

PROJET DE LOI

adopté

le 5 avril 1990

N° 81
S É N A T

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1989 -1990

PROJET DE LOI

MODIFIÉ PAR LE SÉNAT

*visant à la mise en œuvre du **droit au logement.***

(Urgence déclarée.)

Le Sénat a modifié, en première lecture, le projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale en première lecture après déclaration d'urgence, dont la teneur suit :

Voir les numéros :

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

Sénat : 160, 205 et 206 (1989-1990).

Article premier A.

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, sous réserve du respect des devoirs inhérents à la vie en collectivité.

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

CHAPITRE PREMIER

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

Article premier.

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

Article premier *bis*.

..... Supprimé

Art. 2.

Le plan départemental est élaboré et mis en œuvre par l'Etat et le département. Il associe 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 consultées.

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 ou par périmètre de schéma directeur arrêté selon l'article L. 122-1-1 du code de l'urbanisme, 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'Etat dans le département, après avis du conseil départemental de l'habitat et du conseil départemental d'insertion.

Art. 4.

Des conventions 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.

Il arrête les mesures d'accompagnement social nécessaires à l'installation ou au maintien dans un logement des personnes bénéficiant du plan départemental.

Les aides financières peuvent être accordées soit directement aux bénéficiaires, soit par l'intermédiaire de fonds locaux de solidarité pour le logement ou d'associations agréées dans le cadre du plan départemen-

tal dont l'un des objets est l'insertion ou le logement de personnes défavorisées.

Le fonds de solidarité 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.

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 paritairement par l'Etat et le département.

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.

La part départementale des dépenses du fonds de solidarité envers les bénéficiaires du revenu minimum d'insertion est imputable aux obligations du département dans le cadre de la loi n° 88-1088 du 1^{er} décembre 1988 relative au revenu minimum d'insertion.

Art. 7.

Un décret en Conseil d'Etat, 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.

CHAPITRE II

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

Art. 8.

I. — Il est inséré, dans le code général des impôts, un article 15 *bis* ainsi rédigé :

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

I bis. — *Non modifié*

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

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

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

II bis. — *Non modifié*

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

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

III bis et IV. — *Non modifiés*

Art. 9.

I. — *Non modifié*

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

« *Art. 1387 B.* — Le département peut, par délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A bis, exonérer totalement ou partiellement de la taxe foncière sur les propriétés bâties perçue à son profit, pendant une durée qu'il détermine, les logements acquis en vue de leur location avec le concours financier de l'Etat en application du 3° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les logements faisant l'objet d'un bail à réhabilitation en application de l'article L. 252-1 du même code. »

III. — *Non modifié*

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 exclusivement 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 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.* — Le preneur est titulaire d'un droit réel immobilier. Ce droit peut être hypothéqué ; il peut être saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.

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

« *Art. L. 252-3.* — *Non modifié*

« *Art. L. 252-4.* — Six mois avant la date d'expiration du bail à réhabilitation, le bailleur peut proposer aux occupants un contrat de location prenant effet à cette date. A défaut, le preneur est tenu, au plus tard trois mois avant l'expiration du bail à réhabilitation, d'offrir aux occupants un logement correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités. L'occupant qui n'a pas conclu de contrat de location ou accepté l'offre de relogement est déchu de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration du bail à réhabilitation. Au terme du bail à réhabilitation, le preneur est tenu de restituer l'immeuble au bailleur libre de location et d'occupation. »

Art. 11.

..... Suppression conforme

Art. 12 et 13.

..... Conformes

Art. 14.

..... Suppression conforme

CHAPITRE III

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

Art. 15.

..... Conforme

Art. 16.

La section 2 du chapitre III du livre III du code de la construction et de l'habitation est complétée par deux articles ainsi rédigés :

« Art. L. 353-19. – *Non modifié*

« Art. L. 353-20 (*nouveau*). – Nonobstant toutes dispositions ou stipulations contraires, les bailleurs, autres que ceux mentionnés à l'article L. 353-14, peuvent louer les logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 351-2 aux associations mentionnées au premier alinéa de l'article L. 442-8-1 et aux associations ou établissements publics mentionnés à l'article L. 442-8-4.

« Les sous-locataires sont assimilés à des locataires pour bénéficier de l'aide personnalisée au logement prévue par l'article L. 351-1.

« Ne peuvent se prévaloir des dispositions de l'article L. 353-2 relatives à la reconduction des baux à la volonté du locataire pendant la durée de la convention :

« 1° les sous-locataires des associations mentionnées au premier alinéa de l'article L. 442-8-1, après le refus d'une offre de relogement définitif correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités ;

« 2° les sous-locataires des associations ou établissements publics mentionnés à l'article L. 442-8-4, dès lors qu'ils ne répondent plus aux conditions pour être logés par ces personnes morales telles que précisées par le contrat de sous-location. »

Art. 17.

Après le septième alinéa (6°) de l'article L. 831-2 du code de la sécurité sociale, il est inséré un 7° ainsi rédigé :

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

Art. 18.

..... Conforme

Art. 19.

I. — Il est inséré, après le cinquième alinéa de l'article L. 553-4 du code de la sécurité sociale, quatre alinéas ainsi rédigés :

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

« — en cas de location, au bailleur du logement,

« — dans les autres cas, au prêteur,

« dans des conditions fixées par décret. »

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

« Toutefois, lorsque le bailleur est un organisme d'habitations à loyer modéré, il peut à tout moment demander que lui soit versée l'allocation de logement visée à l'article L. 542-1. »

II. — Il est inséré, après le deuxième alinéa de l'article L. 755-21 du code de la sécurité sociale, un alinéa ainsi rédigé :

« Toutefois, lorsque le bailleur est un organisme d'habitations à loyer modéré, il peut demander à tout moment que l'allocation de logement visée ci-dessus lui soit versée. »

III. — Dans l'article L. 835-2 du code de la sécurité sociale, la seconde phrase du premier alinéa est remplacée par quatre alinéas ainsi rédigés :

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

« — en cas de location, au bailleur du logement,

« — dans les autres cas, au prêteur,

« dans des conditions fixées par décret. »

IV (*nouveau*). — Il est inséré, après le deuxième alinéa de l'article L. 835-2 du code de la sécurité sociale, un alinéa ainsi rédigé :

« Toutefois, lorsque le bailleur est un organisme d'habitations à loyer modéré, il peut à tout moment demander que l'allocation de logement lui soit versée. »

Art. 20 (*nouveau*).

La troisième phrase du deuxième alinéa du paragraphe I de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est complétée par les mots : « ainsi que des bénéficiaires du revenu minimum d'insertion ».

Délibéré, en séance publique, à Paris, le 5 avril 1990.

Le Président,

Signé : ALAIN POHER.