

TEXTE ADOPTÉ n° 472

« *Petite loi* »

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

ONZIÈME LÉGISLATURE

SESSION ORDINAIRE DE 1999-2000

21 mars 2000

PROJET DE LOI

ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE
EN PREMIÈRE LECTURE,
APRÈS DÉCLARATION D'URGENCE,

relatif à la solidarité et au renouvellement urbains.

L'Assemblée nationale a adopté le projet de loi dont la teneur suit :

Voir les numéros : 2131 et 2229.

Urbanisme.

TITRE Ier

RENFORCER LA COHÉRENCE DES POLITIQUES URBAINES

Section 1

Les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagement

Article 1er

A. – Le chapitre Ier du titre II du livre Ier du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

I. – L'intitulé du chapitre est ainsi rédigé : « Dispositions générales communes aux schémas de cohérence territoriale, aux plans locaux d'urbanisme et aux cartes communales .

II. – Les articles L. 121-1 et L. 121-2 sont ainsi rédigés :

« *Art. L. 121-1.* – Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

« 1° Les équilibres entre le développement urbain, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs du développement durable, tels que définis notamment aux articles L. 200-1 du code rural et L. 110 du présent code ;

« 2° La mixité urbaine et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte notamment de l'équilibre territorial entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

« 3° Une utilisation économe de l'espace urbain et de l'espace naturel, la maîtrise de la demande de déplacement, la limitation de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

« *Art. L. 121-2.* – Dans les conditions précisées par le présent titre, l'Etat veille au respect des principes définis à l'article L. 121-1 et à la prise en compte des projets d'intérêt général ainsi que des opérations d'intérêt national.

« Le préfet porte à la connaissance des communes ou de leurs groupements compétents toutes les informations nécessaires à l'exercice de leurs compétences, et notamment celles portant sur les incidences pour les documents d'urbanisme locaux des schémas nationaux de services collectifs prévus par l'article 2 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire, et les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols.

« Les porteurs à connaissance sont tenus à la disposition du public. »

III. – L'article L. 121-4 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 121-4.* – L'Etat, les régions, les départements, les autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains et les organismes de gestion des parcs naturels régionaux sont associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme dans les conditions définies aux chapitres II et III ci-après.

« Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, des sections régionales de la conchyliculture. Ces organismes assurent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées. »

IV. – L'article L. 121-5 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 121-5.* – Les associations locales d'usagers agréées dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, ainsi que les associations agréées mentionnées à l'article L. 252-1 du code rural sont consultées, à leur demande, pour l'élaboration des schémas de cohérence territoriale, des schémas de secteur et des plans locaux d'urbanisme. Elles ont accès au projet de schéma ou de plan dans les conditions prévues à l'article 4 de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal.

« Un décret fixe les modalités d'application du présent article. »

V. – L'article L. 121-6 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 121-6.* – Il est institué, dans chaque département, une commission de conciliation en matière d'élaboration de schémas de cohérence territoriale, de schémas de secteur, de plans locaux d'urbanisme et de cartes communales. Elle est composée à parts égales d'élus communaux désignés par les maires et les présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de schémas de cohérence territoriale ou de plans locaux d'urbanisme du département et de personnes qualifiées désignées par le préfet. Elle élit en son sein un président qui doit être un élu local.

« La commission peut être saisie par le préfet, les communes ou groupements de communes et les personnes publiques mentionnées à l'article L. 121-4. Elle entend les parties intéressées et, à leur demande, les représentants des associations mentionnées à l'article L. 121-5. Elle formule en tant que de besoin des propositions dans le délai de deux mois à compter de sa saisine. Ces propositions sont publiques.

« La commission peut également être saisie par le préfet, les communes ou les groupements de communes afin de formuler des propositions concernant la localisation d'équipements publics relevant de la législation des installations classées, dans la mesure où ces collectivités ne seraient pas parvenues à un accord quant à cette localisation. »

VI. – L'article L. 121-7 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 121-7.* – Les dépenses entraînées par les études et l'établissement des documents d'urbanisme sont prises en charge par les communes ou groupements de communes compétents pour leur élaboration. Ces dépenses font l'objet d'une compensation par l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 1614-1 et L. 1614-3 du code général des collectivités territoriales.

« Toutefois, les services extérieurs de l'Etat peuvent être mis gratuitement et en tant que de besoin à la disposition des communes ou des groupements de communes compétents, pour élaborer, modifier ou réviser les schémas de cohérence territoriale, les schémas de secteur, les plans locaux d'urbanisme ou tout autre document d'urbanisme. Pendant la durée de cette mise à disposition, les services et les personnels agissent en concertation permanente avec le maire ou le président de l'établissement public qui leur adresse toutes instructions nécessaires pour l'exécution des tâches qu'il leur confie. »

VII. – Les articles L. 121-8 et L. 121-9 sont ainsi rédigés :

« *Art. L. 121-8.* – L'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'une carte communale, d'un schéma directeur ou d'un plan d'occupation des sols ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu a pour effet de remettre en vigueur le schéma de cohérence territoriale, le schéma directeur ou le plan local d'urbanisme, la carte communale ou le plan d'occupation des sols ou le document d'urbanisme en tenant lieu immédiatement antérieur.

« *Art. L. 121-9.* – Des décrets en Conseil d'Etat déterminent, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent chapitre. Ces décrets précisent notamment la nature des projets d'intérêt général, qui doivent présenter un caractère d'utilité publique, et arrêtent la liste des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 121-2. »

B (*nouveau*). – I. – Le treizième alinéa de l'article 22 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire est ainsi rédigé :

« Lorsqu'un pays comprend des territoires soumis à une forte pression urbaine et n'est pas situé en tout ou partie à l'intérieur d'un périmètre d'un schéma de cohérence territoriale, les communes membres de ce pays peuvent selon les modalités prévues au III de l'article L. 122-3 du code de l'urbanisme décider que la charte des pays comprendra tout ou partie des dispositions prévues à l'article L. 122-1 du même code en vue de préserver et requalifier le patrimoine naturel, paysager et culturel et de conforter les espaces agricoles et forestiers. Dans ce cas, les dispositions de la charte de pays sont soumises à enquête publique avant leur approbation et les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations fondamentales de la charte. »

II. – Le cinquième alinéa de l'article 2 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 précitée est complété par les mots : « et des pays mentionnés au treizième alinéa de l'article 22 ».

III. – Si le pays défini au treizième alinéa de l'article 22 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 précitée est inclus dans un schéma de cohérence territoriale, ses dispositions se substituent aux dispositions de l'urbanisme de la charte de pays à compter de l'approbation de ce schéma de cohérence territoriale.

Article 2

Le chapitre II du titre II du livre Ier du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« CHAPITRE II

« Schémas de cohérence territoriale

« Art. L. 122-1. – Les schémas de cohérence territoriale fixent, dans le respect des principes définis aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations fondamentales de l'aménagement des territoires intéressés et apprécient les incidences prévisibles de ces orientations sur l'environnement.

« Au regard des prévisions en matière d'habitat, d'emploi et d'équipements, ils fixent les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés et déterminent les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers.

« Ils déterminent les espaces et sites naturels ou urbains à protéger ; ils peuvent en définir la localisation ou la délimitation.

« Ils fixent les objectifs des politiques publiques d'aménagement urbain en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements des personnes et des marchandises, de stationnement des véhicules, et de régulation du trafic automobile. Ils peuvent définir les grands projets d'équipements et de services, en particulier de transport, nécessaires à la mise en œuvre de ces objectifs. A ce titre :

« 1° Ils fixent les objectifs de desserte en transports collectifs et précisent les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritairement dans les secteurs desservis par les transports collectifs;

« 2° Ils précisent les conditions dans lesquelles l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles ou agricoles et les extensions urbaines peuvent, le cas échéant, être subordonnées à la création de dessertes en transports collectifs et à l'utilisation préalable de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements;

«3° Ils comprennent un chapitre particulier relatif à l'équipement commercial qui précise les orientations applicables aux localisations préférentielles des commerces dans leur périmètre, ainsi que les conditions de réalisation des aires de stationnement qui les accompagnent, dans le but d'une utilisation économe des espaces périurbains et de la préservation des entrées de villes ou, le cas échéant, de leur restauration.

« Les schémas de cohérence territoriale prennent en compte les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités locales et des établissements et services publics. Ils doivent être compatibles avec les chartes des parcs naturels régionaux.

« Pour leur exécution, les schémas de cohérence territoriale peuvent être complétés en certaines de leurs parties, et à Paris, Lyon et Marseille, dans les arrondissements, par des schémas de secteur qui en détaillent et précisent le contenu.

« Les programmes locaux de l'habitat, les plans de déplacements urbains, les schémas de développement commercial, les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales et les documents d'urbanisme en tenant lieu, les opérations foncières et les opérations d'aménagement définies par décret en Conseil d'Etat doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur. Il en est de même pour les autorisations prévues par les articles 29 et 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat.

« *Art. L. 122-2.* – En l'absence d'un schéma de cohérence territoriale exécutoire, les zones naturelles et les zones d'urbanisation future délimitées par les plans locaux d'urbanisme des communes ne peuvent pas être ouvertes à l'urbanisation.

« Toutefois, une extension limitée de l'urbanisation peut être prévue par les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales avec l'accord du préfet. Cet accord est donné après avis de la commission départementale des sites et de la chambre d'agriculture qui apprécie l'impact de l'urbanisation sur l'environnement et les activités agricoles.

« Lorsqu'un périmètre de schéma de cohérence territoriale a été arrêté, il peut être dérogé aux dispositions du premier alinéa avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4.

« Pour l'application du présent article, les schémas d'aménagement régionaux prévus par la loi n° 84-747 du 2 août 1984 relative aux compétences des régions de Guadeloupe, de Guyane, de Martinique et de la Réunion, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu par l'article L. 141-1 et le schéma d'aménagement de la Corse prévu par l'article L. 144-1 ont valeur de schéma de cohérence territoriale.

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables dans les communes situées à plus de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 15000 habitants au sens du recensement général de la population, et à plus de quinze kilomètres du rivage de la mer.

« Les dispositions du présent article sont applicables à compter du 1er janvier 2002.

« *Art. L. 122-3. – I. –* Le schéma de cohérence territoriale est élaboré, en concertation avec les populations concernées, à l’initiative des communes ou de leurs groupements compétents. La délibération qui prescrit l’élaboration du schéma de cohérence territoriale est notifiée au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général ainsi qu’aux représentants de l’autorité compétente en matière d’organisation des transports urbains et des organismes mentionnés à l’article L. 121-4.

« II. – Le périmètre du schéma de cohérence territoriale délimite un territoire d’un seul tenant et sans enclave. Il inclut, s’il y a lieu, la totalité du périmètre des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de schéma de cohérence territoriale.

« Il tient notamment compte des périmètres des groupements de communes, des agglomérations nouvelles, des pays et des parcs naturels ainsi que des périmètres déjà définis des plans de déplacements urbains, des schémas de développement commercial, des programmes locaux de l’habitat et des chartes intercommunales de développement et d’aménagement.

« Il prend également en compte les déplacements urbains, notamment les déplacements entre le domicile et le lieu de travail et de la zone de chalandise des commerces, ainsi que les déplacements vers les équipements culturels, sportifs, sociaux et de loisirs.

« III. – Le périmètre est arrêté par le préfet, et après avis de l’organe délibérant du ou des départements concernés, qui sera réputé positif s’il n’a pas été formulé dans un délai de deux mois sur proposition selon les cas des conseils municipaux ou de l’organe délibérant du ou des établissements publics de coopération intercommunale compétents, à la majorité des deux tiers au moins des communes intéressées représentant plus de la moitié de la population totale de celles-ci ou la majorité de la moitié au moins des communes intéressées représentant les deux tiers de la population totale. Si des communes ne sont pas membres d’un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de schéma de cohérence territoriale, la majorité dans chaque cas doit comprendre au moins un tiers d’entre elles. Pour le calcul de la majorité, les établissements publics de coopération intercommunale comptent pour autant de communes qu’ils comprennent de communes membres.

« *Art. L. 122-4. –* Le schéma de cohérence territoriale est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale ou par un syndicat mixte. Cet établissement public est également chargé de l’approbation, du suivi et de la révision du schéma de cohérence territoriale, en concertation avec les communes concernées.

« L’élaboration du projet de schéma de cohérence territoriale peut débiter par un diagnostic urbain établi par l’établissement public prévu à l’alinéa précédent.

« Porteur de la cohérence territoriale, ce diagnostic dresse le bilan des besoins d’intérêt commun à tout ou partie du périmètre délimité, sur la base des besoins en matière d’amélioration du cadre de vie, d’habitat, d’emploi, d’équipements, de services publics, d’extension et de restructuration urbaines, ainsi que d’espaces à protéger.

« Le diagnostic urbain est approuvé par l’organe délibérant de l’établissement public susvisé.

« La dissolution de l’établissement public emporte l’abrogation du schéma, sauf si un autre établissement public en assure le suivi.

« *Art. L. 122-5.* – Lorsque le périmètre de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 est étendu, dans les conditions définies par le code général des collectivités territoriales, à une ou plusieurs communes ou à un ou plusieurs établissements publics de coopération intercommunale, la décision d'extension emporte extension du périmètre du schéma de cohérence territoriale.

« Lorsqu'une commune ou un établissement public de coopération intercommunale se retire de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 dans les conditions définies par le code général des collectivités territoriales, la décision de retrait emporte réduction du périmètre du schéma de cohérence territoriale.

« *Art. L. 122-6.* – A l'initiative du président de l'établissement public prévu par l'article L. 122-4 ou à la demande du préfet, les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du projet de schéma.

« *Art. L. 122-7.* – Le président du conseil régional, le président du conseil général, ou leurs représentants, sont consultés, à leur demande, par l'établissement public, au cours de l'élaboration du schéma.

« Il en est de même des représentants des autres établissements publics de coopération intercommunale intéressés et des organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

« Le président de l'établissement public peut recueillir l'avis de tout organisme ou association ayant compétence en matière d'habitat, d'urbanisme, de déplacements, d'aménagement ou d'environnement.

« *Art. L. 122-8.* – Le projet de schéma est arrêté par délibération de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 puis transmis pour avis aux communes et aux groupements de communes membres de l'établissement public qui organisent sous la forme de leur choix un débat public sur ce projet, au préfet, à la région, au département et aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4 ainsi qu'à la commission spécialisée du comité de massif lorsque le projet comporte des dispositions relatives à la création d'une ou plusieurs unités touristiques nouvelles définies à l'article L. 145-9. Ces avis sont réputés favorables s'ils n'interviennent pas dans un délai de trois mois après transmission du projet de schéma.

« Les associations mentionnées à l'article L. 121-5 sont consultées, à leur demande, sur le projet de schéma.

« *Art. L. 122-9.* – Lorsqu'une commune ou un groupement de communes membre de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 estime que l'un de ses intérêts essentiels est compromis par les dispositions du projet de schéma en lui imposant, notamment, des nuisances ou des contraintes excessives, la commune ou le groupement de communes peut, dans le délai de trois mois mentionné à l'article L. 122-8, saisir le préfet par délibération motivée qui précise les modifications demandées au projet de schéma. Dans un délai de trois mois, après consultation de la commission de conciliation prévue par l'article L. 121-6, le préfet donne son avis.

« *Art. L. 122-10.* – Le projet, auquel sont annexés les avis des communes et des établissements publics de coopération intercommunale et, le cas échéant, des autres personnes publiques consultées, est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public.

« Dans le cas mentionné à l'article L. 122-9, la délibération motivée de la commune ou du groupement de communes et l'avis du préfet sont joints au dossier de l'enquête.

« *Art. L. 122-11.* – A l'issue de l'enquête publique, le schéma, éventuellement modifié pour tenir compte notamment des observations du public, des avis des communes, des personnes publiques consultées et du préfet, est approuvé par l'organe délibérant de l'établissement public. Il est transmis au préfet, à la région, au département et aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4 ainsi qu'aux communes ou établissements publics ayant recouru à la procédure de l'article L. 122-9. Le schéma de cohérence territoriale approuvé est tenu à la disposition du public.

« La délibération publiée approuvant le schéma devient exécutoire deux mois après sa transmission au préfet. Toutefois, si dans ce délai le préfet notifie, par lettre motivée, au président de l'établissement public les modifications qu'il estime nécessaires d'apporter au schéma lorsque les dispositions de celui-ci ne sont pas compatibles avec les directives territoriales d'aménagement et, en l'absence de celles-ci, avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral mentionnées à l'article L. 111-1-1, ou compromettent gravement les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, le schéma de cohérence territoriale est exécutoire dès publication et transmission au préfet de la délibération apportant les modifications demandées.

« *Art. L. 122-12.* – Lorsqu'une commune ou un établissement public de coopération intercommunale qui a fait usage de la procédure prévue à l'article L. 122-9 n'a pas obtenu les modifications demandées malgré un avis favorable du préfet, le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale peut, dans le délai de deux mois suivant la notification qui lui est faite de la délibération approuvant le schéma, décider de se retirer.

« Le préfet, par dérogation aux dispositions applicables du code général des collectivités territoriales, constate le retrait de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4.

« Dès la publication de l'arrêté du préfet, les dispositions du schéma concernant la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale sont abrogées.

« Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables lorsque l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 est une communauté urbaine, une communauté d'agglomérations ou une communauté de communes.

« *Art. L. 122-13.* – Les schémas de cohérence territoriale sont mis en révision par l'organe délibérant de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, et révisés dans les conditions définies aux articles L. 122-6 à L. 122-12.

« *Art. L. 122-14.* – Au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de la délibération portant approbation ou de la dernière délibération portant révision du schéma de cohérence territoriale, l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 procède à une analyse du schéma et délibère sur son maintien en vigueur ou sur sa mise en révision complète ou partielle. A défaut d'une telle délibération, le schéma de cohérence territoriale est caduc.

« Art. L. 122-15. – La déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ne peut intervenir que si :

« 1° L'enquête publique concernant cette opération, ouverte par le préfet, a porté à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur la mise en compatibilité du schéma qui en est la conséquence ;

« 2° L'acte déclaratif d'utilité publique est pris après que les dispositions proposées par l'Etat pour assurer la mise en compatibilité du schéma ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, de la région, du département et des organismes mentionnés à l'article L. 121-4 et a été soumis, pour avis, aux communes et groupements de communes compétents situés dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale.

« La déclaration d'utilité publique emporte approbation des nouvelles dispositions du schéma de cohérence territoriale.

« Art. L. 122-16. – Lorsqu'un programme local de l'habitat, un plan de déplacements urbains, un document d'urbanisme ou une opération foncière ou d'aménagement mentionné au dernier alinéa de l'article L. 122-1 comprend des dispositions qui ne sont pas compatibles avec le schéma de cohérence territoriale, il ne peut être approuvé ou créé que si l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 a préalablement révisé le schéma de cohérence territoriale. La révision du schéma et l'approbation du document ou la création de l'opération d'aménagement font alors l'objet d'une enquête publique unique, organisée par le président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4.

« Art. L. 122-17. – Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux schémas de secteur. Toutefois, lorsqu'un schéma de secteur concerne le territoire d'une seule commune ou d'un seul établissement public de coopération intercommunale, celui-ci exerce les compétences de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4.

« Art. L. 122-18. – Les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de schéma directeur sont compétents en matière de schéma de cohérence territoriale.

« Les schémas directeurs approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n° du relative à la solidarité et au renouvellement urbains sont soumis au régime juridique des schémas de cohérence territoriale tel qu'il est défini par le présent chapitre. Ils demeurent applicables jusqu'à leur prochaine révision et ont les mêmes effets que les schémas de cohérence territoriale.

« Lorsque l'établissement public qui a établi le schéma directeur a été dissous ou n'est plus compétent en matière de schéma directeur ou de schéma de cohérence territoriale, les communes et les établissements publics de coopération intercommunale compétents constituent un établissement public en application de l'article L. 122-4. A défaut de la constitution de cet établissement public au plus tard le 1er janvier 2002, le schéma directeur devient caduc.

« Lorsqu'il est fait application de l'article L. 122-15 en l'absence d'établissement public compétent pour assurer le suivi du schéma directeur, l'examen conjoint des dispositions proposées par l'Etat pour assurer la mise en compatibilité d'un schéma directeur est effectué avec l'ensemble des communes concernées par le schéma.

« Jusqu'à la constitution de l'établissement public, la modification du schéma directeur peut être décidée par arrêté motivé du préfet s'il constate, avant qu'un projet de plan local d'urbanisme ne soit arrêté, que ce plan, sans remettre en cause les intérêts de l'ensemble des communes concernées, contient des dispositions susceptibles d'être incompatibles avec le schéma. Les modifications proposées par l'Etat sont soumises par le préfet à enquête publique après avoir fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la région, du département et des organismes mentionnés à l'article L. 121-4 et avoir été soumises, pour avis, aux communes et groupements de communes compétents situés dans le périmètre du schéma directeur. En cas d'opposition d'un nombre de communes ou d'établissements publics de coopération intercommunale, ceux-ci comptant pour autant de communes qu'ils comprennent de communes membres, égal au moins au quart des communes du territoire concerné ou regroupant au moins un quart de la population totale de ce même territoire, les modifications ne peuvent être approuvées que par décret en Conseil d'Etat.

« Les actes prescrivant l'élaboration, la modification ou la révision d'un schéma directeur en application des articles L. 122-1-1 à L. 123-6 dans leur rédaction antérieure à la loi n° du précitée valent prescription de l'élaboration ou de la révision du schéma de cohérence territoriale en application des articles L. 123-6 et L. 123-12 dans leur rédaction issue de cette loi. L'élaboration ou la révision est soumise au régime juridique défini par le présent chapitre. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère, en application de l'article L. 300-2, sur les modalités de la concertation avec la population.

« Les dispositions des schémas directeurs en cours de modification dont l'application anticipée a été décidée avant l'entrée en vigueur de la loi n° du précitée demeurent applicables jusqu'à l'approbation de la révision du schéma de cohérence territoriale et, au plus tard, jusqu'à l'expiration du délai de trois ans mentionné au dernier alinéa de l'article L. 122-6 dans sa rédaction antérieure à cette loi.

« Jusqu'au 1er janvier 2002, une commune peut, à sa demande, être exclue du périmètre d'un schéma directeur approuvé ou en cours de révision pour intégrer le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale lorsque son inclusion dans le périmètre de ce schéma est de nature à lui assurer une meilleure cohérence spatiale et économique et à condition que cette modification de périmètre n'ait pas pour effet de provoquer une rupture de la continuité territoriale du schéma directeur dont elle se retire. La modification du périmètre est décidée par arrêté préfectoral, après avis de l'établissement public de coopération intercommunale ou du syndicat mixte chargé de l'élaboration du schéma directeur, s'il existe.

«*Art. L. 122-19.* – Les conditions d'application du présent chapitre sont définies, en tant que de besoin, par décret en Conseil d'Etat.»

Article 3

Le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

«CHAPITRE III

«Plans locaux d'urbanisme

«Art. L. 123-1. – Les plans locaux d'urbanisme présentent le projet de développement et d'aménagement de la commune. A ce titre, ils traduisent ses objectifs et ses orientations générales, dans le respect des articles 110 et L. 121-1 en prenant en compte les prévisions en matière d'habitat, d'emploi et d'équipements, notamment industriels, commerciaux ou de loisirs, et peuvent notamment distinguer les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer. Ils fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

«Ils doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat lorsque ceux-ci sont élaborés par l'établissement public prévu à l'article 122-4. Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, les dispositions du plan local d'urbanisme qui seraient incompatibles avec ce document doivent être mises en compatibilité dans le délai de trois ans.

«Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire d'une ou de plusieurs communes. En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il en est de même des plans d'occupation des sols qui, à la date de publication de la loi n° du relative à la solidarité et au renouvellement urbains, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné.

«Les plans locaux d'urbanisme peuvent exposer les actions et opérations d'aménagement envisagées, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces publics, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain. Les plans locaux d'urbanisme fixent les règles permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article 121-1. A ce titre, ils peuvent :

«1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées;

«2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant le droit d'implanter des constructions, leur destination et leur nature;

«3° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords;

«4° Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants pourra, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 12° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter;

«5° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements qui peuvent y être prévus;

«6° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection;

«6° *bis (nouveau)* Inclure des dispositions relatives à la signalétique et à la publicité;

«6° *ter (nouveau)* Identifier, en zone de montagne, les hameaux à partir desquels l'urbanisation peut se réaliser en continuité;

« 7° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts et comporter une représentation de l'aménagement des espaces publics;

« 8° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements éventuels qui les desservent;

«9° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée;

«10° Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales;

«11° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif;

«12° Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction qui est admise :

«– dans les zones urbaines et à urbaniser;

«– dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions.

«13° (*nouveau*) Subordonner, dans les villes de Paris, Lyon et Marseille, tout changement de destination d'un local commercial ou artisanal entraînant une modification de la nature de l'activité, à l'autorisation du maire de la commune, délivrée conformément à l'avis du maire d'arrondissement ou de secteur;

«Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

«*Art. L. 123-2.* – Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

«*a)* A interdire, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement; les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés;

«*b)* A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit;

«*c)* A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

«*Art. L. 123-3.* – Dans les zones d'aménagement concerté, le plan local d'urbanisme peut, en outre, préciser :

«*a)* La localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer;

« *b)* La localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts;

«*c)* La surface de plancher développée hors œuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot, en fonction, le cas échéant, de la nature et de la destination des bâtiments.

«*Art. L. 123-4.* – Dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages, le plan local d'urbanisme peut déterminer les conditions dans lesquelles les possibilités de construction résultant du coefficient d'occupation du sol fixé pour l'ensemble de la zone pourront être transférées en vue de favoriser un regroupement des constructions sur d'autres terrains situés dans un ou plusieurs secteurs de la même zone.

«Dans ces secteurs, les constructions ne sont autorisées qu'après de tels transferts, les possibilités de construire propres aux terrains situés dans ces secteurs s'ajoutant alors aux possibilités transférées; la densité maximale de construction dans ces secteurs est fixée par le règlement du plan.

«En cas de transfert, la totalité du terrain dont les possibilités de construction sont transférées est frappée de plein droit d'une servitude administrative d'interdiction de construire constatée par un acte authentique publié au bureau des hypothèques. Cette servitude ne peut être levée que par décret pris sur avis conforme du Conseil d'Etat.

«*Art. L. 123-5.* – Le plan local d'urbanisme approuvé est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

«*Art. L. 123-6.* – Le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. La délibération qui prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les modalités de concertation, conformément à l'article 300-2, est notifiée au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux représentants de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et des organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

«A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

«*Art. L. 123-7.* – A l'initiative du maire ou à la demande du préfet, les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du projet de plan local d'urbanisme.

«*Art. L. 123-8.* – Le président du conseil régional, le président du conseil général, le président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, s'il en existe un, le président de la communauté d'agglomération nouvelle, s'il en existe une, le président du syndicat d'agglomération nouvelle, s'il en existe un, ou leurs représentants, sont entendus, à leur demande, par la commune, au cours de l'élaboration du plan local d'urbanisme.

«Il en est de même des représentants de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et des organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

«Le maire peut recueillir l'avis de tout organisme ou association ayant compétence en matière d'habitat, d'urbanisme, de déplacements, d'aménagement ou d'environnement.

«*Art. L. 123-9.* – Le conseil municipal arrête le projet de plan local d'urbanisme. Celui-ci est alors soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration ainsi que, à leur demande, aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés. Ces personnes donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan; à défaut, ces avis sont réputés favorables.

«*Art. L. 123-10.* – Le projet de plan local d’urbanisme est soumis à enquête publique par le maire. Le dossier soumis à l’enquête comprend, en annexe, les avis ou les accords des personnes publiques consultées.

