

adopté

SÉNAT

le 18 novembre 1976.

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1976-1977

PROJET DE LOI

ADOPTÉ PAR LE SÉNAT
APRÈS DÉCLARATION D'URGENCE

portant réforme de l'aide au logement.

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

TITRE PREMIER

L'aide personnalisée au logement.

Article premier.

Il est institué une aide personnalisée au logement. Elle a pour objet d'assurer en permanence une plus grande efficacité de la politique du logement, et en particulier de faciliter l'accèsion à la propriété, de

Voir les numéros :

Sénat : 37, 53, 55 et 62 (1976-1977).

promouvoir la qualité de l'habitat et d'adapter les dépenses de logement à la situation de famille et aux ressources des occupants des logements visés à l'article 2 de la présente loi, tout en laissant subsister un effort de leur part.

Article premier *bis* (nouveau).

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

Art. 2.

L'aide personnalisée au logement est accordée au titre de la résidence principale. Son domaine d'application comprend :

1. Les logements occupés par leurs propriétaires, construits, améliorés, ou acquis et améliorés, après la publication de la présente loi, au moyen de formes nouvelles d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont fixées par décret ;

2. Les logements à usage locatif financés dans les conditions prévues aux titres premier et II du Livre II du Code de l'urbanisme et de l'habitation, dont les bailleurs s'engagent à respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le titre III de la présente loi ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;

3. Les logements à usage locatif construits, améliorés, ou acquis et améliorés après la publication de la présente loi au moyen de formes nouvelles d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont déterminées par décrets, et dont les bailleurs s'engagent à respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le titre III de la présente loi ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;

4. Les logements-foyers qui peuvent être assimilés, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, aux logements visés aux alinéas 2 et 3 ci-dessus.

Art. 3.

Le montant de l'aide personnalisée au logement est calculé en fonction d'un barème défini par voie réglementaire.

Ce barème est établi en prenant en considération :

1. La situation de famille du demandeur de l'aide occupant le logement et le nombre de personnes vivant habituellement à son foyer ;

2. Les ressources du demandeur et, s'il y a lieu, de son conjoint et des personnes vivant habituellement à son foyer ;

3. Le montant du loyer ou des charges de remboursement des prêts contractés pour l'acquisition du logement ou son amélioration, pris en compte dans la limite d'un plafond ainsi que les dépenses accessoires retenues forfaitairement.

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

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

Son président adresse au Parlement, avant le 1^{er} octobre de chaque année, un compte rendu des travaux de ce Conseil.

Art. 4.

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

Art. 5.

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

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

Art. 6.

Il est institué un Fonds national de l'habitation chargé du financement et de la gestion de l'aide personnalisée au logement. Ce Fonds est administré par un conseil de gestion présidé par le Ministre responsable du logement.

La composition, les modes de désignation et les modalités de fonctionnement du conseil de gestion mentionné ci-dessus sont fixés par décret.

Art. 7.

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

Les recettes du Fonds sont constituées notamment par des contributions provenant :

- de l'Etat ;
- des régimes de prestations familiales ;
- du Fonds national d'aide au logement ;
- des bailleurs de logements, qui ont passé une convention dans les conditions définies à l'article 2, paragraphes 2 et 3, de la présente loi.

La contribution annuelle de chaque régime de prestations familiales et du Fonds national d'aide au logement est égale au montant des prestations qui auraient été versées par eux au titre de l'allocation de logement et des primes de déménage-

ment. Cette contribution pourra être calculée au moyen de formules forfaitaires selon des modalités qui seront fixées par décret en Conseil d'Etat.

La contribution annuelle des bailleurs de logement est déterminée par les conventions conclues avec l'Etat.

Compte tenu de ces diverses contributions, l'Etat assure l'équilibre des recettes et des dépenses résultant de l'application de la présente loi.

Art. 8.

