat de location :*

— sa durée est proposée à 6 ans,

— son renouvellement est de droit pour 6 ans sauf certaines exceptions parmi lesquelles la reprise du logement par le bailleur pour y habiter lui-même ou pour y loger sa proche famille (art. 31).

*Au sujet du loyer nous proposons notamment* qu'il soit reconduit aux conditions antérieures, éventuellement révisé en fonction de l'indice du coût de la construction, lors du renouvellement du contrat ou d'une relocation à un nouveau locataire (art. 33).

*Au sujet du dépôt de garantie,* nous proposons qu'il soit versé sur un compte bloqué portant intérêt au profit du locataire (art. 35).

Les produits financiers issus de cette collecte seront affectés à la solidarité avec les familles en difficulté.

#### b) *Dans le secteur HLM*

L'abrogation de la loi Méhaignerie a notamment pour effet de remettre en cause la généralisation des surloyers, la possibilité de pratiquer un loyer supérieur pour un nouveau locataire, les hausses de loyers de 2 fois 10 % par an pour les HLM.

L'évolution annuelle des loyers est renvoyée à la négociation des partenaires concernés au sein de la commission nationale des rapports locatifs, sans qu'elle puisse aller au-delà, en règle générale, de l'inflation.

Concernant les charges, nous réaffirmons notre opposition au décret Méhaignerie du 23 décembre 1986, autorisant les organismes HLM à récupérer dans les charges locatives les salaires de gardiens et concierges alors que ceux-ci sont déjà intégrés dans les loyers.

c) *Dans le secteur loi de 48*

L'abrogation de la loi Méhaignerie aurait pour effet d'en revenir à la situation antérieure, et d'éviter ainsi notamment la sortie des logements de catégorie II et III du champ d'application de la loi de 1948 et donc les importantes hausses de loyers qui frappent ce secteur.

d) *Concernant les rapports collectifs entre bailleurs et locataires*

Nous proposons de reprendre en substance les dispositions de la loi du 22 juin 82, en rendant toutefois applicable cet article pour lequel les gouvernements précédents n'ont jamais publié le décret nécessaire et qui prévoit, dans les nouveaux programmes de logements, la construction de locaux collectifs à l'usage des résidents (art. 44 à 47).

Nous proposons aussi que ces locaux, quand ils existent, soient mis **gratuitement** à la disposition des associations d'usagers et que ces associations disposent de certains moyens matériels facilitant leur activité (art. 48).

Nous proposons par ailleurs d'ouvrir les conseils d'administration des sociétés anonymes HLM, des sociétés d'économie mixte et des organismes bénéficiant de financements publics (SCIC...) aux représentants des locataires et aux élus locaux (art. 49).

Il nous semblerait tout aussi indispensable que les partenaires du logement examinent dans les structures de négociations locales et nationales les conditions d'une décentralisation de la gestion des grands organismes bailleurs ; dans des offices HLM comme celui par exemple de la ville de Paris, qui gèrent des dizaines de milliers de logements implantés dans de nombreuses communes, les locataires et élus locaux devraient pouvoir participer à des conseils de gestion décentralisés par communes ou quartiers, disposant de réels pouvoirs notamment en matière d'utilisation des fonds consacrés à l'entretien et à l'amélioration du patrimoine.

e) *Concernant les autres dispositions de la loi Méhaignerie*

— mesures foncières, vente des logements HLM : nous proposons d'en revenir à la situation antérieure. Toutefois, concernant l'urbanisme, des mesures sont nécessaires pour lutter contre la spéculation et donner aux communes les moyens — notamment financiers — de conduire leur politique urbaine.

## TITRE V

### DISPOSITIONS FINANCIÈRES

Il est proposé :

— le rétablissement et le doublement de l'impôt sur les grandes fortunes. Cette mesure permettrait de dégager environ 10 milliards de francs (art. 51),

— la suppression de la prise en charge par l'Etat des primes d'épargne-logement des plans et comptes d'épargne logement, ceci sans conséquence évidemment pour l'épargnant. Il appartient aux organismes bancaires d'assumer cette charge, compte tenu des profits considérables qu'ils retirent de la gestion de l'épargne logement. Cette mesure permettrait de dégager plus de 6 milliards de francs par an (art. 52),

— la suppression de certains avantages fiscaux en faveur des propriétaires bailleurs. Instaurés par le gouvernement Fabius, ils ont été doublés par Méhaignerie. Il s'agit du crédit d'impôt pouvant atteindre 40 000 francs consenti pour l'achat d'un logement locatif et de l'abaissement à 65 % du montant pris en compte dans les revenus imposables au titre des revenus locatifs (art. 53),

— une taxe parafiscale prélevée sur les commissions des intermédiaires immobiliers (art. 56),

— un prélèvement de 20 milliards sur les profits réalisés par la caisse des dépôts et consignations, les caisses d'épargne et de prévoyance et la Caisse nationale d'épargne (art. 55).