«Après l’enquête publique, le plan local d’urbanisme, éventuellement modifié, est approuvé par délibération du conseil municipal.

«Le plan local d’urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public.

«*Art. L. 123-11.* – Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, l’acte publié approuvant le plan local d’urbanisme devient exécutoire un mois suivant sa transmission au préfet.

«Toutefois, si dans ce délai le préfet notifie, par lettre motivée, à la commune les modifications qu’il estime nécessaires d’apporter au plan lorsque les dispositions de celui-ci :

«*a)* Ne sont pas compatibles avec les directives territoriales d’aménagement et, en l’absence de celles-ci, avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral mentionnées à l’article 111-1-1,

«*b)* Compromettent gravement les principes énoncés aux articles 110 et L. 121-1,

«*c)* Font apparaître des incompatibilités manifestes avec l’utilisation ou l’affectation des sols des communes voisines,

«*d)* Sont de nature à compromettre la réalisation d’une directive territoriale d’aménagement, d’un schéma de cohérence territoriale, d’un schéma de secteur ou d’un schéma de mise en valeur de la mer en cours d’établissement,

«le plan local d’urbanisme est exécutoire dès publication et transmission au préfet de la délibération approuvant les modifications demandées.

«*Art. L. 123-12.* – Le plan local d’urbanisme est révisé dans les formes prévues par les articles L. 123-6 à L. 123-11. La révision peut ne porter que sur une partie du plan.

«La délibération qui prescrit la révision précise les objectifs de la commune et, le cas échéant, les secteurs devant faire l’objet de la révision.

«Lorsqu’un projet présentant un caractère d’intérêt général nécessite une révision d’urgence d’un plan local d’urbanisme, la révision peut faire l’objet, à l’initiative du maire, d’un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l’article L. 123-9. L’enquête publique porte alors à la fois sur le projet et sur la révision du plan local d’urbanisme.

«Un plan local d’urbanisme peut également être modifié par délibération du conseil municipal après enquête publique à condition :

«– qu’il ne soit pas porté atteinte à son économie générale et que la modification n’ait pas pour effet de réduire une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou un espace boisé classé ou ne comporte pas de graves risques de nuisance,

«— ou que la modification ne porte que sur la suppression ou la réduction des prescriptions relatives aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement.

«Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

«*Art. L. 123-13.* – Lorsqu'un plan local d'urbanisme doit être révisé ou modifié pour être rendu compatible, dans les conditions prévues par l'article L. 111-1-1, avec les directives territoriales d'aménagement ou avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral, ou pour permettre la réalisation d'un nouveau projet d'intérêt général, le préfet en informe la commune.

«Dans un délai d'un mois, la commune fait connaître au préfet si elle entend opérer la révision ou la modification nécessaire. Dans la négative ou à défaut de réponse dans ce délai, le préfet peut engager et approuver, après avis du conseil municipal et enquête publique, la révision ou la modification du plan. Il en est de même si l'intention exprimée de la commune de procéder à la révision ou à la modification n'est pas suivie, dans un délai de six mois à compter de la notification initiale du préfet, d'une délibération approuvant le projet correspondant.

«Le préfet met également en œuvre la procédure prévue aux deux alinéas précédents lorsque, à l'issue du délai de trois ans mentionné au deuxième alinéa de l'article 123-1, le plan local d'urbanisme n'a pas été rendu compatible avec les orientations d'un schéma de cohérence territoriale, d'un schéma de secteur, d'un schéma de mise en valeur de la mer, d'une charte de parc naturel régional, d'un plan de déplacements urbains ou d'un programme local de l'habitat.

«*Art. 123-13-1 (nouveau).* – Lorsqu'un plan local d'urbanisme doit être révisé ou modifié pour permettre la réalisation d'une zone d'aménagement concerté d'intérêt communautaire, le président de la communauté d'agglomération ou de communes, selon le cas, en informe le maire de la commune sur le territoire de laquelle doit être réalisée la zone.

«Dans un délai d'un mois, le maire fait connaître au président de la communauté concernée si la commune entend opérer la révision ou la modification nécessaire. Dans la négative ou à défaut de réponse dans ce délai, le président de la communauté peut engager et approuver, après avis du conseil municipal et enquête publique, la révision ou la modification du plan. Il en est de même si l'intention exprimée de la commune de procéder à la révision ou à la modification n'est pas suivie, dans un délai de six mois à compter de la notification initiale du président de la communauté, d'une délibération approuvant le projet correspondant.

«*Art. L. 123-14.* – La déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

«a) L'enquête publique concernant cette opération, ouverte par le préfet, a porté à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence;

«b) L'acte déclaratif d'utilité publique est pris après que les dispositions proposées par l'Etat pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune, de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, s'il en existe un, de la région, du département et des organismes mentionnés à l'article 121-4, et après avis du conseil municipal.

«La déclaration d'utilité publique emporte approbation des nouvelles dispositions du plan.

«Art. L. 123-15. – Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le plan est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

«Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles 230-1 et suivants.

«Art. L. 123-16. – Lorsque la commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, les dispositions du présent chapitre sont applicables à cet établissement public, qui exerce cette compétence en concertation avec chacune des communes concernées.

«Art. L. 123-17. – Les plans d'occupation des sols approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n° du relative à la solidarité et au renouvellement urbains sont soumis au régime juridique défini par le présent chapitre. Toutefois, les dispositions de l'article 123-1, dans sa rédaction antérieure à cette loi, leur demeurent applicables jusqu'à leur prochaine révision.

«Les plans d'occupation des sols rendus publics avant l'entrée en vigueur de la loi n° du précitée demeurent opposables dans les conditions définies par le dernier alinéa de l'article L. 123-5 dans sa rédaction antérieure à cette loi.

«Lorsqu'un plan d'occupation des sols est en cours de révision et que le projet de plan d'occupation des sols a été arrêté par le conseil municipal avant l'entrée en vigueur de la loi n° du précitée, la révision dudit document reste soumise au régime antérieur à ladite loi à condition que son approbation intervienne dans un délai d'un an à compter de l'entrée en vigueur de la loi.

«Lorsqu'un plan d'occupation des sols a été approuvé avant le classement des carrières dans la nomenclature des installations classées, seules sont opposables à l'ouverture des carrières les dispositions du plan les visant expressément.

«Les délibérations prescrivant l'élaboration ou la révision d'un plan d'occupation des sols en application des articles L. 123-3 et L. 123-4 dans leur rédaction antérieure à la loi n° du précitée valent prescription de l'élaboration ou de la révision du plan local d'urbanisme en application des articles 123-6 et L. 123-12 dans leur rédaction issue de cette loi. L'élaboration ou la révision est soumise au régime juridique défini par le présent chapitre, à l'exception du cas prévu au troisième alinéa. La commune ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère, en application de l'article L. 300-2, sur les modalités de la concertation avec la population.

«Les dispositions des plans d'occupation des sols en cours de révision dont l'application anticipée a été décidée avant l'entrée en vigueur de la loi n° du précitée demeurent applicables jusqu'à l'expiration du délai de six mois mentionné au dernier alinéa de l'article 123-4 dans sa rédaction antérieure à cette loi.

«*Art. L. 123-18.* – Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent chapitre.»

Article 3 bis (nouveau)

Dans le premier alinéa de l'article 1er de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, il est inséré, après le mot : «chantiers,», les mots : «lignes aériennes à haute tension,».

Article 4

Le chapitre IV du titre II du livre Ier du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

«CHAPITRE IV

«Cartes communales

«*Art. L. 124-1.* – Les communes qui ne sont pas dotées d'un plan local d'urbanisme peuvent élaborer une carte communale précisant les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L. 111-1.

«*Art. L. 124-2.* – Les cartes communales respectent les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1.

«Elles délimitent sur l'ensemble du territoire communal les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

«Les cartes communales sont approuvées, après enquête publique, par le conseil municipal et le préfet. Les cartes communales approuvées sont tenues à la disposition du public.

«*Art. L. 124-3.* – Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent chapitre.»

Article 5

Le chapitre Ier du titre Ier du livre III du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Les deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième alinéas de l'article L. 311-1 sont remplacés par trois alinéas ainsi rédigés :

«Le périmètre et le programme de la zone d'aménagement concerté sont approuvés par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.

«Sont toutefois créées par le préfet, après avis du conseil municipal de la ou des communes concernées ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, les zones d'aménagement concerté réalisées à l'initiative de l'Etat, des régions, des départements ou de leurs établissements publics et concessionnaires et les zones d'aménagement concerté situées, en tout ou en partie, à l'intérieur d'un périmètre d'opération d'intérêt national.

«Une même zone d'aménagement concerté peut être créée sur plusieurs emplacements territorialement distincts.»;

2° Dans l'article L. 311-2, les mots : «dans les conditions et délais prévus à l'article L. 123-9 du code de l'urbanisme. Toutefois, la date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle de la publication de l'acte créant la zone d'aménagement concerté» sont remplacés par les mots : «dans les conditions et délais prévus à l'article L. 230-1»;

3° L'article L. 311-4 est abrogé.

L'article L. 311-4-1 devient L. 311-4.

Dans le premier alinéa de cet article, les mots : «des constructeurs» sont remplacés par les mots : «de l'aménageur de la zone» et, dans le deuxième alinéa, les mots : «des constructeurs» sont remplacés par les mots : «de l'aménageur».

Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

«Lorsqu'une construction est édifiée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale et le constructeur précise les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement de la zone.»;

4° Les articles L. 311-5 à L. 311-7 sont remplacés par quatre articles 311-5 à L. 311-8 ainsi rédigés :

«*Art. L. 311-5.* – L'aménagement et l'équipement de la zone sont conduits directement par la personne publique qui a pris l'initiative de sa création ou confiés par cette personne publique, dans les conditions précisées aux articles L. 300-4 et L. 300-4-1, à un établissement public y ayant vocation, à une société d'économie mixte ou à une personne publique ou privée.

«*Art. L. 311-6.* – Les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des zones d'aménagement concerté font l'objet d'un cahier des charges qui indique le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Le cahier des charges peut en outre fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone.

«Le cahier des charges est approuvé lors de chaque cession ou concession d'usage par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, lorsque la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, et par le préfet dans les autres cas.

«Sauf stipulation expresse contraire de l'acte de vente ou de concession, le cahier des charges devient caduc à la date de la suppression de la zone. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux cahiers des charges signés avant l'entrée en vigueur de la loi n° du relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

«*Art. L. 311-7.* – Les plans d'aménagement de zone approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n° du précitée sont, à compter de cette date, soumis au régime juridique des plans locaux d'urbanisme, dès lors que les plans d'occupation des sols en vigueur sont juridiquement soumis au régime des plans locaux d'urbanisme, tel que défini au chapitre III du titre II du livre Ier.

«*Art. L. 311-8.* – Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent chapitre.

«Les projets de plan d'aménagement de zone qui ont été arrêtés en vue d'être soumis à enquête publique conformément à l'article 311-4 en vigueur avant l'application de la loi n° du précitée, demeurent soumis aux dispositions législatives antérieures. Ils seront intégrés aux plans locaux d'urbanisme dès leur approbation.»

Article 6

L'article L. 300-4 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Dans le deuxième alinéa, les mots : «elle peut prendre la forme d'une concession d'aménagement. Dans ce cas, l'organisme concessionnaire peut se voir confier les acquisitions par voie d'expropriation» sont remplacés par les mots : «l'aménageur peut se voir confier les acquisitions par voie d'expropriation» ;

2° Dans le troisième alinéa, le mot : «concession» est remplacé par le mot : «convention» et les mots : «l'organisme concessionnaire» sont remplacés par les mots : «l'aménageur» ;

3° Dans le quatrième alinéa, les mots : «aux concessions ou conventions» sont remplacés par les mots : «aux conventions» ;

4° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

«La convention peut prévoir les conditions dans lesquelles l'aménageur est associé aux études concernant l'opération et notamment à la révision ou à la modification du plan local d'urbanisme.»;

5° (*nouveau*) Dans le troisième alinéa, les mots : «telle que définie à l'article 1er de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville» et les mots : «mentionnés au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire» sont supprimés.

Article 6 bis (*nouveau*)

Dans le 6° bis de l'article 207 du code général des impôts, les mots : «concessionnaires d'opérations d'aménagement,» sont remplacés par les mots : «chargés de l'aménagement par une convention contractée,».

Article 7

Il est inséré, après l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, un article L. 300-4-1 ainsi rédigé :

«*Art. L. 300-4-1.* – Dans le cas où une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités qui a décidé de mener une opération publique d'aménagement au sens du présent livre en confie la réalisation à un aménageur dans les conditions prévues à l'article L. 300-4 et décide de financer tout ou partie des acquisitions foncières et des équipements publics, la convention précise à peine de nullité :

«1° Les modalités de cette participation financière, qui peut prendre la forme d'apports en nature;

«2° Le montant total de cette participation, son affectation aux acquisitions foncières et à des équipements publics spécifiques et, s'il y a lieu, sa répartition en tranches annuelles.

«Cette participation est approuvée par l'assemblée délibérante de la collectivité territoriale ou du groupement contractant. Toute révision de cette participation doit faire l'objet d'un avenant à la convention, approuvé par l'assemblée délibérante de la collectivité territoriale ou du groupement contractant au vu d'un rapport spécial établi par l'aménageur.»

Article 8

L'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est supprimé;

2° Dans le deuxième alinéa, les mots : «des lois d'aménagement et d'urbanisme» sont remplacés par les mots : «des dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral figurant aux chapitres V et VI du titre IV du présent livre». La dernière phrase du même alinéa est supprimée;

2° bis (nouveau) Il est inséré, avant la dernière phrase du quatrième alinéa, une phrase ainsi rédigée :

«Lorsqu'ils précisent également les modalités d'application des dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral figurant aux chapitres VI du titre IV du présent livre, ils sont soumis à enquête publique dans des conditions prévues par décret.»;

3° Les cinquième et sixième alinéas sont ainsi rédigés :

«Les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement et, en l'absence de ces dernières, avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral des articles 145-1 et suivants et L. 146-1 et suivants.

«Les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales ou les documents en tenant lieu doivent être compatibles avec les orientations des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteur. En l'absence de ces schémas, ils doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement et, en l'absence de ces dernières, avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral des articles 145-1 et suivants et L. 146-1 et suivants.»

Article 8 bis (nouveau)

L'article 111-1-4 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

«Il en est de même, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites, est jointe à la demande d'autorisation du projet.»

Article 9

L'article L. 111-5 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

«Art. L. 111-5. – La seule reproduction ou mention d'un document d'urbanisme ou d'un règlement de lotissement dans un cahier des charges, un acte ou une promesse de vente ne confère pas à ce document ou règlement un caractère contractuel.»

Article 10

L'article L. 123-12 du code de l'urbanisme est inséré dans le chapitre VIII du titre Ier du livre III et devient l'article L. 318-9. Dans le premier alinéa de cet article, les mots : «plans d'occupation des sols» sont remplacés par les mots : «plans locaux d'urbanisme» et, dans le second alinéa, les mots : «Lorsque l'établissement d'un plan d'occupation des sols n'a pas été prescrit ou si le plan d'occupation des sols n'est pas rendu public ou approuvé au moment de la fin de la concession» sont remplacés par les mots : «Lorsque la commune n'est pas dotée d'un plan local d'urbanisme».

Article 10 bis (nouveau)

Le premier alinéa du III de l'article 145-3 du code de l'urbanisme est complété par les mots : «ou, à titre exceptionnel et après accord de la chambre d'agriculture et de la commission des sites, de zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées».

Article 10 ter (nouveau)

L'article 145-7 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Dans la première phrase du I, les mots : «sont établies pour chacun des massifs» sont remplacés par les mots : «peuvent être établies sur tout ou partie des massifs»;

2° Il est inséré, après le 3° du I, un 4° ainsi rédigé :

«4° Définir les types de bâtiments relevant des dispositions relatives aux chalets d'alpage mentionnés au I de l'article 145-3.»;

3° Il est inséré un III ainsi rédigé :

«III. – Des décrets en Conseil d'Etat, pris après avis du comité de massif et de sa commission permanente, des communes et des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de documents d'urbanisme concernés et après enquête publique, peuvent définir des prescriptions particulières pour tout ou partie d'un massif non couvert par une directive territoriale d'aménagement, qui comprennent tout ou partie des éléments mentionnés au I ci-dessus.»

Article 11

I (*nouveau*). – Dans le premier alinéa de l'article 213-1 du code de l'urbanisme, le mot : «volontairement» est supprimé.

II. – Dans le deuxième alinéa de l'article L. 213-11 du même code, les mots : «Si le titulaire du droit de préemption décide d'utiliser ou d'aliéner à d'autres fins un bien acquis depuis moins de dix ans par exercice de ce droit,» sont remplacés par les mots : «Si le titulaire du droit de préemption décide d'utiliser ou d'aliéner à d'autres fins un bien acquis depuis moins de cinq ans par exercice de ce droit,».

III (*nouveau*). – L'article 210-1 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

«Lorsque la commune a délibéré pour définir le cadre des actions qu'elle entend mettre en œuvre pour mener à bien un programme local de l'habitat, la décision de préemption peut, sauf lorsqu'il s'agit d'un bien mentionné à l'article 211-4, se référer aux dispositions de cette délibération. Il en est de même lorsque la commune a délibéré pour délimiter des périmètres déterminés dans lesquels elle décide d'intervenir pour les aménager et améliorer leur qualité urbaine.»

Article 11 bis (*nouveau*)

Le premier alinéa de l'article 213-1 du code de l'urbanisme est complété par les mots : « à l'exception de ceux qui sont compris dans un plan de cession arrêté en application des dispositions des articles à 98 de la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaires des entreprises, et dans une unité de production cédée en application de l'article 155 de cette loi».

Article 12

I. – L'article L. 230-1 du code de l'urbanisme devient l'article 221-3.

II. – Le titre III du livre II du même code est ainsi rédigé :

«TITRE III

«DROITS DE DÉLAISSEMENT

«Art. L. 230-1. – Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-15 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

«La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

«Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

«*Art. L. 230-2.* – Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant du prix du terrain, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

«*Art. L. 230-3.* – La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

«En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

«A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

«La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan d'occupation des sols ou approuvant, révisant ou modifiant le plan local d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

«Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

«Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

«*Art. L. 230-4.* – Dans le cas des terrains mentionnés à l'article 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-15, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

«*Art. L. 230-5.* – L’acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l’absence de déclaration d’utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l’article L. 12-3 du code de l’expropriation pour cause d’utilité publique.

«*Art. L. 230-6.* – Les dispositions de l’article L. 221-2 sont applicables aux terrains acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre.»

III. – Dans l’article L. 111-11 du même code, les mots : «dans les conditions et délai mentionnés à l’article L. 123-9» sont remplacés par les mots : «dans les conditions et délai mentionnés aux articles 230-1 et suivants» et la dernière phrase est supprimée.

Article 13

L’article L. 300-1 du code de l’urbanisme est ainsi modifié :

1° Dans le premier alinéa, après les mots : «Les actions ou opérations d’aménagement ont pour objets de mettre en œuvre», sont insérés les mots : «un projet urbain»;

2° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

«Pour la mise en œuvre de leurs actions et opérations d’aménagement, les collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale ont recours à des professionnels qualifiés dans les domaines de la conception et de l’aménagement de l’espace.»

Article 14

L’article L. 300-2 du code de l’urbanisme est ainsi modifié :

1° Dans la première phrase du I, après les mots : «le conseil municipal», sont insérés les mots : «ou l’organe délibérant de l’établissement public de coopération intercommunale après avis des communes concernées»;

2° Le *a* du I est ainsi rédigé :

«*a*) Toute élaboration ou révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d’urbanisme;»

2° *bis* (*nouveau*) Dans le *c* du I, après les mots : «opération d’aménagement», sont insérés les mots : «ou de renouvellement urbain»;

3° Le II est abrogé ;

4° Dans le III qui devient le II, les mots : «dans des conditions fixées en accord avec la commune» sont remplacés par les mots : «dans des conditions fixées après avis de la commune».

Article 15

L'article L. 313-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Dans le premier alinéa, après les mots : «la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles», sont insérés les mots : «bâti ou non» ;

2° Il est inséré, après le premier alinéa, un alinéa ainsi rédigé :

«L'acte qui crée le secteur sauvegardé met en révision le plan local d'urbanisme. Pendant la période courant de l'acte créant le secteur sauvegardé à l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur, il peut être dérogé aux dispositions du plan local d'urbanisme approuvé pour accorder à titre exceptionnel une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol non conforme à ses dispositions dans la mesure où lesdites dispositions compromettraient la mise en œuvre des objectifs de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur est en cours d'étude. Cette dérogation est accordée par l'autorité compétente après avis conforme de l'architecte des Bâtiments de France.»;

3° Dans le deuxième alinéa, les mots : «à l'exception de celles des articles L. 123-3, L. 123-3-1, L. 123-3-2 et L. 123-4, L. 123-6, L. 123-7-1, L. 123-8» sont remplacés par les mots : «à l'exception de celles des articles L. 123-6 à L. 123-14» et les deux dernières phrases sont ainsi rédigées :

«Le plan de sauvegarde et de mise en valeur est approuvé par décret en Conseil d'Etat, après avis de la Commission nationale des secteurs sauvegardés et enquête publique. En cas d'avis favorable du conseil municipal, de la commission locale du secteur sauvegardé et du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, le plan de sauvegarde et de mise en valeur peut être approuvé par arrêté des ministres compétents, après avis de la commission nationale.»;

4° Dans le troisième alinéa, les mots : «dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits» sont remplacés par les mots : «dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales»;

5° Le dernier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

«Cette procédure de modification est applicable, lorsque le plan de sauvegarde et de mise en valeur est approuvé, à la mise en œuvre du projet d'aménagement global approuvé par délibération du conseil municipal prévu à l'article L. 123-2.»

Article 16

L'article L. 315-1-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Dans le *a*, les mots : «dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé» sont remplacés par les mots : «dans les communes où une carte communale ou un plan local d'urbanisme a été approuvé»;

2° Il est ajouté un quatrième alinéa ainsi rédigé :

«La demande d'autorisation de lotir précise le projet architectural et paysager du futur lotissement, qui doit comprendre des dispositions relatives à l'environnement et à la collecte des déchets.»

Article 17

Le 2° de l'article L. 324-6 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

«2° Le versement prévu à l'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation;».

Article 18

L'article L. 410-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Les trois premiers alinéas sont remplacés par deux alinéas ainsi rédigés :

«Le certificat d'urbanisme indique les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus.

«Lorsque la demande précise l'opération projetée, en indiquant notamment la destination des bâtiments projetés et leur superficie de plancher hors œuvre, le certificat d'urbanisme précise si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération.» ;

2° Dans le septième alinéa, les mots : «Dans le cas visé au *b* ci-dessus,» sont remplacés par les mots : «Dans le cas visé au deuxième alinéa ci-dessus,»;

3° Dans le neuvième alinéa, les mots : «Dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé,» sont remplacés par les mots : «Dans les communes où une carte communale ou un plan local d'urbanisme a été approuvé,».

Article 19

Le chapitre Ier du titre II du livre IV du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° *Supprimé*

2° Dans le deuxième alinéa de l'article L. 421-2 et le premier alinéa de l'article L. 421-2-1, les mots : «Dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé,» sont remplacés par les mots : «Dans les communes où une carte communale ou un plan local d'urbanisme a été approuvé,»;

3° Dans le quatrième alinéa de l'article L. 421-2-2, les mots : «Sur une partie du territoire communal non couverte par un plan d'occupation des sols, un plan d'aménagement de zone ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur, opposable aux tiers» sont remplacés par les mots : «Sur une partie du territoire communal non couverte par une carte communale, un plan local d'urbanisme ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur, opposable aux tiers»

4° L'article L. 421-2-7 est ainsi rédigé :

«*Art. L. 421-2-7.* – En cas d'annulation par voie juridictionnelle d'une carte communale, d'un plan d'occupation des sols ou d'un plan local d'urbanisme, ou de constatation de leur illégalité par la juridiction administrative ou l'autorité compétente, les permis de construire postérieurs à cette annulation ou cette constatation sont délivrés dans les conditions définies au *b* de l'article L. 421-2-2.»

Article 19 bis (nouveau)

La dernière phrase du I de l'article L. 145-3 du code de l'urbanisme est ainsi rédigée :

«Peuvent être également autorisées, par arrêté préfectoral, après avis de la commission départementale des sites, dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard, la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpages ou autres bâtiments agricoles isolés, ainsi que leur extension limitée lorsque leur destination actuelle ou à venir est liée à une activité professionnelle saisonnière, notamment agricole ou touristique.»

Article 20

I. – Les quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme sont remplacés par quatre alinéas ainsi rédigés :

«Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

«A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue à l'alinéa ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 80000F par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° du précitée, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

«Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

«Il peut être dérogé à tout ou partie des mêmes obligations lorsque la réalisation d'aires de stationnement pose des problèmes techniques ou architecturaux, en particulier dans le cas de changement de destination d'un immeuble existant, ou serait de nature à compromettre la conservation de vestiges archéologiques dont la destruction n'est pas envisageable.»

II. – *Supprimé*

III. – Les deux alinéas de l'article L. 123-2-1 du même code deviennent les huitième et neuvième alinéas de l'article L. 421-3 du même code. Dans la première phrase du huitième alinéa, les mots : «nonobstant toute disposition du plan d'occupation des sols» sont remplacés par les mots : «nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme». Dans la seconde phrase du même alinéa, les mots : «Les plans d'occupation des sols» sont remplacés par les mots : «Les plans locaux d'urbanisme».

IV. – Il est inséré, après le neuvième alinéa de l'article L. 421-3 du même code, un alinéa ainsi rédigé :

«Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article 29 et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.»

Article 20 bis (nouveau)

L'article L. 147-5 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Dans le cinquième alinéa, les mots : «ainsi que des constructions d'immeubles collectifs à usage d'habitation si elles s'accompagnent d'une réduction équivalente, dans un délai n'excédant pas un an, de la capacité d'accueil d'habitants dans des constructions existantes situées dans la même zone» sont supprimés;

2° Après le huitième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

«5° A l'intérieur des zones C, les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation significative de la population soumise aux nuisances sonores.»

Article 20 ter (nouveau)

Il est inséré, après l'article L. 600-4 du code de l'urbanisme, un article L. 600-4-1 ainsi rédigé :

«*Art.L.600-4-1.* – La juridiction administrative, lorsqu’elle annule pour excès de pouvoir un acte intervenu en matière d’urbanisme ou en ordonne le sursis à exécution, se prononce sur l’ensemble des moyens de la requête qu’elle estime susceptibles de fonder l’annulation ou le sursis à exécution.»

Article 20 quater (nouveau)

L’article L. 27 *bis* du code du domaine de l’Etat est complété par un alinéa ainsi rédigé :

«Lorsqu’un bien vacant est nécessaire à la réalisation d’une action ou d’une opération d’aménagement au sens de l’article L. 300-1 du code de l’urbanisme, le maire peut demander au préfet de mettre en œuvre la procédure prévue par le présent article, en vue de la cession de ce bien par l’Etat à la commune. Le transfert de propriété au profit de la commune est effectué par acte administratif dans le délai de six mois à compter de la signature de l’arrêté préfectoral prévu à l’alinéa précédent et donne lieu au versement à l’Etat d’une indemnité égale à la valeur du bien estimée par le service du domaine.»

Article 20 quinquies (nouveau)

Après le cinquième alinéa de l’article 1er de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

«Lors de l’élaboration ou de la révision d’un plan local d’urbanisme, le périmètre de 500mètres mentionné à l’alinéa ci-dessus peut, sur proposition de l’architecte des Bâtiments de France et après accord de la commune, être modifié de façon à désigner des ensembles d’immeubles et des espaces qui participent de l’environnement du monument pour en préserver le caractère ou contribuer à en améliorer la qualité. Le périmètre est soumis à enquête publique conjointement avec le plan local d’urbanisme. Il est annexé au plan local d’urbanisme dans les conditions prévues à l’article L. 126-1 du code de l’urbanisme.»