L'aide personnalisée au logement est liquidée et payée pour le compte du Fonds national de l'habitation et selon ses directives par les organismes ou services désignés par décret parmi ceux qui sont chargés de gérer les prestations familiales.

Pour l'exécution de la mission confiée à ces organismes, des conventions nationales sont conclues par l'Etat représenté par le président du Fonds national de l'habitation avec, d'une part, la Caisse nationale des allocations familiales et, d'autre part, la Caisse centrale d'allocations familiales mutuelles agricoles. Elles fixent notamment les obligations des organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide, les conditions dans lesquelles les fonds sont mis à leur disposition, les modalités techniques d'application de l'article 9 ci-après, ainsi que les modalités de remboursement par le Fonds national de l'habitation des dépenses occasionnées à ces organismes par la gestion de l'aide.

Les dispositions de ces conventions nationales sont applicables aux organismes ou services désignés par le décret mentionné au premier alinéa du présent article. Toutefois, des adaptations peuvent leur être apportées en vertu d'accords particuliers conclus entre l'Etat et ces organismes après accord de la caisse nationale ou centrale concernée.

A défaut d'accord sur les conventions nationales avec les caisses susmentionnées, les dispositions visées au deuxième alinéa sont fixées par décret.

Art. 9.

L'aide personnalisée au logement est versée :

— en cas de location, au bailleur du logement, sous réserve des dispositions des articles 11 et 24 ci-dessous ;

— dans les autres cas, à l'établissement prêteur habilité à cette fin.

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

Lorsque l'aide est versée au bailleur ou à l'établissement prêteur, elle est déduite, par les soins de qui reçoit le versement, du montant du loyer ou des charges de remboursement des prêts. Cette déduction doit être portée à la connaissance du bénéficiaire, locataire ou propriétaire du logement.

Sous réserve des dispositions du premier alinéa ci-dessus, l'aide personnalisée au logement est insaisissable et incessible sauf au profit de l'établisse-

ment prêteur ou du bailleur ou, le cas échéant, de l'organisme payeur dans le cas prévu à l'article 11, alinéa 3, *in fine*, ci-après.

Art. 10.

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

Art. 11.

Le règlement de l'aide personnalisée au logement a lieu à intervalles ne dépassant pas trois mois. L'action pour le paiement de l'aide personnalisée au logement ou de la prime de déménagement visée à l'article 5 se prescrit par deux ans.

Cette prescription est également applicable à l'action intentée par un organisme payeur en recouvrement des sommes indûment payées, sauf en cas de fraude ou de fausse déclaration.

Dans le cas où le bailleur ou l'établissement prêteur justifie qu'il a, conformément à l'article 9, alinéa 3, de la présente loi, déduit ces sommes du montant du loyer ou des charges de remboursement du prêt, le recouvrement s'effectue, suivant le cas, auprès du locataire ou de l'emprunteur.

Lorsque l'un ou l'autre ne conteste pas l'exactitude de ce trop perçu et qu'il est encore bénéficiaire de l'aide personnalisée au logement, l'organisme payeur est autorisé à retenir à chaque échéance 20 % de l'aide jusqu'à concurrence de la somme indûment versée.

Art. 12.

Sous réserve des dispositions de l'article 26 ci-dessous, le contrôle du montant des loyers, des charges de remboursement des prêts et des ressources des bénéficiaires est assuré par le personnel assermenté des organismes et services chargés du paiement de l'aide. Les administrations publiques, notamment par application de l'article 2016 du Code général des impôts, sont tenues de communiquer à ce personnel toutes les pièces nécessaires à l'exercice de ce contrôle.

Art. 13.

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

S'il s'agit d'un administrateur de biens, les peines applicables seront un emprisonnement de

deux à six mois et une amende de 20 000 F à 100 000 F ou l'une de ces deux peines seulement. En cas de récidive, ces peines pourront être portées au double.

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

Art. 14.

