

## ANNEXE 1 La loi Besson

### LOIS

LOI no 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement <sup>248</sup>

NOR: EQUX8900132L

L'Assemblée nationale et le Sénat ont délibéré,

L'Assemblée nationale a adopté,

Vu la décision du Conseil constitutionnel no 90-274 DC en date du 29 mai 1990,

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit:

**Art. 1er.** - 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 1er

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

**Art. 2.** - Les mesures qui doivent permettre aux personnes visées à l'article 1er 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.

**Art. 3.** - Le plan départemental est élaboré et mis en oeuvre par l'Etat 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 oeuvre.

Lorsque le représentant de l'Etat et le président du conseil général ne sont pas parvenus à un accord dans le délai fixé à l'article 2, le plan départemental est arrêté par décision conjointe des ministres chargés des collectivités territoriales, du logement et des affaires sociales.

Les plans départementaux d'Ile-de-France sont coordonnés par un plan régional établi dans les mêmes conditions par le représentant de l'Etat dans la région, le président du conseil régional et les présidents des conseils généraux.

**Art. 4.** - Le plan départemental, établi pour une durée déterminée, définit les catégories de personnes qui, en application de l'article 1er, 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'Etat dans le département, après avis du conseil départemental de l'habitat et du conseil départemental d'insertion.

**Art. 5.** - Des conventions passées entre les partenaires mentionnés à l'article 3 précisent les modalités

---

<sup>248</sup> Gouvernement Loi 90-449

(<http://www.legifrance.gouv.fr/WAspad/Visu?cid=364640&indice=1&table=JORF&ligneDeb=1>)  
9 novembre 2005

de mise en oeuvre du plan départemental et définissent annuellement les conditions de financement des dispositifs qu'il prévoit.

**Art. 6.** - 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 1er 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 1er 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 5.

**Art. 7.** - Le financement du fonds de solidarité pour le logement est assuré par l'Etat et le département.

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

La région, les communes et les caisses d'allocations familiales ainsi que les autres partenaires visés à l'article 3 peuvent également participer volontairement au financement de ce fonds.

**Art. 8.** - 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 et la manière dont les partenaires mentionnés à l'article 3 sont associés à ces procédures.

## **CHAPITRE II**

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

**Art. 9.** - I. - Il est inséré, dans le code général des impôts, un article 15bis ainsi rédigé:

<<Art. 15bis. - 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 1er de la loi no 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement 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.>>

II. - Le paragraphe I de l'article 35bis 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 1er de la loi no 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement 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.>>

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 1er de la loi no 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement 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.>> IV. - Les modalités d'agrément ainsi que le contenu des déclarations à souscrire par les personnes et organismes mentionnés au présent article sont fixés par décret.

**Art. 10.** - I. - Il est inséré, dans le code général des impôts, un article 1387 A ainsi rédigé:

<<Art. 1387 A. - Pour les logements à usage locatif appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré et aux sociétés d'économie mixte, le département peut, par une délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A bis, prolonger, pendant une durée qu'il détermine, la durée des exonérations mentionnées aux articles 1384 et 1384 A et au paragraphe II bis de l'article 1385 pour la taxe foncière sur les propriétés bâties perçue à son profit.>>

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 3o 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. - Les obligations déclaratives des personnes et organismes entrant dans le champ d'application du présent article sont fixées par décret.

**Art. 11.** - 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 Ier>> 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. - 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. - La prise d'effet du bail à réhabilitation est subordonnée à la conclusion par le preneur d'une convention prévue à l'article L. 351-2 dont la date d'expiration est identique à celle de ce bail.

<<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. 12.** - Le chapitre unique du titre VIII du livre IV du code de la construction et de l'habitation est complété par un article L. 481-3 ainsi rédigé:

<<Art. L. 481-3. - Le chapitre Ier du titre IV du présent livre est applicable aux sociétés d'économie mixte pour les logements faisant l'objet des conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III

du présent code.>>

**Art. 13.** - La seconde phrase du premier alinéa de l'article L. 442-8-1 du code de la construction et de l'habitation est supprimée.