Article 20 sexies (nouveau)

Le II de l’article 57 de la loi n° 99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale est complété par trois alinéas ainsi rédigés :

«G.–Retrait d’une commune :

«Le troisième alinéa de l’article L. 5211-19 du code général des collectivités territoriales ne s’applique pas aux cas de retrait d’une commune d’une communauté de villes pour adhérer à une communauté d’agglomération ou à un établissement public de coopération intercommunale qui a décidé de se transformer en communauté d’agglomération.

«En cas de refus du conseil communautaire, ce retrait peut être autorisé par le représentant de l’Etat dans les conditions prévues à l’article L. 5214-26 du même code.»

Section 2

Le financement de l'urbanisme

Article 21

Le chapitre II du titre III du livre III du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Il est inséré deux articles L. 332-11-1 et L. 332-11-2 ainsi rédigés :

«*Art. L. 332-11-1.* – Le conseil municipal peut instituer une participation pour le financement de tout ou partie des voies nouvelles et des réseaux réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.

«Le coût de l'établissement de la voie, du dispositif d'écoulement des eaux pluviales, de l'éclairage public et des réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement est réparti au prorata de la superficie des terrains nouvellement desservis, pondérée des droits à construire lorsqu'un coefficient d'occupation des sols a été institué, et situés à moins de quatre-vingt mètres de la voie.

«La participation n'est pas due pour les voies et réseaux compris dans le programme d'équipements publics d'une zone d'aménagement concerté créée en application de l'article L. 311-1 ou d'un programme d'aménagement d'ensemble créé en application de l'article L. 332-9.

«Les opérations de construction de logements sociaux visées au II de l'article 1585 C du code général des impôts peuvent être exemptées de la participation.

«Le conseil municipal arrête par délibération pour chaque voie nouvelle la part du coût des travaux mise à la charge des propriétaires riverains.

«*Art. L. 332-11-2.* – La participation prévue à l'article L. 332-11-1 est due à compter de la construction d'un bâtiment sur le terrain.

«Elle est recouvrée, comme en matière de produits locaux, dans des délais fixés par l'autorité qui délivre le permis de construire.

«Toutefois les propriétaires peuvent conclure avec la commune une convention par laquelle ils offrent de verser la participation avant la délivrance d'une autorisation de construire.

«La convention fixe le délai dans lequel la voie et les réseaux seront réalisés et les modalités de règlement de la participation. Elle précise le régime des autres contributions d'urbanisme applicables au terrain, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et l'état des équipements publics existants ou prévus.

«La convention est, dès publication de la délibération du conseil municipal l'approuvant, créatrice de droit au sens des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 160-5.

«Si la demande de permis de construire prévue à l'article L. 421-1 est déposée dans le délai de cinq ans à compter de la signature de la convention et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par la convention, celles-ci ne peuvent être remises en cause pour ce qui concerne le cocontractant de la commune ou ses ayants droit.

«Si la voie ou les réseaux n'ont pas été réalisés dans le délai fixé par la convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées au propriétaire, sans préjudice des indemnités éventuelles fixées par les tribunaux.» ;

2° Le *d* du 2° de l'article L. 332-6-1 est ainsi rédigé :

«*d*) La participation au financement des voies nouvelles et réseaux prévue à l'article L. 332-11-1;»

3° Le *a* et le *b* du 1° et le *b* du 2° de l'article L. 332-6-1 sont abrogés.

Toutefois, l'abrogation du prélèvement pour dépassement du plafond légal de densité prend effet lors de la suppression du plafond légal de densité intervenue dans les conditions fixées au II de l'article 22.

Article 21 bis (nouveau)

L'article L. 520-1 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

«Dans les communes éligibles à la dotation de solidarité urbaine, le montant de cette redevance ne peut excéder le seuil des montants prévues au 3° de l'article R. 520-12 du présent code et fixés par le décret n° 89-86 du 10 février 1989.»

Article 21 ter (nouveau)

Le 3° du *a* du 1 du VI de l'article 231 *ter* du code général des impôts est complété par une phrase ainsi rédigée :

«Les communes des autres départements éligibles à la dotation de solidarité urbaine prévue à l'article L. 2334-15 du code général des collectivités territoriales sont réputées appartenir à la troisième circonscription.»

Article 22

I. – L'intitulé du chapitre II du titre Ier du livre Ier du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :
«Surface hors œuvre des constructions».

II. – Les articles L. 112-1 à L. 112-6, L. 113-1 et L. 113-2 et les articles L. 333-1 à L. 333-16 du code de l’urbanisme, dans leur rédaction antérieure à l’entrée en vigueur de la présente loi, demeurent applicables dans les communes où un plafond légal de densité était institué le 31 décembre 1999. Le conseil municipal ou l’organe délibérant de l’établissement public de coopération intercommunale compétent peut décider de supprimer le plafond légal de densité. Celui-ci est supprimé de plein droit en cas d’institution de la participation au financement des voies nouvelles et réseaux définie par l’article L. 332-11-1 du code de l’urbanisme, dans sa rédaction issue de la présente loi.

III. – L’article L. 112-7 devient l’article L. 112-1. Dans cet article, les mots : «Des décrets en Conseil d’Etat déterminent, en tant que de besoin, les modalités d’application du présent chapitre. Ils définissent notamment» sont remplacés par les mots : «Des décrets en Conseil d’Etat définissent».

Article 23

Les 5° et 7° du tableau des valeurs forfaitaires figurant à l’article 1585 D du code général des impôts sont ainsi rédigés :

CATÉGORIES	Plancher hors œuvre (En francs.)
5° 1. Construction individuelle et ses annexes à usage d’habitation principale :	
– pour les 80 premiers mètres carrés de surface hors œuvre nette	1 520
– de 81 à 170 mètres carrés	2 215
2. Locaux des immeubles collectifs et leurs annexes à usage de résidence principale, par logement :	
– pour les 80 premiers mètres carrés de surface hors œuvre nette	1 070
– de 81 à 170 mètres carrés	1 520
7° Partie des locaux à usage d’habitation principale et leurs annexes, autres que ceux entrant dans les 2e et 4e catégories et dont la surface hors œuvre nette excède 170 mètres carrés	2 910

Article 24

I. – Les deuxième, troisième et quatrième alinéas de l’article 1396 du code général des impôts sont remplacés par deux alinéas ainsi rédigés :

«La valeur locative cadastrale des terrains constructibles situés dans les zones urbaines délimitées par une carte communale, un plan local d'urbanisme ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé conformément au code de l'urbanisme, peut, sur délibération du conseil municipal prise dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 1639 A *bis*, être majorée d'une valeur forfaitaire qui ne peut excéder 5 F par mètre carré, pour le calcul de la part revenant aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale sans fiscalité propre. Cette disposition n'est pas applicable aux terrains déjà classés dans la catégorie fiscale des terrains à bâtir.

«La liste des terrains constructibles concernés est dressée par le maire. Cette liste, ainsi que les modifications qui y sont apportées en cas de révision ou de modification des documents d'urbanisme, sont communiquées à l'administration des impôts avant le 1er septembre de l'année qui précède l'année d'imposition. En cas d'inscription erronée, les dégrèvements en résultant sont à la charge de la commune; ils s'imputent sur les attributions mentionnées à l'article L. 2332-2 du code général des collectivités territoriales.»

II. – Les délibérations prises en application du deuxième alinéa de l'article 1396 du code général des impôts dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la présente loi cessent de produire effet à compter des impositions établies au titre de 2002.

TITRE II

CONFORTER LA POLITIQUE DE LA VILLE

Section 1

Dispositions relatives à la solidarité entre les communes en matière d'habitat

Article 25

La section 2 du chapitre II du titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigée :

«Section 2

«Dispositions particulières à certaines agglomérations

«Art. L. 302-5. – Les dispositions de la présente section s’appliquent aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de la pénultième année, moins de 20% des résidences principales, à l’exception de celles comprises dans une agglomération dont le nombre d’habitants a décru entre les deux derniers recensements de la population et qui appartiennent à une communauté urbaine, une communauté d’agglomération ou une communauté de communes compétentes en matière de programme local de l’habitat, dès lors que celui-ci a été approuvé.

«Les logements sociaux retenus pour l’application du présent article sont :

«1° A (*nouveau*) Les places des centres d’hébergement et de réinsertion sociale agréés par les directions départementales des affaires sanitaires et sociales ;

« 1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d’habitations à loyer modéré, à l’exception de ceux construits, acquis ou améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l’objet d’une convention définie à l’article L.351-2;

«2° Les logements conventionnés dans les conditions définies à l’article L. 351-2 appartenant aux sociétés d’économie mixte et aux autres bailleurs définis au quatrième alinéa de l’article 41 *ter* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l’investissement locatif, l’accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l’offre foncière;

«3° Les logements appartenant aux sociétés d’économie mixte des départements d’outre-mer, les logements appartenant à l’Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l’Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu’aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France;

«4° Les logements locatifs sociaux appartenant à d’autres bailleurs et faisant l’objet d’une convention conclue avec l’Etat en application de l’article L. 351-2, pour être mis à la disposition des personnes défavorisées mentionnées à l’article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement et les centres d’hébergement d’urgence;

«5° Les logements améliorés avec le concours financier de l’Agence nationale pour l’amélioration de l’habitat et faisant l’objet d’une convention conclue avec l’Etat en application de l’article L. 351-2 et publiée au fichier immobilier ou inscrite au livre foncier;

«6° Les logements foyers dénommés résidences sociales, les foyers de jeunes travailleurs et les foyers de travailleurs migrants.

«Les résidences principales retenues pour l’application du présent article sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d’habitation.

«*Art. L. 302-5-1 (nouveau)*. – Dans les communes situées dans les agglomérations visées par la présente section, les personnes morales, propriétaires de logements sociaux au sens de l'article L. 302-5, sont tenues de fournir chaque année avant le 1er juillet, au préfet du département, un inventaire par commune des logements sociaux dont elles sont propriétaires au 1er janvier de l'année en cours.

«Le défaut de production de l'inventaire mentionné ci-dessus, ou la production d'un inventaire manifestement erroné donne lieu à l'application d'une amende de 10 000 F recouvrée comme en matière de taxe sur les salaires.

«Le préfet du département communique chaque année à chaque commune visée ci-dessus, avant le 1er octobre, le nombre de logements sociaux décomptés en application de l'article L. 302-5 sur son territoire au 1er janvier de l'année en cours. La commune dispose d'un mois pour présenter ses observations.

«Après examen de ces observations, le préfet notifie avant le 31 décembre le nombre de logements sociaux retenus pour l'application de l'article L. 302-5.

«*Art. L. 302-6*. – A compter du 1er janvier 2002, il est effectué chaque année un prélèvement sur les ressources fiscales des communes visées à l'article L. 302-5, à l'exception de celles qui bénéficient de la dotation de solidarité urbaine prévue par l'article L. 2334-15 du code général des collectivités territoriales, lorsque le nombre des logements sociaux y excède 15% des résidences principales.

«Ce prélèvement est égal à 1 000 F multipliés par la différence entre 20% des résidences principales au sens du I de l'article 1411 du code général des impôts et le nombre de logements sociaux existant dans la commune l'année précédente, comme il est dit à l'article L. 302-5, sans pouvoir excéder 5% du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice. Les communes seront dispensées du versement de ce prélèvement au prorata du nombre de logements présenté dans chaque dossier de réalisation de logements déposé en bonne et due forme auprès des services de l'Etat, qui auront reçu un avis favorable de financement et qui n'auront pas pour autant fait l'objet d'un financement effectif de la part de ce dernier.

«Pour toutes les communes dont le potentiel fiscal par habitant défini à l'article L. 2334-4 du code général des collectivités territoriales est supérieur à 5 000 F l'année de la promulgation de la loi n° du relative à la solidarité et au renouvellement urbains, ce prélèvement est fixé à 20% du potentiel fiscal par habitant multipliés par la différence entre 20% des résidences principales au sens du I de l'article 1411 du code général des impôts et le nombre de logements sociaux existant dans la commune l'année précédente, comme il est dit à l'article L. 302-5, sans pouvoir excéder 5% du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice.

«Le seuil de 5 000 F est actualisé chaque année suivante en fonction du taux moyen de progression du potentiel fiscal par habitant de l'ensemble des communes de plus de 1 500 habitants.

«Le prélèvement n'est pas effectué s'il est inférieur à la somme de 25 000 F.

«Le prélèvement est diminué du montant des dépenses exposées par la commune, pendant le pénultième exercice, au titre des subventions foncières mentionnées à l'article L. 2254-1 du code général des collectivités territoriales, des travaux de viabilisation des terrains mis ensuite à disposition pour la réalisation de logements sociaux et des moins-values correspondant à la différence entre le prix de cession de terrains donnant lieu à la réalisation effective de logements sociaux et leur valeur vénale estimée par le service du domaine.

«Le produit de la taxe foncière sur les propriétés bâties, de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, de la taxe d'habitation et de la taxe professionnelle inscrit à la section de fonctionnement du budget des communes soumises au prélèvement institué au présent article est diminué du montant de ce prélèvement. Celui-ci est imputé sur les attributions mentionnées au premier alinéa de l'article L. 2332-2 du code général des collectivités territoriales.

«Lorsque la commune appartient à une communauté urbaine, à une communauté d'agglomération ou à une communauté de communes compétente pour effectuer des réserves foncières en vue de la réalisation de logement sociaux et lorsque cette communauté est dotée d'un programme local de l'habitat, la somme correspondante est versée à la communauté. Elle est utilisée pour financer des acquisitions foncières et immobilières en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux et, notamment dans les quartiers inscrits en contrat de ville ou dans les zones urbaines sensibles, des opérations de renouvellement et de requalification urbains.

«A défaut et hors Ile-de-France, elle est versée à l'établissement public foncier créé en application de l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme, si la commune appartient à un tel établissement.

«A défaut, elle est versée à un fonds d'aménagement urbain affecté aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale pour des actions foncières et immobilières en faveur du logement social.

«*Art. L. 302-7.* – Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité résultant d'une zone A, B ou C d'un plan d'exposition au bruit approuvé en application de l'article L. 147-1 du code de l'urbanisme ou d'une servitude de protection instituée en application des articles 7-1 à 7-4 de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

«Le conseil municipal définit un objectif de réalisation de logements locatifs sociaux qui ne peut être inférieur au nombre de logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre 20% du total des résidences principales.

«Toutefois, lorsqu'une commune appartient à une communauté urbaine, une communauté d'agglomération, une communauté de communes, une communauté d'agglomération nouvelle ou à un syndicat d'agglomération nouvelle compétent en matière de programme local de l'habitat, celui-ci fixe, de façon à favoriser la mixité sociale en assurant entre les communes une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune de manière à accroître la part de ces logements par rapport au nombre de résidences principales. L'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux pour l'ensemble des communes de la communauté ne peut être inférieur au nombre total de logements locatifs sociaux dont la réalisation serait nécessaire, dans les communes soumises au prélèvement prévu par le premier alinéa de l'article L. 302-6, pour atteindre 20% du total des résidences principales de ces communes, chacune de ces dernières devant se rapprocher de l'objectif de 20%. Les communes non soumises au prélèvement prévu au premier alinéa de l'article L. 302-6 ne peuvent se voir imposer la construction de logements sociaux supplémentaires sans leur accord.

«Les programmes locaux de l'habitat précisent l'échéancier et les conditions de réalisation de logements sociaux, soit par des constructions neuves soit par l'acquisition de bâtiments existants, par période triennale. Ils définissent également un plan de revalorisation de l'habitat locatif social existant, de façon à préserver partout la mixité sociale sans créer de nouvelles ségrégations. A défaut de programme local de l'habitat approuvé dans le délai de dix-huit mois à compter de la publication de la loi n° du précitée, la commune prend, sur son territoire, les dispositions nécessaires pour permettre la réalisation du nombre de logements locatifs sociaux prévus au deuxième alinéa ci-dessus.

«L'accroissement net du nombre de logements locatifs sociaux prévu pour chaque période triennale ne peut être inférieur à 15% de la différence entre le nombre de logements sociaux correspondant à l'objectif fixé au deuxième alinéa et le nombre de logements sociaux sur le territoire de la commune. Ces chiffres sont réévalués à l'issue de chaque période triennale.

«A Paris, Lyon et Marseille, le programme local de l'habitat fixe, de façon à favoriser la mixité sociale en assurant entre les arrondissements une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, l'objectif de réalisation de logements sociaux sur le territoire de l'arrondissement de manière à accroître la part de ces logements par rapport au nombre de résidences principales.

«*Art. L. 302-8.* – La collectivité ou l'établissement public de coopération intercommunale ayant approuvé le programme local de l'habitat établi, au terme de chaque période triennale, un bilan portant en particulier sur le respect des engagements en matière de mixité sociale. Celui-ci est communiqué au conseil départemental de l'habitat. Lorsque les engagements figurant dans le programme local de l'habitat n'ont pas été tenus, ou lorsque, à défaut de programme local de l'habitat, le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser en application de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 302-7 n'a pas été atteint, le préfet, après avis du conseil départemental de l'habitat, constate la carence de la commune par arrêté motivé.

«A compter de cet arrêté, le prélèvement résultant de l'application de l'article L. 302-6 est doublé, sans pouvoir excéder 10% du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice et aucun agrément de bureaux prévu à l'article L. 510-1 du code de l'urbanisme ne peut plus être accordé.

«*Art. L. 302-9.* – Dans les communes ayant fait l’objet de l’arrêté préfectoral prévu par l’article L. 302-8, le préfet passe dans un délai n’excédant pas un an, en concertation avec le conseil départemental de l’habitat, une convention avec un organisme pour la construction ou l’acquisition-réhabilitation de logements sociaux, en vue de réaliser les objectifs fixés au deuxième alinéa de l’article L. 302-7.

«Lorsque l’Etat verse à ces opérations une subvention foncière, une dépense égale est mise à la charge de la commune.

«*Art. L. 302-10.* – Un décret en Conseil d’Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d’application du présent chapitre notamment celles nécessitées par la situation particulière des départements d’outre-mer. Il précise les dépenses à retenir pour l’application du sixième alinéa de l’article L. 302-6.»

Article 25 bis (nouveau)

Après le premier alinéa de l’article L. 302-1 du code de la construction et de l’habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

«Pour les communes de Paris, Marseille et Lyon, les maires d’arrondissement ou leurs représentants participent à l’élaboration du programme local de l’habitat.»

Article 25 ter (nouveau)

Dans le cinquième alinéa de l’article L. 441-1-4 du code de la construction et de l’habitation, après les mots : «dans le ou les départements concernés, », sont insérés les mots : «les représentants des établissements publics de coopération intercommunale concernés et compétents en matière de programme local de l’habitat, ».

Article 25 quater (nouveau)

I. – L’article 1382 du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Au douzième alinéa du 1° de cet article, après les mots : «du 9°», sont insérés les mots : «et du 12°» ;

2° Après le 11°, il est inséré un 12° ainsi rédigé :

«12° Les immeubles des organismes d’habitations à loyer modéré, situés dans les communes dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux, définis au deuxième alinéa de l’article L. 302-5 du code de la construction et de l’habitation, représente, au 1er janvier de la pénultième année, au moins 35% des résidences principales au sens du I de l’article 1411 du présent code.

«L'exonération ne s'applique cependant qu'aux immeubles faisant l'objet d'opérations de réhabilitation et de requalification urbaines ou de programme de développement de services de proximité et d'amélioration du cadre de vie.»

II. – La perte de recettes résultant du I est compensée, à due concurrence, par le relèvement du taux de la taxe sur la valeur vénale des immeubles possédés en France par des personnes morales, prévue à l'article 990 D du code général des impôts.

Article 26

Le code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

1° Il est inséré, dans le titre V du livre II de la deuxième partie, un chapitre IV ainsi rédigé :

«CHAPITRE IV

«Interventions en faveur du logement social

«Art. L. 2254-1. – Les communes et les établissements publics de coopération intercommunale doivent, par leur intervention en matière foncière, par les actions ou opérations d'aménagement qu'ils conduisent ou autorisent en application de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ou par des subventions foncières, permettre la réalisation des logements locatifs sociaux nécessaires à la mixité sociale des villes et des quartiers.» ;

2° Le 3° du I de l'article L. 5216-5 est ainsi rédigé :

«3° En matière d'équilibre social de l'habitat : programme local de l'habitat; politique du logement d'intérêt communautaire; actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire; réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat; action, par des opérations d'intérêt communautaire en faveur du logement des personnes défavorisées; amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire;»

3° Il est inséré, dans l'article L. 5216-5, un II *bis* ainsi rédigé :

«II bis. – Pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat, la communauté d'agglomération est titulaire du droit de préemption urbain dans les périmètres fixés, en accord avec la ou les communes concernées, par le conseil de la communauté.» ;

4° A l'article L. 5215-20, les mots : «politique du logement social» sont remplacés par les mots : «autorité de rattachement d'offices publics d'aménagement et de construction et d'offices publics d'habitations à loyer modéré; aides financières au logement social d'intérêt communautaire; actions en faveur du logement social d'intérêt communautaire».

Article 26 bis (nouveau)

Le cinquième alinéa de l'article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Afin de contribuer aux politiques de développement social des quartiers connaissant des difficultés particulières, un organisme d'habitations à loyer modéré peut, après avis du représentant de l'Etat dans le département, mettre à disposition d'une association des locaux moyennant le paiement des charges locatives correspondant auxdits locaux. »

Article 26 ter (nouveau)

Après le troisième alinéa du 2° de l'article 3 de la loi n° 72-657 du 13 juillet 1972 instituant des mesures en faveur de certaines catégories de commerçants et artisans âgés, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les établissements situés à l'intérieur des zones urbaines sensibles bénéficient d'une franchise de 10000 F sur le montant de la taxe dont ils sont redevables. »

Article 27

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Le *f* de l'article L. 213-1 est ainsi rédigé :

« *f*) Dans les communes ayant fait l'objet de l'arrêté préfectoral mentionné à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, l'aliénation d'un immeuble ou d'un terrain destiné à être affecté à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L. 302-9 du même code. » ;

2° L'article L. 421-2-1 est complété par un *d* ainsi rédigé :

« *d*) Dans les communes ayant fait l'objet de l'arrêté préfectoral mentionné à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, les opérations ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L. 302-9 du même code. » ;

3° A l'article L. 510-1, au deuxième alinéa du I, après les mots : « politique de la ville », sont insérés les mots : « relatives notamment au développement du logement social et de la mixité sociale » ;

4° (*nouveau*) Le III de l'article L. 510-1 est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Les conventions qui en résultent peuvent être supprimées à la demande des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale compétents, en raison de leur prévision de développement démographique, et compte tenu de leur plan local d'insertion ou de leur contrat d'agglomération. La suppression est accordée par le représentant de l'Etat dans les conditions fixées par décret. »

«Le décret précise notamment, qu'au-delà d'un seuil de 20% de logement sociaux pour les communes situées en sites pilotes de contrat de ville et connaissant un taux de chômage supérieur à 10%, la convention est abrogée de plein droit.»

Article 27 bis (nouveau)

Dans la dernière phrase du premier alinéa de l'article L. 441-1-6 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : «des bailleurs sociaux», sont insérés les mots : «, des associations de locataires affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation».

Section 2

Dispositions relatives à la protection de l'acquéreur d'immeuble et au régime des copropriétés

Article 28

I. – Le titre VII du livre II du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

«TITRE VII

«PROTECTION DE L'ACQUÉREUR IMMOBILIER

«CHAPITRE UNIQUE

«Art. L. 271-1. – Tout acte non obligatoirement soumis aux formalités de publicité foncière, en vue de l'acquisition ou de la construction d'un immeuble d'habitation ou ayant cet objet, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation, les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière ne devient définitif qu'au terme d'un délai de sept jours pendant lequel l'acquéreur a la faculté de se rétracter, chaque fois que la loi ne lui donne pas un délai plus long pour exercer cette faculté.

«Lorsque le contrat constatant ou réalisant la vente est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

«L'acte est adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'acquéreur. Le délai de rétractation mentionné au premier alinéa court à compter du lendemain de la première présentation de cette lettre à l'acquéreur. Celui-ci peut exercer sa faculté de rétractation avant l'expiration de ce délai par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

«*Art. L. 271-2.* – Avant l'expiration du délai de rétractation, nul ne peut exiger ou recevoir de l'acquéreur, directement ou indirectement, aucun versement ou engagement de versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation, les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière.

«Est puni de 200000 F d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance de l'alinéa ci-dessus.

«*Art. L. 271-3 (nouveau).* – Est frappée de nullité la promesse unilatérale de vente ou d'achat, la promesse synallagmatique ou le contrat de vente d'un terrain à bâtir qui n'inclut pas les éléments d'information permettant à l'acheteur de connaître précisément les limites, les dimensions et la surface de ce terrain.

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

«*Art. L. 271-4 (nouveau).* – Les personnes réalisant la mise en copropriété d'immeubles construits depuis plus de quinze ans devront faire procéder à un diagnostic technique du bâtiment et de ses équipements. Ce diagnostic devra être porté à la connaissance de tout acquéreur de lot par le notaire chargé de la vente.»

II. – L'article 20 de la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 relative à la prévention et au règlement des difficultés liées au surendettement des particuliers et des familles est abrogé.

III. – Il est inséré, dans le code civil, un article 1589-1 ainsi rédigé :

«*Art. 1589-1.* – Est frappé de nullité l'engagement par lequel celui qui s'oblige unilatéralement en vue d'acquérir un bien ou un droit immobilier, s'oblige en même temps au versement d'une somme d'argent.»

Article 28 bis (nouveau)

Après l'article L. 316-3 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 316-3-1 ainsi rédigé :

«*Art. L. 316-3-1.* – A compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, le lotisseur peut consentir une promesse unilatérale de vente indiquant la consistance du lot réservé, sa délimitation, son prix et son délai de livraison. Elle ne devient définitive qu'au terme d'un délai de sept jours pendant lequel l'acquéreur a la faculté de se rétracter.

«Le promettant peut, en contrepartie de l'immobilisation du lot, obtenir du bénéficiaire de la promesse, qui conserve la liberté de ne pas acquérir, le versement d'une indemnité d'immobilisation dont le montant ne peut pas excéder un pourcentage du prix de vente fixé par décret en Conseil d'Etat. Les fonds déposés sont consignés en compte bloqué. Ils sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de vente.

«Il sont restitués, dans un délai de trois mois, au déposant dans tous les cas, sauf si le contrat de vente n'est pas conclu de son fait alors que toutes les conditions de la promesse sont réalisées.

«Les conditions de cette promesse de vente sont fixées par décret en Conseil d'Etat.»

Article 29

I. – Il est créé, au sein de la section 2 du chapitre Ier du titre Ier du livre Ier du code de la construction et de l'habitation, une sous-section 1 intitulée : «Règles générales de construction», qui comprend les articles L. 111-4 à L. 111-6 et une sous-section 2 ainsi rédigée :

«Sous-section 2

«Règles générales de division

«Art. L. 111-6-1. – Sont interdites :

«– toute division par appartement d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée;

«– toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une surface et d'un volume habitables inférieurs à des normes d'habitabilité et de salubrité conformes aux conditions de décence visées au premier alinéa de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable ou d'une installation d'évacuation des eaux usées, ou d'un accès adéquat à la fourniture de courant électrique, ou d'un système de chauffage adapté, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante ou plomb;

«– toute division par appartement d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

«Sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 500000 F les personnes qui mettent en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division mentionnée ci-dessus.