Les caisses d'épargne, par exemple, disposent d'importantes ressources avec les livrets A et B, rémunérées relativement faiblement.

Ces ressources font l'objet de placements (prêts aux collectivités territoriales, aux organismes HLM) comparativement rémunérateurs.

De ce fait les caisses d'épargne ont réalisé 20 milliards de marge nouvelle en 85. En 86, ce montant dépassera probablement 30 milliards.

Une fraction importante de ces fonds devrait être utilisée pour la relance du logement social. Ils proviennent en effet des locataires qui supportent les loyers calculés sur la base du remboursement de ces prêts.

Cette mesure est complémentaire par ailleurs d'autres propositions du groupe communiste permettant de relancer la collecte de l'épargne populaire sur les livrets A.

Les ressources ainsi collectées sont en effet en partie utilisées pour le financement de la construction sociale (contingents Minjoz).

\* \* \*

Au bénéfice de ces remarques, il est demandé, Mesdames et Messieurs, l'adoption de la proposition de loi suivante.

## PROPOSITION DE LOI

### TITRE I

#### **LE DROIT A L'HABITAT**

##### Article premier.

Le droit à l'habitat est un droit fondamental. Chaque citoyen est fondé à en demander la mise en œuvre concrète.

L'exercice de ce droit implique la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation et de sa localisation.

La résorption des déséquilibres issus de l'insuffisance de logements au regard des besoins et des aspirations, exige en priorité le développement important d'un patrimoine de logements locatifs sociaux de bonne qualité, ouvert et accessible au plus grand nombre.

La collectivité nationale protège les accédants à la propriété. Elle aide, en fonction de leurs revenus, les familles qui souhaitent acquérir la propriété du domicile familial.

##### Art. 2.

La loi n° 77-1 du 3 janvier 1977 portant réforme de l'aide au logement est abrogée.

Les dispositions de l'alinéa précédent entrent en vigueur à une date, définie par un décret en Conseil d'Etat et fixée à un an au plus tard après la publication de la présente loi.

##### Art. 3.

La loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, est abrogée.

## TITRE II

### **LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX**

#### Chapitre 1 : Les logements locatifs sociaux

##### Section 1 : Prêts pour la construction et l'amélioration des logements locatifs sociaux.

###### Art. 4.

L'Etat apporte son aide à la construction de logements locatifs sociaux dans la limite de 150 000 nouveaux logements construits annuellement au bout de la cinquième année après la promulgation de la présente loi.

Il apporte son aide à l'amélioration de 200 000 logements par an du parc locatif d'habitations à loyer modéré existant.

Une loi ultérieure fixe les modalités de la mise en œuvre des dispositions précédentes de telle sorte que pour ces logements, le montant mensuel moyen du loyer et des charges calculé par mètre-carré de surface corrigée soit au plus égal au 200<sup>e</sup> du montant mensuel net du salaire minimum interprofessionnel de croissance. Les bénéficiaires de ces logements sont éligibles à l'aide personnelle visée au titre 3 de la présente loi.

Cette loi définit également les conditions dans lesquelles les financements des logements construits ou améliorés avant la présente loi et relevant du régime de l'aide personnalisée au logement, seront transformés — notamment par une baisse des taux d'intérêt, un allongement de la durée des remboursements, une progression des annuités inférieure à celle de l'évolution de l'indice de l'institut national de la statistique et des études économiques du coût de la vie —, de telle sorte que la fixation des loyers soit conforme aux dispositions de l'alinéa précédent.

###### Art. 5.

A compter de la promulgation de la présente loi, l'évolution annuelle des loyers ne peut être supérieure à celle de l'indice de l'institut national de la statistique et des études économiques du coût de la

vie, sauf en cas de travaux importants de modernisation et d'amélioration et dans les conditions fixées aux titres 3 à 5 de la loi 82-526 du 22 juin 1982.

**Section 2 : Dispositions financières en faveur des organismes d'habitations à loyer modéré.**

**Art. 6.**

La taxe sur la valeur ajoutée perçue par l'Etat pour les dépenses d'investissements des organismes publics d'habitations à loyer modéré leur est réservée.

**Art. 7.**

La durée d'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties dont bénéficient les logements locatifs sociaux est prolongée de 10 ans.

L'Etat compense aux collectivités territoriales les pertes de recettes afférentes.

