# ASSEMBLÉE NATIONALE

SERVICE DE LA SÉANCE

DIVISION DES LOIS

27 janvier 2006

---

# PROJET DE LOI

*portant* **engagement national** *pour le* **logement.**

*Texte des articles*
*résultant des délibérations de l'Assemblée nationale*
*au cours de ses séances des 18, 19, 24 à 26 janvier 2006.*

*

* *

*(Le vote sur l'ensemble du projet de loi aura lieu le mardi 31 janvier 2006.)*

(1)

TITRE I^ER

# MOBILISATION DE LA RESSOURCE FONCIÈRE POUR LA RÉALISATION DE LOGEMENTS

## Article 1^er A

Supprimé

CHAPITRE I^ER

Faciliter la réalisation de logements sur les terrains publics

## Article 1^er

I. – La réalisation de logements sur des ~~terrains~~ bâtis, ou non bâtis, appartenant à l'État ou à ses établissements publics ou cédés par eux à cet effet présente un caractère d'intérêt national lorsqu'elle contribue à l'atteinte des objectifs fixés par le titre II de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale, ou des objectifs fixés par l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation ou par le programme local de l'habitat, lorsqu'il existe sur le territoire concerné. immeubles

À cet effet, des décrets peuvent ~~jusqu'au 1er janvier 2010~~ délimiter des périmètres dans lesquels les opérations mentionnées au premier alinéa ont les effets d'opérations d'intérêt national au sens de l'article L. 121-2 du code de l'urbanisme. Ils tiennent compte de l'économie générale des projets d'aménagement et de développement durable des schémas de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, des plans locaux d'urbanisme déjà approuvés.

Les communes et les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme ~~concernés~~ sont consultés sur les projets de décret. Leur avis est réputé favorable s'il n'a pas été ~~donné~~ émis dans un délai de deux mois suivant la notification du projet.

Ces décrets deviennent caducs à l'expiration d'un délai de dix ans suivant leur publication.

II. – Mon modifié

III. – L'article L. 213-1 du même code est complété par un *g* ainsi rédigé :

« *g)* L'aliénation par l'État ou ses établissements publics de terrains, bâtis ou non bâtis, en vue de la réalisation des ~~opérations de~~ logements situé~~e~~s dans les périmètres mentionnés au deuxième alinéa du I de l'article 1er de la loi n° du portant engagement national pour le logement, tant que les décrets ~~visés~~ au même alinéa ne sont pas caducs. »

H prévus

**Article 1er *bis***

Après l'article L. 121-2 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 121-2-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 121-2-1.* – Le représentant de l'État dans le département transmet aux maires et aux présidents d'établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de politique locale de l'habitat qui en font la demande la liste des immeubles situés sur ~~leur territoire~~ et appartenant à l'État et à ses établissements publics. »

le territoire des communes où ils exercent leur compétence

CHAPITRE II

## Faciliter l'adaptation des documents d'urbanisme aux objectifs fixés en matière de logement

### Article 2 A

L'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« À compter de la publication de la loi n° du portant engagement national pour le logement, un programme local de l'habitat est élaboré dans toutes les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, les communautés d'agglomération et les communautés urbaines. Son adoption ~~doit intervenir~~ dans H intervient un délai de trois ans à compter de la même date. »

### Article 2

I A. – Non modifié – – – – – – – – – – – – –

I. – Après l'article L. 123-12 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 123-12-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 123-12-1.* – Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision ~~du~~ plan, un débat est organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application ~~du~~ plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée ~~du~~ plan dans les conditions prévues à l'article H de ce H de ce H

H L. 123-13 ~~L. 123-6~~. ~~Un tel~~ débat est organisé tous les trois ans ~~aussi longtemps~~ que le plan n'a pas été mis en révision. »

II. – Dans le quatrième alinéa (*b*) de l'article L. 123-19 du même code, la date : « 1er janvier 2006 » est remplacée par les mots : « 1er janvier 2010 sous réserve, lorsque le plan répond aux conditions définies par le 4° de l'article L. 121-10, de l'application de la procédure prévue aux articles L. 121-11 et suivants ». H par la section 2 du chapitre V ter du titre II du livre I er

III. – L'article L. 123-2 du même code est ainsi modifié :

1° Dans le premier alinéa, après les mots : « Dans les zones urbaines », sont insérés les mots : « ou à urbaniser » ;

2° Il est ajouté un *d* ainsi rédigé :

« *d)* À délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme ~~devra~~ être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

(4)

IV. – Après le troisième alinéa de l'article L. 230-3 du même code, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Lorsque la demande d'acquisition est motivée par les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements imposées en application du *d* de l'article L. 123-2, le juge de l'expropriation ne peut être saisi que par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale qui a fait l'objet de la mise en demeure. ~~Il~~ fixe le prix de l'immeuble, qui est alors exclusif de toute indemnité accessoire, notamment de l'indemnité de réemploi. La commune ou l'établissement public dispose d'un délai de deux mois à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive pour notifier sa décision au propriétaire et, si elle décide d'acquérir le bien, en règle le prix dans un délai de six mois à compter de cette décision. H Ce juge

« La procédure prévue au quatrième alinéa peut être menée, à la demande de la commune ou de l'établissement public qui a fait l'objet de la mise en demeure, par un établissement public y ayant vocation ou un concessionnaire d'une opération d'aménagement. »

V et VI. – Non modifiés

VII. – Dans les 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 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, où se manifestent d'importants besoins en logements, le conseil municipal peut, par délibération motivée, délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant au moins une moitié de logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du coefficient d'occupation des sols.

La délibération fixe pour chaque secteur cette majoration qui ne peut excéder 50 %. Le présent VII n'est applicable qu'aux permis de construire délivrés avant le 1er janvier 2010.

VIII. – *Supprimé* .....

**Article 2 *bis***

Supprimé

(5)

CHAPITRE III

## Sécuriser les autorisations d'urbanisme et les constructions existantes

### Article 3

Conforme

### Article 3 *bis*

Supprimé

### Articles 3 *ter* et 3 *quater*

Conformes

### Article 3 *quinquies*

Après l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 600-6 ainsi rédigé :

« *Art. L. 600-6.* – Lorsque la juridiction administrative, saisie d'un déféré ~~du préfet~~, a annulé par une décision devenue définitive un permis de construire pour un motif non susceptible de régularisation, ~~le préfet~~ peut engager une action civile en vue de la démolition de la construction dans les conditions et délais définis par le deuxième alinéa de l'article L. 480-13. »

préfectoral

le représentant de l'État dans le départem

**Article 3 *sexies***

Conforme

CHAPITRE IV

**Améliorer les outils d'acquisition foncière**

**Article 4**

I. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Le livre II est complété par un titre IV ainsi rédigé :

*« TITRE IV*

***« DROIT DE PRIORITÉ***

« *Art. L. 240-1.* – Il est créé en faveur des communes et des établissements publics de coopération intercommunale titulaires du droit de préemption urbain un droit de priorité sur tout projet de cession d'un immeuble ou de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble situé sur leur territoire et appartenant à l'État, à des sociétés dont il détient la majorité du capital, aux établissements publics visés à l'article 1er de la loi n° 97-135 du 13 février 1997 portant création de l'établissement public "Réseau ferré de France" en vue du renouveau du transport ferroviaire, à l'article 18 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs et à l'article 176 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure ou à des établissements publics dont la liste est fixée par décret, en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 du présent code pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de telles actions ou opérations.

« La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale peut déléguer son droit de priorité dans les cas et conditions prévus aux articles L. 211-2 et L. 213-3.

« *Art. L. 240-2.* – Les dispositions de l'article L. 240-1 ne sont pas applicables :

« à la cession d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles et de droits immobiliers aliénés sous condition du maintien dans les lieux d'un service public ou d'une administration, selon les stipulations d'un bail à conclure pour une durée minimale de trois ans ;

« à l'aliénation, par l'État, les établissements publics visés à l'article 1er de la loi n° 97-135 du 13 février 1997 précitée, à l'article 18 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée et à l'article 176 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure, ou les établissements publics figurant sur la liste prévue à l'article L. 240-1, d'immeubles en vue de réaliser les programmes de logements mentionnés au ~~second~~ premier alinéa du I de l'article 1er de la loi n° du portant engagement national pour le logement.

