

N° 253

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1989-1990

Annexe au procès-verbal de la séance du 24 avril 1990

PROJET DE LOI

ADOPTÉ AVEC MODIFICATIONS PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE
EN NOUVELLE LECTURE,

visant à la mise en œuvre du droit au logement,

TRANSMIS PAR

M. LE PREMIER MINISTRE

A

M. LE PRÉSIDENT DU SÉNAT

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

L'Assemblée nationale a adopté avec modifications, en nouvelle lecture, le projet de loi dont la teneur suit.

Voir les numéros :

Assemblée nationale (9^e législ.) Première lecture : 982, 1071 et T.A. 232.
Commission mixte paritaire : 1279.
Nouvelle lecture : 1221, 1284 et T.A. 273.

Senat : Première lecture : 160, 205, 206 et T.A. 81 (1989-1990).
Commission mixte paritaire : 240 (1989-1990).

Logement et habitat.

Article premier A.

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

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

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

CHAPITRE PREMIER

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

Article premier.

..... Conforme

Article premier bis.

..... Suppression conforme

Art. 2.

Le plan départemental est élaboré et mis en œuvre par l'État et le département. Les autres collectivités territoriales et leurs groupements, les autres personnes morales concernées, notamment les associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, les caisses d'allocations familiales, les bailleurs publics ou privés et les collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction sont associés à son élaboration et à sa mise en œuvre.

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

Les plans départementaux de l'Ile-de-France sont coordonnés par un plan régional établi dans les mêmes conditions par le représentant de

l'État dans la région, le président du conseil régional et les présidents des conseils généraux.

Art. 3.

Le plan départemental, établi pour une durée déterminée, définit les catégories de personnes qui, en application de l'article premier A, peuvent être appelées à en bénéficier.

Ce plan doit accorder une priorité aux personnes et familles sans aucun logement ou menacées d'expulsion sans relogement ou logées dans des taudis, des habitations insalubres, précaires ou de fortune.

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

Le plan départemental est rendu public par le président du conseil général et le représentant de l'État dans le département, après avis du conseil départemental de l'habitat et du conseil départemental d'insertion.

Art. 4.

Des conventions passées entre les partenaires mentionnés à l'article 2 précisent les modalités de mise en œuvre du plan départemental et définissent annuellement les conditions de financement des dispositifs qu'il prévoit.

Art. 5.

Le plan départemental institue un fonds de solidarité pour le logement destiné à accorder des aides financières telles que cautions, prêts, garanties et subventions à des personnes remplissant les conditions de l'article premier A qui entrent dans un logement locatif ou qui, étant locataires, se trouvent dans l'impossibilité d'assumer leurs obligations relatives au paiement du loyer et des charges.

Le fonds de solidarité prend en charge les mesures d'accompagnement social nécessaires à l'installation ou au maintien dans un logement des personnes bénéficiant du plan départemental. Il peut aussi accorder une garantie financière aux associations qui mettent un logement à disposition des personnes défavorisées mentionnées à l'article premier A ou qui leur accordent une garantie.

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

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

Art. 6.

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

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

La région, les communes et les caisses d'allocations familiales ainsi que les autres partenaires visés à l'article 2 peuvent également participer volontairement au financement de ce fonds.

Art. 7.

Un décret en Conseil d'État, pris après avis du Conseil national de l'habitat, fixe les modalités d'application du présent chapitre. Ce décret précise notamment les conditions dans lesquelles il est procédé à l'évaluation périodique de l'application du plan et à la révision de celui-ci et la manière dont les partenaires mentionnés à l'article 2 sont associés à ces procédures.

CHAPITRE II

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

Art. 8.

- I. – *Non modifié*
- I bis – *Supprimé*
- II. – *Non modifié*
- II bis – *Supprimé*

III. — *Non modifié*

III bis. — *Supprimé*

IV. — *Non modifié*

Art. 9.

..... Conforme

Art. 10.

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

« Chapitre II

« Bail à réhabilitation.

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

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

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

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

« Art. L. 252-2 à L. 252-4. — Non modifiés

.....

Art. 13 bis (nouveau).

L'article L. 213-1 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa *f*) ainsi rédigé :

« *f*) Dans les communes où l'ensemble des logements locatifs sociaux au sens du 3° de l'article L. 234-10 du code des communes représente moins de 20 % des résidences principales, les immeubles dont l'aliénation est agréée par le représentant de l'Etat dans le département en vue d'accroître l'offre de logements sociaux. »

Art. 13 ter (nouveau).

L'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

I. — La deuxième phrase du premier alinéa est remplacée par les dispositions suivantes :

« Ce règlement tient compte des programmes locaux de l'habitat, communiqués au conseil départemental de l'habitat, ainsi que des besoins évalués par le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées prévu à l'article premier de la loi n° du visant à la mise en œuvre du droit au logement.

« Lorsque la situation du logement social d'un secteur géographique le nécessite, des protocoles d'occupation du patrimoine social sont conclus, à l'initiative d'au moins deux des partenaires, par le représentant de l'Etat dans le département, des collectivités territoriales et des organismes d'habitations à loyer modéré. Peuvent être associés à ces protocoles les autres organismes bénéficiaires de réservations dans le patrimoine concerné.

« Les protocoles d'occupation du patrimoine social ont pour objet de fixer des objectifs en termes d'accueil de populations défavorisées et d'en déterminer les modalités d'application ainsi que les mesures de solvabilisation et d'accompagnement social nécessaires. Ils définissent les conditions de l'intervention des différents organismes concernés en tenant compte de leur bilan social et de l'état de l'occupation de leur patrimoine. Un bilan des protocoles demandés, en cours d'élaboration ou conclus dans le département, est présenté au conseil départemental de l'habitat, appelé à donner son avis, au moins une fois par an. »

II. — En conséquence, dans la première phrase du deuxième alinéa, les mots : « au premier alinéa » sont remplacés par les mots : « aux alinéas précédents ».