**Section 3 : L'attribution des logements locatifs sociaux**

**Art. 8.**

Les plafonds de ressources pris en compte pour l'attribution d'un logement locatif social sont réévalués. Le nouveau calcul s'effectue à partir d'une base égale à 3 fois le salaire minimum interprofessionnel de croissance pour un célibataire, à laquelle s'applique un coefficient majorateur déterminé en fonction de la composition familiale.

**Art. 9.**

Dans les communes ayant approuvé un plan local de l'habitat élaboré en concertation avec les organismes et associations concernés par la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat, la moitié au moins des logements locatifs sociaux implantés sur le territoire de la commune est, dans chaque organisme bailleur, attribuée sur proposition du maire, dans le respect des règles nationales, départementales et locales d'attribution.

Le maire est consulté pour l'attribution des logements locatifs relevant de la participation des entreprises à l'effort de construction.

Il est informé de l'ensemble des attributions de logements locatifs sociaux ou relevant du précédent alinéa.

## Section 4 : La réquisition des logements vacants

### Art. 10.

Les trois premiers alinéas de l'article L 641-1 du code de la construction et de l'habitation sont remplacés par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 641-1* — A la demande du maire, dans les communes visées à l'article L. 611-1 du présent code, le représentant de l'Etat dans le département procède, par voie de réquisition pour une durée maximum d'un an renouvelable, à la prise de possession partielle ou totale des locaux à usage d'habitation vacants ou inoccupés depuis plus de 12 mois, en vue de les attribuer à des personnes dépourvues de logement ou logées dans des conditions manifestement insuffisantes.

De sa propre initiative, et après avis du maire, le représentant de l'Etat dans le département peut exercer le droit de réquisition dans les conditions fixées à l'alinéa précédent.

L'indemnisation du propriétaire du logement est calculée en référence aux loyers pratiqués dans les logements comparables des organismes d'habitations à loyer modéré.

## Chapitre 2 : L'accession sociale à la propriété

### Section 1 : Prêt pour l'accession sociale à la propriété

#### Art. 11.

L'Etat apporte son aide au financement de prêts pour l'accession sociale à la propriété dans une limite annuelle de 150 000 logements.

Peuvent bénéficier de ces prêts les ménages dont les ressources annuelles n'excèdent pas un plafond calculé sur la base de 3 fois le montant annuel du salaire minimum interprofessionnel de croissance pour un célibataire et majoré notamment en fonction de la composition familiale.

Une loi ultérieure fixe les caractéristiques des prêts et les modalités de l'aide de l'Etat de telle sorte que le taux d'intérêt initial soit fixé à celui des livrets A des caisses d'épargne augmenté d'un pour cent. Ce taux est variable. Il évolue par référence aux variations du taux des livrets A. Cependant l'évolution de l'annuité est plafonnée à celle de l'indice de l'institut national de statistique et des études économiques du coût de la vie.

Les bénéficiaires des prêts sont éligibles à l'aide à la personne visée au titre III de la présente loi ainsi qu'à l'exonération de la taxe fon-

cière sur les propriétés bâties dans les conditions de l'article 20 de la présente proposition de loi.

**Section 2 : Renégociation des prêts aidés et prêts conventionnés en cours**

**Art. 12.**

A la demande de l'emprunteur, les conditions de taux d'intérêt d'un prêt aidé à l'accession à la propriété contracté avant le 1<sup>er</sup> janvier 1986 sont ramenées aux conditions pratiquées à la date de la demande pour des prêts de même nature. Le taux d'intérêt est ensuite ajusté annuellement de telle sorte qu'en aucun cas les mensualités de remboursement ne progressent plus vite que l'indice de l'Institut national de la statistique et des études économiques du coût de la vie.

Les nouvelles conditions sont appliquées avec effet rétroactif sur les paiements en intérêts et en capital déjà effectués par l'emprunteur.

**Art. 13.**

A la demande de l'emprunteur, les conditions de taux d'intérêt d'un prêt conventionné contracté avant le 1<sup>er</sup> janvier 1986 sont ramenées aux conditions pratiquées par l'organisme prêteur à la date de la demande pour des prêts de même nature. Le taux d'intérêt est ensuite ajusté annuellement de telle sorte qu'en aucun cas les mensualités de remboursement ne progressent plus vite que l'indice de l'Institut national de la statistique et des études économiques du coût de la vie.

Les nouvelles conditions sont appliquées avec effet rétroactif sur les paiements en intérêts et en capital déjà effectués par l'emprunteur.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent qu'aux emprunteurs dont les ressources, appréciées à la date de la demande, ne sont pas supérieures au triple des ressources prises en compte pour l'attribution d'un prêt aidé à l'accession à la propriété.