« Lorsque la restructuration d'un ensemble d'administrations ou de services justifie de procéder à une vente groupée de plusieurs immeubles ou droits immobiliers appartenant à l'État, les dispositions du présent article s'appliquent à l'ensemble des biens mis en vente. « A titre exceptionn

« *Art. L. 240-3.* – L'État, les sociétés et les établissements publics mentionnés à l'article L. 240-1 notifient à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent leur intention d'aliéner leurs biens et droits immobiliers et en indiquent le prix de vente tel qu'il est estimé par le directeur des services fiscaux. La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut, dans un délai de deux mois à compter de cette notification, décider d'acquérir les biens et droits immobiliers au prix déclaré ou proposer de les acquérir à un prix inférieur en application des dispositions de l'article L. 66-2 du code du domaine de l'État. À défaut d'accord sur le prix, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale peut, dans le même délai ou dans un délai de quinze jours à compter de la notification de la réponse de l'État à sa demande d'une diminution du prix de vente, saisir le juge de l'expropriation en vue de fixer le prix de l'immeuble et en informe le vendeur. Le prix est fixé comme en matière d'expropriation ; il est exclusif de toute indemnité accessoire et notamment de l'indemnité de remploi. La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale dispose d'un délai de deux mois à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive pour décider d'acquérir les biens et droits immobiliers au prix fixé par le juge. À moins que le bien ne soit retiré de la vente, la commune ou l'établissement public en règle le prix six mois au plus tard après sa décision d'acquérir.

« En cas de refus d'acquérir au prix estimé par le directeur des services fiscaux, d'absence de saisine du juge de l'expropriation, de refus d'acquérir au prix fixé par lui ou à défaut de réponse dans le délai de deux mois mentionné à l'alinéa précédent, la procédure d'aliénation des biens peut se poursuivre. dans la dernière phrase de l'alinéa précédent

« Si l'État, les sociétés et les établissements publics mentionnés à l'article L. 240-1 décident d'aliéner les biens et droits immobiliers à un prix inférieur à celui initialement proposé par le directeur des services fiscaux ou fixé par le juge de l'expropriation, ils en proposent l'acquisition à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale qui disposent d'un délai de deux mois pour répondre.

« Si les biens et droits immobiliers n'ont pas été aliénés dans un délai de trois ans à compter de la notification de la déclaration d'intention d'aliéner ou de la décision devenue définitive du juge de l'expropriation, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale recouvre son droit de priorité. » ;

2° L'article L. 211-3 est ainsi rétabli :

« *Art. L. 211-3.* Ce droit de préemption n'est pas applicable aux aliénations de biens et droits immobiliers ayant fait l'objet de la notification prévue par l'article L. 240-3. »

II. Non modifié

**Article 4 *bis***

Conforme

Article 4 ter A (nouveau)

Dans la première phrase du dernier alinéa de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, après les mots : « programme local de l'habitat », sont insérés les mots : « ou, en l'absence de programme local de l'habitat, lorsque la commune a délibéré pour définir le cadre des actions qu'elle entend mettre en œuvre pour mener à bien un programme de construction de logements locatifs sociaux ».

Article 4 ter B (nouveau)

Après l'article L. 326-7 du code de l'urbanisme, il est inséré un chapitre VII ainsi rédigé :

*« CHAPITRE VII*

***« Sociétés publiques locales d'aménagement***

« *Art. L. 327-1* – Les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent ~~être autorisés, s'ils en font la demande,~~ à titre expérimental, pour une durée de trois ans, à prendre des participations dans des sociétés publiques locales d'aménagement dont ils détiennent la totalité du capital. H 8 H 8

« Une des collectivités territoriales participant à une société publique locale d'aménagement détient au moins la majorité des droits de vote.

« Ces sociétés sont compétentes pour réaliser, pour le compte de leurs actionnaires et sur le territoire des communes ou groupements de communes qui en sont membres, toute opération d'aménagement au sens du présent code.

« Les sociétés publiques locales d'aménagement revêtent la forme de société anonyme régie par le livre II du code de commerce et par le chapitre IV du titre II du livre V de la première partie du code général des collectivités territoriales. »

CHAPITRE V

**Accroître la transparence du marché foncier**

**Article 4 *ter***

Le premier alinéa de l'article L. 135 B du livre des procédures fiscales est ainsi rédigé :

« L'administration fiscale ~~est~~ tenue de transmettre transmet gratuitement, à leur demande, aux services de l'État, aux collectivités ~~locales~~ territoriales, aux établissements publics de coopération intercommunale dotés d'une fiscalité propre, aux établissements publics administratifs et aux établissements publics visés aux articles L. 321-1, L. 324-1 et L. 326-1 du code de l'urbanisme les éléments d'information qu'elle détient au sujet des valeurs foncières déclarées à l'occasion des mutations intervenues dans les cinq dernières années et qui sont nécessaires à l'exercice de leurs compétences en matière de politique foncière et d'aménagement. Cette administration ne peut, dans ce cas, se prévaloir

CHAPITRE VI

Soutenir la construction de logements dans les communes

**Article 4 *quater***

Conforme

**Article 4 *quinquies***

I. – L'article 1396 du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Dans la première phrase du deuxième alinéa, les mots : « , peut, sur délibération du conseil municipal prise dans les conditions prévues au premier alinéa du I de l'article 1639 A *bis*, être majorée d'une valeur forfaitaire qui ne peut excéder 0,76 € par mètre carré, » sont remplacés par les mots : « est majorée d'une valeur forfaitaire fixée à 0,5 € par mètre carré » ;

2° La seconde phrase du même alinéa est ainsi rédigée :

« Toutefois, le conseil municipal peut, sur délibération prise dans les conditions prévues au premier alinéa du I de l'article 1639 A *bis*, supprimer cette majoration ou la fixer à l'un des montants suivants par mètre carré : 1 €, 1,50 €, 2 €, 2,50 € ou 3 €. » ;

3° Après le deuxième alinéa, sont insérés cinq alinéas ainsi rédigés :

« Ces dispositions ne sont pas applicables :

« aux terrains appartenant aux établissements publics fonciers visés aux articles L. 321-1 et L. 324-1 du code de l'urbanisme ;

« – aux terrains classés depuis moins d'un an dans une des zones visées au deuxième alinéa ;

« aux terrains pour lesquels un permis de construire a été obtenu depuis moins d'un an ;

toutefois, la majoration est rétablie rétroactivement en cas de péremption du permis de construire.

« Le conseil municipal peut décider d'une exonération, dans la limite de 500 mètres carrés par terrain. »

II. - La majoration prévue au H est exclue des bases servant au calcul des compensations versées par l'État aux communes en contrepartie des pertes de recettes résultant des exonérations de taxe foncière sur les propriétés non bâties.

III. [illegible] au deuxième alinéa de l'article 1396 du code général des im

(10)

## Article 4 *sexies*

Le troisième alinéa et le tableau de l'article 1585 D du code général des impôts sont ainsi rédigés :

« À compter du 1er janvier 2007, cette valeur est la suivante :

« 

| CATÉGORIES | PLANCHER hors œuvre nette (en euros) |
|---|---|
| 1° Locaux annexes aux locaux mentionnés aux 2°, 4°, 5° et 8° et constructions non agricoles et non utilisables pour l'habitation, y compris les hangars autres que ceux qui sont mentionnés au 3°, pour les 20 premiers mètres carrés de surface hors œuvre nette ; | 89 |
| 2° Locaux des exploitations agricoles à usage d'habitation des exploitants et de leur personnel ; autres locaux des exploitations agricoles intéressant la production agricole ou une activité annexe de cette production ; bâtiments affectés aux activités de conditionnement et de transformation des coopératives agricoles, viticoles, horticoles, ostréicoles et autres ; | 164 |
| 3° Entrepôts et hangars faisant l'objet d'une exploitation commerciale, industrielle ou artisanale ; garages et aires de stationnement couvertes faisant l'objet d'une exploitation commerciale ou artisanale ; locaux à usage industriel ou artisanal et bureaux y attenant ; locaux des villages de vacances et des campings ; | 270 |
| 4° Locaux d'habitation et leurs annexes construits par les sociétés immobilières créées en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 ; foyers-hôtels pour travailleurs ; locaux d'habitation et leurs annexes bénéficiant d'un prêt aidé à l'accession à la propriété ou d'un prêt locatif aidé ; immeubles d'habitation collectifs remplissant les conditions nécessaires à l'octroi de prêts aidés à l'accession à la propriété ; locaux d'habitation à usage locatif et leurs annexes mentionnés au 3° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation qui bénéficient de la décision favorable d'agrément prise dans les conditions prévues aux articles R. 331-3 et R. 331-6 du même code à compter du 1er octobre 1996 ou d'une subvention de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine ; | 234 |
| 5° Locaux d'habitation à usage de résidence principale et leurs annexes, par logement : | ; logements foyers mentionnés au 5° de l'article L. 351-2 du |
| a) Pour les 80 premiers mètres carrés de surface hors œuvre nette ; | 333 |
| b) De 81 à 170 mètres carrés ; | 487 |
| 6° Parties des bâtiments hôteliers destinés à l'hébergement des clients ; | 472 |

| | |
|---|---|
| 7° Parties 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 ; | 640 |
| 8° Locaux à usage d'habitation secondaire ; | 640 |
| 9° Autres constructions soumises à la réglementation des permis de construire. | 640 |

»

## Article 4 *septies*

I. – Après l'article 1528 du code général des impôts, il est inséré un article 1529 ainsi rédigé :

« *Art. 1529.* – I. – Sauf délibération contraire du conseil municipal, il est institué au profit des communes une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement par un plan local d'urbanisme dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone constructible.