«Les personnes morales peuvent être déclarées responsables pénalement des infractions définies ci-dessus dans les conditions prévues à l'article 121-2 du code pénal. Elles encourent la même peine d'amende définie ci-dessus et les peines mentionnées aux 2°, 4° et 9° de l'article 131-39 du même code.»

II. – L'article 1er de la loi n° 53-286 du 4 avril 1953 modifiant la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel est abrogé.

Article 30

I. – Après l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est inséré trois articles 14-1 à 14-3 ainsi rédigés :

«*Art. 14-1.* – Pour faire face aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel dans les quatre mois maximum à compter de la date d'arrêté des comptes de l'exercice.

«Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre.

«Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes. Dans ce cas, la provision est exigible le premier jour de la période fixée.

«*Art. 14-2.* – Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses pour travaux dont la liste sera fixée par décret en Conseil d'Etat.

«Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale.

«*Art. 14-3.* – Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et produits de l'exercice, la trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à un plan comptable fixé par décret. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

«Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont enregistrés dès acceptation du devis ou, en cas d'absence de devis préalable, dès réception de la facture, indépendamment de leur règlement. L'engagement est soldé par le règlement.»

II. – Le quatrième alinéa de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi rédigé :

«– d'établir le budget prévisionnel, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat;».

III (*nouveau*). – Le dernier alinéa de l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi rédigé :

«Chaque règlement de copropriété publié après promulgation de la loi n° du
relative à la solidarité et au renouvellement urbains comporte obligatoirement une annexe
qui précise la façon dont les quotes-parts des parties communes et les quotes-parts de charges
sont calculées.»

IV (*nouveau*). – Le sixième tiret du premier alinéa de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi rédigé :

«– d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel seront versées
exclusivement et sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du
syndicat, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires prise à la majorité
mentionnée à l'article 25. La défaillance du syndic est sanctionnée par la nullité de plein droit de
son mandat. Toutefois, les actes qu'il aurait passés avec les tiers de bonne foi demeurent
valables.»

Article 30 bis (*nouveau*)

Dans les quatre ans suivant la promulgation de la présente loi, toutes les copropriétés devront être munies d'un carnet d'entretien dûment rempli sous la responsabilité du syndic de copropriété, qui en assurera la mise à jour permanente. Un ou plusieurs modèles de carnet d'entretien seront définis par décret.

Article 31

La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi modifiée :

1° A (*nouveau*). – Il est inséré, après l'article 10, un article 10-1 ainsi rédigé :

«*Art. 10-1.* – Les copropriétaires qui aggraveraient par leur fait ou celui de leurs locataires les charges communes auront à supporter seuls les frais et toutes dépenses qui seraient ainsi occasionnées, et notamment les frais de recouvrement des charges de copropriété.» ;

1° Après l'article 19-1, il est inséré un article 19-2 ainsi rédigé :

«*Art. 19-2.* – A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue à l'article 14-1, les autres provisions prévues à ce même article et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours.

«Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé peut condamner le copropriétaire défaillant au versement des provisions prévues à l'article 14-1 et devenues exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire de plein droit.

«Lorsque la mesure d'exécution porte sur une créance à exécution successive du débiteur du copropriétaire défaillant, notamment une créance de loyer ou d'indemnité d'occupation, cette mesure se poursuit jusqu'à l'extinction de la créance du syndicat résultant de l'ordonnance.» ;

1° *bis (nouveau)* La première phrase de l'article 20 est ainsi rédigée :

«Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété.» ;

1° *ter (nouveau)* Le *e* de l'article 25 est complété par les mots : «, à l'exception des travaux prescrits par un arrêté d'insalubrité pris en application des articles L. 26 et suivants du code de la santé publique, ou par un arrêté de péril pris en application des articles L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, qui relèvent de la majorité de l'article 24.» ;

1° *quater (nouveau)* Avant le dernier alinéa de l'article 25, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« *m*) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires ; »

2° L'article 28 est ainsi rédigé :

«*Art. 28. – I. –* Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments et que la division de la propriété du sol est possible :

«*a*) Le propriétaire du ou des lots composant exclusivement un ou plusieurs bâtiments peut demander que ce ou ces lots, ce ou ces bâtiments, selon le cas, soient retirés du syndicat initial pour constituer une propriété séparée. L'assemblée générale statue sur la demande formulée par ce propriétaire à la majorité des voix de tous les copropriétaires;

«*b*) Les propriétaires dont les lots composent un ou plusieurs bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale et statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires composant cette assemblée, demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer un ou plusieurs syndicats séparés. L'assemblée générale du syndicat initial statue à la majorité des voix de tous les copropriétaires sur la demande formulée par l'assemblée spéciale.

«*II. –* Dans les deux cas, l'assemblée générale du syndicat initial statue à la même majorité sur les conditions matérielles, juridiques et financières nécessitées par la division.

«Par dérogation aux dispositions du *b* de l'article 26, l'assemblée générale du ou des nouveaux syndicats, sauf en ce qui concerne la destination de l'immeuble, procède, à la majorité de l'article 24, aux adaptations du règlement initial de copropriété et de l'état de répartition des charges rendues nécessaires par la division.

«Si l'assemblée générale du syndicat initial décide de constituer une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien des éléments d'équipements communs qui ne peuvent être divisés, cette décision est prise à la majorité de l'article 24.

«Le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat dans le cas du *a* ci-dessus, ou de chacun des syndicats dans le cas du *b* ci-dessus.

«La division ne prend effet que lorsque sont prises les décisions mentionnées aux alinéas précédents. Elle emporte la dissolution du syndicat initial.» ;

3° Le deuxième alinéa de l'article 29-1 est ainsi rédigé :

«Le président du tribunal de grande instance charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux *a* et *b* de l'article 26, et du conseil syndical. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire.» ;

4° La dernière phrase du dernier alinéa de l'article 29-1 est complétée par les mots : «à la demande de l'administrateur provisoire, d'un ou plusieurs copropriétaires, du procureur de la République ou d'office.»;

5° L'article 29-4 est ainsi rédigé :

«*Art. 29-4.* – Sur prérapport de l'administrateur provisoire précisant les conditions matérielles, juridiques et financières de la division en application des I et II de l'article 28, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé charge celui-ci de prendre les mesures nécessaires au retrait d'un ou de plusieurs bâtiments de la copropriété initiale pour constituer une propriété ou copropriété séparée. A cette fin, il lui confie tout ou partie des pouvoirs des assemblées prévus à l'article 28. Sur le rapport de l'administrateur provisoire, il prononce le retrait et la constitution d'une propriété ou d'une copropriété séparée.

«Pour chaque syndicat des copropriétaires né de la scission, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé charge l'administrateur provisoire de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic.» ;

6° Après l'article 29-4, il est inséré un article 29-5 ainsi rédigé :

«*Art. 29-5.* – L'ordonnance de nomination de l'administrateur provisoire ainsi que les prérapports et rapports établis par celui-ci sont portés à la connaissance du procureur de la République et des copropriétaires selon les formalités fixées par un décret en Conseil d'Etat. Le procureur de la République transmet copie de ladite nomination au préfet et au maire de la commune dans laquelle sont situés les immeubles ou ensembles immobiliers concernés et il leur transmet, à leur demande, copie desdits rapports et prérapports.» ;

7° L'article 29-4, dans sa rédaction issue de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat, devient l'article 29-6 ;

8° (*nouveau*) Avant le dernier alinéa de l'article 25, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

«n) L'adoption ou l'abandon du mode de gestion du syndicat coopératif tel que défini à l'article 14-1. » ;

9° (*nouveau*) L'article 29 est complété par six alinéas ainsi rédigés :

«Les unions de syndicats de copropriétaires visées au premier alinéa sont des groupements dont l'objet est d'assurer la création, la gestion et l'entretien d'équipements communs à plusieurs syndicats, ainsi que la satisfaction d'intérêts communs auxdits syndicats. Elles peuvent recevoir l'adhésion de sociétés immobilières et de tous copropriétaires dont les immeubles sont contigus ou voisins de ceux de ses membres.

«Les unions de syndicats visées aux premier et deuxième alinéas peuvent être propriétaires des biens nécessaires à leur objet. Les statuts de l'union déterminent les conditions de son fonctionnement sous réserve des dispositions du présent article.

«L'adhésion à une union du premier alinéa est décidée par l'assemblée générale de chaque syndicat, à la majorité fixée par l'article 26. Toutefois, lorsqu'une union est créée en conséquence de l'application de l'article 28, la décision est prise à la majorité de l'article 24.

«L'adhésion ou la démission à une union du deuxième alinéa est décidée par l'assemblée générale de chaque syndicat, à la majorité fixée par l'article 24.

«L'assemblée générale de l'union est constituée par les syndics des syndicats, les représentants légaux des sociétés ou ceux des copropriétaires qui ont adhéré à l'union. Dans les unions du premier alinéa, il est institué un conseil de gestion chargé d'assister le président de l'union et de contrôler sa gestion. Ce conseil de gestion est composé du président du conseil syndical de chaque syndicat ou de son représentant.

«L'exécution des décisions de l'assemblée générale est confiée au président de l'union.»

Article 32

I. – Le douzième alinéa de l'article L. 421-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée :

«Dans ces mêmes copropriétés, lorsqu'elles font l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1, ils peuvent, selon des modalités précisées par décret en Conseil d'Etat qui peuvent déroger aux règles applicables aux habitations à loyer modéré, acquérir des lots pour les louer, pour une période au moins égale à la période d'amortissement du bien acquis.»

II. – Le huitième alinéa de l'article L. 422-2 du code de la construction et de l'habitation et le huitième alinéa de l'article L. 422-3 du même code sont complétés par une phrase ainsi rédigée :

«Dans ces mêmes copropriétés, lorsqu'elles font l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1, elles peuvent, selon des modalités précisées par décret en Conseil d'Etat qui peuvent déroger aux règles applicables aux habitations à loyer modéré, acquérir des lots en vue de leur revente, y effectuer tous travaux et les louer provisoirement.»

III. – Le premier alinéa de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

«Le préfet peut, à son initiative ou sur proposition du maire de la commune concernée, d'associations d'habitants, d'associations de propriétaires ou copropriétaires, d'associations de riverains, confier à une commission qu'il constitue le soin de proposer un plan de sauvegarde visant à restaurer le cadre de vie des occupants et usagers d'un groupe d'immeubles bâtis ou d'un ensemble immobilier déterminé, à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel, commercial et d'habitation, soumis au régime de la copropriété, ou d'un groupe d'immeubles bâtis en société d'attribution ou en société coopérative de construction donnant vocation à l'attribution d'un lot.»

IV. – Dans la première phrase du premier alinéa de l'article 615-2 du code de la construction et de l'habitation, les mots : «dans un délai de deux ans» sont remplacés par les mots : «dans un délai de cinq ans».

Article 33

Les quatrième à septième alinéas de l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement sont remplacés par deux alinéas ainsi rédigés :

«Le fonds de solidarité est également destiné à accorder des aides à des personnes propriétaires occupantes au sens du second alinéa de l'article L. 615-4-1 du code de la construction et de l'habitation, qui remplissent les conditions de l'article 1er de la présente loi et se trouvent dans l'impossibilité d'assumer leurs obligations relatives au paiement de leurs charges collectives, si le logement dont ils ont la propriété ou la jouissance est situé dans un groupe d'immeubles bâtis ou un ensemble immobilier faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation.

«Le fonds de solidarité logement peut, en outre, accorder des aides à ces mêmes propriétaires occupants qui se trouvent dans l'impossibilité d'assumer leurs obligations relatives au remboursement d'emprunts contractés pour l'acquisition de leur logement.»

Article 34

L'article 749 A du code général des impôts est ainsi rédigé :

«*Art. 749 A.* – Sont exonérés du droit d'enregistrement ou de la taxe de publicité foncière prévus à l'article 746 les partages d'immeubles bâtis, de groupe d'immeubles bâtis ou d'ensembles immobiliers soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, et la redistribution des parties communes qui leur est consécutive.»

Article 34 bis (nouveau)

I. – Le premier alinéa du I de l'article 44 *octies* du code général des impôts est complété par une phrase ainsi rédigée :

«La date de délimitation des zones franches urbaines visée au présent article est réputée correspondre, dans tous les cas, au 1er janvier 1997.»

II. – Le V de l'article 12 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville est ainsi rédigé :

« – L'exonération prévue au I est applicable pendant une période de cinq ans à compter du 1er janvier 1997 pour les salariés visés au IV ou, dans les cas visés aux III et III *bis*, à compter de la date de l'implantation ou de la création si elle intervient au cours de cette période. Toutefois, en cas d'embauche, au cours de cette période, de salariés qui n'étaient pas déjà employés au 1er janvier 1997 dans les conditions fixées au IV, l'exonération est applicable, pour ces salariés, pendant une période de cinq ans à compter de la date d'effet du contrat de travail.»

III. – Dans le I de l'article 14 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 précitée, les mots : «de la délimitation de la zone franche urbaine ou à compter du début de la première activité non salariée dans la zone franche urbaine s'il intervient dans les cinq années suivant cette délimitation» sont remplacés par les mots : «du 1er janvier 1997 ou à compter du début de la première année d'activité non salariée dans la zone franche urbaine s'il intervient au cours de cette durée de cinq ans».

Article 34 *ter* (nouveau)

I. – Dans le dernier alinéa du I *quater* de l'article 1466 A du code général des impôts, les mots : «aux I *bis* ou I *ter* du présent article» sont remplacés par les mots : «aux I *bis*, I *ter* ou I *quater* du présent article».

II. – L'article 12 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville est ainsi modifié :

1° Le III est complété par un alinéa ainsi rédigé :

«Sans préjudice de l'application de l'alinéa précédent et du III *bis* du présent article lorsque le salarié a été employé dans la même entreprise dans les douze mois précédant son emploi dans une zone franche urbaine, le taux de l'exonération mentionnée au I du présent article est fixé à 50% du montant des cotisations, versements et contributions précités.»;

2° Après le III, il est inséré un III *bis* ainsi rédigé :

«III *bis*. – Lorsqu'une entreprise ayant bénéficié de l'exonération prévue au I s'implante dans une autre zone franche urbaine, le droit à l'exonération cesse d'être applicable aux gains et rémunérations versés aux salariés dont l'emploi est transféré dans la nouvelle zone franche urbaine à compter de la date d'effet du transfert. L'exonération est applicable aux gains et rémunérations des salariés embauchés dans la nouvelle zone franche urbaine qui ont pour effet d'accroître l'effectif de l'entreprise au-delà de l'effectif employé dans la ou les précédentes zones franches urbaines à la date de l'implantation dans la nouvelle zone franche urbaine.»;

3° Le IV est complété par un alinéa ainsi rédigé :

«L'exonération n'est pas applicable aux embauches effectuées dans les douze mois suivant la date à laquelle l'employeur a procédé à un licenciement.»;

4° Le VI est complété par un alinéa ainsi rédigé :

«Pour bénéficier de l'exonération prévue au I, l'employeur doit adresser à l'autorité administrative désignée par décret et à l'organisme de recouvrement des cotisations une déclaration des mouvements de main-d'œuvre intervenus au cours de l'année précédente ainsi que de chaque embauche. A défaut de réception de la déclaration dans les délais fixés par décret, le droit à l'exonération n'est pas applicable au titre des gains et rémunérations versés pendant la période comprise, selon les cas, entre le 1er janvier de l'année ou la date de l'embauche, et l'envoi de la déclaration cette période étant imputée sur la période de cinq ans mentionnée au V du présent article.»

III. – L'article 13 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 précitée est ainsi modifié :

1° Au deuxième alinéa, après les mots : «employés dans les conditions fixées au IV de l'article 12», sont insérés les mots : «dont l'horaire prévu au contrat est au moins égal à une durée minimale fixée par décret»;

2° Au troisième alinéa, après les mots : «employés dans les conditions fixées au IV de l'article 12», sont insérés le mot : «dont l'horaire prévu au contrat est au moins égal à une durée minimale fixée par décret».

IV. – Le I de l'article 14 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 précitée est complété par une phrase ainsi rédigée :

«En cas de poursuite de tout ou partie de l'activité dans une autre zone franche urbaine, l'exonération cesse d'être applicable à la partie de l'activité transférée dans cette autre zone franche urbaine.»

Article 34 quater (nouveau)

Tout organisme prestataire en distribution d'eau d'un immeuble collectif, quel que soit son statut, est tenu de procéder à l'individualisation des contrats de fourniture d'eau, dès lors que le conseil d'administration de l'organisme d'habitations à loyer modéré, le conseil d'administration de la société civile immobilière ou le syndicat de copropriété gestionnaire de l'immeuble considéré en fait la demande.

TITRE III

METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE DE DÉPLACEMENTS AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Section

Dispositions relatives au plan de déplacements urbains

Article 35

I. – L'article 28 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, les mots : «schémas directeurs» sont remplacés par les mots : «schémas de cohérence territoriale»;

1° *bis (nouveau)* Dans l'avant-dernière phrase du premier alinéa, après les mots : «mesures d'aménagement et d'exploitation à mettre en œuvre», sont insérés les mots : «afin de renforcer la cohésion sociale et urbaine»;

1° *ter (nouveau)* L'avant-dernière phrase du premier alinéa est complétée par les mots : «ainsi que le calendrier des décisions et réalisations»;

2° Il est inséré, après le premier alinéa, un alinéa ainsi rédigé :

«Lorsqu'un schéma directeur ou un schéma de secteur a été approuvé avant la date d'entrée en vigueur de la loi n° du relative à la solidarité et au renouvellement urbains, l'obligation de compatibilité prévue au premier alinéa ci-dessus n'est applicable qu'à compter de la première révision du schéma postérieure à cette date.»

II (*nouveau*). – Le premier alinéa de l'article 28-3 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée est complété par une phrase ainsi rédigée :

«L'obligation de compatibilité avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur prévus à l'article 28 ne lui est pas applicable.»

Article 35 bis (nouveau)

Dans le premier alinéa de l'article 52 de la loi n° 75-534 du 30 juin 1975 d'orientation en faveur des personnes handicapées, après les mots : «des véhicules individuels», sont insérés les mots : «ainsi que leur stationnement».

Article 36

L'article 28-1 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée est ainsi modifié :

1° Les mots : «Les orientations du plan de déplacements urbains portent sur :» sont remplacés par les mots : «Les plans de déplacements urbains portent sur :»;

1° *bis (nouveau)* Il est ajouté, avant le 1°, un 1° A ainsi rédigé :

«1°A L'amélioration de la sécurité de tous les déplacements, notamment en définissant un partage modal équilibré de la voirie pour chacune des différentes catégories d'usagers et en mettant en place un observatoire des accidents impliquant au moins un piéton ou un cycliste;»

1° *ter (nouveau)* Au 3°, après les mots : «voirie d'agglomération,», sont insérés les mots : «y compris les infrastructures routières nationales et départementales,»;

2° Le 4° est ainsi rédigé :

«4° L'organisation du stationnement sur voirie et dans les parcs publics de stationnement, et notamment les zones dans lesquelles la durée maximale de stationnement doit être réglementée, les zones de stationnement payant, les emplacements réservés aux personnes handicapées ou à mobilité réduite en application de l'article 52 de la loi n° 75-534 du 30 juin 1975 d'orientation en faveur des personnes handicapées, la politique de tarification à établir, en relation avec la politique de l'usage de la voirie, en matière de stationnement sur voirie et en matière de parcs publics, la localisation des parcs de rabattement à proximité des gares ou aux entrées de villes, les modalités particulières de stationnement et d'arrêt des véhicules de transport public, des taxis et des véhicules de livraison de marchandises, les mesures spécifiques susceptibles d'être prises pour certaines catégories d'usagers, et tendant notamment à favoriser le stationnement des résidents, en privilégiant les véhicules peu polluants;»

3° Après les mots : «livraison des marchandises», la fin du 5° est ainsi rédigée : «tout en rationalisant les conditions d'approvisionnement de l'agglomération afin de maintenir les activités commerciales et artisanales. Il prévoit la mise en cohérence des horaires de livraison et des poids et dimensions des véhicules de livraison au sein du périmètre des transports urbains. Il prend en compte les besoins en surfaces nécessaires au bon fonctionnement des livraisons afin notamment de limiter la congestion des voies et aires de stationnement. Il propose une réponse adaptée à l'utilisation des infrastructures logistiques existantes, notamment celles situées sur les voies de pénétration autres que routières et précise la localisation des futures, dans une perspective d'offre multimodale;»

3° *bis (nouveau)* Au 6°, après les mots : «collectivités publiques», sont insérés les mots : «à établir un plan de mobilité et»;

4° *Supprimé*

5° *(nouveau)* Il est ajouté un 7° ainsi rédigé :

«7° La mise en place d'une tarification et d'une billettique intégrées pour l'ensemble des déplacements, incluant le stationnement en périphérie, favorisant l'utilisation des transports collectifs par les familles et les groupes.»

Article 36 bis (nouveau)

Après le troisième alinéa de l'article 28 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

«— l'impact global du projet sur les flux de voitures particulières et de véhicules de livraison;

«— la qualité de la desserte en transport public ou avec des modes alternatifs;

«— les capacités d'accueil pour le chargement et le déchargement des marchandises;»

Article 37

Après l'article 28-1 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée, sont insérés les articles 28-1-1 et 28-1-2 ainsi rédigés :

«*Art. 28-1-1.* – Les actes pris au titre du pouvoir de police du stationnement ainsi que les actes relatifs à la gestion du domaine public routier doivent être rendus compatibles avec les dispositions prévues au 4° de l'article 28-1 dans les délais prévus par le plan de déplacements urbains.

«Ces actes peuvent néanmoins prescrire des obligations plus contraignantes en matière de stationnement sur voirie, notamment pour des motifs de sécurité publique ou en considération d'événements ou de travaux présentant un caractère temporaire.

«*Art. 28-1-2.* – Le plan de déplacements urbains délimite les périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées par les plans locaux d'urbanisme et les plans de sauvegarde et de mise en valeur en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels les documents d'urbanisme fixent un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation. Il précise en outre, en fonction notamment de la desserte en transports publics réguliers et, le cas échéant, en tenant compte de la destination des bâtiments, les limites des obligations imposées par les plans locaux d'urbanisme et les plans de sauvegarde et de mise en valeur en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés et les minima des obligations de stationnement pour les véhicules non motorisés.»

Article 37 bis (nouveau)

Dans la dernière phrase du deuxième alinéa de l'article 28-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée, après les mots : «est ensuite soumis», sont insérés les mots : «par le représentant de l'autorité organisatrice de transport».

Article 37 ter (nouveau)

Dans la première phrase de l'avant-dernier alinéa de l'article 28-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée, les mots : «procède à» sont remplacés par les mots : «peut engager ou poursuivre».

Article 38

Il est inséré, après l'article 28-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée, un article 28-2-1 ainsi rédigé :

«*Art. 28-2-1.* – La compétence de l'établissement public mentionné à l'article L. 122-4 du code de l'urbanisme peut, s'il y a lieu, dans les conditions prévues par le code général des collectivités territoriales, être élargie à l'élaboration d'un plan de déplacements urbains couvrant l'ensemble du périmètre de la compétence de cet établissement public, sous réserve que ce périmètre inclut la totalité du ou des périmètres de transport urbain qu'il recoupe.

«Lorsque le plan de déplacements urbains est élaboré par l'établissement public mentionné à l'article L. 122-4 du code de l'urbanisme :

«– les autorités compétentes en matière de transport urbain sont associées à cette élaboration et le projet de plan leur est soumis pour avis dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 28-2;

«– les mesures d'aménagement et d'exploitation mentionnées à l'avant-dernière phrase du premier alinéa de l'article 28 sont adoptées en accord avec les autorités compétentes pour l'organisation des transports et mises en œuvre par elles;

«– le plan approuvé se substitue le cas échéant aux plans de déplacements urbains antérieurs.»

Article 38 bis (nouveau)

Il est inséré, après l'article 28-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée, un article 28-2-2 ainsi rédigé :

«*Art. 28-2-2.* – L'élaboration des plans de déplacements urbains non encore approuvés à la date de l'entrée en vigueur de la loi du précitée se poursuit suivant les modalités de la présente loi, sans qu'il y ait lieu cependant de renouveler les actes de la procédure d'élaboration qui sont intervenus dans les conditions prévues par la législation en vigueur.»

Article 39

Au II de l'article 7 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée, après les mots : «organisent les transports publics réguliers de personnes», sont insérés les mots : «et peuvent organiser des services de transports à la demande».

Article 39 bis (nouveau)

Il est inséré, après l'article 30 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée, un article 30-3 ainsi rédigé :

«*Art 30-3.* – En Ile-de-France, à la demande des collectivités territoriales ou de leur établissement public de coopération, le Syndicat des transports d'Ile-de-France peut, par convention, leur confier tout ou partie de l'organisation et de la mise en œuvre d'un réseau de transport régulier ou à la demande.»

Article 40

L'article 46 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, les mots : «des chapitres II et III du titre II» sont remplacés par les mots : «des chapitres II, III et III bis du titre II»;

2° Au deuxième alinéa, les mots : «des articles 28 et 28-1» sont remplacés par les mots : «des articles 27-1, 28, 28-1, 28-1-1 et 28-1-2».

Article 40 bis (nouveau)

Le troisième alinéa (2°) de l'article L. 2213-3 du code général des collectivités territoriales est complété par les mots : «et l'arrêt des véhicules effectuant un chargement ou un déchargement de marchandises».

Article 40 ter (nouveau)

Il est inséré, dans le chapitre III du titre III du livre III de la deuxième partie du code général des collectivités territoriales, une section 12 intitulée : «Stationnement payant à durée limitée sur voirie», comprenant un article L. 2333-87 ainsi rédigé :

«*Art. L. 2333-87.* – Sans préjudice de l'application de l'article 2512-14, le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du syndicat mixte compétents pour l'organisation des transports urbains, lorsqu'il y est autorisé par ses statuts, peut établir sur des voies qu'il détermine une redevance de stationnement, compatible avec les dispositions du plan de déplacements urbains s'il existe. Dans le cas où le domaine public concerné relève d'une autre collectivité, l'avis conforme de cette dernière est requis hors agglomération.

«La délibération établit les tarifs applicables à chaque zone de stationnement payant.

«Le tarif peut être modulé en fonction de la durée du stationnement. Il peut prévoir également une tranche gratuite pour une durée déterminée. L'acte instituant la redevance peut prévoir une tarification spécifique pour certaines catégories d'usagers et notamment les résidents.»

Article 40 quater (nouveau)

Il est inséré, après l'article 5 de la loi n° 82-684 du 4 août 1982 relative à la participation des employeurs au financement des transports publics urbains, un article 5-1 ainsi rédigé :

«*Art. 5-1.* – En dehors de la zone de compétence de l'autorité organisatrice des transports parisiens, toute personne physique ou morale, publique ou privée, employant un ou plusieurs salariés, peut prendre en charge tout ou partie du prix des titres d'abonnement souscrits par ses salariés pour leurs déplacements au moyen de transports publics de voyageurs entre leur résidence habituelle et leur lieu de travail.»

Article 40 quinquies (nouveau)

Avant la dernière phrase du premier alinéa de l'article 28-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée, il est inséré une phrase ainsi rédigée :

«Les départements, à la fois en tant qu'autorités organisatrices de transport et en tant que gestionnaires d'un réseau routier, sont associés à l'élaboration des plans de déplacements urbains.»

Section 2

Dispositions relatives à la coopération entre autorités organisatrices de transport

Article 41

Il est inséré, après l'article 30 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée, un chapitre III *bis* ainsi rédigé :

«CHAPITRE III BIS

«De la coopération entre les autorités organisatrices de transport

«*Art. 30-1.* – La région et le département peuvent s'associer au sein d'un syndicat mixte de transport, auquel peuvent également adhérer une ou plusieurs autorités compétentes pour l'organisation des transports urbains, afin de coordonner les services qu'ils organisent, mettre en place un système d'information à l'intention des usagers et rechercher la création d'une tarification coordonnée et de titres de transport uniques ou unifiés.