**Art. 14.**

A la demande de l'emprunteur, les conditions de progressivité et de taux d'intérêt des prêts complémentaires contractés avant le 1<sup>er</sup> janvier 1986 et destinés à financer une opération d'accession à la propriété pour laquelle le bénéfice des articles 12 ou 13 de la présente loi a été obtenu, sont ramenées aux conditions pratiquées par l'organisme prêteur à la date de la demande pour des prêts de même nature.

Les nouvelles conditions sont appliquées avec effet rétroactif sur les paiements en intérêts et en capital déjà effectués par l'emprunteur.

Art. 15.

Les dispositions des articles 12 et 13 ouvrent droit au bénéfice de l'aide personnalisée au logement.

Art. 16.

I — Aucuns frais nouveaux ni pénalités ne peuvent être mis à la charge de l'emprunteur en conséquence de la mise en œuvre des articles 12 à 14 de la présente loi.

II — Toutes les procédures engagées en vue de recouvrer les retards de remboursements des prêts contractés, avant la mise en œuvre des dispositions des articles 12 à 14, sont annulées.

Le paiement des mensualités dues est différé jusqu'à la fin du contrat de prêt.

Art. 17.

Les dispositions des articles 12 et 13 ne s'appliquent qu'aux emprunts contractés pour l'acquisition de l'habitation principale de l'emprunteur.

Art. 18.

Les dispositions des articles 12 et 13 ne remettent en cause :

— ni les exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties dont bénéficient les constructions financées au moyen des prêts visés auxdits articles,

— ni les avantages fiscaux dont bénéficient les emprunteurs visés auxdits articles en matière de déduction des intérêts des emprunts pour le calcul de l'impôt sur le revenu des personnes physiques.

**Section 3 : Dispositions fiscales et diverses en faveur des accédants à la propriété.**

Art. 19.

Les accédants à la propriété d'une résidence principale financée avant le 1<sup>er</sup> janvier 1973 disposent d'une exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 25 ans à compter de la date d'achèvement de la construction.

Art. 20.

Les constructions financées principalement ou non par un prêt aidé à l'accession à la propriété bénéficient d'une exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 15 ans à compter de la date d'achèvement de la construction.

En outre ces dispositions s'appliquent de façon rétroactive aux constructions financées dans les mêmes conditions avant la promulgation de la présente loi.

Art. 21.

L'Etat compense intégralement aux collectivités territoriales les pertes de recettes afférentes aux dispositions des articles 19 et 20.

Art. 22.

En cas de chômage ou de pertes sensibles de revenus, une assurance prend en charge partiellement les remboursements des prêts visés aux articles 11 à 13. La prise en charge est calculée de telle sorte que la fraction des remboursements restant dus par l'accédant, aide à la personne visée au titre III comprise, n'excède pas 25 % de ses revenus.

Cette assurance est gratuite et obligatoire. Elle est financée par un fonds mutuel constitué entre les établissements de crédit, les banques, les sociétés d'assurance, les sociétés immobilières et les grandes entreprises du bâtiment et des travaux publics.

**Chapitre 3 : Participation des entreprises à l'effort de construction**

Art. 23.

Le taux de la contribution des entreprises à l'effort de construction visé à l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation est fixé à 0,9 %.

Un an après la promulgation de la présente loi, ce taux est porté à 1 %

Art. 24.

Le sixième alinéa de l'article L. 423-3 du code du travail est ainsi rédigé :

« Le comité d'entreprise ou le comité d'établissement décide du mode d'investissement et de l'affectation de la contribution des entreprises à l'effort de construction visée à l'article L. 313-1 du code de

la construction et de l'habitation. Il décide des versements aux organismes habilités à la collecte de cette contribution. Il désigne les représentants de l'entreprise à l'assemblée générale desdits organismes. Il contrôle l'utilisation de cette contribution ».

### TITRE III

#### **ASSURER À CHACUN LE DROIT AU LOGEMENT EN FONCTION DE SES POSSIBILITÉS CONTRIBUTIVES**

##### **Chapitre 1 : L'aide à la personne**

##### **Section 1 : Conditions d'une nouvelle allocation-logement**

##### **Art. 25.**

Une loi ultérieure fixe les modalités du remplacement de l'aide personnalisée au logement et des allocations de logement par une nouvelle allocation-logement versée à l'allocataire et calculée de telle sorte que :

- a) la mise en place de cette nouvelle allocation s'effectue sans perte de droits ni diminution de montant pour les allocataires bénéficiant à cette date de l'aide personnalisée au logement, ou d'une allocation de logement,
- b) cette nouvelle allocation s'applique à l'ensemble des locataires ou accédants à la propriété dans des conditions de ressources et de composition familiale fixées par décret.