« II. – La taxe s'applique aux cessions réalisées par les personnes physiques et les sociétés et groupements, soumis à l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value dans les conditions prévues à l'article 150 U, et par les contribuables qui ne sont pas fiscalement domiciliés en France, assujettis à l'impôt sur le revenu, soumis au prélèvement dans les conditions prévues à l'article 244 *bis* A.

« Elle ne s'applique pas aux cessions mentionnées aux 3° à 7° du II de l'article 150 U.

« Elle ne s'applique pas aux cessions portant sur des terrains qui sont classés en terrains constructibles depuis plus de dix-huit ans.

« III. – La taxe est assise sur un montant égal aux deux tiers du prix de cession du terrain, défini à l'article 150 VA.

« La taxe est égale à 10 % de ce montant. Elle est exigible lors de la première cession à titre onéreux du terrain intervenue après son classement en terrain constructible. Elle est due par le cédant.

« IV. – Une déclaration, conforme à un modèle établi par l'administration, retrace les éléments servant à la liquidation de la taxe. Elle est déposée dans les conditions prévues aux 1° et 3° du I et au II de l'article 150 VG.

« Lorsque la cession est exonérée en application du deuxième ou du troisième alinéa du II, aucune déclaration ne doit être déposée. L'acte de cession soumis à la formalité fusionnée ou présenté à l'enregistrement précise, sous peine de refus de dépôt ou de la formalité d'enregistrement, la nature et le fondement de cette exonération ou de cette absence de taxation.

Les dispositions des deuxième et troisième alinéas du III de l'article 150 VG sont applicables.

« V. – La taxe est versée lors du dépôt de la déclaration prévue au IV. Les dispositions des I et II de l'article 150 VF, du second alinéa du I et des II et III de l'article 150 VH, et de l'avant-dernier alinéa du I de l'article 244 *bis* A sont applicables.

« VI. – La délibération prévue au I est notifiée aux services ~~fiscaux~~ des impôts au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit cette délibération. Elle prend effet à compter du premier jour du troisième mois qui suit cette délibération. »

II. – Le II de l'article 1379 du même code est complété par un 4° ainsi rédigé :

« 4° Taxe forfaitaire sur les terrains ~~devenus~~ rendus constructibles. »

III. – Non modifié

(nouveau) IV. – Les dispositions du présent article s'appliquent aux cessions intervenues à compter du 1er octobre 2006.

## Article 4 octies (nouveau)

Après les mots : « Caisse des dépôts et Consignations », la fin de la première phrase du sixième alinéa de l'article L. 2334-17 du code général des collectivités territoriales est supprimée.

## TITRE II
## DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS ET ACCÈS AU LOGEMENT

### CHAPITRE IER
### Favoriser l'accession à la propriété

### Article 5

Le I de l'article 278 *sexies* du code général des impôts est complété par un 6 ainsi rédigé :

« 6. Les ventes et livraisons à soi-même d'immeubles au sens du 7° de l'article 257, à usage de résidence principale, destinés à des personnes physiques ~~bénéficiaires~~ dont les ressources ne dépassent pas de plus de 30 % les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation et situés dans des quartiers faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, ainsi que dans les îlots, au sens du recensement, entièrement compris à une distance de moins de ~~2 km~~ 1 kilomètres de la limite de ces quartiers. »

## Article 5 bis A (nouveau)

L'article L. 443-12 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« *Art. L. 443-12.* – Le prix de vente est fixé par l'organisme propriétaire, après avis du maire de la commune d'implantation du logement vendu.

« Si le maire n'a pas répondu dans un délai de deux mois, son avis est réputé favorable.

« Lorsque l'acquéreur est une personne physique, le prix fixé en application de la délibération mentionnée à l'article L.443-7 peut être inférieur ou supérieur de 35 % à l'évaluation faite par le service des domaines ou par un expert agréé par le service des domaines, en prenant pour base le prix d'un logement comparable libre d'occupation. Si le prix fixé est inférieur à l'évaluation précitée, l'acquéreur ne peut revendre le logement acquis dans les ~~dix~~ années suivant la date de cession, sauf auprès de l'organisme mentionné au premier alinéa du présent article.

« Lorsque l'acquéreur est l'une des personnes morales visées à l'article L.443-11, le prix de vente ne peut être inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines ou par un expert agréé par le service des domaines en prenant pour base le prix d'un logement comparable libre d'occupation, sauf en cas de vente à un organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte. »

## Article 5 bis B (nouveau)

Après l'article L.443-15-5 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 443-15-6 ainsi rédigé :

« *Art. L. 443-15-6.*- Est institué dans les communes qui le souhaitent un guichet unique dans le cadre d'une procédure d'accession sociale à la propriété.

« Ce guichet unique, mis en place dans chaque mairie, met à la disposition du public un dossier présentant l'ensemble des dispositifs de soutien à l'accession sociale à la propriété.

« Sont notamment communiqués à cette fin aux maires, à leur demande :

« - les projets de ventes de logements à leurs locataires par les bailleurs sociaux ;

« - les informations relatives aux opérations d'accession sociale à la propriété des promoteurs privés ou sociaux situées dans la commune ;

« - les informations relatives aux dispositifs de prêts proposés par les établissements de crédit en faveur des ménages modestes tels que les prêts mentionnés à la première phrase du troisième alinéa de l'article L. 312-1, et les avances remboursables sans intérêt mentionnées au I de l'article 244 quater J du code général des impôts.

« Sont assimilés aux logements sociaux visés à l'article L. 302-5 des présents codes :

« - pendant cinq ans à compter de leur vente, les logements vendus à partir du 1er juillet 2006 à leurs locataires, en application de l'article L.443-7 ;

« - pendant cinq ans à compter de leur financement, les logements neufs dont l'acquisition ou la construction a été financée à partir du 1er juillet 2006 au moyen d'une aide à l'accession à la propriété prévue par le présent code, et accordée à des ménages dont les revenus n'excèdent pas des plafonds définis par décret.

« Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret. »

**Article 5 *bis***

I. – L'article L. 251-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Toutefois, lorsque le bail prévoit une possibilité d'achat du terrain par le preneur dans le cadre d'une opération d'accession sociale à la propriété dans les conditions prévues par la section 2 du chapitre III du titre IV du livre IV du présent code et que le preneur lève l'option, le bail prend fin à la date de la vente, nonobstant les dispositions du troisième alinéa. »

II. – L'article L. 251-6 du code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Il en va de même lorsque le preneur lève l'option conformément aux dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 251-1 pour les privilèges et hypothèques mentionnés au premier alinéa et inscrits avant la levée d'option. Dans ces conditions, les privilèges et hypothèques s'étendent de plein droit au terrain et peuvent garantir les prêts garantis pour l'acquisition dudit terrain. »

**Article 5 *ter***

Après l'article L. 443-15-2 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 443-15-2-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 443-15-2-1.* – Les dispositions de la présente section sont applicables à des logements locatifs sociaux des collectivités territoriales faisant l'objet de conventions conclues en application de l'article L. 351-2. Toutefois, lorsqu'une collectivité territoriale met en vente un logement conventionné vacant, elle doit l'offrir à l'ensemble des locataires de son patrimoine conventionné dans son territoire par la voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'État. En outre, le surplus des sommes perçues par la collectivité territoriale au sens du quatrième alinéa de l'article L. 443-13 est affecté au financement de programmes nouveaux de construction de logements locatifs conventionnés, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations locatives conventionnées, ou à des acquisitions de logements devant être conventionnés, en vue d'un usage locatif.