«Ce syndicat mixte peut organiser, en lieu et place de ses membres, des services publics réguliers ainsi que des services à la demande. Il peut à ce titre assurer, en lieu et place de ses membres, la réalisation et la gestion d'équipements et d'infrastructures de transport.

«Il est régi par les articles L. 5721-2 et suivants du code général des collectivités territoriales.»

Article 42

Il est inséré, après l'article L. 5722-6 du code général des collectivités territoriales, un article L. 5722-7 ainsi rédigé :

«*Art. L. 5722-7.* – Le syndicat mixte mentionné à l'article 30-1 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs peut prélever un versement destiné au financement des transports en commun dans un espace à dominante urbaine d'au moins 50000 habitants incluant une ou plusieurs communes centre de plus de 15000 habitants, dès lors que ce syndicat associe au moins la principale autorité compétente pour l'organisation des transports urbains. Les conditions d'assujettissement, de recouvrement et de remboursement de ce versement sont identiques à celles prévues par les articles 2333-64 et suivants.

«Le taux de ce versement ne peut excéder 0,5%. A l'intérieur d'un périmètre de transport urbain, ce taux est, le cas échéant, réduit de sorte que le total de ce taux et du taux maximum susceptible d'être institué par l'autorité compétente au titre de l'article L. 2333-67 n'excède pas le taux maximum qui serait autorisé au titre de ce même article dans un périmètre de transport urbain qui coïnciderait avec l'espace à dominante urbaine concerné par le prélèvement du syndicat.»

Article 43

Il est inséré, après l'article 27 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée, un article 27-1 ainsi rédigé :

«*Art. 27-1.* – L'autorité compétente pour l'organisation des transports publics dans les périmètres de transports urbains inclus dans les agglomérations de plus de 100000habitants ou recoupant celles-ci, met en place des outils d'aide aux décisions publiques et privées ayant un impact sur les pratiques de mobilité à l'intérieur du périmètre de transports urbains ainsi que pour les déplacements vers ou depuis celui-ci. En particulier, elle établit un compte "déplacements" dont l'objet est de faire apparaître pour les différentes pratiques de mobilité dans l'agglomération et dans son aire urbaine les coûts pour l'utilisateur et ceux qui en résultent pour la collectivité; elle met en place un service d'information multimodale à l'intention des usagers, en concertation avec l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements et les entreprises publiques ou privées de transport. Elle met en place un service de conseil en mobilité à l'intention des employeurs et des gestionnaires d'activités générant des flux de déplacements importants.»

Section 3

Dispositions relatives au Syndicat des transports d'Ile-de-France

Article 44

Dans l'intitulé de l'ordonnance n° 59-151 du 7 janvier 1959 relative à l'organisation des transports de voyageurs dans la région parisienne, les mots : «dans la région parisienne» sont remplacés par les mots : «en Ile-de-France».

Article 45

L'article 1er de l'ordonnance n° 59-151 du 7 janvier 1959 précitée est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa :

a) Après le mot : «Etat,» sont insérés les mots : «la région d'Ile-de-France,»;

b) Les mots : «de la Seine, de Seine-et-Oise,» sont remplacés par les mots : «des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis, du Val-de-Marne, de l'Essonne, des Yvelines, du Val-d'Oise,»;

c) Les mots : «dans la région dite "Région des transports parisiens", telle qu'elle est définie par décret» sont remplacés par les mots : «en Ile-de-France»;

1° *bis (nouveau)* Aux deuxième et troisième alinéas, les mots : «dans la région des transports parisiens» sont remplacés par les mots : «en Ile-de-France»;

2° Au deuxième alinéa, les mots : «les tarifs à appliquer» sont remplacés par les mots : «la politique tarifaire».

Article 46

Il est inséré, dans l'ordonnance n° 59-151 du 7 janvier 1959 précitée, un article 1er-1 ainsi rédigé :

«*Art. 1er-1.* – Les ressources du Syndicat des transports d'Ile-de-France comprennent :

«1° Les concours financiers de l'Etat et des collectivités territoriales membres du syndicat aux charges d'exploitation des services de transport mentionnés à l'article 1er;

«2° Le produit du versement destiné aux transports en commun perçu à l'intérieur de la région d'Ile-de-France;

«3° La part du produit des amendes de police relatives à la circulation routière, dans les conditions définies à l'article L. 2334-24 du code général des collectivités territoriales;

«4° Toutes autres contributions, subventions ou avances qui lui sont apportées par les collectivités publiques ou par tout organisme public ou privé notamment pour la mise en œuvre de politiques d'aide à l'usage des transports collectifs au bénéfice de certaines catégories particulières d'usagers;

«5° Les produits de son domaine;

«6° Les redevances pour services rendus et produits divers.»

Article 47

Il est inséré, dans l'ordonnance n° 59-151 du 7 janvier 1959 précitée, un article 2-1 ainsi rédigé :

«*Art. 2-1.* – Il est créé un Comité des partenaires du transport public en Ile-de-France. Ce comité est consulté sur l'offre et la qualité des services de transport de personnes relevant du Syndicat des transports d'Ile-de-France. Son avis peut également être requis ponctuellement par le Syndicat des transports d'Ile-de-France dans tout autre domaine relatif aux transports en Ile-de-France.

«Il est composé de représentants :

«– des organisations syndicales du secteur des transports collectifs;

«– des organisations professionnelles patronales et des organismes consulaires;

«– des associations d'usagers des transports collectifs;

«– des collectivités participant au financement des services de transport de voyageurs en Ile-de-France et non membres du syndicat.

«Il est présidé par le président du conseil régional d'Ile-de-france ou son représentant.

«Un membre du comité des partenaires désigné en son sein participe, à titre consultatif, au conseil d'administration du Syndicat des transports d'Ile-de-France.

«Un décret précise la composition du comité, les conditions de désignation de ses membres, ainsi que les modalités de son organisation et de son fonctionnement.»

Article 48

L'article L. 2531-5 du code général des collectivités territoriales est complété par trois alinéas ainsi rédigés :

«Le Syndicat des transports d'Ile-de-France peut également contribuer sur les ressources provenant de ce versement au financement :

«– de mesures prises en application de la politique tarifaire mentionnée à l'article 1er de l'ordonnance n° 59-151 du 7 janvier 1959 relative à l'organisation des transports de voyageurs en Ile-de-France;

«– à titre accessoire et dans le cadre de conventions passées entre le syndicat et les gestionnaires, de dépenses d'exploitation d'ouvrages et d'équipements affectés au transport et mentionnés par le plan de déplacements urbains, tels que des gares routières, des parcs relais et des centres d'échanges correspondant à différents modes de transport.»

Article 49

I. – Il est inséré, dans l'ordonnance n° 59-151 du 7 janvier 1959 précitée, un article 1er-2 ainsi rédigé :

«*Art. 1er-2.* – En contrepartie des charges résultant de l'application de l'article 1er, la région d'Ile-de-France reçoit chaque année de l'Etat une compensation forfaitaire indexée.

«La compensation visée à l'alinéa précédent fait l'objet d'une révision lorsque des modifications des relations entre le syndicat et les entreprises publiques de transport ont une incidence significative sur la contribution de la région d'Ile-de-France prévue par l'article 1er et ont pour origine des dispositions législatives ou réglementaires spécifiques au transport de voyageurs.

«Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application des deux alinéas précédents et notamment de l'indexation de la compensation mentionnée au premier alinéa. Il fixe également les conditions dans lesquelles un bilan sera effectué à l'issue d'une période de trois ans après la publication de la loi n° du relative à la solidarité et au renouvellement urbains.»

II. – L'avant-dernier alinéa de l'article L. 4332-5 du code général des collectivités territoriales est complété par une phrase ainsi rédigée :

«Il en est de même des dépenses réalisées en application de l'article 1er de l'ordonnance n° 59-151 du 7 janvier 1959 relative à l'organisation des transports de voyageurs en Ile-de-France.»

Article 50

I. – Pour l'application des textes de nature législative concernant les transports de voyageurs en Ile-de-France, les mots : «dans la région des transports parisiens» sont remplacés par les mots : «en Ile-de-France», et les mots : «de la région des transports parisiens» par les mots : «de l'Ile-de-France.»

De même, les mots : «Syndicat des transports parisiens» sont remplacés par les mots : «Syndicat des transports d'Ile-de-France».

II. – Le deuxième alinéa de l'article L. 2531-2 du code général des collectivités territoriales est supprimé.

Section 3 bis

Mettre en œuvre le droit au transport

[Division et intitulé nouveaux]

Article 50 bis (nouveau)

En Ile-de-France et dans l'aire de compétence des syndicats mixtes de transport ayant institué un versement destiné au financement des transports en commun, une réduction tarifaire d'au moins 75% est accordée aux personnes dont les ressources sont égales ou inférieures au plafond fixé en application de l'article L. 380 du code de la sécurité sociale. Cette réduction s'applique quel que soit le lieu de résidence de l'utilisateur.

Section 4

Dispositions relatives aux transports collectifs d'intérêt régional

Article 51

Il est inséré, après l'article 21 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée, un article 21-1 ainsi rédigé :

«*Art. 21-1.*– L'Etat, qui fixe les obligations générales de service public pour les transports ferroviaires de voyageurs, choisit le mode de dévolution de l'exploitation des services ferroviaires régionaux de voyageurs.

«En sus des services routiers réguliers non urbains d'intérêt régional au sens de l'article 29 de la présente loi, et sans préjudice des dispositions particulières prévues aux articles L. 4413-3 et L. 4424-26 du code général des collectivités territoriales, la région, en tant qu'autorité organisatrice des transports collectifs d'intérêt régional, est chargée, à compter du 1er janvier 2002, de l'organisation :

«– des services ferroviaires régionaux de voyageurs, qui sont les services ferroviaires de voyageurs effectués sur le réseau ferré national, à l'exception des services d'intérêt national et des services internationaux;

«– des services routiers effectués en substitution des services ferroviaires susvisés.

«A ce titre, la région décide, sur l'ensemble de son ressort territorial, le contenu du service public de transport régional de voyageurs et notamment les dessertes, la tarification, la qualité du service et l'information de l'utilisateur, en tenant compte du schéma national multimodal de services collectifs de transport de voyageurs et du schéma régional de transport, dans le respect des compétences des départements, des communes et de leurs groupements ainsi que de la cohérence et de l'unicité du système ferroviaire dont l'Etat reste le garant, et du système tarifaire national.

«Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article, et notamment les modalités de détermination de la consistance des services transférés qui correspond aux services existants à la date du transfert.»

Article 52

Il est inséré, après l'article L. 1614-8 du code général des collectivités territoriales, un article L. 1614-8-1 ainsi rédigé :

«*Art. L. 1614-8-1.* – A compter du 1er janvier 2002, les charges transférées aux régions du fait du transfert de compétences prévu à l'article 21-1 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs sont compensées dans les conditions fixées par les articles L. 1614-1 à L. 1614-3.

«La compensation du transfert de compétences mentionnée à l'alinéa précédent, prise en compte dans la dotation générale de décentralisation attribuée aux régions, est constituée :

«– du montant de la contribution pour l'exploitation des services transférés;

«– du montant de la dotation annuelle complémentaire nécessaire au renouvellement du parc de matériel roulant affecté aux services transférés.

«Pour l'année 2002, le montant de cette compensation est établi, pour ce qui concerne la part correspondant à la contribution pour l'exploitation des services transférés, sur la référence de l'année 2000. Le montant total de cette compensation est revalorisé en appliquant les taux de croissance de la dotation globale de fonctionnement fixés pour 2001 et 2002.

«Le montant de cette compensation est constaté pour chaque région, pour l'année 2002, par arrêté conjoint du ministre chargé de l'intérieur, du ministre chargé du budget et du ministre chargé des transports après avis de la région.

«La compensation visée à l'alinéa précédent peut faire l'objet d'une révision si des dispositions législatives ou réglementaires spécifiques au transport ont une incidence significative sur l'équilibre de la convention entre la région et la Société nationale des chemins de fer français.

«Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article.»

Article 53

Il est inséré, après l'article 21 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée, un article 21-2 ainsi rédigé :

«*Art. 21-2.* – Une convention passée entre la région et la Société nationale des chemins de fer français fixe les conditions d'exploitation et de financement des services ferroviaires relevant de la compétence régionale.

«Le ministre chargé des transports tranche les litiges entre la Société nationale des chemins de fer français et la région relatifs à l'attribution des sillons ferroviaires.

«Un décret en Conseil d'Etat précise le contenu de la convention, ainsi que les modalités de règlement des litiges entre la région et la Société nationale des chemins de fer français.»

Article 53 bis (nouveau)

Il est inséré, après l'article L. 1612-15 du code général des collectivités territoriales, un article L. 1612-15-1 ainsi rédigé :

«*Art. L. 1612-15-1.* – En cas d'absence de convention visée à l'article 21-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée, le préfet de région peut mettre en œuvre, dans les conditions de l'article L. 1612-15, une procédure d'inscription d'office au budget de la région au bénéfice de la Société nationale des chemins de fer français dans la limite de la part de la compensation visée au quatrième alinéa de l'article L. 1614-8-1.»

Article 53 ter (nouveau)

Pour permettre aux régions d'assurer leurs responsabilités dans le maintien de la pérennité du service public de transport ferroviaire de voyageurs d'intérêt régional, l'Etat et Réseau ferré de France les informent de tout projet de modification de la consistance ou des caractéristiques du réseau ferré national dans leur ressort territorial, de tout projet de réalisation d'une nouvelle infrastructure, de modification, d'adaptation de l'infrastructure existante ainsi que de tout changement dans les conditions d'exploitation du réseau ferré national dans leur ressort territorial.

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

Article 53 quater (nouveau)

Tout projet de modification d'un service ferroviaire d'intérêt national ou des modalités de fixation des redevances d'infrastructures ferroviaires au sens de l'article 13 de la loi n° 97-135 du 13 février 1997 portant création de l'établissement public « Réseau ferré de France » doit faire l'objet d'une consultation et d'un avis de la ou des régions concernées.

Article 54

Il est inséré, après l'article 21 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée, un article 21-3 ainsi rédigé :

«*Art. 21-3.* – Lorsqu'une liaison se prolonge au-delà du ressort territorial de la région, celle-ci peut passer une convention avec une région limitrophe, ou avec le Syndicat des transports d'Ile-de-France, pour l'organisation des services définis à l'article 21-1.

«La mise en œuvre de ces services fait l'objet d'une convention d'exploitation particulière entre l'une ou les deux autorités compétentes mentionnées à l'alinéa précédent et la Société nationale des chemins de fer français, sans préjudice des responsabilités que l'Etat lui a confiées pour l'organisation des services d'intérêt national.

«La région peut, le cas échéant, conclure une convention avec une autorité organisatrice de transport d'une région limitrophe d'un Etat voisin pour l'organisation de services ferroviaires régionaux transfrontaliers de voyageurs dans les conditions prévues par le code général des collectivités territoriales et les traités en vigueur. A défaut d'autorité organisatrice de transport dans la région limitrophe de l'Etat voisin, la région peut demander à la Société nationale des chemins de fer français de conclure une convention avec le transporteur compétent de l'Etat voisin pour l'organisation de tels services transfrontaliers.»

Article 55

Il est inséré, après l'article 30 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée, un article 30-2 ainsi rédigé :

«*Art. 30-2.* – En l'absence de syndicat mixte de transport tel que prévu à l'article 30-1, une région ou un département peut passer une convention avec une autorité organisatrice de transports urbains en vue d'assurer la coordination de l'organisation des services de transport qui relèvent de leurs compétences respectives.»

Article 56

..... Supprimé

Article 57

I.– Avant le dernier alinéa de l'article L. 4332-5 du code général des collectivités territoriales, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

«A compter du 1er janvier 2002, les dépenses réalisées en application des dispositions prévues à l'article 21-1 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs n'entrent pas dans l'assiette du prélèvement, à due concurrence, de la compensation forfaitaire des charges transférées.»

II. – Les dispositions du cinquième alinéa de l'article L. 4332-5 du même code sont abrogées à compter du 1er janvier 2002.

Article 58

L'article 22 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée est ainsi rédigé :

«Art. 22.– L'organisation des transports ferroviaires inscrits au plan régional des transports, établi et tenu à jour par le conseil régional après avis des conseils généraux et des autorités compétentes pour l'organisation des transports urbains, fait l'objet de conventions passées entre la région et la Société nationale des chemins de fer français.

«La région est consultée sur les modifications de la consistance des services assurés dans son ressort territorial par la Société nationale des chemins de fer français, autres que les services d'intérêt régional au sens de l'article 21-1.

« Il peut être créé des comités de ligne, composés de représentants de la Société nationale des chemins de fer français, d'usagers, de salariés de la Société nationale des chemins de fer français et d'élus des collectivités territoriales pour examiner la définition des services ainsi que tout sujet concourant à leur qualité.

«Toute création ou suppression de la desserte d'un itinéraire par un service de transport d'intérêt national ou de la desserte d'un point d'arrêt par un service national ou international est soumise pour avis aux départements et communes concernés.

«Toute création ou suppression de la desserte d'un itinéraire par un service régional de voyageurs ou de la desserte d'un point d'arrêt par un service régional de voyageurs est soumise pour avis aux départements et aux communes concernés.»

Article 58 bis (nouveau)

L'article 16 de la loi n°82-1153 du 30 décembre 1982 précitée est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les comités départementaux et régionaux des transports sont consultés sur l'organisation des transports ferroviaires inscrits au plan régional des transports. »

Article 58 ter (nouveau)

Il est créé, auprès du ministre chargé des transports, un Comité national de suivi de la décentralisation des services voyageurs d'intérêt régional. Ce comité est consulté sur l'ensemble des questions liées au transfert de compétences prévu à l'article 51. Il est composé de représentants des régions, de l'Etat, de Réseau ferré de France et de la Société nationale des chemins de fer français.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent article.

Article 59

Les dispositions du premier alinéa de l'article 22 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée sont abrogées à compter du 1er janvier 2002.

Article 59 bis (nouveau)

Cinq ans après la date du transfert de compétences visée à l'article 21-1 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée, le Gouvernement déposera un rapport au Parlement portant bilan de ce transfert de compétences établi sur la base d'une évaluation conjointe diligentée par l'Etat et les régions.

Ce bilan portera notamment sur l'évolution quantitative et qualitative des services ainsi que leur financement, les relations entre les régions et la Société nationale des chemins de fer français, le développement de l'intermodalité, la tarification et le maintien de la cohérence du système ferroviaire.

TITRE IV

ASSURER UNE OFFRE D'HABITAT DIVERSIFIÉE ET DE QUALITÉ

Article 60

I.– Les articles L. 301-1 et L. 301-2 du code de la construction et de l'habitation sont ainsi rédigés :

«*Art. L. 301-1.* – I. – La politique d'aide au logement a pour objet de favoriser la satisfaction des besoins de logements, de promouvoir la qualité de l'habitat et l'habitat durable, d'améliorer l'habitat existant et d'adapter les dépenses de logement à la situation de famille et aux ressources des occupants. Elle doit tendre à favoriser une offre de logements qui, par son importance, son insertion urbaine, sa diversité de statut d'occupation et de répartition spatiale, soit de nature à assurer la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation. Elle veille par conséquent à réhausser les plafonds de ressources tels qu'ils sont définis par l'article L. 111-7.

« II. – 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 pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir.

«*Art. L. 301-2.* – La politique d'aide au logement comprend notamment :

«1° Des aides publiques à l'investissement en faveur du logement locatif, à la construction neuve de logements, à l'acquisition avec amélioration de logements existants et aux opérations de restructuration urbaine. Les aides sont majorées lorsque les logements servent à l'intégration de personnes rencontrant des difficultés sociales particulières;

«2° Des aides publiques, accordées sous condition de ressources, aux personnes accédant à la propriété de leur logement, sous la forme d'avances remboursables sans intérêt et de prêts d'accession sociale à taux réduit;

«3° Des aides publiques à l'investissement pour les travaux d'amélioration des logements existants réalisés par les propriétaires bailleurs, dans le parc locatif social et dans le parc privé, ainsi que par les propriétaires occupants sous condition de ressources;

«4° Des aides publiques à l'investissement pour les logements locatifs privés soumis en contrepartie à des conditions de loyer encadré et destinés à des personnes sous condition de ressources;

«5° Des aides personnelles au logement, dont l'aide personnalisée instituée au chapitre Ier du titre V du présent livre, qui sont versées aux locataires ou aux propriétaires accédants, sous condition de ressources.»

II (*nouveau*).– L'article L. 301-4 du même code est ainsi modifié :

1°Après les mots : « les communes », sont insérés les mots : « les établissements publics de coopération intercommunale, » ;

2°Après les mots : « en matière d'habitat », sont insérées trois phrases ainsi rédigées :

« Dans les pays ou les agglomérations au sens de la loi n° 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire, les établissements publics de coopération intercommunale développent les outils de la connaissance des besoins et des marchés locaux de l'habitat. A ce titre, ils élaborent le plan local de l'habitat. Les objectifs à atteindre en matière d'habitat sur leurs territoires sont déterminés soit dans les contrats de pays, soit dans les contrats d'agglomération, à l'occasion de la signature des contrats de plan Etat-régions. »

III (*nouveau*). – L'article L. 301-5 du même code est complété par une phrase et six alinéas ainsi rédigés :

« Le schéma régional d'aménagement et de développement du territoire et les contrats de plan Etat-régions déterminent les modalités de programmation des aides au logement.

« Dans ce cadre, il est créé un comité régional de l'habitat.Ce dernier définit notamment :

« 1° Les priorités en matière d'habitat en fonction des enjeux d'aménagement et de développement du territoire ;

« 2° Les priorités de cohésion sociale, en particulier celles prises en compte par le préfet de région, des orientations prioritaires nationales traduites par les circulaires ministérielles ;

« 3° Les aides attribuées aux actions foncières au travers de la création d'un fonds régional d'aménagement foncier ;

« 4° En articulation avec les actions pour l'accompagnement social et l'insertion du plan départemental pour le logement des personnes défavorisées, les moyens nécessaires au développement d'une offre de logement adaptée en faveur des populations défavorisées.

« Ce comité régional est créé à titre expérimental jusqu'en 2003. Le Conseil national de l'habitat conduira à l'évaluation de la pratique de ce dernier. »

Article 60 bis (nouveau)

Il est inséré, après l'article L. 301-2 du code de la construction et de l'habitation, un article L. 301-2-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 301-2-1.* – Contribuent aux objectifs définis à l'article L. 301-1 et constituent des activités d'utilité sociale, lorsqu'elles sont réalisées par des associations, des unions d'économie sociale ou des organismes sans but lucratif agréés par l'Etat, les activités :

« – visant à la mise en œuvre du droit au logement ;

« – contribuant à la production, à la gestion et à l'attribution des logements conventionnés privés au titre du 4° de l'article L. 351-2 ;

« – contribuant à acquérir et à améliorer, à prendre à bail des logements et à les conventionner au titre des 3°, 4° et 5° de l'article L. 351-2 en vue de les attribuer et de les gérer au profit de personnes défavorisées ;

« - destinées à assurer l'accès au logement des ménages défavorisés ;

« - visant à l'amélioration et à l'adaptation des conditions d'habitat des ménages ayant des ressources modestes ou des difficultés d'insertion sociale.

« A ce titre, les organismes sans but lucratif, les unions d'économie sociale et les associations pratiquant ces activités sont agréés par l'Etat. Les conditions et les modalités de cet agrément sont fixées par un décret en Conseil d'Etat. »

Article 60 ter (nouveau)

Le Gouvernement présentera au Parlement, tous les trois ans à compter de la promulgation de la présente loi, un rapport d'évaluation territorialisé des besoins qualitatifs et quantitatifs en matière de logements.

Section 1

Le logement social

Article 61 A (nouveau)

Le I de l'article L. 225-8 du code du travail est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Il est également tenu d'accorder le temps nécessaire aux salariés siégeant dans les conseils d'administration des organismes d'habitations à loyer modéré pour participer aux réunions de cette instance, de ses commissions et aux missions qui leurs sont confiées. »

Article 61

Le chapitre unique du titre Ier du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° L'article L. 411-2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

«Au titre des missions de service public que constituent la construction, l'acquisition, l'attribution et la gestion de logements locatifs destinés à des personnes dont les revenus sont inférieurs à des plafonds, les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés au premier alinéa bénéficient de dispositions fiscales et d'aides spécifiques de l'Etat. » ;

2° Il est ajouté quatre articles L. 411-3, L. 411-4, L. 411-5 et L. 411-6 ainsi rédigés :

«*Art. L. 411-3.* – Les logements construits ou acquis par les organismes d'habitations à loyer modéré et destinés à des personnes dont les ressources sont inférieures à des plafonds demeurent soumis, même lorsqu'ils font l'objet d'un transfert de propriété, à des règles d'attribution sous condition de ressources et des minima et maxima de loyer fixés par l'autorité administrative dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

«Le droit au maintien dans les lieux dont bénéficient les locataires des organismes d'habitations à loyer modéré et les dispositions de l'article 115 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions sont également applicables aux locataires de ces logements.

«Tout acte transférant la propriété ou la jouissance d'un bien immobilier, conclu sans mentionner les dispositions des alinéas précédents ou en violation de ces dispositions, est nul de plein droit. L'action en nullité peut être engagée par tout intéressé dans les cinq ans de l'acte. La nullité peut aussi être demandée par l'autorité administrative.

«Le juge peut, le cas échéant d'office ou à la demande de l'autorité administrative, ordonner la réaffectation des lieux à leur usage antérieur.

«Les dispositions du présent article ne s'appliquent ni dans les cas prévus aux premier, troisième et cinquième alinéas de l'article L. 443-11, ni lorsque les logements ont été construits dans le cadre d'un bail à construction ou d'un bail emphytéotique après l'expiration de ce bail, ni dans les cas prévus au cinquième tiret du quatrième alinéa de l'article L. 421-1, au deuxième tiret du troisième alinéa de l'article L. 422-2 et au deuxième alinéa de l'article L. 422-3.

«*Art. L. 411-4.* – A la date de cessation d'effet d'une convention prévue à l'article L. 351-2 portant sur des logements appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré, l'ensemble des dispositions du présent livre sont applicables à ces logements.

«*Art. L. 411-5 (nouveau).* – Les attributions des locaux commerciaux en pied des immeubles construits ou acquis par les organismes d'habitations à loyer modéré se font en tenant compte des objectifs de mixité urbaine et de mixité sociale du quartier ou de l'arrondissement où les immeubles se situent.

« Les propositions d'attribution sont préalablement soumises à l'avis consultatif du maire de la commune.

«*Art. L. 411-6 (nouveau).* – L'union groupant les organismes d'habitations à loyer modéré peut conclure avec l'Etat des conventions ayant pour objet de favoriser la réalisation des objectifs définis à l'article L. 301-1.

« Ces conventions peuvent porter :

« – sur l'évolution de l'équilibre économique des organismes et de la gestion de leur patrimoine immobilier et notamment sur les loyers, suppléments de loyer de solidarité et charges;

« – sur l'amélioration des services rendus aux occupants de ce patrimoine immobilier;

« – sur la modernisation des conditions d'activité des organismes d'habitations à loyer modéré.