Le surcroît de financement de cette nouvelle allocation est assuré principalement par une cotisation à la charge des employeurs, assise sur les salaires et sur la valeur ajoutée.

##### **Section 2 : Dispositions transitoires**

##### **Art. 26.**

L'aide personnalisée au logement prévue à l'article L. 351-1 du code de la construction et de l'habitation, l'allocation de logement mentionnée à l'article L. 510 du code de la sécurité sociale, l'allocation de

logement prévue par la loi n° 71-582 du 16 juillet 1971 sont revalorisées uniformément de quinze pour cent de leurs montants servis aux allocataires.

Elles sont ensuite revalorisées annuellement, selon les mêmes modalités, à un taux qui ne peut être inférieur à la variation annuelle de l'indice de l'Institut national de la statistique et des études économiques d'évolution du coût de la vie.

#### Art. 27.

Le bénéfice de l'allocation de logement instaurée par la loi 71-582 du 16 juillet 1971 est étendu :

- aux personnes âgées d'au moins 60 ans,
- aux personnes âgées d'au moins 55 ans si elles sont inaptes au travail,
- aux personnes retraitées ou préretraitées.

#### Art. 28.

Les quatre premiers alinéas de l'article L. 351-9 du code de la construction et de l'habitation sont remplacés par les alinéas suivants :

« L'aide personnalisée au logement est versée directement au locataire ou à l'accédant à la propriété.

« Cependant, le juge peut décider que cette aide est versée au bailleur du logement ou à l'établissement prêteur de l'accédant à la propriété lorsque le locataire ou l'accédant n'a pas payé le loyer ou la mensualité de remboursement depuis plus de deux mois.

« Les versements d'aide personnalisée au logement effectués à ce titre se déduisent de la dette du locataire ou de l'accédant ».

### Chapitre 2 : **La solidarité avec les familles en difficulté**

#### Art. 29.

I — A compter de la promulgation de la présente loi et pour une durée d'un an, il ne peut être procédé ni à la vente judiciaire du domicile familial, ni à la saisie de biens mobiliers, ni à l'expulsion d'un locataire ou d'un accédant à la propriété de bonne foi, en difficulté en raison du chômage, de la maladie, ou de baisses importantes de revenus. Ces dispositions s'appliquent aux familles dont les ressources mensuelles ne dépassent pas un plafond calculé en fonction de la composition familiale et dont la base est fixée à deux fois le salaire minimum interprofessionnel de croissance pour une personne seule sans enfant.

II — Une loi ultérieure fixe les règles d'indemnisation du bailleur ou du créancier, les ressources affectées à cette indemnisation et les modalités de relogement éventuel du locataire ou de l'accédant.

L'indemnisation ultérieure du bailleur ou du créancier visée à l'alinéa ci-dessus court à compter de la promulgation de la présente loi.

Art. 30.

Avant toute décision définitive de saisie ou d'expulsion, le juge s'informe auprès des services sociaux de la situation du locataire ou de l'accédant à la propriété concerné.

## TITRE IV

### **EQUILIBRER LES RAPPORTS LOCATIFS ET DÉVELOPPER DE NOUVEAUX DROITS COLLECTIFS ET INDIVIDUELS POUR LES USAGERS DU LOGEMENT**

#### **Chapitre 1 : Du loyer et de la durée du contrat de location pour les logements du secteur locatif privé**

##### Art. 31.

Le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à 6 ans.

Son renouvellement est de droit par périodes de 6 ans.

Cependant le bailleur, personne physique, peut ne pas renouveler le contrat de location afin de reprendre le logement pour l'habiter lui-même ou le faire habiter par son conjoint, ses ascendants, descendants, ou ceux de son conjoint.

Il peut également, pour les mêmes motifs, résilier le contrat de location à l'issue de la 3<sup>e</sup> année d'une période de renouvellement.

Il peut ne pas renouveler le contrat de location pour vendre le logement.

Le contrat de location peut ne pas être renouvelé pour un motif légitime et sérieux lié à l'inexécution par le locataire de ses obligations principales.

##### Art. 32.

La résiliation ou le non renouvellement du contrat de location ne peuvent être exercés à l'égard de tout locataire handicapé ou âgé de plus de 70 ans ou dont les ressources annuelles sont inférieures à trois fois le montant annuel du salaire minimum de croissance, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités ne lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948.

L'âge du locataire et le montant de ses ressources sont appréciés à la date de la notification du congé.

Toutefois, les dispositions du premier alinéa ne sont pas applica-

bles lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante ans à la date de la notification du congé.