En cas de contestation, les décisions des organismes ou services chargés du paiement de l'aide personnalisée au logement ou de la prime de démenagement sont, dans un délai de deux mois à compter de leur notification par lesdits organismes ou services, soumises à une commission départementale présidée par le préfet ou son représentant et dont la composition est fixée par décret.

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

TITRE II

Le Conseil national de l'accession à la propriété.

Art. 15.

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

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

Art. 16.

Le Conseil national de l'accession à la propriété est consulté sur la revision annuelle du barème de l'aide personnalisée au logement, visée au sixième alinéa de l'article 3 de la présente loi, et, d'une façon générale, sur toute modification des régimes d'aides directes ou indirectes de l'Etat à l'accession à la propriété.

TITRE III

Régime juridique des logements locatifs conventionnés.

Art. 17 A (nouveau).

Les dispositions du présent titre règlent, dans la mesure où elles dérogent à la législation en vigueur, les rapports entre propriétaires et locataires ou occupants des logements qui ont fait l'objet d'une convention en application de l'article 2 ci-dessus.

Art. 17.

Les conventions mentionnées à l'article 2 sont conclues entre l'Etat et les bailleurs de logements visés à cet article.

Elles déterminent, dans le cadre des conventions types mentionnées au même article, les obligations des parties et fixent notamment :

— les travaux d'amélioration qui incombent aux bailleurs ;

— les caractéristiques techniques des logements après construction ou amélioration ;

— les conditions d'occupation et de peuplement desdits logements ;

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

— les obligations des bailleurs à l'égard des organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement ainsi que le montant de leur contribution au Fonds national de l'habitation ;

— les conditions de leur révision et de leur résiliation, ainsi que leur durée.

La durée des conventions ne peut être inférieure à neuf ans. A peine de nullité, elles doivent être rendues publiques par une inscription à la conservation des hypothèques ou, le cas échéant, au livre foncier.

Art. 17 *bis* (nouveau).

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

Art. 18.

..... *Supprimé*

Art. 19 A (nouveau).

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

Il en est de même pour toute vente ou apport de tels immeubles ou parties d'immeubles aux

sociétés ayant pour objet l'attribution, par voie de partage total ou partiel, de logements à leurs membres.

Art. 19 B (nouveau).

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux de de biens faisant l'objet des conventions mentionnées à l'article 2 ci-dessus, lesdites conventions s'imposent de plein droit au nouveau propriétaire.

Art. 19.

Les logements faisant l'objet d'une convention conclue par application des dispositions de l'article 2 ci-dessus doivent, jusqu'à la date prévue pour son expiration, être loués dans des conditions conformes à celles qui sont fixées par cette convention.

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

Art. 20 et 21.

..... *Supprimés*

Art. 22.

En cas de résiliation aux torts du bailleur de la convention mentionnée à l'article 2 ci-dessus, sous réserve du respect des obligations prévues à l'arti-

de 1728 du Code civil, les locataires et les occupants des logements n'ayant pas fait l'objet d'une décision judiciaire devenue définitive prononçant leur expulsion bénéficient de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité, jusqu'à la date initialement prévue pour le terme de la convention, soit d'une prorogation de leur bail, soit du maintien dans les lieux aux clauses et conditions de leur contrat primitif ou, en cas d'échange, de celui de leur co-échangiste.

A compter de la date à laquelle la résiliation est devenue définitive, l'aide personnalisée au logement n'est plus applicable aux logements concernés, et le loyer exigible qui ne peut être supérieur au loyer déterminé par la convention, est diminué du montant de l'aide qui aurait été due au titre de l'occupation de ces logements.

Art. 23.

Lorsque, à la signature de la convention, le logement concerné est l'objet d'un bail en cours de validité ou est occupé par un occupant de bonne foi pouvant se prévaloir des dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, le propriétaire doit proposer au locataire ou à l'occupant un bail élaboré dans le cadre de la convention et entrant en vigueur après l'exécution des travaux prévus par celle-ci. Au projet de bail doit être annexée une copie de la convention et du barème de l'aide personnalisée dans des conditions définies par décret.