« Les stipulations des conventions ainsi conclues par l'union groupant les organismes d'habitations à loyer modéré entrent en vigueur et s'imposent après approbation par arrêté du ou des ministres concernés. »

Article 62

Le chapitre Ier du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Après le quatrième alinéa de l'article L. 421-1, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

«– de réaliser ou acquérir et améliorer, en vue de leur vente à titre de résidences principales, des logements destinés à des personnes de ressources modestes et respectant des prix de vente maxima fixés par l'autorité administrative, lorsque une offre satisfaisante de ces logements n'est pas assurée dans un îlot, un quartier qui répond aux objectifs du renouvellement urbain ou dans le cadre d'une opération d'aménagement;»

2° L'article L. 421-2 est ainsi rédigé :

«*Art. L. 421-2.* – Les offices publics d'aménagement et de construction sont créés par décret à la demande soit d'un ou plusieurs conseils municipaux soit d'un ou plusieurs conseils généraux, soit de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat.

«Le changement de collectivité territoriale ou d'établissement public de coopération intercommunale de rattachement d'un office public d'aménagement et de construction, le changement de son appellation ainsi que la fusion de plusieurs établissements publics d'habitations à loyer modéré sont effectués sur demande concordante des organes délibérants des collectivités territoriales et groupements concernés, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat.» ;

3° Le deuxième alinéa de l'article L. 421-4 est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« Les offices publics d'habitations à loyer modéré sont créés par décret à la demande soit d'un ou plusieurs conseils municipaux, soit d'un ou plusieurs conseils généraux, soit de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat.

«Le changement de collectivité territoriale ou d'établissement public de coopération intercommunale de rattachement d'un office public d'habitations à loyer modéré, le changement de son appellation ainsi que la fusion de plusieurs établissements publics d'habitations à loyer modéré sont effectués sur demande concordante des organes délibérants des collectivités territoriales et groupements concernés, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat.»

Article 62 bis (nouveau)

Le troisième alinéa de l'article 15 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale est ainsi rédigé :

« Les offices publics d'aménagement et de construction, lorsqu'ils emploient des fonctionnaires régis par les dispositions de la présente loi, sont affiliés aux centres de gestion. Ils cotisent pour ces personnels dans les mêmes conditions que les collectivités et établissements administratifs mentionnés à l'article 2. Les caisses de crédit municipal, lorsqu'elles emploient des fonctionnaires régis par les dispositions de la présente loi, sont affiliées aux centres de gestion et cotisent pour ces personnels dans les mêmes conditions que les collectivités et établissements administratifs mentionnés à l'article 2. »

Article 62 ter (nouveau)

L'article 120 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 précitée est complété par un IV ainsi rédigé :

« IV. – Les agents titulaires des offices publics d’habitations à loyer modéré en fonction lors de la transformation de ceux-ci en offices d’aménagement et de construction conservent leur qualité de fonctionnaire et continuent à bénéficier des possibilités d’avancement d’échelons et de grades ouvertes par le statut particulier de leur cadre d’emplois au sein de l’établissement et dans un autre office public d’aménagement et de construction en cas de remplacement d’un fonctionnaire quittant un poste susceptible d’offrir un avancement de carrière par mutation. Ils peuvent également bénéficier d’un changement de cadre d’emplois lorsqu’ils sont inscrits, au titre de la promotion interne, sur la liste d’aptitude à un nouveau cadre d’emplois.

« L’office d’aménagement et de construction peut créer pour ces personnels les emplois correspondants en cas de changement de grade ou de changement de cadre d’emplois, sous réserve des dispositions statutaires relatives au grade ou au cadre d’emplois concernés. »

Article 63

Le chapitre II du titre II du livre IV du code de la construction et de l’habitation est ainsi modifié :

1° Après le deuxième alinéa de l’article L. 422-2, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

«– de réaliser ou acquérir et améliorer, en vue de leur vente à titre de résidences principales, des logements destinés à des personnes de ressources modestes et respectant des prix de vente maxima fixés par l’autorité administrative, lorsque une offre satisfaisante de ces logements n’est pas assurée dans un îlot, un quartier qui répond aux objectifs du renouvellement urbain ou dans le cadre d’une opération d’aménagement;»

2° L’article L. 422-7 est ainsi rédigé :

«*Art. L. 422-7.* – En cas d’irrégularités graves ou de faute grave de gestion commises par une société d’habitations à loyer modéré ou de crédit immobilier ou en cas de carence de son conseil d’administration, de son directoire ou de son conseil de surveillance, l’autorité administrative peut décider de :

«1° Retirer à l’organisme, pour une durée qui ne peut excéder cinq ans, la possibilité d’exercer une ou plusieurs des compétences prévues au présent titre;

«2° Révoquer un ou plusieurs membres du conseil d’administration, du conseil de surveillance ou du directoire. Cette révocation peut être assortie d’une interdiction de participer au conseil d’administration, au conseil de surveillance ou au directoire d’un organisme d’habitations à loyer modéré pendant une durée qui ne peut excéder dix ans;

«3° Dissoudre l’organisme et nommer un liquidateur.

«Préalablement au prononcé de ces mesures, l'organisme et, dans les cas mentionnés au 2°, les personnes susceptibles d'être personnellement concernées, sont mis en mesure de présenter leurs observations dans le délai d'un mois. Les décisions prises sont communiquées au conseil d'administration ou au conseil de surveillance et au directoire de l'organisme, dès sa plus proche réunion.»;

3° Le deuxième alinéa de l'article L. 422-8 est remplacé par quatre alinéas ainsi rédigés :

«La durée de l'administration provisoire est d'un an renouvelable une fois à compter de la décision ministérielle.

«Pendant cette durée et par dérogation aux dispositions de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales, notamment ses articles 180, 215 et 274, toute augmentation ou réduction du capital social ou toute cession d'action est soumise à l'agrément de l'administrateur provisoire, à peine de nullité.

«Lorsque la société fait l'objet d'un plan de redressement approuvé par le conseil d'administration de la caisse de garantie du logement locatif social, l'administrateur provisoire peut soumettre à l'assemblée générale extraordinaire tout projet d'augmentation du capital social rendu nécessaire par le plan de redressement. En cas de refus de l'assemblée générale extraordinaire, la décision de procéder à l'augmentation de capital est prise par le conseil d'administration de la caisse de garantie du logement locatif social.

«Pendant la durée de l'administration provisoire, l'assemblée générale ne peut désigner un nouveau conseil d'administration ou conseil de surveillance. A l'issue de la mission de l'administrateur provisoire, il est procédé soit à la désignation d'un nouveau conseil d'administration ou conseil de surveillance par l'assemblée générale soit à la dissolution de la société dans les modalités prévues à l'article L. 422-7.» ;

4° Après l'article L. 422-8, il est inséré un article L. 422-8-1 ainsi rédigé :

«*Art. L. 422-8-1.* – Pendant la durée des opérations de liquidation consécutives à une dissolution prononcée dans les conditions prévues à l'article L. 422-7, toute opération portant sur le capital de la société ou toute cession d'action est soumise à l'agrément du liquidateur, à peine de nullité.

«Lorsque l'assemblée générale extraordinaire a refusé une cession d'actif proposée par le liquidateur, celui-ci ne peut procéder à cette cession qu'après autorisation de l'autorité administrative.» ;

5° (*nouveau*) Les deuxième et troisième alinéas de l'article L. 422-3 sont remplacés par trois alinéas ainsi rédigés :

« 1° D'assister à titre de prestataire de services des personnes physiques et des sociétés de construction constituées en application du titre Ier du livre II pour la réalisation et la gestion d'immeubles, y compris en qualité d'administrateur de biens, à usage d'habitation ou à usage professionnel ou d'habitation ou destinés à cet usage, en accession à la propriété, le cas échéant en prenant la qualité de constructeur de maison individuelle dans le respect des textes en vigueur.

« 2° a) En vue de leur vente à titre de résidence principale, de construire, acquérir, réaliser des travaux, vendre ou gérer des immeubles, y compris en qualité d'administrateur de biens, à usage d'habitation ou à usage professionnel ou d'habitation, respectant des prix de vente maxima fixés par l'autorité administrative ;

« b) En vue de leur location-accession, de construire, d'acquérir, de réaliser des travaux, gérer des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel ou d'habitation ; »

6° (*nouveau*) Le 3° de l'article L. 422-3 est abrogé.

Article 63 bis (*nouveau*)

I. – Après le 6° de l'article L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« 7° De réaliser, dans les conditions fixées par leurs statuts, toutes les actions ou opérations d'aménagement définies par le code de l'urbanisme, soit pour leur compte avec l'accord de la ou des collectivités locales concernées, soit pour le compte de tiers lorsqu'elles ont été agréées à cet effet. Dans le cas où elles interviennent pour le compte de tiers, les dispositions des articles L. 443-14 et L. 451-5 ne sont pas applicables aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par la réalisation de ces actions ou opérations ;

« 8° De réaliser pour le compte d'associations ou d'organismes œuvrant dans le domaine du logement ou de personnes physiques des prestations de services définies par leurs statuts. »

II. – Avant le dernier alinéa de l'article L. 422-3 du même code, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Elles peuvent également, dans les conditions fixées par leurs statuts, construire, acquérir, aménager, restaurer, agrandir, améliorer et gérer des immeubles en vue de la location et destinés à un usage d'habitation ou à un usage professionnel et d'habitation. »

III. – L'article L. 422-3-2 du même code est abrogé.

Article 63 ter (*nouveau*)

I. – L'article L. 441-1-4 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« En région d'Ile-de-France, toute commune comptant un nombre de logements locatifs sociaux tels que définis à l'article L. 302-5 supérieur à 20 % du total des résidences principales, peut créer une conférence communale du logement. La conférence rassemble, outre le maire de la commune et le préfet ou son représentant, les bailleurs sociaux possédant ou gérant des logements dans la commune, les représentants des associations de locataires affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, des représentants des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, désignés par le préfet et, lorsqu'ils sont titulaires de droits de réservation dans la commune, les organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction. La conférence communale, présidée par le maire ou son représentant, délibère à la majorité de ses membres. Elle se réunit au moins une fois par an. »

II. – L'article L. 441-1-5 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé ;

« Les conférences communales du logement créées en application du dernier alinéa de l'article L. 441-1-4 peuvent élaborer une charte communale du logement en vue d'harmoniser les politiques d'attribution de logements sociaux des bailleurs disposant d'un parc locatif sur le territoire communal, dans le respect des engagements quantifiés fixés annuellement à chaque organisme en application de l'accord collectif départemental et des orientations de la conférence intercommunale du logement lorsque la commune est membre d'une telle conférence. La charte communale est communiquée au préfet ainsi qu'au président de la conférence intercommunale lorsque la commune est membre d'une telle conférence. »

III. – Le deuxième alinéa de l'article L. 441-2 du même code est ainsi rédigé :

« Il est créé dans les mêmes conditions une commission d'attribution sur demande d'un établissement public de coopération intercommunale compétent ou, le cas échéant, d'une commune, lorsque sur le territoire de celui-ci ou, le cas échéant, de celle-ci, un même organisme dispose de plus de 2000 logements locatifs sociaux. »

IV. – Le même article est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat ou leurs représentants participent à titre consultatif aux travaux de ces commissions pour l'attribution des logements situés sur le territoire où ils sont territorialement compétents. »

Article 64

L'article L. 442-9 du code de la construction et de l'habitation est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Lorsque la gérance d'un ou plusieurs immeubles est confiée à un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements locatifs sociaux, le gérant peut bénéficier de toutes les délégations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

« Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent également être autorisés à prendre en gérance dans les mêmes conditions des logements appartenant à des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements locatifs sociaux ou à des collectivités territoriales. »

Article 64 bis (nouveau)

L'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'une convention de gérance prévue à l'article L. 442-9 inclut l'attribution de logements, le président de la commission d'attribution de l'organisme ayant confié la gérance des immeubles est membre de droit de la commission d'attribution de l'organisme gérant.»

Article 64 ter (nouveau)

I. – Après la première phrase de l'article 443-7 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré une phrase ainsi rédigée :

« Ils peuvent proposer à ces mêmes bénéficiaires la possibilité d'acquérir ces mêmes logements au moyen d'un contrat de location-accession.»

II. – Il est inséré, dans le même code, un article 443-7-1 ainsi rédigé :

«*Art. L. 443-7-1.* – Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent céder ou apporter les logements visés au premier alinéa de l'article 443-7 à des sociétés civiles immobilières de location dont les seuls associés sont les organismes d'habitations à loyer modéré et les bénéficiaires visés au même alinéa.»

Article 64 quater (nouveau)

Dans le premier alinéa de l'article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation, les mots : «pour l'octroi des prêts aidés par l'Etat pour la construction de logements en accession à la propriété» sont remplacés par les mots : «par l'autorité administrative».

Section 2

La solidarité entre organismes de logement social

Article 65

L'article L. 431-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le dernier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

«A compter de l'entrée en vigueur de la loi n° du relative à la solidarité et au renouvellement urbains, aucune nouvelle inscription d'hypothèque légale ne peut être demandée au profit du fonds de garantie.»;

2° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

«Lorsqu'elle consent un prêt pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de logements locatifs sociaux, la Caisse des dépôts et consignations peut inscrire, en garantie de sa créance en principal, intérêts et accessoires, une hypothèque légale sur les immeubles faisant l'objet du prêt. Ces dispositions s'appliquent également lorsque la créance est née avant l'entrée en vigueur de la loi n° du précitée.»

Article 66

I. – L'intitulé du titre V du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé : «Contrôle, redressement des organismes et garantie de l'accession sociale à la propriété».

II. – Le chapitre unique du titre V du livre IV du même code devient le chapitre Ier intitulé : «Contrôle», qui comprend les articles 451-1 à L. 451-7.

III. – L'article L. 451-1 du même code est ainsi modifié :

1° Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :

«Toute société, association, collectivité ou organisme, quel qu'en soit le statut, exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux est soumis au même contrôle concernant ces logements lorsque ceux-ci ont fait l'objet soit d'une subvention ou d'un prêt aidé, réglementé par l'Etat ou conventionné, soit d'un avantage fiscal lié à leur caractère de logement social. Pour les besoins exclusifs de ce contrôle, l'administration peut obtenir de la société, l'association, la collectivité ou l'organisme contrôlé, au cas où il exerce d'autres activités, communication de tout document se rapportant à ces activités.»;

2° Après le dernier alinéa, sont insérés cinq alinéas ainsi rédigés :

«L'objet du contrôle exercé par l'administration est de vérifier l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'Etat et le respect par les organismes contrôlés des dispositions législatives et réglementaires qui régissent leur mission de construction et de gestion du logement social. L'administration peut également procéder à une évaluation d'ensemble de l'activité consacrée à cette mission, dans ses aspects administratifs, techniques, sociaux, comptables et financiers.

«Le contrôle s'exerce sur pièces ou sur place. Les agents chargés d'effectuer les contrôles sur place sont des fonctionnaires habilités à cet effet de façon permanente ou temporaire par décision de l'autorité ministérielle. Ils peuvent procéder à des contrôles conjoints avec les agents habilités de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction.

«L'organisme vérifié est averti du contrôle sur place dont il fait l'objet avant l'engagement des opérations; l'avertissement mentionne que l'organisme a la faculté de se faire assister de tout conseil de son choix pendant le déroulement des opérations. Les agents chargés du contrôle ont accès à tous documents, renseignements ou justificatifs et peuvent en prendre copie aux frais de l'organisme. Ils ont accès, entre huit heures et vingt heures, à tous locaux professionnels et à tous immeubles construits ou gérés par l'organisme à l'exclusion des locaux affectés au domicile.

«Lorsque le contrôle de l'administration s'est conclu par un rapport, celui-ci est communiqué au président, ou dirigeant de l'organisme concerné qui dispose d'un mois pour présenter ses observations. Le rapport définitif et, le cas échéant, les observations de l'organisme contrôlé sont communiqués au directoire et au conseil de surveillance ou au conseil d'administration ou l'organe délibérant en tenant lieu dès sa plus proche réunion.

«L'autorité administrative peut en outre mettre en demeure l'organisme contrôlé de procéder, dans un délai déterminé, à la rectification des irrégularités ou carences constatées.»

IV. – Le deuxième alinéa de l'article L. 451-2 du même code est supprimé.

V. – Il est inséré, dans le même code, un article L. 451-2-1 ainsi rédigé :

«*Art. L. 451-2-1.* – Le fait de faire obstacle au contrôle de l'administration rend passible, après mise en demeure demeurée infructueuse, la personne morale contrôlée d'une amende de 100000 F maximum. La pénalité est recouvrée au profit de l'Etat comme les créances étrangères à l'impôt et au domaine.

«Lorsqu'un organisme ne respecte pas, pour un ou plusieurs logements, les règles d'attribution et d'affectation prévues au présent code, l'autorité administrative, après l'avoir mis en mesure de présenter ses observations, peut, sans préjudice de la restitution le cas échéant de l'aide publique, infliger une sanction pécuniaire d'un montant qui ne peut excéder l'équivalent de dix-huit mois du loyer en principal du ou des logements concernés.»

Article 67

Il est créé, dans le titre V du livre IV du code de la construction et de l'habitation, un chapitre II ainsi rédigé :

«CHAPITRE II

«Caisse de garantie du logement locatif social et redressement des organismes

«Art. L. 452-1. – La Caisse de garantie du logement locatif social est un établissement public national à caractère administratif. Elle gère un fonds de garantie de prêts au logement social et succède à ce titre à la Caisse de garantie du logement social visée à l'article 431-1 dans tous ses droits et obligations.

«S'agissant de leur activité locative sociale, elle contribue, notamment par des concours financiers, à la prévention des difficultés financières et au redressement des organismes d'habitations à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte.

«Elle concourt, par ses participations aux frais de l'union et des fédérations groupant les organismes d'habitations à loyer modéré et aux frais de la fédération groupant les sociétés d'économie mixte, à assurer leur meilleur fonctionnement, la coordination de leurs activités, leurs investissements pour le développement des actions en faveur du logement social, en particulier la prévention des difficultés des organismes. Elle peut également aider des organismes agréés à développer l'information en faveur du logement social.

«Art. L. 452-2. – La caisse est administrée par un conseil d'administration composé à parts égales de représentants de l'Etat, d'une part, et de représentants de l'Union nationale des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré et de la fédération des sociétés d'économie mixte, d'autre part, ainsi que d'une personnalité qualifiée, désignée à raison de ses compétences dans le domaine du logement.

«Le conseil d'administration élit en son sein un président parmi les représentants des organismes d'habitations à loyer modéré.

«Art. L. 452-3. – Les ressources de la Caisse de garantie du logement locatif social sont constituées par :

«a) Des dotations en capital ou autres concours apportés par l'Etat ou la Caisse des dépôts et consignations;

«b) Des rémunérations perçues en contrepartie des garanties accordées au titre du fonds de garantie mentionné à l'article L. 452-1;

«c) Des cotisations et majorations versées en application des articles L. 452-4 et L. 452-5;

«d) Des dons et legs;

«e) Des produits de placements et de prêts, ainsi que des reversements des concours financiers visés à l'article L. 452-1.

«Art. L. 452-4. – Au titre de leur activité locative sociale, les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte versent, au premier trimestre de chaque année, une cotisation à la Caisse de garantie du logement locatif social.

«La cotisation a pour assiette les loyers appelés au cours du dernier exercice clos pour les logements à usage locatif et les logements-foyers leur appartenant, construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat ou faisant l'objet des conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III. Pour les logements-foyers, la cotisation a pour assiette l'élément de la redevance équivalent au loyer.

«La cotisation est réduite d'un montant proportionnel au nombre de bénéficiaires des aides prévues aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale et L. 351-1 du présent code. Le nombre d'allocataires s'apprécie au 31 décembre du dernier exercice clos.

«Pour les sociétés d'économie mixte, la cotisation a pour assiette les loyers appelés au cours du dernier exercice clos pour les logements à usage locatif et les logements-foyers leur appartenant et conventionnés dans les conditions définies à l'article 351-2 ou, dans les départements d'outre-mer, construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat.

«Le taux de la cotisation, qui ne peut excéder 1,5%, et le montant de la réduction par allocataire sont fixés par arrêté des ministres chargés du logement et de l'économie.

«*Art. L. 452-5.* – La cotisation est versée spontanément à la Caisse de garantie du logement locatif social par les organismes redevables, accompagnée d'une déclaration dont le modèle est fixé par l'autorité administrative.

«Elle est recouvrée et contrôlée selon les mêmes procédures et sous les mêmes sanctions, garanties, sûretés et privilèges que la taxe sur la valeur ajoutée.

«*Art. L. 452-6.* – Sur sa demande, la Caisse de garantie du logement locatif social peut obtenir de l'autorité administrative compétente et des organismes payeurs des aides visées au troisième alinéa de l'article L. 452-4, les éléments d'information nécessaires à la vérification des cotisations qui lui sont dues.

«*Art. L. 452-7.* – Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités d'application du présent chapitre et notamment les conditions de gestion et de fonctionnement de la Caisse de garantie du logement locatif social, les conditions d'allocation et l'importance des contributions financières prévues au troisième alinéa de l'article 452-1.

«Les dispositions des articles L. 452-4 à L. 452-6 sont applicables à compter du 1er janvier 2001.»

Article 68

I. – Il est créé, dans le titre V du livre IV du code de la construction et de l'habitation, un chapitre III ainsi rédigé :

«CHAPITRE III

«Garantie des opérations d'accession à la propriété

«Art. L. 453-1. – Il est créé un fonds chargé de garantir les risques financiers pris par les organismes d'habitations à loyer modéré lors de la réalisation ou l'acquisition et l'amélioration de constructions, en vue de leur vente à titre de résidences principales. Ce fonds, dénommé "Fonds pour l'accession à la propriété HLM", est géré par une société dont les actionnaires sont l'union et les fédérations groupant les organismes d'habitations à loyer modéré. Les statuts de cette société sont approuvés par décret. Des commissaires du Gouvernement assistent au conseil d'administration de cette société.

«Les ressources du fonds proviennent des contributions versées par les organismes réalisant des opérations définies au premier alinéa et les actionnaires de la société de gestion.

«Afin d'assurer le fonctionnement normal du fonds, la société chargée de sa gestion est appelée à émettre son avis sur toute opération définie au premier alinéa préalablement à sa réalisation en vue de limiter les risques encourus au titre de l'opération.

«Un organisme d'habitations à loyer modéré de quelque nature que ce soit ne peut contracter un prêt pour la réalisation d'une opération définie au premier alinéa sans avoir reçu au préalable un avis favorable de la société de gestion.

«Un décret pris après consultation du conseil d'administration de la société de gestion fixe notamment les règles relatives au fonctionnement administratif et financier du fonds, son mode d'alimentation, les normes de gestion destinées à garantir sa solvabilité et l'équilibre de sa structure financière et les ratios de couverture des risques.

«Art. L. 453-2. – L'activité de vente définie au premier alinéa de l'article L. 453-1 fait l'objet d'une comptabilité distincte dans les écritures de chaque organisme d'habitations à loyer modéré.

«Art. L. 453-3. – Les organismes d'habitations à loyer modéré qui agissent comme promoteur des opérations de vente définies au premier alinéa de l'article 453-1 sont tenus de conclure un contrat de promotion immobilière et de fournir la garantie d'achèvement prévue au *h* de l'article 222-3.»

II. – Dans le premier alinéa de l'article L. 222-2 du même code, les mots : «un organisme d'habitations à loyer modéré ou» sont supprimés.

III. – Dans l'article L. 222-6 du même code, les mots : «Les organismes d'habitations à loyer modéré et» sont supprimés. Dans le même article, les mots : «ne sont pas tenus de fournir la garantie prévue au *h* de l'article L. 222-3 quand ils agissent» sont remplacés par les mots : «ne sont pas tenues de fournir la garantie prévue au *h* de l'article L. 222-3 quand elles agissent».

Article 69

Le chapitre II du titre VII du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° A l'article L. 472-1-2, les références : « 442-8-2 et L. 442-8-4 » sont remplacées par les références : « 442-8-2, L. 442-8-4, L. 451-1, L. 451-2 et L. 451-2-1. »;

2° Il est inséré un article L. 472-1-5 ainsi rédigé :

«*Art. L. 472-1-5.* – Les sociétés d'économie mixte constituées en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 précitée et les sociétés d'économie mixte locales versent à la Caisse de garantie du logement locatif social la cotisation prévue à l'article L. 452-4. Les dispositions des articles L. 452-5 à L. 452-7 leur sont applicables.»

Article 70

Dans le chapitre unique du titre VIII du livre IV du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 481-1-1 ainsi rédigé :

«*Art. L. 481-1-1.* – Les sociétés d'économie mixte versent à la Caisse de garantie du logement locatif social la cotisation prévue à l'article L. 452-4. Les dispositions des articles L. 452-5 à L. 452-7 leur sont applicables.

«Les sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux sont soumises au contrôle de l'administration dans les conditions prévues aux articles L. 451-1, L. 451-2 et L. 451-2-1. Ces sociétés sont soumises à des obligations comptables particulières fixées par le Comité de la réglementation comptable. Leur activité locative sociale fait notamment l'objet d'une comptabilité distincte.»

Article 71

I. – L'article 302 *bis* ZC du code général des impôts est abrogé à compter du 31 décembre 2000.

I *bis* (nouveau). – Dans le premier alinéa de l'article 441-3 du code de la construction et de l'habitation, le taux : «10%» est remplacé par le taux : «20%» et le taux : «40%» par le taux : «60%».

II. – Les articles L. 451-3, L. 451-4, L. 481-1 et L. 481-2 du code de la construction et de l'habitation sont abrogés à compter du 31 décembre 2000.

Section 3

L'insalubrité et l'état de péril

Sous-section 1

Les immeubles insalubres

Article 72

I. – L'article L. 26 du code de la santé publique est ainsi rédigé :

«*Art. L. 26.* – Lorsqu'un immeuble, bâti ou non, vacant ou non, attenant ou non à la voie publique, constitue soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé ou exploité, un danger pour la santé des occupants actuels ou futurs ou des voisins, le préfet, saisi par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, ou de sa propre initiative et sur la base d'un rapport motivé du directeur départemental chargé de la santé et de l'action sociale ou du directeur du service communal visé au troisième alinéa de l'article L. 772, invite le conseil départemental d'hygiène à donner son avis dans le délai de deux mois :

«1° Sur la réalité et les causes de l'insalubrité;

«2° Sur les mesures propres à y remédier.

« Avant même la mise en place de cette procédure, tout locataire ou occupant de cet immeuble a la faculté de saisir la direction départementale des affaires sanitaires et sociales ou la commune sur l'état d'insalubrité de son logement ou de son immeuble. Le délai de réponse est de deux mois. »

II. – Il est inséré, après l'article L. 26 du même code, un article L. 26-1 ainsi rédigé :

«*Art. L. 26-1.* – Lorsqu'une commune ou un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement, d'urbanisme ou d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme dénonce, à l'occasion de toute opération d'aménagement, l'insalubrité ou le danger pour la santé présenté par un groupe d'immeubles, un îlot ou un groupe d'îlots en vue d'en faciliter l'assainissement, à l'appui d'un rapport des services mentionnés à l'article L. 26, le préfet met en œuvre la procédure prévue aux articles L. 26, L. 27 et suivants.

«La commune ou l'établissement public fournit un plan parcellaire des immeubles avec l'indication des noms des propriétaires tels qu'ils figurent au fichier immobilier. Lorsque l'initiative de la commune ou de l'établissement public a pour objet de faciliter l'assainissement ou l'aménagement d'un îlot ou d'un groupe d'îlots, le projet d'assainissement ou d'aménagement correspondant est également fourni.»

Article 73

I. – L'article L. 27 du code de la santé publique est ainsi rédigé :

«*Art. L. 27.* – Le préfet avise les propriétaires, tels qu'ils figurent au fichier immobilier, au moins trente jours à l'avance de la tenue de la réunion du conseil départemental d'hygiène et de la faculté qu'ils ont de produire dans ce délai leurs observations. Il avise également, dans la mesure où ils sont connus, les titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux, de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, les occupants et, en cas d'immeuble d'hébergement, l'exploitant.