### Art. 33.

Le loyer d'un logement qui n'a jamais été loué est fixé entre les parties par référence à des logements types dont les caractéristiques sont définies par décret à défaut d'un accord réalisé, dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la présente loi, entre les associations représentatives de locataires et les associations représentatives des bailleurs concernés.

Le loyer d'un logement faisant l'objet d'un renouvellement du contrat de location est reconduit aux conditions précédentes.

Le loyer d'un logement précédemment mis en location et loué à un nouveau locataire est reconduit aux conditions fixées avec le locataire précédent.

La révision du loyer intervient dans les conditions fixées à l'article 58 de la loi 82-526 du 22 juin 1982.

### Art. 34.

Les dispositions des articles 31 à 33 de la présente loi ne s'appliquent ni aux logements relevant de la législation sur les habitations à loyer modéré, ni aux logements relevant du 5<sup>e</sup> alinéa de l'article 37 de la loi 82-526 du 22 juin 1982.

## Chapitre 2 : Dispositions communes aux divers secteurs locatifs

### Art. 35.

Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution par le locataire de ses obligations locatives, il ne peut être supérieur à deux mois de loyer en principal. Un dépôt de garantie ne peut être prévu lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois.

Le dépôt de garantie est déposé sur une catégorie de compte de dépôt créée par décret en Conseil d'Etat, intitulé livret dépôt de garantie. Ce livret produit des intérêts. Il est ouvert au nom du locataire. Tout retrait de fonds de ce livret, ainsi que la clôture dudit livret sont subordonnés à l'autorisation du bailleur.

Le produit des fonds collectés par ce système est affecté au financement du logement social et à la solidarité avec les familles en difficulté.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne s'appliquent pas aux logements locatifs sociaux des organismes d'habitations à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte.

Le dépôt de garantie est restitué dans un délai maximum de deux mois à compter du départ du locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Le montant du dépôt de garantie ne peut faire l'objet d'une révision ni au cours du contrat de location, ni lors du renouvellement de ce contrat, ni après des travaux d'amélioration.

A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire après arrêté des comptes produira intérêt au taux légal au profit du locataire.

#### Art. 36.

Un état des lieux, établi contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clés ou, à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, est joint au contrat.

Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au moins deux jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

Pendant le 1<sup>er</sup> mois de la première période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété pour ce qui concerne les éléments de chauffage.

#### Art. 37.

Le bailleur est obligé :

a) de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement,

b) d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle,

c) d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués,

d) de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

#### Art. 38.

Le locataire est obligé :

a) de payer le loyer et les charges récupérables dûment justifiées aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande,

b) d'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location,

c) de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement,

d) de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure,

e) de laisser exécuter dans les lieux loués les réparations urgentes ne pouvant être différées jusqu'à la fin du contrat de location, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 1724 du code civil,

f) de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local,

g) de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis chaque année, à la demande du bailleur.

#### Art. 39.

Est réputée non écrite toute clause :

a) qui oblige le locataire, en vue de la vente ou de la location du local loué, à laisser visiter celui-ci les jours fériés ou plus de deux heures les jours ouvrables,

b) par laquelle le locataire est obligé de souscrire une assurance auprès d'une compagnie choisie par le bailleur,

c) qui impose comme mode de paiement du loyer l'ordre de prélèvement automatique sur le compte courant du locataire ou la signature par avance de traites ou de billets à ordre,

d) par laquelle le locataire autorise le bailleur à prélever ou à faire prélever les loyers directement sur son salaire dans la limite cessible,

e) qui prévoit la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation d'un élément commun de la chose louée,

f) par laquelle le locataire s'engage par avance à des remboursements sur la base d'une estimation faite unilatéralement par le bailleur au titre des réparations locatives,

g) qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que le non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs,

h) qui autorise le bailleur à diminuer ou à supprimer des prestations stipulées au contrat sans prévoir la diminution correspondante du loyer et des charges et, le cas échéant, une indemnisation,

i) qui autorise le bailleur à percevoir des amendes en cas d'infraction aux clauses d'un contrat de location ou d'un règlement intérieur à l'immeuble,

j) qui interdit au locataire l'exercice d'une activité politique, syndicale, associative ou confessionnelle.

#### Art. 40.

Le locataire n'a le droit ni de céder le contrat de location, ni de sous-louer sans l'accord écrit du bailleur.

Les dispositions de l'article 31 ne sont pas applicables au contrat de sous-location ; toutefois celui-ci doit être conclu pour une durée égale à celle restant à courir pour le contrat de location du locataire principal.

Le contrat de sous location est renouvelé à la demande du sous-locataire dans les mêmes conditions que celles du contrat de location et jusqu'au terme de celui-ci.

Le prix du loyer par mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal.