**Art. 14.** - 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 3o de l'article L. 234-10 du code des communes représente moins de 20 p.100 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. 15.** - 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 2 de la loi no 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre 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:

<<Lorsqu'au terme d'un délai de six mois après qu'il a été demandé par le représentant de l'Etat dans le département, aucun protocole n'a été conclu, celui-ci peut désigner aux organismes d'habitations à loyer modéré des personnes prioritaires que ceux-ci sont tenus de loger. Ces désignations s'imputent sur les droits à réservation du représentant de l'Etat 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'Etat dans le département dispose de la même faculté vis-à-vis d'un organisme d'habitations 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. 16.** - La loi no 82-213 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'Etat ou réalisés avec le bénéfice des prêts aidés par l'Etat, ou adossés exclusivement à des ressources défiscalisées, ni aux garanties d'emprunts et cautionnements accordés en application du plan départemental prévu à l'article 2 de la loi no 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre 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'Etat ou réalisés avec le bénéfice des prêts aidés par l'Etat, ou adossés exclusivement à des ressources défiscalisées, ni aux garanties d'emprunts et cautionnements accordés en application du plan départemental prévu à l'article 2 de la loi no 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement.>>

**Art. 17.** - Le dernier alinéa de l'article 4-1 de la loi no 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'Etat ou réalisés avec le bénéfice des prêts aidés par l'Etat, ou adossés exclusivement à des ressources défiscalisées, ni aux garanties d'emprunts et cautionnements accordés en application du plan départemental prévu à l'article 2 de la loi no 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement.>>

### CHAPITRE III

#### Des conditions d'attribution des aides personnelles au logement

**Art. 18.** - Les 2o, 3o et 5o de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation sont remplacés par les dispositions suivantes:

<<2o Les logements à usage locatif appartenant à des organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par eux ou appartenant à des sociétés d'économie mixte, ou appartenant à d'autres bailleurs lorsque, dans ce dernier cas, les logements ont été construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat, à condition que les bailleurs s'engagent à respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets;

<<3o Les logements à usage locatif construits, acquis ou améliorés à compter du 5 janvier 1977 au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont déterminées par décrets; l'octroi de ces aides est subordonné à l'engagement pris par les bailleurs de respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre;

celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets;

<<5o Les logements-foyers de jeunes travailleurs et les logements-foyers assimilés dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat aux logements mentionnés aux 2o et 3o ci-dessus, dès lors qu'ils font l'objet des conventions régies par le chapitre III du présent titre;>>

**Art. 19.** - 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. - Pour les logements appartenant à des sociétés d'économie mixte et par dérogation à l'article L. 353-7, les dispositions de la convention s'appliquent de plein droit, à compter de sa date d'entrée en vigueur ou de la date d'achèvement des travaux lorsqu'elle en prévoit, aux titulaires de baux en cours ou aux bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux sans qu'il soit nécessaire de leur donner congé.

<<Les dispositions de l'article L. 353-17 sont applicables aux logements mentionnés ci-dessus.

<<Art. L. 353-20. - 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:

<<1o 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;

<<2o 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. 20.** - Après le septième alinéa (6o) de l'article L. 831-2 du code de la sécurité sociale, il est inséré un 7o ainsi rédigé:

<<7o Les bénéficiaires de l'allocation d'insertion prévue à l'article L. 351-9 du code du travail.>>

**Art. 21.** - Dans l'article L. 613-3 du code de la construction et de l'habitation, les mots <<1er décembre>> sont remplacés par les mots <<1er novembre>>.

**Art. 22.** - 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.>> II. - Le deuxième alinéa de l'article L. 755-21 du code de la sécurité sociale est abrogé.

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.>>

**Art. 23.** - La troisième phrase du deuxième alinéa du paragraphe I de l'article 15 de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi no 86-1290 du 23 décembre 1986 est complétée par les mots: <<ainsi que des bénéficiaires du revenu minimum d'insertion>>.