«A défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes mentionnées au premier alinéa ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble, au moins trente jours avant la réunion du conseil départemental d'hygiène. A la requête du préfet, le syndic de copropriété est tenu de porter à sa connaissance les noms et les adresses des copropriétaires, autres titulaires de droits réels immobiliers, des mandataires communs des propriétaires indivis ou usufruitiers. Si l'insalubrité ne concerne que les parties communes d'un immeuble en copropriété, l'invitation à la réunion du conseil départemental d'hygiène est valablement faite au seul syndicat des copropriétaires.

«Le rapport motivé prévu à l'article L. 26 est tenu à la disposition des intéressés dans les bureaux de la préfecture. Une copie peut être déposée à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble.

«Toute personne justifiant de l'une des qualités mentionnées au premier alinéa est, sur sa demande, entendue par le conseil départemental d'hygiène et appelée aux visites et constatations des lieux. Elle peut se faire représenter par un mandataire.

«En cas où le conseil départemental d'hygiène émet un avis contraire aux conclusions du rapport motivé prévu à l'article L. 26, le préfet peut transmettre le dossier au ministre chargé de la santé. Celui-ci saisit le Conseil supérieur d'hygiène publique de France qui émet son avis dans les deux mois de sa saisine, lequel se substitue à celui du conseil départemental d'hygiène.»

II (*nouveau*). – L'article L. 30 du même code est ainsi rédigé :

«*Art. L. 30.* – Si, hormis la démolition de l'immeuble, les mesures prescrites à l'article L. 28 n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, le maire ou à défaut le préfet procède, au moins deux mois après une mise en demeure du propriétaire dans les formes prévues à l'article L. 27 et demeurée infructueuse, à l'exécution d'office des travaux. Si la démolition de l'immeuble a été prescrite, le maire ou à défaut le préfet procède d'office à la réalisation des travaux provisoires nécessaires pour mettre fin au danger menaçant la santé des occupants. Dans les deux cas, le juge des référés est saisi en cas de difficultés. »

III (*nouveau*). – L'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est ainsi rédigé :

« Dans les cas prévus au premier alinéa de l'article L. 511-1, le propriétaire est mis en demeure d'effectuer dans un délai déterminé les travaux de réparation ou de démolition de l'immeuble menaçant ruine et, si le propriétaire conteste le péril, de faire commettre un expert chargé de procéder, contradictoirement et au jour fixé par l'arrêté, à la constatation de l'état du bâtiment et de dresser rapport. »;

2° Le quatrième alinéa est remplacé par quatre alinéas ainsi rédigés :

« En outre, lorsque le tribunal administratif a constaté l'insécurité de l'immeuble, le maire peut prendre un arrêté portant interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux. Cet arrêté, qui comporte le texte reproduit des articles L. 521-1 et L. 521-3, est notifié aux personnes visées au premier alinéa de l'article L. 511-1-1 selon les modalités fixées par cet article.

« L'arrêté de péril et l'arrêté portant interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux sont transmis au procureur de la République, aux organismes payeurs des allocations de logement et de l'aide personnalisée au logement du lieu de situation de l'immeuble ainsi qu'au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département.

« A l'achèvement des travaux constaté par un homme de l'art, le maire, par arrêté, constate la réalisation des travaux prescrits et leur date d'achèvement, il prononce la cessation du péril et la mainlevée de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les locaux. L'arrêté, qui comporte le texte reproduit des articles L. 521-1 et L. 521-3, est notifié selon les modalités prévues par l'article L. 511-1-1.

« La personne tenue d'exécuter les travaux prescrits peut se libérer de cette obligation en les réalisant dans le cadre d'un bail à réhabilitation prévu aux articles L. 252-1 et suivants. »

Article 74

L'article L. 28 du code de la santé publique est ainsi rédigé :

«*Art. L. 28.* – Si le conseil départemental d'hygiène ou, éventuellement, le Conseil supérieur d'hygiène publique de France conclut à l'impossibilité de remédier à l'insalubrité, le préfet prononce, dans le délai d'un mois, l'interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux, en précisant, sur l'avis du conseil départemental d'hygiène ou, éventuellement, du Conseil supérieur d'hygiène publique de France, si cette interdiction est d'effet immédiat ou applicable au plus tard à l'expiration d'un délai qu'il fixe et qui ne doit pas être supérieur à six mois.

«Il prescrit toutes mesures appropriées pour mettre les locaux situés dans l'immeuble hors d'état d'être utilisables au fur et à mesure de leur évacuation et du relogement ou de l'hébergement des occupants dans les conditions fixées aux articles L. 521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

«Il peut en outre faire procéder d'office aux mesures nécessaires pour empêcher toute utilisation des locaux.

«Il peut, le cas échéant, ordonner la démolition de l'immeuble.

«Dans le cas où il est conclu à la possibilité de remédier à l'insalubrité, le préfet prescrit, dans le délai d'un mois, les mesures appropriées et leur délai d'exécution indiqués par l'avis du conseil départemental d'hygiène ou, éventuellement, du Conseil supérieur d'hygiène publique de France. Il peut prononcer l'interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux. Cette interdiction prend fin à la date de l'affichage de l'arrêté pris en application de l'article L. 28-3. Les personnes tenues d'exécuter les mesures visées à l'alinéa qui précède peuvent se libérer de leur obligation par la conclusion d'un bail à réhabilitation, emphytéotique ou une vente en viager prévoyant la réalisation des travaux prescrits et sans préjudice pour ces personnes de devenir locataire du preneur.

«En cas d'interdiction temporaire ou définitive d'habiter, l'arrêté du préfet comporte le texte reproduit des articles L. 521-1 à L. 521-3 du code de la construction et de l'habitation.»

Article 75

I. – Il est inséré, après l'article L. 28 du code de la santé publique, quatre articles L. 28-1, L. 28-2, L. 28-3 et L. 28-4 ainsi rédigés :

«*Art L. 28-1.* – Le préfet notifie l'arrêté d'insalubrité aux personnes visées au premier alinéa de l'article L. 27. Lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la notification aux copropriétaires est valablement faite au seul syndicat de la copropriété.

«A défaut de connaître l'adresse actuelle ou de pouvoir identifier les personnes visées au premier alinéa de l'article L. 27, cette notification est valablement effectuée par l'affichage de l'arrêté à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille ou Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble ainsi que sur la façade de l'immeuble.

«L'arrêté d'insalubrité est transmis au maire de la commune, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement ou d'urbanisme, au procureur de la République, aux organismes payeurs des allocations de logement et de l'aide personnalisée au logement du lieu de situation de l'immeuble, ainsi qu'aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement du département.

«A la diligence du préfet, l'arrêté d'insalubrité est publié à la conservation des hypothèques dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux concernés, aux frais du propriétaire.

«*Art. L. 28-2.* – Les contrats à usage d'habitation en cours à la date de l'arrêté d'insalubrité sont soumis aux règles définies à l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation.

«A compter de la notification de l'arrêté d'insalubrité prononçant une interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux, les locaux vacants ne peuvent être ni loués ni mis à disposition à quelque usage que ce soit.

«*Art. L. 28-3.* – Le préfet constate par arrêté la conformité de la réalisation des travaux prescrits en application de l'article L. 28 et leur date d'achèvement; il prononce la mainlevée de l'interdiction d'utiliser les lieux.

«Lorsque des travaux justifiant la levée de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux sont réalisés sur un immeuble dont l'insalubrité a été déclarée irrémédiable, le préfet prononce par arrêté la fin de l'état d'insalubrité de l'immeuble et la mainlevée de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux.

«L'arrêté du préfet, qui comporte le texte reproduit des articles L. 521-1 à L. 521-3 du code de la construction et de l'habitation, est notifié selon les modalités prévues à l'article L. 28-1 du présent code. A la diligence du propriétaire, cet arrêté est publié à la conservation des hypothèques.

«*Art. L. 28-4 (nouveau).* – Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités selon lesquelles il est créé, au sein de chaque conseil départemental d'hygiène, une délégation permanente chargée, sur proposition du directeur départemental chargé de la santé et de l'action sociale, d'émettre l'avis au préfet prévu par le premier alinéa de l'article L. 26 ; les commissions *ad hoc* qui remplissent actuellement le même objet sont maintenues en fonction jusqu'à l'intervention du décret prévu au présent article. »

II (*nouveau*). – Le cinquième alinéa de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« – de soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale la décision de constituer un fonds de prévoyance pour travaux, en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les six années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale.

« Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25. Ce fonds de prévoyance est propriété du syndicat. Le vendeur d'un lot ne peut en exiger le remboursement. Toutefois, le cédant pourra demander à l'acquéreur de son lot le paiement de sa participation. »

Article 76

Les deuxième et troisième alinéas de l'article L. 30 du code de la santé publique sont ainsi rédigés :

«Celui qui, de mauvaise foi, n'aura pas fait droit, dans le délai d'un mois, à l'interdiction d'habiter ou d'utiliser est passible des peines prévues à l'article L. 45.

«Si, à l'exception des travaux, exécutés d'office à la diligence du préfet, destinés à mettre les lieux hors d'état d'être habitables et utilisables, les mesures prescrites à l'article L. 28 n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, le maire ou, à défaut, le préfet saisit le juge des référés aux fins d'être autorisé à exécuter les travaux aux frais du propriétaire.»

Article 77

L'article L. 31 du code de la santé publique est complété par un alinéa ainsi rédigé :

«Cette créance, augmentée des frais d'inscription hypothécaire, des frais de relogement ou d'hébergement s'il y a lieu, est garantie par l'inscription, à la diligence du préfet et aux frais des propriétaires concernés, d'une hypothèque légale sur l'immeuble ou, s'il s'agit d'un immeuble relevant des dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, sur l'immeuble ou chaque lot concerné.»

Article 78

L'article L. 32 du code de la santé publique est ainsi rédigé :

«*Art. L. 32.* – Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive ou temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux ou lorsque l'insalubrité est remédiable mais que les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement inhabitable un logement, le propriétaire est tenu à l'égard des occupants visés à l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation d'assurer leur relogement ou leur hébergement dans les conditions prévues aux articles L. 521-1 à L. 521-3 du même code.»

Article 79

Dans le chapitre IV du titre Ier du livre Ier du code de la santé publique, il est créé une section 3 intitulée : «Mesures relatives à l'information de l'acquéreur de biens immobiliers sur la présence d'amiante», comportant un article L. 32-6 ainsi rédigé :

«*Art. L. 32-6.* – Un état mentionnant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, est annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente de certains immeubles bâtis.

«En l'absence de l'état annexé, aucune clause d'exonération de la garantie des vices cachés ne peut être stipulée à raison des vices constitués par la présence d'amiante dans ces éléments de construction.

«Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités d'établissement de l'état ainsi que les immeubles bâtis et les produits et matériaux de construction concernés.»

Article 80

Le titre Ier du livre Ier du code de la santé publique est ainsi modifié :

1° L'intitulé de la section 2 du chapitre V est ainsi rédigé : «Locaux et installations impropres à l'habitation et à l'occupation par leur nature et leur usage»;

2° Les articles L. 36 à L. 41 et L. 51 sont abrogés ;

3° La dernière phrase du second alinéa de l'article L. 42 est ainsi rédigée :

«Cet arrêté vaut interdiction d’habiter et d’utiliser au sens de l’article L. 28 pour les immeubles qu’il désigne.» ;

4° A l’article L. 43, les mots : «au dernier alinéa de l’article L. 45» sont remplacés par les mots : «à l’article L. 45» ;

5° L’article L. 45 est ainsi rédigé :

«*Art. L. 45.* – Est puni d’un emprisonnement de deux ans et d’une amende de 500000 F le fait de détruire, dégrader ou détériorer des locaux ayant fait l’objet de l’avis de la tenue de la réunion du conseil départemental d’hygiène ainsi qu’il est dit à l’article L. 27 dans le but de faire quitter les lieux aux occupants.

« Les infractions aux articles L. 28-2, L. 42, L. 43 et L. 43-1 sont punies des mêmes peines.

«Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues à l’article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article.»

Sous-section 2

Les immeubles menaçant ruine

Article 81

Il est inséré, dans le chapitre III du titre II du livre Ier du code de la construction et de l’habitation, un article L. 123-3 ainsi rédigé :

«*Art. L. 123-3.* – Lorsqu’il a été prescrit à l’exploitant d’un immeuble recevant du public à usage total ou partiel d’hébergement de faire cesser la situation d’insécurité constatée par la commission de sécurité et, le cas échéant, de réaliser des aménagements et travaux dans un délai fixé, le maire peut, à défaut d’exécution volontaire, et après mise en demeure demeurée infructueuse, procéder d’office aux travaux nécessaires pour mettre fin à la situation d’insécurité manifeste, et voir condamner l’exploitant à lui verser une provision à valoir sur le coût des travaux. En cas de difficultés pour pénétrer dans les lieux, le maire saisit le juge des référés du lieu de situation de l’immeuble aux fins d’être autorisé à le faire.

«Les dépenses des travaux à la charge de l’exploitant sont recouvrées comme en matière de contributions directes.

«Le relogement éventuel des occupants est réalisé dans les conditions fixées aux articles L. 521-1 et suivants du présent code.»

Article 82

Le chapitre unique du titre Ier du livre V du code de la construction et de l’habitation est ainsi modifié :

1° Il est inséré un article L. 511-1-1 ainsi rédigé :

«*Art. L. 511-1-1.* – L'arrêté prescrivant la réparation ou la démolition du bâtiment menaçant ruine est notifié aux propriétaires, tels qu'ils figurent au fichier immobilier. Il est également notifié, pour autant qu'ils sont connus, aux titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux, de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, aux occupants et, en cas d'immeuble d'hébergement, à l'exploitant. Lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la notification aux copropriétaires est valablement faite au seul syndicat de la copropriété.

«A défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes visées au premier alinéa ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble.

« A la demande du maire, l'arrêté de péril et, le cas échéant, l'arrêté portant interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux sont publiés à la conservation des hypothèques dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux concernés, aux frais du propriétaire. »;

2° L'article L. 511-2 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est ainsi rédigé :

«Dans les cas prévus au premier alinéa de l'article L. 511-1, le propriétaire est mis en demeure d'effectuer dans un délai déterminé les travaux de réparation ou de démolition de l'immeuble menaçant ruine et, si le propriétaire conteste le péril, de faire commettre un expert chargé de procéder, contradictoirement et au jour fixé par l'arrêté, à la constatation de l'état du bâtiment et de dresser rapport.» ;

b) Le quatrième alinéa est remplacé par quatre alinéas ainsi rédigés :

«En outre, lorsque le tribunal administratif a constaté l'insécurité de l'immeuble, le maire peut prendre un arrêté portant interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux. Cet arrêté, qui comporte le texte reproduit des articles L. 521-1 à L. 521-3, est notifié aux personnes visées au premier alinéa de l'article L. 511-1-1 selon les modalités fixées par cet article.

«L'arrêté de péril et l'arrêté portant interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux sont transmis au procureur de la République, aux organismes payeurs des allocations de logement et de l'aide personnalisée au logement du lieu de situation de l'immeuble ainsi qu'au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département.

«A l'achèvement des travaux constaté par un homme de l'art, le maire par arrêté constate la réalisation des travaux prescrits et leur date d'achèvement; il prononce la cessation du péril et la mainlevée de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les locaux. L'arrêté, qui comporte le texte reproduit des articles L. 521-1 à L. 521-3, est notifié selon les modalités prévues par l'article L. 511-1-1.

«La personne tenue d'exécuter les travaux prescrits peut se libérer de cette obligation en les réalisant dans le cadre d'un bail à réhabilitation prévu aux articles L. 252-1 et suivants, d'un bail emphytéotique ou d'un viager, et sans préjudice pour cette personne de pouvoir devenir locataire du preneur. Ce bail indique la nature des travaux, leurs caractéristiques techniques et leur délai d'exécution. Il peut prévoir, en outre, avec l'accord des deux parties et dans des conditions fixées par décret, les conditions d'occupation du logement pendant la durée du bail, notamment en vue de garantir au bailleur une occupation personnelle du logement avec un contrat de location. Au terme du bail, le preneur est tenu de restituer l'immeuble au bailleur libre d'occupation ou de location. Lorsque l'occupant du logement faisant l'objet d'un bail à réhabilitation est également le bailleur, le contrat de location cesse de prendre effet à cette date. Trois mois avant la date d'expiration du bail à réhabilitation, le preneur informe, le cas échéant, les organismes payeurs des allocations de logement.» ;

3° L'article L. 511-3 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

«La personne tenue d'exécuter les travaux prescrits peut se libérer de cette obligation en les faisant réaliser dans le cadre d'un bail à réhabilitation, emphytéotique ou d'un viager, et sans préjudice pour ces personnes de pouvoir devenir locataire du preneur.»;

4° L'article L. 511-4 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

«Le paiement des travaux exécutés d'office ainsi que les frais d'inscription hypothécaire, des frais de relogement ou d'hébergement s'il y a lieu, sont garantis par l'inscription, à la diligence du maire et aux frais des propriétaires concernés, d'une hypothèque légale sur l'immeuble ou, s'il s'agit d'un immeuble relevant des dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, sur l'immeuble ou chaque lot concerné.»;

5° Après l'article L. 511-4, sont insérés deux articles L. 511-5 et L. 511-6 ainsi rédigés :

«*Art. L. 511-5.* – Les contrats à usage d'habitation en cours à la date de l'arrêté portant interdiction d'habiter sont soumis aux règles définies à l'article L. 521-2.

«A compter de la notification de l'arrêté portant interdiction d'habiter et d'utiliser les locaux mentionnés à l'article L. 511-2, les locaux vacants ne peuvent être ni loués ni mis à disposition pour quelque usage que ce soit.

«Ces interdictions prennent fin à la levée de l'arrêté de péril.

«*Art. L. 511-6.* – Est puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 500000 F le fait de détruire, dégrader ou détériorer des locaux ayant fait l'objet de l'arrêté prévu aux articles L. 511-1 et L. 511-2, dans le but de faire quitter les lieux aux occupants

« Le fait de contrevenir à l'interdiction édictée au deuxième alinéa de l'article L. 511-5 est puni des mêmes peines.

«Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article.»

Article 83

Le chapitre Ier du titre II du livre V du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° L'article L. 521-1 est ainsi rédigé :

«*Art. L. 521-1.* – Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité assorti d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive pris en application des articles L. 28, L. 42 et L. 43 du code de la santé publique ou d'un arrêté portant interdiction d'habiter, en cas de péril, en application de l'article L. 511-2, le propriétaire est tenu, sans préjudice des actions dont il dispose à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable, d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants dans les conditions prévues aux articles L. 521-2 et L. 521-3 et suivants et de contribuer au coût correspondant.

«Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire, ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.» ;

2° Après l'article L. 521-1, sont insérés trois articles L. 521-2, L. 521-3 et L. 521-4 ainsi rédigés :

«*Art. L. 521-2.* – Dans les locaux faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril visé à l'article L. 521-1, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement, cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, jusqu'au premier jour du mois qui suit la date d'achèvement des travaux constatée par l'arrêté prévu au premier alinéa de l'article L. 28-3 du code de la santé publique ou à l'article L. 511-2 du présent code ou, en cas d'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux, jusqu'au premier jour du mois qui suit la date de l'arrêté portant mainlevée de l'interdiction.

«Dans les locaux frappés d'une interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux, la durée résiduelle du bail à la date de la levée de l'insalubrité ou du péril est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril.

«Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions prévues au dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

«Dans les locaux frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets jusqu'au départ des occupants ou jusqu'à leur terme et au plus tard jusqu'à la date limite fixée dans l'arrêté d'insalubrité ou de péril visé à l'article L. 521-1.

«*Art. L. 521-3.* – I. – En cas d'interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux, le propriétaire ou, lorsque l'interdiction porte sur un immeuble d'hébergement, l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement décent des occupants, lequel doit correspondre à leurs besoins et à leurs possibilités. A défaut, le représentant de l'Etat dans le département prend les dispositions nécessaires pour assurer leur hébergement provisoire.

«Le coût de cet hébergement est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant. La créance est recouvrée comme en matière de contributions directes et garantie par une hypothèque légale sur l'immeuble ou chaque lot de copropriété concerné d'un immeuble soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

«II. – En cas d'interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux, le propriétaire ou l'exploitant doit assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, la collectivité publique à l'initiative de laquelle la procédure d'insalubrité ou de péril a été engagée prend les dispositions nécessaires pour les reloger.

«Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation. Lorsque la collectivité publique a procédé au relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse, à titre d'indemnité, une somme comprise entre 2000 F et 4000 F par personne relogée.

«La créance résultant du non-respect de cette obligation est recouvrée comme en matière de contributions directes et garantie par une hypothèque légale sur l'immeuble ou chaque lot de copropriété concerné d'un immeuble soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée.

«Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter mentionnés à l'article L. 521-1 et la date d'effet de cette interdiction.

«III (*nouveau*). – Aucune indemnisation à titre principal ou accessoire ne peut être accordée en dédommagement de la suppression d'un commerce portant sur l'utilisation comme habitation de terrains ou de locaux impropres à cet usage du fait de l'interdiction d'habiter prononcée par arrêté préfectoral en application de l'article L. 28 du code de la santé publique ou par arrêté du maire pris en application de l'article L. 511-2 du présent code.

«*Art. L. 521-4 (nouveau)*. – Toute menace ou tout acte d'intimidation à l'égard d'un occupant visé au dernier alinéa de l'article 521-1, en vue de le contraindre à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3, est puni par les articles 222-17 et 222-18 du code pénal.

«Les personnes morales peuvent être déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des mêmes infractions.»

Article 83 bis (*nouveau*)

Le deuxième alinéa de l'article L. 314-1 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

«Les occupants, au sens du présent chapitre, comprennent les occupants au sens de l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que les preneurs de baux professionnels, commerciaux, artisanaux, industriels ou ruraux.»

Section 4

Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat

Article 84

I et II. – *Supprimés*

III. – A l'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : «usage principal d'habitation», sont insérés les mots : «donnés à bail ou occupés par le propriétaire ou l'usufruitier, sous réserve qu'ils n'entraînent pas d'atteinte importante au gros œuvre».

IV. – Le premier alinéa de l'article L. 321-2 du même code est ainsi rédigé :

«L'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat peut prononcer des sanctions à l'encontre des bénéficiaires des aides ou de leurs mandataires, ayant contrevenu aux règles ou aux conventions conclues. Elle peut, pour une durée maximale de cinq ans, refuser une nouvelle demande d'aide émanant du même bénéficiaire. Elle peut également prononcer des sanctions pécuniaires dont le montant, fixé compte tenu de la gravité des faits reprochés et de la situation financière de la personne ou de l'organisme intéressés, ne peut excéder la moitié du montant de l'aide accordée. Les personnes ou les organismes concernés sont mis en mesure de présenter leurs observations préalablement au prononcé des sanctions.»

Section 5

Les droits des locataires

Sous-section 1 A

Dispositions relatives à l'obligation du bailleur
de délivrer un logement décent

[Division et intitulé nouveaux]

Article 85 A (nouveau)

I. – L'article 1720 du code civil est complété par un alinéa ainsi rédigé :

«Un local à usage d'habitation principale ne présentant pas les caractéristiques de décence ne peut être loué.»

II. – 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 ainsi modifiée :

1° Le deuxième alinéa de l'article 2 est ainsi rédigé :

«Toutefois, elles ne s'appliquent pas aux locations à caractère saisonnier ni, hormis les premier et deuxième alinéas de l'article 6 et l'article 20-1, aux locaux meublés, ni aux logements-foyers, ni aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi.»;

2° Au début de l'article 6, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

«Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, adapté à l'usage d'habitation et doté d'éléments de confort permettant notamment l'intimité et le repos.

«Les caractéristiques correspondantes sont définies par décret en Conseil d'Etat pour les locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte mentionnés au premier alinéa de l'article 2 et les locaux visés au deuxième alinéa du même article, à l'exception des logements-foyers qui sont soumis à des réglementations spécifiques.»;

3° Il est inséré un article 20-1 ainsi rédigé :

«*Art. 20-1.* – Si le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6, le locataire peut, dans le délai d'un an à compter de la date de prise d'effet du contrat de location initial, demander au propriétaire leur mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours. A défaut d'accord entre les parties, le juge saisi détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. A défaut de mise en conformité effectuée dans les conditions précitées, le juge peut réduire le montant du loyer.»;

4° Il est inséré un article 24-1 ainsi rédigé :

«*Art. 24-1.* – Lorsqu'un locataire a avec un bailleur un litige locatif, il peut donner par écrit mandat d'agir en justice en son nom et pour son compte à une association siégeant à la Commission nationale de concertation et agréée à cette fin; si le litige porte sur les caractéristiques du logement mentionnées au premier alinéa de l'article 6, ce mandat peut être donné en outre à une association de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement mentionnées à l'article 31 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, et agréée à cette fin.»;

5° Il est inséré un article 41-1 ainsi rédigé :

«*Art. 41-1.* – Les dispositions de l'article 20-1 sont applicables aux contrats en cours pendant un délai d'un an à compter de la publication du décret d'application mentionné au deuxième alinéa de l'article 6.»

III. – Le code de la sécurité sociale est ainsi modifié :

1° Dans le troisième alinéa de l'article L. 542-2, les mots : «à des conditions minima de salubrité et de peuplement» sont remplacés par les mots : «aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à modifier les rapports locatifs et à des conditions minima de peuplement»;

2° La première phrase de l'article L. 542-6 est ainsi rédigée :

«Les organismes ou services débiteurs de prestations familiales sont habilités à faire vérifier sur place si le logement satisfait aux exigences prévues au 2° de l'article L. 542-2.»;

3° Le sixième alinéa de l'article L. 553-4 est ainsi rédigé :

«L'allocation de logement prévue à l'article L. 542-1 est versée à l'allocataire, sauf dans les cas suivants où elle est versée soit au prêteur lorsque l'allocataire est propriétaire, soit au bailleur du logement, sous réserve que le logement réponde aux exigences prévues au 2° de l'article L. 542-2, lorsque l'allocataire est locataire :»;

4° Il est inséré, après le neuvième alinéa de l'article L. 553-4, un alinéa ainsi rédigé :

«4° L'allocataire est locataire d'un logement dont les revenus sont soumis aux dispositions du g ou du cinquième alinéa du e du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts.»;

5° Dans le premier alinéa de l'article L. 831-3, les mots : «à des conditions de salubrité, de peuplement et d'occupation» sont remplacés par les mots : «aux dispositions mentionnées aux premier et deuxième alinéas de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à modifier les rapports locatifs et à des conditions de peuplement et d'occupation»;

6° La première phrase de l'article L. 831-7 est ainsi rédigée :

«Les organismes et services mentionnés à l'article L. 835-1 sont habilités à faire vérifier sur place si le logement satisfait aux exigences visées au premier alinéa de l'article L. 831-3.»;

7° Le deuxième alinéa de l'article L. 835-2 est ainsi rédigé :

«L'allocation de logement est versée à l'allocataire, sauf dans les cas suivants où elle est versée soit au prêteur lorsque l'allocataire est propriétaire, soit au bailleur du logement, sous réserve que le logement réponde aux exigences visées au premier alinéa de l'article L. 831-3, lorsque l'allocataire est locataire :»;

8° Il est inséré, après le cinquième alinéa de l'article L. 835-2, un alinéa ainsi rédigé :

«4° L'allocataire est locataire d'un logement dont les revenus sont soumis aux dispositions du g ou du cinquième alinéa du e du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts.»