#### Art. 41.

Le locataire peut résilier le contrat de location à tout moment dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 41 de la présente loi.

Art. 42.

Le délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du locataire et de six mois lorsqu'il émane du bailleur.

Toutefois, en cas de mutation, de perte d'emploi ou de force majeure, le locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis d'un mois. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le délai de préavis court à compter du 1<sup>er</sup> jour du mois suivant la réception de la lettre recommandée.

A peine de nullité, le congé notifié par le bailleur ou par le locataire si celui-ci utilise le délai de préavis d'un mois, indique le motif allégué.

Lorsque le congé est donné en application des troisième et quatrième alinéas de l'article 31, il doit notamment mentionner les nom, prénoms et adresse du bénéficiaire de la reprise ainsi que son lien de parenté avec le bailleur ou son conjoint.

Pendant un délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur.

Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai du préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

Art. 43.

A peine de nullité, le congé notifié en application de l'avant dernier alinéa de l'article 31 doit indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit et le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation.

Lorsque le bien a été vendu à un tiers, à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur que ceux prévus dans l'offre de vente, le locataire qui n'avait pas accepté cette offre, a la faculté de se substituer à l'acquéreur pendant le délai d'un mois à compter de la notification du contrat de vente, qui doit être faite à la diligence du notaire ayant reçu l'acte.

Les termes des alinéas précédents sont reproduits, à peine de nullité, dans chaque notification.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux actes intervenant entre parents jusqu'au troisième degré inclus, sous la condition que l'acquéreur occupe le logement pendant le délai prévu à l'article 31, ni aux actes portant sur les immeubles mentionnés au deuxième alinéa de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 53-286 du 4 avril 1953.

### Chapitre 3 : **Rapports collectifs**

#### Art. 44.

L'article 28 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 est rétabli dans la rédaction suivante :

« *Art. 28.* — Des accords collectifs de location portant sur un ou plusieurs des objets mentionnés à l'article 44 peuvent être conclus entre un ou plusieurs bailleurs et une ou plusieurs associations mentionnés à l'article 29, soit pour un bâtiment d'habitation comportant au moins six logements locatifs, soit pour tout ou partie du patrimoine immobilier d'un bailleur personne morale.

Ces accords sont obligatoires dans les conditions suivantes : ils doivent avoir été conclus par une ou plusieurs associations adhérentes aux associations siégeant à la commission nationale de concertation ou représentant, pour chacune d'entre elles, au moins 10 % des locataires ; ils doivent être notifiés individuellement aux locataires par le bailleur et ne pas être rejetés, par écrit, par une majorité d'entre eux dans un délai maximum de trois mois à compter de ladite notification.

Les bailleurs peuvent, en outre, proposer directement aux locataires des accords de même nature. Ces accords sont réputés applicables dès lors qu'ils ont été approuvés par écrit par la majorité des locataires, dans un délai d'un mois à compter de la réception de la notification individuelle par le bailleur.

Dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, les clauses du règlement de copropriété l'emportent sur toutes stipulations des accords collectifs qui leur sont contraires ».

Art. 45.

L'article 52 de la loi 82-526 du 22 juin 1982 est rétabli dans la rédaction suivante :

« Art. 52. — Chaque accord de modération autre que celui relatif aux organismes d'habitation à loyer modéré fixe le taux maximum d'évolution des loyers lors de la conclusion ou du renouvellement des contrats.

Les accords de modération peuvent, en outre, prévoir des majorations supplémentaires de loyers pouvant être échelonnées au cours du contrat, lorsque le bailleur a réalisé, depuis la dernière fixation ou révision du loyer, des travaux tendant à améliorer le confort, la sécurité, l'équipement, la qualité thermique ou phonique du logement ou de l'immeuble.

La majoration ne peut être appliquée que lors de la conclusion ou à la date du renouvellement du contrat. Toutefois, lorsque les travaux sont réalisés pendant le cours du contrat, la majoration ne peut être appliquée qu'au terme de l'année du contrat qui suit la date d'achèvement des travaux. Elle tient compte du coût réel des travaux dans la limite d'un coût maximum déterminé par l'accord. La majoration pour travaux est justifiée par la remise au locataire de la copie des factures.

Les accords portent sur les garages, places de stationnement, jardins ou locaux loués accessoirement au local principal par le même bailleur, qu'ils fassent ou non l'objet d'un contrat séparé.

Chacun des accords peut prévoir des taux différents dans les zones géographiques définies.

Ces accords ne peuvent pas déroger aux règles qui sont propres aux logements régis par les articles L. 351-2 à L. 351-9 du code de la construction et l'habitation ou aux logements construits à l'aide de primes ou de prêts spéciaux à la construction consentis par le crédit foncier de France ou la caisse centrale de coopération économique ».