**Art. 24.** - 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 p. 100 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. 25.** - 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. 26.** - 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 logement des personnes défavorisées prévu par la loi no 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement.>>

**Art. 27.** - Le dernier alinéa de l'article 24 de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est complété par les mots: <<ainsi que du premier alinéa de l'article 6 de la loi no 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement, en mentionnant la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement.>>

**Art. 28.** - 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 5000 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.

La présente loi sera exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Paris, le 31 mai 1990.

FRANCOIS MITTERRAND  
Par le Président de la République:

Le Premier ministre,  
MICHEL ROCARD

Le ministre d'Etat, ministre de l'économie,  
des finances et du budget,

PIERRE BEREGOVOY

Le ministre de l'intérieur,  
PIERRE JOXE

Le ministre de l'équipement, du logement,  
des transports et de la mer,  
MICHEL DELEBARRE

Le ministre de la solidarité, de la santé et de la protection sociale,  
CLAUDE EVIN

Le ministre délégué auprès du ministre d'Etat,  
ministre de l'économie, des finances et du budget,  
chargé du budget,  
MICHEL CHARASSE

Le ministre délégué auprès du ministre de l'équipement, du logement,  
des transports et de la mer,  
chargé du logement,  
LOUIS BESSON

Le secrétaire d'Etat auprès du ministre de l'intérieur,  
chargé des collectivités territoriales,  
JEAN-MICHEL BAYLET

## ANNEXE II Tableaux synthèses

L'évolution du parc de logements en France 1984 - 2004

	1984	1988	1992	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004**
(en milliers)														
Total des logements	16	25700				28200			28703		304	29500	30475	30786
Total des résidences principales	4	20364	21256	22131		23286			23811		181,5	24509	25581	25913
Résidences avec tout confort de base	7	14226	15950	17670		18776					69,2	71,3	62,3	47
Résidences sans confort de base	7	3050	2039	1369		934					35	40	41	43
Résidences avec eau sans chauffage	7	3089	3297	3092		3576					32,6	36,2	36,2	36,3
Total de l'ensemble des constructions	11									311,1	304	303,4	314,4	356,2
Total des constructions sous plafonds	11									207,7	181,5	191	178,2	154,6
Total de l'ensemble du locatif (social et privé)	11									71,5	69,2	71,3	62,3	47
Total de l'ensemble du locatif social, très social incl	11									38	35	40	41	43
Total de l'ensemble du locatif très social	11									35,7	32,6	36,2	36,2	36,3
Total de l'ensemble du locatif social intermédiaire	11									3,9	4,2	5,1	3,4	4,0
Total du parc des propriétaires	14	10323	11386	11914		12645						13724		
Total du parc de logements locatifs privés	14	3862	3769	4118		4449						4830		
Total du parc de logements sociaux	1				3462,2	3522,4		3907,0	3953,1	3998,0	4047,1	4077,9	4113,5	4152,0
Mise en location de logements sociaux	1			50,8 <sup>17</sup>	69,8	65,2	54,8	42,6	43,4	41,9	41,6	44,0	48,9	
Taux de mobilité dans les logements sociaux	12				11,0%	11,9%	12,2%	12,4%	12,5%	12,0%	11,6%	11,1%	10,6%	
Offre de logements soc. due à la mobilité	12				380,8	419,2	436,2	448,9	457,2	443,1	431,7	417,0	404,5	
Mise en location de logements sociaux neufs	1		39,3 <sup>17</sup>	57,0	60,2	55,6	44,4	42,6	43,4	41,9	41,6	44,0	48,9	
Logements sortis du parc	1		9,3 <sup>17</sup>	7,7	12,9	12,5	10,9	7,3	12,1	9,9	9,4	11,4	14,0	
Logements démolis et remplacés	9						3,5	3,5	5,5	6,1	6,3	10,9	12,4	
Logements démolis	1		3,9 <sup>17</sup>	3,8	5,1	5,1	3,0	3,2	6,4	4,7	5,7	7,5	9,7	
Logements vendus aux locataires	1		4,2 <sup>*</sup>	3,3 <sup>*</sup>	5,8 <sup>*</sup>	6,4 <sup>*</sup>	6,9 <sup>*</sup>	2,8	3,9	3,5	2,9	3,0	3,4	4,3
Changements d'usage des logements	1		1,2 <sup>17</sup>	0,7	2,0	1,0	1,0	1,4	1,8	1,7	0,9	0,8	0,9	
Augmentation réelle du parc	1		41,4 <sup>17</sup>	60,0	56,9	52,7	43,9	35,3	31,3	32,0	32,2	32,6	34,9	
Nombre de communes assujetties aux 20% (SRU)	2										801	776	742	
Ménages demandeurs de logements sociaux	4	679	704	915		855						1043		
En % de l'ensemble des ménages	4	3,3%	3,3%	4,1%		3,7%						4,3%		
Ménages aidés par les FSL	5							232,9	256,5	273,3	296,1	278,3		
Ménages aidés par les aides Loca-Pass	6							0,1	0,8	7,2	25,4	44,7		
Taux d'effort locataire vivant seul APL (1 SMIC)	13						25,1%	25,7%	26,3%	25,8%	25,9%	26,2%	26,9%	27,6%
Logements en surpeuplement accentué	10		290			210						218		
Logements en surpeupl. au sens large	10		1386			1295						1226		
Déficit en logements (approximatif)	15	300	560	600	600	610	650	650	650	600	580	570	570	550