Sous-section 1

Le règlement amiable des conflits locatifs et le développement de la négociation

Article 85

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 ainsi modifiée :

1° L'intitulé du chapitre III du titre Ier est ainsi rédigé : «Du loyer, des charges et du règlement des litiges»;

2° Le deuxième alinéa de l'article 20 est remplacé par cinq alinéas ainsi rédigés :

«En outre, sa compétence est étendue à l'examen :

«— des litiges relatifs à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives et aux réparations;

«— des difficultés résultant de l'application des accords collectifs nationaux ou locaux prévus aux articles 41 *ter* et 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, de l'application du plan de concertation locative prévu à l'article 44 *bis* de la même loi et des modalités de fonctionnement de l'immeuble ou du groupe d'immeubles lorsqu'elles sont soulevées par au moins une association représentative de locataires quand elle existe. Pour le règlement de ces litiges, la commission départementale de conciliation peut être saisie par le bailleur ou le locataire. A défaut de conciliation entre les parties, elle rend un avis qui peut, le cas échéant, être transmis au juge saisi par l'une ou l'autre des parties;

«— des réparations et de la décence du local d'habitation. Dans ce dernier cas, elle peut faire appel à un expert accepté par les parties et indique dans son avis une liste de travaux nécessaires à la mise en conformité du local d'habitation avec les conditions de décence définies à l'article 6, une répartition des frais d'expertise et un calendrier des travaux.

«La composition de la commission départementale de conciliation, le mode de désignation de ses membres, son organisation et ses règles de fonctionnement sont fixés par décret.»;

3° Au premier alinéa du I de l'article 40, les mots : «Les dispositions des articles 8, 10 à 12, 15 à 20,» sont remplacés par les mots : «Les dispositions des articles 8, 10 à 12, 15 à 19, du premier alinéa de l'article 20,»;

4° Au dernier alinéa du III de l'article 40, les mots : «des articles 18 à 20» sont remplacés par les mots : «des articles 18 et 19, du premier alinéa de l'article 20,»

5° (*nouveau*) A l'article 25, après les mots : «le locataire peut», les mots : «dans un délai d'un an à compter de la prise d'effet du contrat de location initial» sont supprimés.

Article 85 bis (nouveau)

L'article 9-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi rédigé :

«*Art. 9-1.* – Nonobstant les dispositions des articles 515-5 et 1751 du code civil, les notifications ou significations faites en application du présent titre par le bailleur sont de plein droit opposables au partenaire lié par un pacte civil de solidarité au locataire ou au conjoint du locataire si l'existence de ce partenaire ou de ce conjoint n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur.»

Article 85 ter (nouveau)

I. – Le premier alinéa du II de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est complété par une phrase ainsi rédigée :

«Les dispositions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne sont pas applicables au congé fondé sur la décision de vendre le logement.»

II. – Sous réserve des décisions de justice passées en force de chose jugée, sont validés les congés fondés sur la décision de vendre le logement en tant qu'ils n'ont pas satisfait aux dispositions de l'article 46 mentionné au I ci-dessus.

Article 85 quater (nouveau)

Il est créé un établissement public régional à caractère industriel et commercial, doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière dénommé Etablissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais.

Cet établissement public, rattaché à la région Nord-Pas-de-Calais, a pour objet, sur l'ensemble du territoire régional, d'acquérir et gérer, directement ou indirectement, les immeubles à usage locatif social détenus par des sociétés à participation majoritaire de Charbonnages de France dans le respect, notamment, des droits statutaires des mineurs et de leurs ayants droit.

L'établissement public peut prendre toutes participations dans les sociétés précitées. Il peut également contribuer au financement, en association avec d'autres personnes publiques, de toutes actions en faveur de l'habitat social et du renouvellement urbain dans la région Nord-Pas-de-Calais.

Les ressources de l'établissement public sont constituées par les produits de la gestion ou de la vente des logements et terrains dont il dispose, des dividendes de ses participations, des subventions, emprunts et dons et legs qu'il reçoit.

L'établissement public peut apporter sa caution ou sa garantie à tout emprunt contracté par les sociétés visées au deuxième alinéa.

L'établissement public est administré par un conseil d'administration composé :

Au titre des collectivités territoriales :

- de membres désignés par le conseil régional de la région Nord-Pas-de-Calais,
- de membres désignés par les conseils généraux des départements du Nord et du Pas-de-Calais,
- de membres désignés par l'association des communes minières des départements du Nord et du Pas-de-Calais;

Au titre des occupants du parc :

- de membres désignés par les organisations syndicales de mineurs les plus représentatives des départements du Nord et du Pas-de-Calais,
- de membres élus par les locataires;

Ainsi que de membres désignés par le représentant de l'Etat dans la région Nord-Pas-de-Calais parmi des personnes exerçant ou ayant exercé des responsabilités dans le domaine du logement.

Les membres désignés par les collectivités territoriales disposent de la majorité des sièges et les membres représentant les occupants du parc d'au moins un quart des sièges.

Le conseil d'administration élit en son sein un président et désigne un directeur dont il détermine les attributions.

Le conseil d'administration règle par ses délibérations les affaires de l'établissement public. Il définit en particulier la politique de réhabilitation du patrimoine, les conditions d'accès aux logements gérés ainsi que leurs conditions de location et de cession, en coordination avec les autres personnes publiques intervenant localement dans le secteur du logement.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent article, et notamment les règles destinées à assurer la vocation sociale du patrimoine immobilier et sa contribution à la mixité de l'habitat.

Sous-section 2

La concertation dans le parc social

Article 86

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

1° A (*nouveau*) Le deuxième et l'avant-dernier alinéas de l'article 42 sont ainsi rédigés :

« Ces accords sont obligatoires dès lors qu'ils ont été conclus soit par une ou plusieurs associations regroupant le tiers au moins des locataires concernés ou ayant recueilli le tiers au moins des suffrages exprimés aux dernières élections des représentants des locataires au conseil d'administration ou au conseil de surveillance, soit par une ou plusieurs associations regroupant au moins 20 % des locataires concernés et affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation ou ayant recueilli au moins 20 % des suffrages exprimés aux dernières élections des représentants des locataires au conseil d'administration ou au conseil de surveillance, sauf s'ils ont été rejetés par écrit par un plus grand nombre de locataires dans un délai d'un mois à compter de leur notification individuelle par le bailleur aux locataires.

« En l'absence d'accords signés conformément aux deux alinéas ci-dessus, les bailleurs peuvent, en outre, proposer directement aux locataires des accords de même nature. Ces accords sont réputés applicables dès lors qu'ils ont été approuvés par écrit par la majorité des locataires, dans un délai d'un mois à compter de la réception de la notification individuelle par le bailleur. »;

1° L'article 44 est ainsi modifié :

a) Le début de la première phrase est ainsi rédigé : « Dans un immeuble ou groupe d'immeubles, tout groupement de locataires affilié à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation ou représentant au moins 10 % des suffrages exprimés à l'occasion des dernières élections de représentants de locataires au niveau d'un groupe d'immeubles, désigne... *(le reste sans changement)*. »;

a bis) (nouveau) Le premier alinéa est complété par trois phrases ainsi rédigées :

« Les associations ci-dessus désignées doivent œuvrer dans le domaine du logement. Elles doivent être indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, syndicale, confessionnelle, ethnique ou raciale. En outre, elles œuvrent dans le secteur locatif social et ne doivent pas poursuivre des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social fixés par le code de la construction et de l'habitation, et notamment par les articles L. 411 et L. 441, ou du droit à la ville tel que défini par la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville . »;

b) Après le troisième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé ;

« Les décisions prises en assemblée des copropriétaires et relatives à l'entretien de l'immeuble et aux travaux font l'objet d'un procès verbal abrégé affiché dans les parties communes de l'immeuble. » ;

c) Au dernier alinéa, après les mots : « des associations », sont insérés les mots : « ou groupements de locataires, définis au premier alinéa du présent article, » et les mots : « sur le logement et l'habitat » sont remplacés par les mots : « sur le logement, l'habitat et les travaux, » ;

2° Il est inséré, après l'article 44, quatre articles 44 *bis*, 44 *ter*, 44 *quater* et 44 *quinquies* ainsi rédigés :

« *Art. 44 bis.* – Les bailleurs des secteurs locatifs mentionnés aux troisième, quatrième et cinquième alinéas de l'article 41 *ter* sont tenus d'élaborer, avec les représentants des associations de locataires affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, les représentants des associations de locataires ayant obtenu 10 % des suffrages exprimés aux dernières élections et les administrateurs élus représentants des locataires, un plan de concertation locative couvrant l'ensemble de leur patrimoine.

« Le plan de concertation locative, validé par le conseil d'administration ou le conseil de surveillance de l'organisme bailleur, définit les modalités pratiques de la concertation applicables aux immeubles ou aux ensembles immobiliers de leur patrimoine. Il précise notamment les règles destinées à formaliser les relations locatives locales, instaure un ou plusieurs conseils de concertation locative dont il peut prévoir la composition et prévoit des moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre.

« Le plan doit être élaboré dans le délai de neuf mois après publication de la loi n° du relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

« Le plan fait l'objet de bilans et de révisions périodiques, dans les conditions qu'il définit, entre les partenaires visés au premier alinéa ci-dessus.

« Dans un délai de trois ans après publication de la loi n° du précitée, le Gouvernement présentera un bilan de la mise en œuvre des mesures relatives à la concertation dans le parc social après avis des secteurs concernés de la Commission nationale de concertation.

« *Art. 44 ter.* – Le conseil de concertation locative prévu à l'article 44 *bis* est consulté sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou des ensembles immobiliers concernés, sur les projets d'amélioration ou de construction-démolition et plus généralement sur toutes les mesures présentant un intérêt collectif.

« Il est composé de représentants du bailleur et de représentants des locataires désignés dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 44 et, le cas échéant, de représentants des locataires membres de dispositifs locaux de concertation existants à la date d'entrée en vigueur de la loi n° du précitée.

« Les membres du conseil de concertation locative peuvent être assistés, dans les conditions fixées par le plan de concertation locative, de toute personne dont la compétence est jugée utile.

« Il doit être mis en place au plus tard dans les six mois qui suivent l'élaboration du plan de concertation locative et se réunit au moins une fois par an.

« *Art. 44 quater.* – Préalablement à toute décision d’engager une opération d’amélioration, ayant une incidence sur les loyers ou les charges locatives, ou de construction-démolition, le bailleur mentionné à l’article 44 *bis* est tenu de mener une concertation avec les représentants des locataires désignés dans les conditions prévues au premier alinéa de l’article 44. Lorsque le conseil de concertation locative prévu à l’article 44 *ter* existe, cette concertation est réalisée dans son cadre. A défaut de représentants des locataires dans l’immeuble ou le groupe d’immeubles et en l’absence de conseil de concertation locative, le bailleur doit mener cette concertation avec les locataires réunis à cet effet.

« La concertation porte sur la consistance et le coût des travaux, leur répercussion prévisible sur les loyers ou les charges locatives, les modalités de leur réalisation, sur l’opportunité de créer un local collectif résidentiel ainsi que, le cas échéant, sur les conditions de relogement des locataires notamment pour les opérations de construction-démolition.

« Parallèlement, le bailleur informe la commune de ses projets et de l’engagement de la concertation.

« Dans le cas d’une opération d’amélioration, à l’issue de la concertation, le bailleur en dresse un bilan comportant, le cas échéant, l’avis motivé des représentants des locataires et dont il informe ces derniers.

« Un décret fixe, en tant que de besoin, les conditions d’application des articles 44 *bis*, 44 *ter* et du présent article.

« *Art. 44 quinquies (nouveau).* – Dans le cadre d’une négociation avec les locataires d’un immeuble, le bailleur peut confier la gestion des charges et de l’entretien de l’immeuble à une société civile coopérative regroupant tout ou partie de ces locataires dans des conditions fixées par un décret en Conseil d’Etat. »

Article 86 bis (nouveau)

Dans le titre III du livre VI du code de la construction et de l’habitation, il est créé un chapitre III ainsi rédigé :

« *CHAPITRE III*

« *Mesures relatives à la protection des personnes hébergées en logement-foyer*

« *Art. L. 633-1.* – Un logement-foyer, au sens du présent chapitre, est un établissement destiné à l’hébergement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs et des espaces collectifs meublés ou non.

« *Art. L. 633-2.* – Toute personne hébergée à titre de résidence principale dans un établissement défini à l’article L. 633-1 a droit à l’établissement d’un contrat écrit.

« Le contrat précise notamment les locaux privatifs et les espaces collectifs mis à disposition, le montant acquitté par l'intéressé, sa durée, ses conditions et ses modalités de résiliation ainsi que l'ensemble des prestations comprises dans le montant acquitté. Il précise en outre les autres prestations proposées assorties de leur prix.

« La personne hébergée peut résilier à tout moment son contrat sous réserve d'un préavis. Les modalités de résiliation par le gestionnaire ou le propriétaire ainsi que les conditions de résiliation du contrat sont précisées par décret en Conseil d'Etat.

« *Art. L. 633-3.* – Dans un délai de six mois à compter de la date de publication de loi n° du relative à la solidarité et au renouvellement urbains, une proposition de contrat doit être remise à toute personne hébergée dans un établissement défini à l'article L. 633-1, ou à son représentant légal.

« *Art. L. 633-4.* – Dans chaque établissement mentionné à l'article L. 633-1, il est créé un conseil de concertation.

« Il est composé à parité de représentants du gestionnaire ou, le cas échéant, du propriétaire et de représentants des personnes hébergées.

« Les modalités de représentation des personnes hébergées sont désignées par décret en Conseil d'Etat.

« Les membres du conseil de concertation peuvent être assistés de toute personne dont la compétence est jugée utile.

« Le conseil se réunit à la demande ou du propriétaire, ou du gestionnaire, ou des représentants des personnes hébergées au moins une fois par an.

« Les membres du conseil sont consultés préalablement à la réalisation de travaux, et sur tout projet et organisation, dont la gestion des espaces collectifs susceptibles d'avoir une incidence sur les conditions d'hébergement et de vie des occupants.

« Le conseil doit être mis en place au plus tard dans l'année qui suit la parution de la loi n° du précitée.

« Un décret en Conseil d'Etat fixe, en tant que de besoin, les conditions d'application des articles L. 633-1, L. 633-2, L. 633-3 et du présent article.

« *Art. L. 633-5.* – Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas aux logements meublés soumis au chapitre II du titre III du livre VI du présent code. »

Article 86 ter (nouveau)

Il est inséré, dans le code de la construction et de l'habitation, un article L. 481-5 ainsi rédigé :

« *Art. L. 481-5.* – Les conseils d’administration des sociétés d’économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux comprennent des représentants des locataires. A cet effet, le nombre des membres du conseil d’administration peut être porté à quatorze par dérogation à la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales.

« Les représentants des locataires au conseil d’administration ont les mêmes droits et obligations que les autres membres du conseil et sont soumis à toutes les dispositions applicables à ces derniers, à l’exception de celles prévues aux articles 95 à 97 et 130 à 132 de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 précitée.

« Un décret en Conseil d’Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d’application du présent article.

« Les représentants des locataires sont élus sur des listes de candidats présentés par des associations œuvrant dans le domaine du logement.

« Ces associations doivent être indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale et ne pas poursuivre des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social fixés par le code de la construction et de l’habitation, et notamment par les articles L. 411 et L. 441 ou du droit à la ville tel que défini par la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d’orientation pour la ville. »

Article 86 *quater* (nouveau)

La dernière phrase du premier alinéa du I de l’article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d’habitation est ainsi rédigée :

« Cette notification vaut offre de vente au profit de son destinataire. »

Article 86 *quinquies* (nouveau)

Après le deuxième alinéa de l’article 19 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque le locataire est titulaire d’une aide personnelle au logement versée directement au propriétaire, le juge peut apprécier l’application de plein droit de cette clause et accorder les délais prévus aux articles L. 613-1 et L. 613-2 du code de la construction et de l’habitation. »

Article 86 *sexies* (nouveau)

Les cinquième et sixième alinéas de l’article 41 *ter* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée sont ainsi rédigés :

« – logements appartenant aux entreprises d’assurance, aux établissements de crédit et aux filiales de ces organismes et aux personnes morales autres que celles mentionnées aux deux alinéas précédents ;

« – logements appartenant aux bailleurs personnes physiques et aux sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus. »

Article 86 septies (nouveau)

Il est inséré, après l'article 11 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, un article 11-1 ainsi rédigé :

« *Art. 11-1.* – Quand un congé pour vente conforme aux dispositions de l'article 15 est délivré par un bailleur relevant de secteurs locatifs définis aux quatrième et cinquième alinéas de l'article 41 *ter* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, dans le cadre d'une vente par lots de plus de dix logements dans le même immeuble, le bail peut être expressément reconduit pour une durée inférieure à celle prévue par l'article 10.

« La reconduction du bail est établie par écrit entre les parties au plus tard deux mois avant l'expiration du bail en cours. A l'expiration de la durée fixée par les parties pour le bail reconduit, celui-ci est résilié de plein droit. »

Article 86 octies (nouveau)

Dans la deuxième phrase du deuxième alinéa du I de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, après les mots : « perte d'emploi », sont insérés les mots : « , de premier emploi ».

Article 86 nonies (nouveau)

Le II de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Dans les cas de congés pour vente prévus à l'article 11-1, l'offre de vente au profit du locataire est dissociée du congé. »

Article 86 decies (nouveau)

Le préfet présente annuellement, au conseil départemental de l'habitat, l'état du contingent préfectoral dans le parc social ainsi que le bilan des attributions effectuées sur ce dernier, le bilan de la mise en œuvre de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions et du respect du principe de la non-discrimination dans le logement.

Article 86 undecies (nouveau)

Les collectivités territoriales peuvent créer avec l'Etat et tous les autres organismes concernés par le logement une association départementale d'information sur le logement.

L'association départementale d'information sur le logement a pour mission d'informer gratuitement les usagers sur leurs droits et obligations, sur les solutions de logement qui leur sont adaptées, notamment sur les conditions du parc locatif et sur les aspects juridiques et financiers de leur projet d'accession à la propriété, ceci à l'exclusion de tout acte administratif, contentieux ou commercial.

Une Association nationale d'information sur le logement regroupe les associations départementales ainsi que les instances des organismes membres des associations départementales. Chaque association départementale est agréée par l'Etat après avis de l'association nationale.

Un décret fixe les statuts types, les conditions d'agrément et de contrôle des associations nationale et départementales.

TITRE V

DISPOSITIONS DIVERSES ET ABROGATIONS

Article 87 A (nouveau)

I. – Avant le dernier alinéa de l'article 221-4 du code pénal, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« 6° Sur un agent d'un organisme d'habitations à loyer modéré. »

II. – Après le onzième alinéa (10°) des articles 222-3, 222-8, 222-10, 222-12 et 222-13 du code pénal, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« 11° Sur un agent d'un organisme d'habitations à loyer modéré. »

Article 87

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

I. – Dans les articles L. 111-1, L. 142-3, L. 160-3, L. 211-1 et L. 441-1, les mots : «d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé» sont remplacés par les mots : «d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé».

Dans le sixième alinéa de l'article L. 315-4, les mots : « ou approuvé » sont remplacés par les mots : « ou au plan local d'urbanisme approuvé ».

II. – Dans le premier alinéa de l'article L. 111-1-2, les mots : «En l'absence de plan d'occupation des sols» sont remplacés par les mots : «En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale».

III. – Dans les articles L. 111-1-4, L. 126-1 (deuxième alinéa), L. 130-1 (*a*), L. 142-11 (premier alinéa), L. 145-9, le II (premier alinéa) et le III (troisième alinéa) de l'article L. 146-4, les articles L. 146-5, L. 146-6, L. 147-3, L. 156-3 (I et II), L. 314-5 (premier et deuxième alinéas), L. 315-2-1, L. 322-6-1, L. 322-3-2, L. 442-2 et L. 445-3, les mots : «plan d'occupation des sols» sont remplacés par les mots : «plan local d'urbanisme».

Dans le premier alinéa de l'article L. 126-1, les mots : « Les plans d'occupation des sols » sont remplacés par les mots : « Les plans locaux d'urbanisme ».

IV. – Dans le premier alinéa de l'article L. 111-5-2, les mots : «Le conseil municipal dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols approuvé, ou le représentant de l'Etat dans le département sur la demande ou après avis du conseil municipal, dans les autres cas, ainsi que dans les périmètres d'opération d'intérêt national, peut décider, par délibération ou arrêté motivé, de soumettre » sont remplacés par les mots : «Le conseil municipal peut décider, par délibération motivée, de soumettre ».

V. – Dans le troisième alinéa de l'article L. 111-5-2, les mots : «Selon le cas, le maire ou le représentant de l'Etat dans le département peut » sont remplacés par les mots : «Le maire peut ».

VI. – Dans l'article L. 111-7, les mots : «les articles L. 123-5 (premier alinéa), L. 123-7» sont remplacés par les mots : «les articles L. 123-6 (troisième alinéa), L. 311-2».

VII. – Dans l'article L. 127-1, les mots : «n'est assujettie ni à la participation pour dépassement du coefficient d'occupation des sols, ni au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité» sont remplacés par les mots : «n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité».

VIII. – Dans les articles L. 130-1 (premier alinéa), L. 146-2, L. 315-4 (sixième alinéa) et L. 451-4 et dans le titre de la section 2 du chapitre Ier du titre V du livre IV, les mots : «plans d'occupation des sols» sont remplacés par les mots : «plans locaux d'urbanisme».

IX. – Dans l'article L. 130-1 (cinquième alinéa), les mots : «sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public» sont remplacés par les mots : «sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit».

X. – Dans les articles L. 130-2, L. 212-1, L. 421-8, L. 423-1, L. 423-4 et L. 430-1 (*d*), les mots : «un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé» sont remplacés par les mots : «un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé».

XI. – Dans les articles L. 130-2, L. 145-4, L. 145-11 et L. 146-4, les mots : «schéma directeur» sont remplacés par les mots : «schéma de cohérence territoriale».

XII. – Dans les articles L. 111-1-1, L. 142-1 et L. 146-2, les mots : «schémas directeurs» sont remplacés par les mots : «schémas de cohérence territoriale».

XIII. – Dans le troisième alinéa du II de l'article L. 146-4 et le sixième alinéa de l'article L. 156-2, les mots : «Le plan d'occupation des sols ou le plan d'aménagement de zone» sont remplacés par les mots : «Le plan local d'urbanisme».

XIV. – Dans les articles L. 142-5 et L. 213-4, après les mots : «le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols», sont insérés les mots : «ou approuvant, modifiant ou révisant le plan local d'urbanisme».

XIV *bis* (nouveau). – Après le mot : « remplacée, », la fin de l'article L. 142-6 est ainsi rédigée : « s'il existe un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme, par la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan d'occupation des sols ou approuvant, modifiant ou révisant le plan local d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. »

XV. – Dans l'article L. 142-11 (troisième alinéa), les mots : «dès qu'un plan d'occupation des sols est rendu public ou approuvé» sont remplacés par les mots : «dès qu'un plan d'occupation des sols est rendu public ou dès qu'un plan local d'urbanisme est approuvé».

XVI. – Dans l'article L. 144-5, les mots : «Les schémas directeurs, les plans d'occupation des sols et les documents d'urbanisme en tenant lieu» sont remplacés par les mots : «Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur et les cartes communales».

XVII. – Dans l'article L. 145-5 (troisième et quatrième alinéas), les mots : «plan d'occupation des sols» sont remplacés par les mots : «plan local d'urbanisme» et la référence : «article L. 122-1-2» est remplacée par la référence : «article L. 122-8».

XVIII. – Dans l'article L. 145-12, les mots : «schéma directeur» sont remplacés par les mots : «schéma de cohérence territoriale» et les mots : «en application des dispositions de l'article L. 122-1-4» sont supprimés.

XIX. – Dans l'article L. 147-1, les mots : «Les schémas directeurs, les schémas de secteur, les plans d'occupation des sols et les documents d'urbanisme en tenant lieu» sont remplacés par les mots : «Les schémas de cohérence territoriale, les schémas de secteur, les plans locaux d'urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur et les cartes communales».

XX. – Dans le quatrième alinéa de l'article L. 147-3, les mots : «au plan d'occupation des sols» sont remplacés par les mots : «au plan local d'urbanisme, au plan de sauvegarde et de mise en valeur et à la carte communale».

XXI. – Dans l'article L. 150-1, après les mots : «jusqu'à ce qu'un plan d'occupation des sols ait été rendu public», sont insérés les mots : «ou un plan local d'urbanisme ait été approuvé».

XXII. – Dans l'article L. 160-1, après les mots : «aux dispositions des plans d'occupation des sols», sont insérés les mots : «des plans locaux d'urbanisme».

XXIII. – Dans l'article L. 160-3, après les mots : «faisant l'objet d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé», sont insérés les mots : «ou d'un plan local d'urbanisme approuvé».

XXIV. – Dans l'article L. 160-5, les mots : «du plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé» sont remplacés par les mots : «du plan d'occupation des sols rendu public ou du plan local d'urbanisme approuvé».

XXV. – Dans l'article L. 211-1, les mots : «par un plan d'aménagement de zone approuvé en application de l'article L. 311-4 ou» sont supprimés.

XXVI. – Dans l'article L. 212-2-1 les mots : «par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé» sont remplacés par les mots : «par un plan d'occupation des sols rendu public ou par un plan local d'urbanisme approuvé».

XXVII. – Dans l'article L. 213-1, la référence : « 123-9» est remplacée par les références : « 123-2, L. 123-15».

XXVIII. – Dans l'article L. 313-4, les mots : «dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols» sont remplacés par les mots : «dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale».

XXIX. – Au premier alinéa de l'article L. 315-4, les mots : «avec le plan d'urbanisme ou d'occupation des sols» sont remplacés par les mots : «avec le plan local d'urbanisme» et, dans le troisième alinéa du même article, les mots : «le plan d'urbanisme ou le plan d'occupation des sols» sont remplacés par les mots : «le plan local d'urbanisme».

XXX. – Dans les articles L. 430-4, L. 442-1, L. 443-1 et L. 460-2, les mots : «Dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé» sont remplacés par les mots : «Dans les communes où un plan local d'urbanisme ou une carte communale a été approuvé».

XXXI. – L'article L. 600-1 est ainsi modifié :

1° Dans le premier alinéa, les mots : «d'un schéma directeur, d'un plan d'occupation des sols ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu» sont remplacés par les mots : «d'un schéma directeur, d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan d'occupation des sols, d'un plan local d'urbanisme, d'une carte communale ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu» ;

2° Dans le quatrième alinéa, après les mots : «l'absence de mise à disposition du public des schémas directeurs dans les conditions prévues à l'article L. 122-1-2», sont insérés les mots : «dans sa rédaction antérieure à la loi n° du relative à la solidarité et au renouvellement urbains», et, dans le cinquième alinéa, les mots : «la violation des règles de l'enquête publique sur les plans d'occupation des sols prévue à l'article L. 123-3-1» sont remplacés par les mots : «la violation des règles de l'enquête publique sur les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales».

XXXII. – Sont abrogés :

– les articles L. 111-1-3, L. 111-3 et L. 111-4;

- les articles L. 121-7-1, L. 121-8-1, L. 121-9, L. 121-10, L. 121-12 et L. 141-3;
- le chapitre III du titre Ier du livre Ier;
- le chapitre V du titre II du livre Ier;
- le chapitre III du titre IV du livre Ier;
- le chapitre VII du titre Ier du livre III;
- le chapitre III du titre II du livre III;
- le chapitre Ier du titre III du livre III;
- la section 1 du chapitre II du titre III du livre III;
- le chapitre III du titre III du livre III;
- le chapitre IV du titre III du livre III.

Article 88 (nouveau)

L'article L. 111-3 du code rural est abrogé.

Article 89 (nouveau)

L'article 4 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville est abrogé.

Délibéré en séance publique, à Paris, le 21 mars 2000.

Le président,

Signé: LAURENT FABIUS.