« Les dispositions de la présente section, à l'exception de celles de l'article L. 443-14, sont également applicables, dans les départements d'outre-mer, à la vente des logements locatifs sociaux des collectivités territoriales construits, acquis ou améliorés à l'aide de prêts aidés par l'État. Toutefois, lorsqu'une collectivité territoriale met en vente un logement social vacant, elle doit l'offrir en priorité à l'ensemble des locataires de son patrimoine social de son territoire par la voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'État. En outre, le surplus des sommes perçues par la collectivité territoriale, au sens du quatrième alinéa de l'article L. 443-13, est affecté en priorité au financement de programmes nouveaux de construction de logements locatifs sociaux, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations locatives sociales ou à des acquisitions de logements en vue d'un usage locatif social. »

**Article 5 *quater***

I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° Dans le 9° du 5 de l'article 261, les mots : « ayant fait l'objet de la livraison à soi-même prévue » sont remplacés par le mot : « mentionnés » ;

2° À la fin de la dernière phrase du II de l'article 284, les mots : « du logement effectuée selon les modalités du 9° du 5 de l'article 261 » sont remplacés par les mots : « à leurs occupants, dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, de logements mentionnés au cinquième alinéa du *c* du 1 du 7° de l'article 257 » ;

3° Dans le A de l'article 1594 F *quinquies*, les mots : « donnent lieu au paiement » sont remplacés par les mots : « entrent dans le champ d'application » ;

4° Dans le I du A de l'article 1594-0 G, les mots : « donnent lieu au paiement » sont remplacés par les mots : « entrent dans le champ d'application » ;

5° Dans le premier alinéa du 6° *bis* du 1 de l'article 207, les mots : « ainsi que les sociétés d'habitations à loyer modéré régies par l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation » sont remplacés par les mots : « ainsi que les organismes d'habitations à loyer modéré régis par l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et les sociétés anonymes de coordination d'organismes d'habitations à loyer modéré mentionnées à l'article L. 423-1-1 du même code » ;

6° Dans le 1° de l'article 46 *ter* de l'annexe III, après la référence : « L. 321-8 », sont insérés les mots : « , L. 326-1 à L. 326-7 ».

II. – Les dispositions du I sont applicables aux opérations de location-accession qui ont bénéficié d'une décision d'agrément délivrée postérieurement au 26 mars 2004.

III. – Supprimé. . . . . .

**Article 5 *quinquies***

I. – L'article L. 311-4 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« *Art. L. 311-4.* – Les constructions par les collectivités ~~locales~~ de logements locatifs sociaux ou ~~des~~ logements-foyers à usage locatif peuvent être financées au moyen de ~~formes spécifiques~~ d'aides ou de prêts accordés par l'État. »

(nouveau) II. – Après l'article L. 443-11 du même code, est inséré un article L. 443-11-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 443-11-1.* – L'organisme d'~~HLM~~ habitations à loyer modéré propriétaire de logements-foyers peut également les vendre à des collectivités territoriales ou à leurs groupements ou à des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale ou à des organismes sans but lucratif.

« Les conditions d'application des dispositions du présent article aux logements-foyers sont fixées par décret en Conseil d'État. »

Article 5 sexies (nouveau)

I. – L'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par un 7° ainsi rédigé :

« 7° Les logements des sociétés civiles immobilières de capitalisation. »

II. – Après l'article L. 443-6-1 du même code, il est inséré une section 1 bis ainsi rédigée :

« Section 1 bis « Dispositions applicables à l'accession des locataires à la propriété par capitalisation

« *Art. L. 443-6-2.* – Les sociétés civiles immobilières de capitalisation ont pour objet la détention, la gestion et l'entretien des immeubles ayant fait l'objet d'un apport par un organisme d'habitations à loyer modéré, en vue de leur division en fractions destinées à être louées à des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas, à leur entrée dans les lieux, les plafonds fixés en application des dispositions de l'article L. 441-1 et à être éventuellement attribuées en propriété aux associés.

« *Art. L. 443-6-3.* – Les sociétés civiles immobilières de capitalisation sont créées par les organismes d'habitations à loyer modéré à compétence locative visés à l'article L. 411-2 qui, pour la construction et l'acquisition des immeubles apportés aux sociétés civiles immobilières de capitalisation, bénéficient des prêts accordés en application de la réglementation sur les habitations à loyer modéré.

« Les associés des sociétés civiles immobilières de capitalisation sont les organismes mentionnés au premier alinéa et les locataires personnes physiques, occupants d'un logement de l'immeuble social et détenteurs de parts sociales.

« L'organisme d'habitations à loyer modéré, associé gérant, gère les immeubles et attribue en location les logements concernés conformément aux dispositions des articles L. 442-1 à L. 442-6.

« *Art. L. 443-6-4.* – Un état descriptif de division délimite les diverses parties de l'immeuble social en distinguant celles qui sont communes de celles qui sont à usage privatif. S'il y a lieu, il fixe la quote-part des parties communes afférentes à chaque lot.

« Les statuts répartissent les droits composant le capital social en lots divisibles de parts. Chaque lot représente un logement.

« *Art. L. 443-6-5.* – Tout locataire d'un logement situé dans l'immeuble social peut acquérir par tranches les parts du lot représentatif de son logement et devenir associé de la société civile immobilière de capitalisation.

« *Art. L. 443-6-6.* – Le locataire associé ne devient propriétaire du logement qu'il occupe qu'après avoir acquis la totalité des parts du lot représentatif de son logement.

« *Art. L. 443-6-7.* - Les parts acquises par le locataire associé :

« – peuvent être cédées pour la totalité ou en partie à l'associé gérant. En cas de cession partielle de ses parts, le locataire associé peut ultérieurement procéder à leur rachat ;

« – sont cédées en totalité à l'associé gérant en cas de décès du locataire associé à moins que les ayants droit de ce dernier ne décident de conserver les parts dont ils ont hérité, sous réserve de l'agrément de l'associé gérant et à condition qu'ils occupent le logement du locataire décédé ;

« – sont cédées en totalité, en cas de déménagement du locataire associé à l'extérieur de l'immeuble social, soit aux personnes mentionnées à l'article 14 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, sous réserve de l'agrément de l'associé gérant, soit à ce dernier ; 1 et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986

« – peuvent être échangées contre des parts de même valeur représentative du nouveau logement du locataire associé lorsque ce dernier déménage à l'intérieur de l'immeuble social ;

« – sont restituées à l'associé gérant, à concurrence de la somme due par le locataire associé en cas de loyers, charges locatives ou taxes et impôts impayés.

« *Art. L. 443-6-8.* – À la demande des locataires associés, l'associé gérant vend et rachète les parts sociales à leur valeur nominale non indexée. Des frais de dossier peuvent être perçus au profit de la société civile immobilière de capitalisation en cas de revente des parts par les locataires associés dans les cinq ans suivant leur acquisition.

« *Art. L. 443-6-9.* – Les droits des locataires associés dans le capital social doivent être proportionnels à la valeur des biens auxquels ils ont vocation par rapport à la valeur de l'ensemble.

« *Art. L. 443-6-10.* – Les dispositions des articles L. 214-6 à L. 214-9 sont applicables aux sociétés régies par la présente section.

« *Art. L. 443-6-11.* – Par dérogation aux dispositions de l'article 1857 du code civil, chaque locataire associé ne peut être tenu de contribuer au paiement des dettes sociales que pour les sommes correspondant au lot de parts représentant le logement qui peut éventuellement lui être attribué et en proportion des parts acquises à l'intérieur de ce lot.

« *Art. L. 443-6-12.* – Les dispositions des articles L. 443-6 à L. 443-6-16 sont applicables aux immeubles d'habitation, à usage d'habitation ou à usage d'habitation et professionnel existants dont les organismes d'habitations à loyer modéré à compétence locative visés à l'article L. 411-2 sont propriétaires.

« *Art. L. 443-6-13.* – Le locataire associé ayant satisfait à toutes les obligations auxquelles il est tenu envers la société civile immobilière de capitalisation bénéficie, lorsqu'il a acquis la totalité des parts du lot représentatif du logement qu'il occupe, de l'attribution en pleine propriété de ce logement.