III. — Il est inséré après le deuxième alinéa, les alinéas suivants :

« Lorsque l'acte d'un délai de six mois après qu'il a été demandé par le représentant de l'État dans le département, aucun protocole n'a été conclu, celui-ci peut désigner aux organismes d'habitations à loyer modéré de personnes prioritaires que ceux-ci sont tenus de loger. Ces désignations s'imposent sur les droits à réservation du représentant de l'État dans le département. Elles sont prononcées en tenant compte de l'état de l'occupation du patrimoine de l'organisme au regard de la nécessaire diversité de la composition sociale de chaque quartier, de chaque commune et de chaque département, en vue de faire contribuer, de manière équilibrée, chaque commune au logement des personnes et familles défavorisées.

« Le représentant de l'État dans le département dispose de la même faculté vis à vis d'un organisme d'habitation à loyer modéré qui a refusé de signer le protocole ou n'a pas observé ses dispositions. »

IV. — En conséquence, dans la première phrase du premier alinéa, les mots : « au deuxième alinéa » sont remplacés par les mots : « au cinquième alinéa ».

Art. 13 quater (nouveau)

La loi n° 32-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions est modifiée comme suit :

I. — Le dernier alinéa du paragraphe I de l'article 6 est ainsi rédigé :

« Les dispositions des alinéas précédents ne sont applicables ni aux garanties d'emprunts ou aux cautionnements accordés par une commune pour les opérations de construction, d'acquisition ou d'amélioration de logements bénéficiant d'une subvention de l'État ou réalisés avec le bénéfice des prêts aidés par l'État ou adossés exclusivement à des ressources défiscalisées, ni aux garanties d'emprunts et cautionnements accordés en application du plan départemental prévu à l'article premier de la loi n° du visant à la mise en œuvre du droit au logement. »

II. — Le dernier alinéa du paragraphe I de l'article 49 est ainsi rédigé :

« Les dispositions des alinéas précédents ne sont applicables ni aux garanties d'emprunts ou aux cautionnements accordés par un département pour les opérations de construction, d'acquisition ou d'amélioration de logements bénéficiant d'une subvention de l'État ou réalisés avec le bénéfice des prêts aidés par l'État ou adossés exclusivement à des

ressources défiscalisées, ni aux garanties d'emprunts et cautionnements accordés en application du plan départemental prévu à l'article premier de la loi n° du visant à la mise en œuvre du droit au logement. »

Art. 13 quinquies (nouveau).

Le dernier alinéa de l'article 4-1 de la loi n° 72-619 du 5 juillet 1972 portant création et organisation des régions est ainsi rédigé :

« Les dispositions des alinéas précédents ne sont applicables ni aux garanties d'emprunts ou aux cautionnements accordés par une région pour les opérations de construction, d'acquisition ou d'amélioration de logements bénéficiant d'une subvention de l'État ou réalisés avec le bénéfice des prêts aidés par l'État ou adossés exclusivement à des ressources défiscalisées, ni aux garanties d'emprunts et cautionnements accordés en application du plan départemental prévu à l'article premier de la loi n° du visant à la mise en œuvre du droit au logement. »

.....

CHAPITRE III

Des conditions d'attribution
des aides personnelles au logement.

.....

Art. 16 et 17.

..... Conformés

.....

Art. 19.

I - *Non modifié*

I bis - *Supprimé*

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

III. - *Non modifié*

IV. - *Supprimé*

Art. 20.

..... **Conforme**

Art. 21 (nouveau).

L'article L. 442-10 du code de la construction et de l'habitation est complété par la phrase suivante :

« Le plafond de ressources à prendre en compte pour l'application de l'article L. 441-3 sera, pour les locataires de logements construits en application de la loi du 13 juillet 1928 précitée, supérieur de 50 % aux plafonds de ressources applicables aux bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif. »

Art. 22 (nouveau).

Après le premier alinéa de l'article L. 613-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le juge qui ordonne l'expulsion peut, même d'office, accorder les mêmes délais, dans les mêmes conditions. »

Art. 23 (nouveau).

Il est inséré, dans le code de la construction et de l'habitation, un article L. 613-2-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 613-2-1.* - Toute décision accordant des délais sur les fondements des articles L. 613-1 et L. 613-2 est notifiée au représentant de l'Etat dans le département en vue de la prise en compte de la demande de relogement de l'occupant dans le cadre du plan départemental d'action pour le relogement des personnes défavorisées prévu par la loi n° du , visant à la mise en œuvre du droit au logement. »

Art. 24 (nouveau).

Le dernier alinéa de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est complété par les mots : « ainsi que du premier alinéa de

l'article 5 de la loi n° du visant à la mise en œuvre du droit au logement en mentionnant la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement. •

Art. 25 (nouveau).

Un schéma départemental prévoit les conditions d'accueil spécifiques des gens du voyage, en ce qui concerne le passage et le séjour, en y incluant les conditions de scolarisation des enfants et celles d'exercice d'activités économiques.

Toute commune de plus de cinq mille habitants prévoit les conditions de passage et de séjour des gens du voyage sur son territoire, par la réservation de terrains aménagés à cet effet.

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

Délibéré en séance publique, à Paris, le 20 avril 1990.

Le Président,

Signé : LAURENT FABIOUS.