\* Logements vendus aux locataires-organismes

\*\* Projection

Tableau 5 L'évolution du parc de logements en France 1984 - 2004.<sup>249</sup>

<sup>249</sup> Fondation Abbé Pierre, État (note:1 à 15), "Tableaux Économiques de Midi-Pyrénées 2005" INSEE Paris:11 décembre 2005 <[http://www.insee.fr/fr/insee\\_regions/midi-pyrenees/rfc/docs/templog.pdf](http://www.insee.fr/fr/insee_regions/midi-pyrenees/rfc/docs/templog.pdf)> (note:16) Secrétaire



## Le profil du parc de logements dans la Région Midi-Pyrénées en France

(en milliers)	France	Région Midi-Pyrénées	Département Haute-Garonne	Commune Toulouse
Total de la superficie en Km carré	2 543965 100%	45348 8,3%	6309 1,2%	120 0,02%
Total de la population en 2004	2 60200 100%	2687 4,5%	1129 1,9%	426 0,7%
Densité de la population en 2004	2 111	59	179	3550
Total des logements 1999	1 28703 100%	1320 4,6%	506 1,8%	226 0,8%
Total des résidences principales en 1999 dont:	23811 83,0%	1071 81,1%	447 88,3%	199 88,2%
- en maisons individuelles en 1999	13308 55,9%	714 66,7%	235 52,6%	40 20,0%
- en collectifs en 1999	10503 44,1%	357 33,3%	212 47,4%	160 80,0%
Total des résidences occasionnelles en 1999	260 1,1%	110 10,3%	5 1,1%	4 1,5%
Total des résidences secondaires en 1999	2642 9,2%	138 10,5%	18 3,6%	2 0,8%
Total des logements vacants en 1999	199 0,7%	99 7,5%	36 7,1%	21 9,5%
Total des résidences principales en 1999	23811 100%	1071 4,5%	447 1,9%	199 0,8%
- propriétaire du logement en 1999	13035 54,7%	631 58,9%	229 51,2%	56 28%
- locataire ou sous-locataire en 1999	9686 40,7%	382 35,7%	198 44,3%	128 64%
- locataire au secteur social HLM en 2003	4 4049 17,0%	101 9,4%	54 12,0%	35 17,1%
- individuels en 2003	53 1,3%	13 12,9%	6 11,2%	
- collectifs en 2003	3996 98,7%	88 87,1%	48 88,8%	
- taux de mobilité en 2003 en %	10,4%	13,7%	14,1%	
- taux de vacance %	2,7%	3,0%	2,4%	
- locataire au secteur privé en 2003	5637 23,7%	281,257 26,3%	144,49 32,3%	92 72,4%
- ménage logé gratuitement en 1999	1090 4,6%	58 5,4%	23 5,1%	16 8%
Production de logement social HLM en 2004	4 59,090 0,2%	4,078 0,4%	1,503 0,3%	
- PSL	0,0%	0,996 0,1%		
- PDALPD (par l'Etat)	0,0% incl		0,091 0,0%	
- rattrapage loi SRU art 55	0,0% incl		0,917 0,2%	
- production HLM 1 logement pour 10 logements	0,0%	3,082 0,3%	1,061 0,2%	
Logements démolis et remplacés		3,762 0,4%	2,012	
Logements démolis		0,588	0,028	
Vente de logement HLM en 2004	3,03 0,1%	0,230 0,2%	0,150 0,3%	
Augmentation réelle du parc		3,260		
Personnes par logement en 1990	2,50	2,54	2,49	
Personnes par logement en 1999	2,40	2,33	2,29	
Densité du parc HLM pour 1000 habitants en 2003	67,3	37,5	47,4	
Logements sociaux produits en 2004	4049 17,0%	3,08 0,3%	1,85 0,4%	