« L'attribution en pleine propriété du logement a pour conséquence le retrait de l'intéressé de la société civile immobilière de capitalisation. Ce retrait est constaté par acte authentique signé par l'associé et par un représentant de l'associé gérant.

« Le retrait entraîne de plein droit :

« – l'annulation des parts du lot représentatif du logement attribué ;

« – la réduction corrélative du capital social ;

« – les modifications des statuts rendues nécessaires par le retrait. Ces modifications sont effectuées par l'associé gérant ;

« – la création d'une copropriété régie par les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

« *Art. L. 443-6-14.* – La durée de la société civile immobilière de capitalisation, fixée par les statuts, ne peut excéder quinze ans. Elle peut toutefois être prorogée par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers des voix.

« *Art. L. 443-6-15.* – La dissolution de la société civile immobilière de capitalisation intervient au terme fixé par les statuts ou lorsque tous les logements ont été attribués en pleine propriété. Elle peut également être dissoute par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers des voix.

« *Art. L. 443-6-16.* – Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application de la présente section. »

III. – 1. L'article L. 421-1 du code ——— même ——— est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Ils peuvent assurer la gérance de sociétés civiles immobilières de capitalisation dans les conditions fixées par les articles L. 443-6-2 à L. 443-6-16. »

2. L'article L. 422-2 du code ——— même ——— est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Elles peuvent assurer la gérance de sociétés civiles immobilières de capitalisation dans les conditions fixées par les articles L. 443-6-2 à L. 443-6-16. »

3. L'article L. 422-3 du code ——— est complété par un alinéa ainsi rédigé : à même

« Elles peuvent assurer la gérance de sociétés civiles immobilières de capitalisation dans les conditions fixées par les articles L. 443-6-2 à L. 443-6-16. »

IV. – L'article L. 443-13 du code ——— est complété par deux alinéas ainsi rédigés : à même

« Par dérogation au premier alinéa, lorsque l'organisme d'habitations à loyer modéré fait apport d'un immeuble à une société civile immobilière de capitalisation dans les conditions fixées par l'article L. 443-6-3, le remboursement immédiat des prêts contractés pour la construction ou l'acquisition de cet immeuble n'est pas exigible.

« Dans l'hypothèse où l'immeuble visé à l'alinéa précédent fait l'objet d'une hypothèque divisible, l'organisme d'habitations à loyer modéré précité doit rembourser la fraction de l'emprunt correspondant à la valeur du logement, lorsque ce dernier est attribué en pleine propriété au locataire associé. »

V. – Après le 3 *bis* du I de l'article 278 *sexies* du code général des impôts, il est inséré un 3 *ter* A ainsi rédigé :

« 3 *ter* A. – Les apports des immeubles neufs opérés conformément aux articles L. 443-6-2 à L. 443-6-16 du code de la construction et de l'habitation. »

VI. – L'article 726 du code ——— est complété par un IV ainsi rédigé : à même

« IV. – La première cession de chacune des parts de la société civile immobilière de capitalisation visée aux articles L. 443-6-2 à L. 443-6-16 du code de la construction et de l'habitation est soumise aux droits d'enregistrement prévus par ~~l'article 726-2° du présent code~~ le 2° du I du présent article. Les cessions ultérieures en sont exonérées. »

VII. – 1. Dans le 2° du I de l'article 828 du même code ———, après les mots : « défini à l'article 1655 *ter* », sont insérés les mots : « et les sociétés définies à l'article L. 443-6-2 du code de la construction et de l'habitation ».

2. Le I du même article est complété par un 4° ainsi rédigé :

« 4° Les actes de dissolution et de partage des sociétés civiles immobilières de capitalisation visées aux articles L. 443-6-2 à L. 443-6-16 du code de la construction et de l'habitation. »

## Article 5 septies (nouveau)

Le quinzième alinéa de l'article L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation est supprimé.

(20)

Article 5 octies (nouveau)

I. – Après l'article 1387 du code général des impôts, il est inséré un article 1387 A ainsi rédigé :

« *Art. 1387 A.* – Dans les zones franches urbaines, définies au B du 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 exonérés de la taxe foncière sur les propriétés bâties, pour une durée de cinq ans, les immeubles ou portions d'immeubles affectées à l'habitation de leurs propriétaires, à l'exception des logements en location à un organisme sans but lucratif ou à une union d'économie sociale qui le met à la disposition de 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 autres qu'un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable, l'organisme ou l'union ayant été agréé à cet effet par le représentant de l'État dans le département. »

II. – La perte de recettes pour les collectivités territoriales est compensée par la majoration à due concurrence de la dotation globale de fonctionnement et, corrélativement, pour l'État par la majoration des droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

Article 5 nonies (nouveau)

L'article 13 de la loi n° 85-695 du 11 juillet 1985 portant diverses dispositions d'ordre économique et financier est complété par un IV et un V ainsi rédigés :

« IV. – Lorsque la garantie de l'État n'est pas accordée, les sommes ou valeurs provenant des billets à ordre ci-dessus sont affectées, par priorité et en toutes circonstances, au service du paiement en intérêts et en capital de ces emprunts. Elles sont portées dans un compte spécialement dédié pour les recevoir ouvert par le porteur des billets à ordre et sur lequel les créanciers de ce dernier, autres que les porteurs des obligations visées au II, ne peuvent poursuivre le paiement de leurs créances.

« V. – Les dispositions du livre VI du code de commerce ou celles régissant toutes procédures judiciaires ou amiables équivalentes ouvertes sur le fondement de droits étrangers ne font pas obstacle à l'application du IV. »

CHAPITRE II

**Développer l'offre locative privée à loyers modérés**

**Article 6**

I. Le livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié : / qui peut également utiliser la dénomination "ANAH

1° L'article L. 321-1 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 321-1.* I. – L'Agence nationale de l'habitat a pour mission, dans le respect des objectifs définis à l'article L. 301-1, de promouvoir le développement et la qualité du parc existant de logements privés. À cet effet, elle encourage et facilite l'exécution de travaux de réparation, d'assainissement, d'amélioration et d'adaptation d'immeubles d'habitation, ainsi que l'exécution de travaux de transformation en logements de locaux non affectés à l'habitation, dès lors que ces logements

des personnes défavorisées et

sont utilisés à titre de résidence principale. Elle peut mener des actions d'assistance, d'étude ou de communication ayant pour objet d'améliorer la connaissance du parc privé existant et des conditions de son occupation et de faciliter l'accès des ménages à revenus modestes ou intermédiaires aux logements locatifs privés. À cette même fin, elle peut également conclure avec tout bailleur répondant à des conditions fixées par le décret mentionné au III une convention par laquelle le bailleur s'engage à respecter des conditions fixées par décret relatives au plafond de ressources des locataires, au plafond des loyers et, le cas échéant, aux modalités de choix des locataires.

« L'Agence nationale de l'habitat est administrée par un conseil d'administration qui comprend, outre le président, d'une part, des membres représentant l'État, les départements, les communes et les établissements publics de coopération intercommunale et, d'autre part, un nombre égal de membres comprenant des représentants des propriétaires, des locataires et des professionnels de l'immobilier ainsi que des personnalités qualifiées.

« II. – Pour l'accomplissement de sa mission, l'Agence nationale de l'habitat dispose des ressources suivantes :

« 1° Les contributions et subventions de l'État et de ses établissements publics, de l'Union européenne, des collectivités territoriales, de leurs groupements et de leurs établissements publics ainsi que de toute autre personne morale publique ou privée ;

« 2° Les recettes fiscales affectées par la loi ;

« 3° Le produit des amendes ~~civiles~~ mentionnées à l'article L. 651-2 ;

« 4° Les emprunts et le produit des placements financiers qu'elle est autorisée à faire ;

« 5° Le remboursement des aides qu'elle a accordées et qui sont annulées ;

« 6° Le produit des dons et legs ;

« 7° Les sommes correspondant aux aides accordées par les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale mentionnées aux articles L. 312-2-1 et L. 321-1-1 qui lui sont versées en application des conventions prévues à ces articles ;

« 8° Les sommes allouées par des personnes morales publiques ou privées en vue de l'attribution, pour leur compte, d'aides à l'habitat non régies par le présent code, dès lors que les logements faisant l'objet des aides sont occupés à titre de résidence principale.