Art. 46.

L'article 55 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 est rétabli dans la rédaction suivante :

« Art. 55. — A défaut d'accord intervenu dans un secteur locatif au plus tard le 1<sup>er</sup> octobre, un décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la commission nationale des rapports locatifs, à l'expiration d'un délai de quinze jours suivant la saisine de ladite commission, fixe dans le secteur concerné le taux maximum d'évolution du loyer ainsi que celui des majorations supplémentaires, dans les conditions prévues aux articles 52 et 53.

Ce décret est applicable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre suivant la date de sa publication ».

Art. 47.

Tout bâtiment ou ensemble de bâtiments d'habitation de plus de cinquante logements, dont le permis de construire a été demandé postérieurement à la publication de la présente loi, doit comporter des locaux collectifs à l'usage des résidents.

Les associations de propriétaires et les associations de locataires du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments peuvent, à leur demande, accéder gratuitement à ces locaux.

Art. 48.

Les locaux collectifs destinés aux résidents et à leurs associations sont mis à leur disposition gratuitement.

Le bailleur est tenu, dans ces locaux, d'assurer gratuitement le chauffage et l'éclairage.

Il est tenu également d'assurer gratuitement aux représentants statutaires des associations de locataires un quota minimal de communications téléphoniques.

Art. 49.

Dans un délai de 6 mois à compter de la promulgation de la présente loi, et quelles que soient les dispositions contraires existantes à cette date, les conseils d'administration des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, des sociétés d'économie mixte locales qui gèrent un patrimoine locatif social, ou des autres organismes bailleurs relevant du 5<sup>e</sup> alinéa de l'article 37 de la loi 82-526 du 22 juin 1982, sont composés pour un tiers de représentants des locataires, pour un tiers d'élus locaux des communes ou sont implantés les logements, et pour un tiers de représentants des actionnaires.

Les administrateurs disposent tous de droits égaux.

**Chapitre 4 : Dispositions diverses**

Art. 50.

Sont rétablis dans leur rédaction antérieure les articles 2, 3, 8, 13, 16, 20, 23 à 25, 29 à 45, 48, 49, 51, 53, 54, 57, 58, 62 à 65, 67 à 70 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982.

Sont rétablies dans leur rédaction antérieure les autres dispositions législatives modifiées par la loi 86-1290 du 23 décembre 1986.

## TITRE V

### MESURES FINANCIÈRES ET DIVERSES

#### Art. 51.

L'impôt sur les grandes fortunes est rétabli dans sa formulation antérieure à la loi de finances rectificative pour 1986 (n° 86-824 du 11 juillet 1986) ; son rendement est doublé.

#### Art. 52.

A compter de la promulgation de la présente loi, les organismes visés à l'article L. 315-3 du code de la construction et de l'habitation reversent à l'Etat la prime d'épargne des plans et comptes d'épargne logement.

#### Art. 53.

I — L'article 82 de la loi de finances pour 1985 (n° 84-1208 du 29 décembre 1984) ainsi que le paragraphe II de l'article 23 de la loi de finances pour 1987 (n° 86-1317 du 30 décembre 1986) sont abrogés.

II — Le paragraphe III de l'article 23 de la loi de finances pour 1987 (n° 86-1317 du 30 décembre 1986) est abrogé.

#### Art. 54.

Une cotisation à la charge des employeurs, assise sur les salaires et sur la valeur ajoutée, est instituée à due concurrence des dépenses engendrées en conséquence du chapitre 1<sup>er</sup> du titre III de la présente loi.

#### Art. 55.

Un prélèvement annuel de 20 milliards de francs est opéré sur le résultat net de la gestion des livrets A et B des caisses d'épargne et de prévoyance et de la caisse nationale d'épargne et sur le résultat net de la caisse des dépôts et consignations.

Art. 56.

Il est institué une taxe parafiscale dont le taux est fixé à due concurrence des dépenses restant à engager pour la mise en œuvre de la présente loi et qui est assise sur le montant brut des rémunérations, émoluments et produits perçu par les professionnels pour les opérations de promotion immobilière, l'établissement des supports juridiques nécessaires à la réalisation de programmes immobiliers, négociation, vente, location, administration d'immeubles ou de fonds de commerce, la location de biens immobiliers.

Art. 57.

Les dispositions de la présente loi sont d'ordre public.

Les lois complémentaires prévues aux articles 4, 11, 25 et 29 sont promulguées dans un délai d'un an à compter de la publication de la présente loi.

Des décrets pris en Conseil d'Etat dans un délai d'un an fixent, en tant que de besoin, les modalités d'application de la présente loi.