Tableau 6 Le profil du parc de logements dans la Région Midi-Pyrénées en France.<sup>250</sup>

d'État au Logement, Projet de loi de finances initiale pour 2005, Question N.L 73 (Paris: Ministère de l'Emploi, du Travail et de la Cohésion Sociale, 2005) 2 .(note:17)

<sup>250</sup> "Tableaux Économiques de Midi-Pyrénées 2005" INSEE Paris:11 décembre 2005  
[http://www.insee.fr/fr/insee\\_regions/midi-pyrenees/rfc/docs/templog.pdf](http://www.insee.fr/fr/insee_regions/midi-pyrenees/rfc/docs/templog.pdf) (note:1) "Regard sur la Haute-Garonne Toulouse" INSEE Midi-Pyrénées 2005 numéro 18, Paris:31 avril 2005 <  
[http://www.insee.fr/fr/insee\\_regions/midi-pyrenees/rfc/docs/regard18\\_31A.pdf](http://www.insee.fr/fr/insee_regions/midi-pyrenees/rfc/docs/regard18_31A.pdf) > (note:2) AROMIP Chiffres-clés 2005. Toulouse, 21 octobre 2005 <  
[http://www.aromip-habitat.org/ar14/aromip.nsf/3A07A4EDBACECAB5C1256DF7004C4199/\\$file/31\\_05.pdf](http://www.aromip-habitat.org/ar14/aromip.nsf/3A07A4EDBACECAB5C1256DF7004C4199/$file/31_05.pdf)>.(note:4)