« III. Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application du présent article. Il détermine les modalités de gestion et de fonctionnement de l'Agence nationale de l'habitat, ainsi que les utilisations de ses ressources. » ;

2° Le second alinéa de l'article L. 321-2 est supprimé ;

3° Le 2° de l'article L. 351-2 est ainsi modifié :

*a)* Les mots : « lorsque, dans ce dernier cas, les logements ont été construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'État » sont supprimés ;

*b)* Après les mots : « par le chapitre III du présent titre », sont insérés les mots : « ou par la section 3 du chapitre I^er^ du titre II du présent livre ».

II. – Les mots : « Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat » sont remplacés par les mots : « Agence nationale de l'habitat » dans toutes les dispositions législatives ~~[dans lesquelles il est fait mention de cet établissement public]~~ et réglementaires.

## Article 6 bis (nouveau)

Après les mots : « vacant depuis », la fin de la dernière phrase de l'article L. 444-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigée :

« un an au moins et appartenir à une ou des personnes physiques ou à une société civile immobilière constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus. »

## Article 7

I. – Dans la première phrase du premier alinéa du *j* du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts, les mots : « à compter du 1^er^ janvier 1999 » sont remplacés par les mots : « entre le 1^er^ janvier 1999 et le 30 juin 2006 ».

II. – Le 1° du I de l'article 31 du [illegible] est complété par un *m* ainsi rédigé :

« *m*) Pour les baux conclus à compter du 1^er^ juillet 2006, une déduction fixée à 30 % des revenus bruts des logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée aux articles L. 321-1 et L. 321-4 du code de la construction et de l'habitation, pendant la durée d'application de cette convention.

« Cette déduction est portée à 45% des revenus bruts des logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L. 321-8 du [illegible] pendant la durée d'application de cette convention.

« Le contribuable ou la société propriétaire doit louer le logement nu pendant toute la durée de la convention à des personnes qui en font leur habitation principale. Pour l'application du premier alinéa, le loyer et les ressources du locataire appréciées à la date de conclusion du bail ne doivent pas excéder des plafonds fixés à des niveaux inférieurs à ceux prévus au premier alinéa du *j*. La location ne peut être conclue avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable, une personne occupant déjà le logement ou, si celui-ci est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, l'un de ses associés ou un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant d'un associé. Les associés des sociétés précitées doivent conserver leurs parts pendant toute la durée de la convention.

« Ces dispositions sont exclusives de celles prévues aux *f* à *l* [illegible] et à l'article 199 *undecies* A. »

III. – Dans le *f* du 2 de l'article 32 du même code, après les mots : « prévue au *i* » sont insérés les mots : « , au *m* ou au *n* ».

## Article 7 *bis*

I. – Le 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est ainsi modifié :

A° Le *h* est ainsi modifié :

a) Dans la première phrase du premier alinéa, les mots : « 8 % du prix d'acquisition du logement pour les cinq premières années et à 2,5 % de ce prix pour les quatre années suivantes » sont remplacés par les mots : « 6 % du prix d'acquisition du logement pour les sept premières années et à 4 % de ce prix pour les deux années suivantes » ;

b) Les deux premières phrases du quatrième alinéa sont supprimées et, dans la dernière phrase du même alinéa, les mots : « cette période » sont remplacés par les mots : « la période couverte par l'engagement de location » ;

c) Dans la première phrase du septième alinéa, les mots : « 8 % du montant des dépenses pour les cinq premières années et à 2,5 % de ce montant pour les quatre années suivantes » sont remplacés par les mots : « 6 % du montant des dépenses pour les sept premières années et à 4 % de ce montant pour les deux années suivantes » ;

d) Les troisième et quatrième phrases du septième alinéa sont supprimées et, dans la dernière phrase du même alinéa, les mots : « cette période » sont remplacés par les mots : « la période couverte par l'engagement de location » ;

e) Les trois derniers alinéas du k sont [illegible]

f) Il est [illegible]

« *l*) Une déduction fixée à 30 % des revenus bruts lorsque le contribuable a exercé l'option prévue au *h*.

« Pour l'application du premier alinéa, les personnes concernées, les investissements éligibles et les conditions d'application de cette déduction sont identiques à ceux prévus au h. L'engagement de location doit toutefois prévoir que le locataire est une personne autre qu'un ascendant ou descendant du contribuable et que le loyer et les ressources du locataire appréciées à la date de conclusion du bail ne doivent pas excéder des plafonds fixés par décret à des niveaux inférieurs, pour les loyers, à ceux mentionnés au premier alinéa du *j*. L'engagement de location peut être suspendu, à l'issue d'une période de location d'au moins trois ans, pour mettre le logement à la disposition d'un ascendant ou descendant du contribuable. Ce dernier ne bénéficie pas, pendant la période de mise à disposition du logement, de la déduction au titre de l'amortissement. Cette période de mise à disposition du logement, qui ne peut excéder neuf ans, n'est pas prise en compte pour la durée de location minimale de neuf ans.

« Lorsque l'immeuble est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, le locataire doit être une personne autre qu'un des associés ou un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant d'un associé.

« À l'issue de la période couverte par l'engagement de location, tant que les conditions de loyer et de ressources du locataire prévues au deuxième alinéa restent remplies, le propriétaire peut, par périodes de trois ans et pendant une durée maximale de six ans, bénéficier d'un complément de la déduction au titre de l'amortissement prévue au *h* égal à 2,5 % du prix d'acquisition ou de revient du logement en cas de poursuite, de renouvellement du bail ou de changement de titulaire du bail. En cas de non-respect des conditions de location ou de cession du logement, les compléments de déduction pratiqués pendant l'ensemble de la période triennale sont remis en cause dans les conditions de droit commun.

« Pour un même logement, ces dispositions sont exclusives de l'application de celles prévues aux *i*, *j* et *k*. »

II. – L'article 31 *bis* du même code est ainsi modifié :

1° Dans la deuxième phrase du premier alinéa, les mots : « 8 % pour les cinq premières années et à 2,5 % pour les quatre années suivantes » sont remplacés par les mots : « 6 % pour les sept premières années et à 4 % pour les deux années suivantes » ;

2° L'avant-dernier alinéa est supprimé.

III. – Le III de l'article 91 de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat est abrogé.

IV. – Le Gouvernement présente au Parlement, avant le 31 décembre 2009, un rapport dressant le bilan de l'application des aides fiscales en faveur de l'investissement locatif. Ce rapport analyse les effets de ces mesures sur l'investissement immobilier locatif, notamment en ce qui concerne leurs coûts et leurs bénéficiaires.

V. – Un décret fixe les conditions d'application du présent article. Ce décret précise les obligations des propriétaires des logements et des associés des sociétés propriétaires des logements.

VI. – A. – Les dispositions des I, III, IV et V s'appliquent aux logements acquis neufs ou en état futur d'achèvement à compter du 1er janvier 2006 et aux logements que le contribuable fait construire et qui ont fait l'objet, à compter de cette date, d'une déclaration d'ouverture de chantier. Elles s'appliquent également aux locaux affectés à un usage autre que l'habitation acquis à compter du 1er janvier 2006 et que le contribuable transforme en logement ainsi qu'aux logements acquis à compter de cette date que le contribuable réhabilite en vue de leur conférer des caractéristiques techniques voisines de celles des logements neufs. Toutefois, les dispositions du d du 1° du I s'appliquent à compter de l'imposition des revenus de l'année 2006.

B. – Les dispositions du II s'appliquent aux souscriptions en numéraire au capital initial ou aux augmentations de capital réalisées à compter du 1er janvier 2006.

C. – Les dispositions du I ne s'appliquent pas, pour le bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement prévue au h du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts, aux logements acquis neufs ou en état futur d'achèvement entre le 1er janvier 2006 et le 1er juillet 2006 lorsque la demande de permis de construire de ces logements a été déposée avant le 1er janvier 2006 et que leur achèvement est intervenu avant le 1er septembre 2008.

Il en est de même pour le bénéfice de la même déduction au titre de l'amortissement des logements que le contribuable fait construire lorsque la demande de permis de construire de ces logements a été déposée avant le 1er janvier 2006 et que leur achèvement est intervenu avant le 1er septembre 2008.