Le locataire dispose d'un délai de six mois pour accepter le bail. S'il refuse, il n'est rien changé aux stipulations du bail en cours ; le locataire n'a pas droit à l'aide personnalisée au logement.

L'occupant visé à l'alinéa premier dispose d'un délai de six mois pour accepter le bail proposé. A l'expiration de ce délai, ou à la date de signature du bail, les dispositions de la loi du 1^{er} septembre 1948 cessent de s'appliquer à ce logement, sous réserve de ce qui est dit à l'article 24 ci-dessous.

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

Art. 23 *bis* (nouveau).

Par dérogation aux dispositions de l'article 23 précédent, le régime de la convention défini par la présente loi s'applique de plein droit à tous les locataires et occupants d'un immeuble financé dans les conditions prévues aux titres I^{er} et II du Livre II du Code de l'urbanisme et de l'habitation si les travaux d'amélioration incombant au bailleur, conformément aux dispositions de l'article 17 ci-dessus, sont justifiés par des considérations de salubrité, de sécurité ou de mise aux normes minimales d'habitabilité.

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

Art. 24.

Le locataire ou l'occupant de bonne foi qui bénéficiait, lors de la signature de la convention, des dispositions de la loi du 1^{er} septembre 1948 peut, à l'expiration de la convention ou, en cas de résiliation, à la date prévue pour son expiration, bénéficier à nouveau des dispositions des chapitres I, II, IV, V et VI de la loi susmentionnée, à condition :

1° Qu'il ait bénéficié de l'aide personnalisée au logement sans interruption pendant les trois dernières années précédant l'expiration ou la résiliation de la convention, sauf s'il a subi, au cours de cette période, une diminution définitive de ses revenus, qui lui a ouvert le droit à l'aide personnalisée au logement ;

2° Qu'à la date d'expiration ou de résiliation de la convention, les dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 soient encore applicables au logement et au locataire ou occupant.

Dans ce cas, le locataire ou l'occupant continue à bénéficier de l'aide personnalisée au logement.

Le loyer exigible est égal à celui qui est fixé par la convention. Il est ultérieurement révisé chaque année dans les conditions fixées à cette fin par cette dernière.

Art. 25.

Toute personne qui, à l'aide soit d'une dissimulation, soit de tout autre moyen frauduleux, impose ou tente d'imposer au locataire ou à l'occupant d'un logement ayant fait l'objet d'une convention, un loyer dépassant le prix fixé par cette convention, sera punie d'une amende de 2 000 F à 20 000 F, qui pourra être portée au double en cas de récidive. Le tribunal ordonnera en outre le reversement des sommes indûment versées.

Art. 26.

Le contrôle de l'application des conventions visées au présent titre est assuré par l'administration. Les organismes visés à l'article 8 de la présente loi sont tenus de lui fournir toutes les informations nécessaires à l'exercice de ce contrôle.

Art. 27.

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

Art. 27 bis (nouveau).

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

TITRE IV

Dispositions diverses.

Art. 28 A (nouveau).

Les premiers contrats de prêts conclus pour une opération donnée et après la publication de la présente loi, entre la Caisse de prêts aux H. L. M. et les organismes visés à l'article 159 du Code de l'urbanisme et de l'habitation, seront, si l'organisme en fait la demande dans un délai maximum de deux ans après la signature du premier contrat et au plus tard trois ans à compter de la publication de la présente loi, révisés en vue d'adapter leurs conditions aux caractéristiques de durée et de taux des nouvelles formes de prêts visés à l'article 2, 3^e alinéa. Dans ce cas, les logements entreront dans le domaine d'application de l'aide personnalisée au logement définie à l'article 2.

Art. 28.

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

Art. 29.

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

Délibéré, en séance publique, à Paris, le
18 novembre 1976.

Le Président,
Signé : Alain POHER.