## L'offre de logements sociaux dans le département Haute-Garonne

	2002	2003	2004
<b>Total de la production logements sociaux</b>	855 100%	1525 100%	1913 100%
<b>Total des logements individuels toutes typologies</b>	433 51%	356 23%	711 37%
Typologie : nombre de logement T1 individuel	0 0%	3 0,2%	2 0,1%
Typologie : nombre de logement T2 individuel	11 1%	27 2%	33 2%
Typologie : nombre de logement T3 individuel	104 12%	104 7%	198 10%
Typologie : nombre de logement T4 individuel	232 27%	157 10%	345 18%
Typologie : nombre de logement T5 individuel	81 9%	63 4%	130 7%
Typologie : nombre de logement + T5 individuel	5 1%	2 0,1%	3 0,2%
<b>Total des logements collectifs toutes typologies</b>	422 49%	1169 77%	1202 63%
Typologie : nombre de logement T1 collectif	8 1%	269 18%	2 0,1%
Typologie : nombre de logement T2 collectif	92 11%	261 17%	259 14%
Typologie : nombre de logement T3 collectif	191 22%	402 26%	610 32%
Typologie : nombre de logement T4 collectif	93 11%	140 9%	205 11%
Typologie : nombre de logement T5 collectif	37 4%	95 6%	125 7%
Typologie : nombre de logement + T5 collectif	1 0,1%	2 0,1%	1 0,1%
<b>Nombre d'opérations au total</b>	51 100%	69 100%	101 100%
Moyenne de logements par opération	16,8	22,1	18,9
<b>Nombre d'opération selon le nombre de logements</b>			
- opération de 1 à 5 logements	19 37%	20 29%	25 25%
- opération de 6 à 10 logements	11 22%	13 19%	18 18%
- opération de 11 à 15 logements	6 12%	6 9%	11 11%
- opération de 16 à 20 logements	12 24%	3 4%	12 12%
- opération de 21 à 30 logements	6 12%	11 16%	13 13%
- opération de 31 à 40 logements	2 4%	3 4%	10 10%
- opération de 41 à 50 logements	0 0%	5 7%	6 6%
- opération de 51 à 100 logements	3 6%	5 7%	5 5%
- opération plus de 100 logements	0 0%	2 3%	1 1%
<b>Total production logements neufs</b>	765	1249	200
Nombre d'opérations dans le logement neuf	38	44	10
Moyenne de logements par opération	20,1	28,4	20,0
<b>Production logements acquisition-rénovation</b>	90	210	14
Nombre d'opérations dans l'acquisition-rénovation	13	23	13
Moyenne de logements par opération	6,9	9,1	1,1
<b>Conditions de financement des opérations</b>			
- Part des prêts	79,59%	78,96%	83,99%
- Part des subventions de l'État	7,47%	9,28%	3,92%
- Part des subventions issues des Collectivités Territoriales	2,21%	4,10%	2,11%
- Part des fonds propres (moyenne)	12,46%	6,22%	9,79%
<b>Prix moyens des logements produits</b>			
Prix de revient moyen par logement (€ TTC/logt)	86 908 €	79 174 €	82 180 €
Superficie moyenne des logements produits	75,05	65,00	75,19
Prix de revient moyen par mètre carré (€ TTC/m2)	1 158 €	1 218 €	1 093 €
<b>Nombre de logements par organismes</b>			
<b>Organismes Bailleurs</b>		14	13
OPAC de Toulouse		12207 24%	13979 25%
SA HLM PROMOLOGIS		9084 18%	9542 17%
SA HLM Patrimoine Languedocienne		7041 14%	7293 13%
SA HLM des Chalets		6100 12%	6493 12%
SA HLM Colomiers Habitat		5001 10%	5525 10%
SA HLM Le Nouveau Logis Méridional		2821 6%	4964 9%
OPD HLM de la Haute-Garonne		2802 6%	3026 5%
SA HLM La Cité-Jardins		2549 5%	2797 5%
SA HLM Atlantique		1114 2%	1114 2%
SNI (Siège)		643 1%	643 1%
SA HLM Université de Toulouse		524 1%	524 1%
SA HLM Française des habitations économiques		258 1%	258 0%
SA HLM France Habitation		136 0%	136 0%
SA HLM Erélia		0 0%	0 0%
SAIEM de construction de Léguevin		153 0%	0 0%
<b>Parc du logement social</b>		50433 100%	56294 100%

Tableau 7 L'offre de logements sociaux dans le département Haute-Garonne.<sup>251</sup>