## Article 7 *ter*

Le 1° du 5 de l'article 261 du code général des impôts est complété par un *g* ainsi rédigé :

« *g)* Les livraisons d'immeubles réalisées par les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés régis par l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ou de lots de copropriété faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du même code par les organismes sans but lucratif visés au 7 du présent article. »

## Article 7 *quater*

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

1° Son intitulé est ainsi rédigé : « Bail à construction .– Bail à réhabilitation .– Bail dans le cadre d'une convention d'usufruit » ;

2° Il est ajouté un chapitre III ainsi rédigé :

*« Chapitre III*

***« Bail dans le cadre d'une convention d'usufruit***

« *Art. L. 253-1.* L'usufruit d'un logement ou d'un ensemble de logements peut être établi par convention au profit d'une personne morale, pour une durée minimale de quinze années, en vue de la location de ce ou ces logements.

« *Art. L. 253-2.* Les logements dont l'usufruit est détenu par les bailleurs visés à l'article L. 253-1 peuvent être financés par des prêts aidés dans des conditions définies par décret.

« Ils peuvent faire l'objet d'une convention mentionnée à l'article L. 351-2, conclue pour une durée identique à celle de l'usufruit.

« *Art. L. 253-3.* Le bail doit expressément indiquer, de manière apparente, le statut juridique du logement, préciser le terme ultime du contrat tel que prévu à l'article L. 253-4 et reproduire les termes des articles L. 253-5 à L. 253-7.

« *Art. L. 253-4.* – Le bail conclu dans le cadre d'un usufruit prend fin de plein droit au plus tard à la date de l'extinction des droits d'usufruit sur le bien loué.

« Les deuxième à quatrième alinéas de l'article 595 du code civil ne s'appliquent pas aux baux soumis ~~aux présentes~~ au présent article dispositions.

« *Art. L. 253-5.* – Six mois avant l'extinction de l'usufruit, le nu-propriétaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, peut :

« – soit proposer au locataire un nouveau bail prenant effet au terme de l'usufruit, conforme aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

« – soit donner congé pour vendre ou pour occuper le bien selon les modalités prévues à l'article 15 de la loi n° 89-462 précitée, avec effet au terme de l'usufruit. Le congé est dans ce cas valablement donné par le seul nu-propriétaire au locataire.

« La notification reproduit les termes du II de l'article L. 253-6 et de l'article L. 253-7.

« *Art. L. 253-6.* – I. – Un an avant l'extinction de l'usufruit, le bailleur rappelle au nu-propriétaire et au locataire les dispositions de l'article L. 253-5.

« II. – Trois mois avant l'extinction de l'usufruit, le bailleur propose au locataire qui n'a pas conclu un nouveau bail avec le nu-propriétaire et qui remplit les conditions de ressources fixées par décret la location d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.

« Le non-respect par l'usufruitier-bailleur de cette obligation est inopposable au nu-propriétaire.

« *Art. L. 253-7.* – Le locataire qui n'a pas conclu le contrat de location proposé par le nu-propriétaire ni accepté l'offre de relogement faite par l'usufruitier-bailleur est déchu de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration de l'usufruit.

« *Art. L. 253-8.* – Les dispositions du présent chapitre sont d'ordre public. »

## CHAPITRE III

## **Lutter contre l'insalubrité et la vacance** des logements

### **Article 7 *quinquies***

## Article 7 *sexies*

Le chapitre V du titre IV du livre I^er^ du code de commerce est ainsi modifié :

1° Le troisième alinéa de l'article L. 145-4 est ainsi rédigé :

« Le bailleur a la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 afin de construire, de reconstruire, de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain. »

2° Après l'article L. 145-23, il est inséré un article L. 145-23-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 145-23-1.* – Le bailleur peut, à l'expiration d'une période triennale, dans les formes prévues par l'article L. 145-9 et au moins six mois à l'avance, reprendre les locaux d'habitation loués accessoirement aux locaux commerciaux s'ils ne sont pas occupés à ~~cet usage~~ un usage commerc. La reprise ne peut être exercée que si, après un délai de six mois suivant le congé délivré à cet effet, les locaux ne sont pas utilisés à usage d'habitation.

« Toutefois, la reprise dans les conditions indiquées au premier alinéa ne peut être exercée sur des locaux affectés à usage d'hôtel ou de location en meublé, ni sur des locaux à usage hospitalier ou d'enseignement.

« De même, la reprise ne peut être exercée lorsque le locataire établit que la privation de jouissance des locaux d'habitation apporte un trouble grave à l'exploitation du fonds ou lorsque les locaux commerciaux et les locaux d'habitation forment un tout indivisible.

« Dans le cas de reprise partielle prévu au présent article, le loyer du bail est diminué pour tenir compte des surfaces retranchées sans que cette reprise puisse en elle-même constituer une modification notable des éléments de la valeur locative mentionnée à l'article L. 145-33. »

## Article 7 *septies*

Le 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est complété par un *f* ainsi rédigé :

« *f*) Une déduction fixée à 30 % des revenus bruts des logements qui ont donné lieu, au titre de l'année qui précède celle de la conclusion du bail, au versement de la taxe prévue à l'article 232. Cette déduction s'applique aux revenus perçus jusqu'au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de la conclusion de ce bail, conclu entre le 1^er^ janvier 2006 et le 31 décembre 2007.

« L'application du présent n est exclusive de celle des dispositions prévues aux *f* à *l*. »

## Article 7 octies (nouveau)

du code général des impôts

I. – Le I de l'article 1407 est complété par un 4° ainsi rédigé :

« 4° Pour les immeubles dépassant une durée de vacance de plus de cinq ans. »

II. – L'article 1410 du même code est ainsi rédigé :

« *Art. 1410.* – La taxe d'habitation est majorée de 50 % pour les immeubles dont la durée de vacance est supérieure à dix ans. »

## Article 7 nonies (nouveau)

L'article 25 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 est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Dans le cadre de la délimitation de périmètres de zones urbaines sensibles, toute mise en location de tout ou partie d'un immeuble de plus de trente ans est précédée d'une déclaration d'intention de louer et de la délivrance d'un certificat de mise en location délivré par le maire de la commune concernée. Le contrôle technique d'habitabilité est effectué avec le concours d'associations agréées ou d'organismes agréés, et le certificat délivré par le maire de la commune concernée, à la condition que le logement offert à la location réponde aux exigences de décence et de salubrité définies par le décret prévu au deuxième alinéa.

« Le bénéfice du tiers payant en allocation de logement sociale et en allocation de logement familiale est subordonné à la production du certificat de mise en location. »

## CHAPITRE IV

## Dispositions relatives aux bailleurs sociaux

### Article 8

Dans les conditions prévues par l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par ordonnance toutes mesures pour substituer aux offices publics d'habitations à loyer modéré et aux offices publics d'aménagement et de construction une nouvelle catégorie d'établissements publics d'habitations à loyer modéré dénommés « offices publics de l'habitat » et rattachés à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales.

À cette fin, le Gouvernement est autorisé à :

*a)* Modifier le chapitre I[er] du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation pour définir les missions de ces établissements publics locaux à caractère industriel et commercial, la composition de leurs organes dirigeants et la nature de leurs ressources ;

*b)* Définir le régime comptable et financier et les contrôles auxquels les offices publics de l'habitat sont soumis par dérogation aux dispositions du code général des collectivités territoriales applicables aux autres établissements publics ;

*c)* Prendre les dispositions particulières permettant aux fonctionnaires territoriaux en poste dans les offices publics d'habitations à loyer modéré et dans les offices publics d'aménagement et de construction ou y étant placés au jour de la publication de l'ordonnance dans l'une des positions énumérées à l'article 55 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale d'opter pour le régime de droit privé auquel sont soumis les salariés employés par l'établissement ou pour le maintien du régime auquel ils sont soumis dans leur cadre d'emplois et, le cas échéant, à titre transitoire, d'être placés en position de détachement au sein de leur établissement sur un emploi de droit privé ;

*d)* Définir les conditions dans lesquelles les dispositions des titres III et IV du livre II et des titres I[er], II et III du livre IV du code du travail sont applicables aux fonctionnaires territoriaux et aux agents non titulaires des offices publics de l'habitat, par dérogation aux dispositions de la loi n° 83-634 du 13 juillet 1983 portant droits et obligations des fonctionnaires et de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 précitée ;

*e)* Déterminer les conditions et modalités de la transformation en offices publics de l'habitat des offices publics d'habitations à loyer modéré et des offices publics d'aménagement et de construction de sorte que cette transformation soit réalisée au plus tard trois ans après la publication de l'ordonnance ;

*f)* Abroger les dispositions du code de la construction et de l'habitation et du code des juridictions financières périmées ou rendues sans objet à la suite de la création des offices publics de l'habitat ;

*g)* Prendre les dispositions permettant aux agents de l'ancien office public d'habitations à loyer modéré interdépartemental de la région parisienne et mentionnés au III de l'article 120 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 précitée, en fonctions au jour de la publication de l'ordonnance dans les offices publics d'habitations à loyer modéré et dans les offices publics d'aménagement et de construction, d'être intégrés dans les cadres d'emplois de la fonction publique territoriale.