<sup>251</sup> AROMIP, Observatoire régional des produits, des coûts et des financements des opérations : 2004 (Toulouse, 2005.) 3-9. 7 juillet 2005 <[http://www.aromip-habitat.org/ar14/aromip.nsf/EA1B1EC06921CD41C1256EC9002C838B/\\$file/100\\_6.pdf](http://www.aromip-habitat.org/ar14/aromip.nsf/EA1B1EC06921CD41C1256EC9002C838B/$file/100_6.pdf)> Observatoire régional des produits, des coûts et des financements des opérations :2003 (Toulouse, 2005.) 3-9 7 juillet 2005 <[http://www.aromip-habitat.org/ar14/aromip.nsf/EA1B1EC06921CD41C1256EC9002C838B/\\$file/100\\_4.pdf](http://www.aromip-habitat.org/ar14/aromip.nsf/EA1B1EC06921CD41C1256EC9002C838B/$file/100_4.pdf)> Observatoire régional des produits, des coûts et des financements des opérations : 2002 (Toulouse, 2005.) 3-9 7 juillet 2005 <[http://www.aromip-habitat.org/ar14/aromip.nsf/EA1B1EC06921CD41C1256EC9002C838B/\\$file/100\\_3.pdf](http://www.aromip-habitat.org/ar14/aromip.nsf/EA1B1EC06921CD41C1256EC9002C838B/$file/100_3.pdf)>

## ANNEXE III Tableaux sur la faisabilité de la vente HLM

### Rentabilité d'une opération de vente de logement locatif HLM

pour un logement type T3 à 83 m<sup>2</sup>

#### Résultat comptable

<b>Prix de vente</b>	<b>42 686 €</b>	<b>100%</b>
Valeur nette comptable avant travaux	6 804 €	
Travaux Généraux	3 049 €	
Travaux Privatifs	610 €	
Valeur nette comptable au moment vente	10 463 €	
<b>Plus value cession brute</b>	<b>32 223 €</b>	<b>75%</b>
Étude et Montage	2 033 €	
Frais de commercialisation	2 134 €	
Remboursement aide	- €	
Annulation transferts palulos	- €	
<b>Surplus à affecter</b>	<b>28 056 €</b>	<b>66%</b>

#### Résultat de trésorerie

<b>Prix de vente</b>	<b>42 686 €</b>	<b>100%</b>
Travaux Généraux	3 049 €	
Étude et Montage	2 033 €	
Remboursement aide	- €	
<b>Frais fixes</b>	<b>5 082 €</b>	<b>12%</b>
Travaux Privatifs	610 €	
Frais de commercialisation	2 134 €	
<b>Frais commerciaux</b>	<b>2 744 €</b>	<b>6%</b>
<b>Trésorerie brute</b>	<b>34 860 €</b>	<b>82%</b>
Capital restant du	7 500 €	
Pénalité si remboursement anticipé	- €	
<b>Trésorerie nette</b>	<b>27 360 €</b>	<b>64%</b>

Tableau 8 Rentabilité d'une opération de vente de logements locatifs HLM en France.<sup>252</sup>

<sup>252</sup> Patrimoine S.A. Languedocienne d'HLM, Documents de gestion

**Prix de vente maximum d'un logement HLM  
avec un programme d'Allocation Logement (AL) et selon le mode d'acquisition**

**Calcul du prix de vente maximum en mode classique avec le programme AL  
ménage avec 2 personnes à charge**

<b>Superficie du logement</b>	83	m2
Revenu imposable du ménage acquéreur	7 732 €	
Ressources mensuelles	931 €	
Loyer (plafond conventionné)	277 €	
Aide Personnalisée au Logement (APL location)	179 €	
Contribution du ménage	98 €	
<b>Taux d'effort locatif</b>	<b>10,55%</b>	
<b>Taux d'effort acceptable pour la vente</b>	<b>30,00%</b>	
Mensualité maximum	279 €	
Subvention AL accession	187 €	
<b>Mensualité maximum</b>	<b>466 €</b>	
<b>Financement 1%</b>	<b>18 294 €</b>	
Mensualité	101 €	
Mensualité disponible pour autre financement	365 €	
<b>Financement PAS 20ANS 8.5%</b>	<b>42 387 €</b>	
Mise de fond de l'acquéreur 10%	6 742 €	
<b>Prix de vente maximum du logement</b>	<b>67 423 €</b>	<b>100%</b>
Prix au m2	<b>812 €</b>	

**Calcul du prix de vente maximum en mode accession/locatif avec le programme AL  
ménage avec 2 personnes à charge**

<b>Superficie du logement m2</b>	83	
Revenu imposable du ménage acquéreur	7 732 €	
Ressources mensuelles	931 €	
Loyer (plafond conventionné)	277 €	
Aide Personnalisée au Logement (APL location)	179 €	
Contribution du ménage	98 €	
<b>Taux d'effort locatif</b>	<b>10,55%</b>	
<b>Taux d'effort acceptable pour l'accession/locatif</b>	<b>15,82%</b>	
Mensualité maximum	147 €	
Subvention AL accession	91 €	
<b>Mensualité maximum</b>	<b>238 €</b>	
<b>Financement 1%</b>	<b>18 294 €</b>	
Mensualité	101 €	
Mensualité disponible pour autre financement	137 €	
<b>Financement PAS 20ANS 8.5%</b>	<b>15 885 €</b>	
Mise de fond de l'acquéreur 10%	3 798 €	
<b>Prix de vente maximum du logement</b>	<b>37 977 €</b>	<b>56%</b>
Prix au m2	<b>458 €</b>	

Tableau 9 Prix de vente maximum d'un logement HLM avec un programme d'allocation logement (AL) et selon le mode d'acquisition en France.<sup>253</sup>

<sup>253</sup> Patrimoine S.A. Languedocienne d'HLM, Documents de gestion

**Prix de vente maximum d'un logement HLM  
avec un programme d'Aide Personnalisée au Logement (APL) et selon le mode d'acquisition**

**Calcul du prix de vente maximum en mode classique avec le programme APL**

**ménage avec 2 personnes à charge**

<b>Superficie du logement m2</b>	83	m2
Revenu imposable du ménage acquéreur	7 732 €	
Ressources mensuelles	931 €	
Loyer (plafond conventionné)	277 €	
Aide Personnalisée au Logement (APL location)	179 €	
Contribution du ménage	98 €	
<b>Taux d'effort locatif</b>	<b>10,55%</b>	
<b>Taux d'effort acceptable pour la vente</b>	<b>30,00%</b>	
Mensualité maximum	279 €	
Subvention APL accession	61 €	
<b>Mensualité maximum</b>	<b>340 €</b>	
<b>Financement 1%</b>	<b>18 294 €</b>	
Mensualité	101 €	
Mensualité disponible pour autre financement	239 €	
<b>Financement PAS 20ANS 8.5%</b>	<b>27 756 €</b>	
Mise de fond de l'acquéreur 10%	5 117 €	
<b>Prix de vente maximum du logement</b>	<b>51 166 €</b>	<b>76%</b>
Prix au m2	616 €	

**Calcul du prix de vente maximum en mode accession/locatif avec le programme APL**

**ménage avec 2 personnes à charge**

<b>Superficie du logement m2</b>	83	
Revenu imposable du ménage acquéreur	7 732 €	
Ressources mensuelles	931 €	
Loyer (plafond conventionné)	277 €	
Aide Personnalisée au Logement (APL location)	179 €	
Contribution du ménage	98 €	
<b>Taux d'effort locatif</b>	<b>10,55%</b>	
<b>Taux d'effort acceptable pour l'accession/locatif</b>	<b>15,82%</b>	
Mensualité maximum	147 €	
Subvention APL accession	- €	
<b>Mensualité maximum</b>	<b>147 €</b>	
<b>Financement 1%</b>	<b>18 294 €</b>	
Mensualité	101 €	
Mensualité disponible pour autre financement	46 €	
<b>Financement PAS 20ANS 8.5%</b>	<b>5 341 €</b>	
Mise de fond de l'acquéreur 10%	2 626 €	
<b>Prix de vente maximum du logement</b>	<b>26 261 €</b>	<b>39%</b>
Prix au m2	316 €	

Tableau 10 Prix de vente maximum d'un logement HLM avec un programme d'allocation logement (AL) et selon le mode d'acquisition en France.<sup>254</sup>

<sup>254</sup> Patrimoine S.A. Languedocienne d'HLM, Documents de gestion