Cette ordonnance ~~devra être~~ prise dans un délai de neuf mois suivant la publication de la présente loi. Un projet de loi de ratification ~~devra être~~ déposé devant le Parlement dans un délai de six mois à compter de la publication de l'ordonnance.

H est

H est

## Article 8 bis A (nouveau)

Dans les conditions prévues par l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par ordonnance toute mesure visant à :

1° Transformer les sociétés anonymes de crédit immobilier en sociétés ayant pour objet principal la réalisation d'opérations d'intérêt général dans le domaine de l'accession sociale à la propriété ;

2° Prévoir les dispositions nécessaires afin que les règles d'organisation, d'administration et de gestion des sociétés anonymes de crédit immobilier soient compatibles avec leur nouvel objet, dans le respect du droit des actionnaires ;

3° Déterminer les conditions, notamment de délai et de procédure, dans lesquelles les sociétés anonymes de crédit immobilier se mettent en conformité avec leur nouvel objet ;

4° Veiller à ce que les actionnaires des sociétés anonymes de crédit immobilier qui souhaitent céder leurs titres à l'occasion de la modification de l'objet de ces sociétés bénéficient de la possibilité effective d'y procéder, dans le respect du droit de propriété ;

5° Organiser les conditions dans lesquelles les fonds propres des nouvelles sociétés qui ne sont pas nécessaires à l'accomplissement de leur objet reçoivent une affectation conforme à l'intérêt général.

L'ordonnance doit être prise dans un délai de deux mois suivant la publication de la présente loi. Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

### Article 8 *bis*

Conforme

**Article 8 *ter***

Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

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

« - réaliser des travaux, acquérir, construire et gérer des immeubles à usage d'habitation au profit des fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, ou des services pénitentiaires.»,

2° Avant le dernier alinéa de l'article L. 422-2, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« - réaliser des travaux, acquérir, construire et gérer des immeubles à usage d'habitation au profit des fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, ou des services pénitentiaires.».

3° Après le 8° de l'article L. 422-3, il est inséré un 9° ainsi rédigé :

« 9° De réaliser des travaux, acquérir, construire et gérer des immeubles à usage d'habitation au profit des fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, ou des services pénitentiaires. »

**Article 8 *quater***

I. – L'article L. 423-10 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« *Art. L. 423-10.* – Toute convention conclue directement ou par personne interposée entre un des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 et une personne rémunérée par lui, un de ses administrateurs, un des membres du conseil de surveillance ou une personne morale dans laquelle un de ses administrateurs ou membres du conseil de surveillance exerce des fonctions d'administrateur ou de membre du conseil de surveillance ou de dirigeant est subordonnée à l'autorisation préalable du conseil d'administration ou du conseil de surveillance de l'organisme. Il en est de même des conventions conclues entre des personnes énumérées au présent alinéa et une entreprise avec laquelle l'organisme est en relation d'intérêt.

« La personne intéressée ou son représentant ne peut prendre part au vote.

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

« Sans préjudice de la responsabilité de l'intéressé, les conventions visées au premier alinéa et conclues sans l'autorisation préalable du conseil d'administration ou du conseil de surveillance de l'organisme peuvent être annulées si elles ont eu des conséquences dommageables pour l'organisme d'habitations à loyer modéré.

« L'action en nullité se prescrit par trois ans, à compter de la date de la convention. Toutefois, si la convention a été dissimulée, le point de départ du délai de la prescription est reporté au jour où elle a été révélée. »

(32)

II. – L'article L. 423-11 du même code est ainsi rédigé :

« *Art. L. 423-11.* – Les dispositions de l'article L. 423-10 sont applicables à toute modification substantielle d'une des conventions mentionnées audit article. »

III. – Après l'article L. 423-11 du même code, il est inséré un article L. 423-11-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 423-11-1.* – Les dispositions des articles L. 423-10 et L. 423-11 sont également applicables aux conventions visées par ces articles entre les personnes visées par ces mêmes articles, conclues avant la publication de la loi n° du portant engagement national pour le logement et qui sont encore en vigueur à cette même date.

« Dans cette hypothèse, l'autorisation doit être délivrée dans un délai d'un an, à compter de la publication de la loi n° du précitée. »

**Article 8 *quinquies***

Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

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

« – d'être syndic de copropriétés d'immeubles ~~bâtis,~~ construits ou acquis soit par elle, soit par un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une collectivité ~~locale~~ territoriale, une société d'économie mixte ou un organisme sans but lucratif, l'association mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 précitée ou une des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association ; »

2° Après le seizième alinéa de l'article L. 422-3, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Elles peuvent aussi être également syndic de copropriétés d'immeubles ~~bâtis,~~ construits ou acquis soit par elles, soit par un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une collectivité territoriale locale, une société d'économie mixte ou un organisme sans but lucratif, l'association mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 précitée ou une des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association. »

Article 8 sexies A (nouveau)

À la fin du onzième alinéa de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « de plus de la moitié des lots de la copropriété » sont remplacés par les mots : « de logements ».

# Article 8 sexies B (nouveau)

I. – Le quatrième alinéa de l'article L. 411-3 du code de la construction et de l'habitation est complété par les mots : « y compris ceux réalisés par les organismes d'habitations à loyer modéré et vendus dans les conditions prévues à l'article L. 261-3 ».

II. – Après le vingtième alinéa de l'article L. 421-1 du même code, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Ils peuvent aussi réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues à l'article L. 261-3, pour le compte de personnes publiques ou privées, des immeubles à usage principal d'habitation dont ils peuvent provisoirement détenir l'usufruit dans les conditions prévues aux articles L. 253-1 à L. 253-5. »

III. – Après le dix-septième alinéa de l'article L. 422-2 du même code, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Elles peuvent aussi réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues à l'article L. 261-3, pour le compte de personnes publiques ou privées, des immeubles à usage principal d'habitation dont elles peuvent provisoirement détenir l'usufruit dans les conditions prévues aux articles L. 253-1 à L. 253-5. »

IV. – Après le dix-septième alinéa de l'article L. 422-3 du même code, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Elles peuvent aussi réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues à l'article L. 261-3, pour le compte de personnes publiques ou privées, des immeubles à usage principal d'habitation dont elles peuvent provisoirement détenir l'usufruit dans les conditions prévues aux articles L. 253-1 à L. 253-5. »

# Article 8 sexies C (nouveau)

I. – Après le onzième alinéa de l'article L. 421-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« - de vendre aux organismes énumérés par l'article L. 411-2, par contrat de vente d'immeuble à construire prévu par les articles L. 261-1 et suivants, des ouvrages de bâtiments, ou les acquérir auprès de ces organismes par le contrat de vente d'immeuble à construire cité plus haut. »

II. – Après le onzième alinéa de l'article L. 422-2 du même code, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« - de vendre aux organismes énumérés par l'article L. 411-2, par contrat de vente d'immeuble à construire prévu par les articles L. 261-1 et suivants, des ouvrages de bâtiments, ou les acquérir auprès de ces organismes par le contrat de vente d'immeuble à construire cité plus haut. »

III. – Après le 8° de l'article L. 422-3 du même code, il est inséré un 10° ainsi rédigé :

« 9° De vendre aux organismes énumérés par l'article L. 411-2, par contrat de vente d'immeuble à construire prévu par les articles L. 261-1 et suivants, des ouvrages de bâtiments, ou les acquérir auprès de ces organismes par le contrat de vente d'immeuble à construire cité plus haut. »

Article 8 sexies D (nouveau)

À la fin de la première phrase du 7° de l'article L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « lorsqu'elles ont été agréées à cet effet » sont supprimés.

Article 8 sexies E (nouveau)

Le premier alinéa de l'article L. 443-15-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée :

« L'autorisation visée aux articles L. 353-15 et L. 442-6 du présent code tient lieu de l'autorisation prévue au présent article. »

CHAPITRE V

**Renforcer la mixité de l'habitat**

**Article 8 *sexies***

La loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement est ainsi modifiée :

I. – ~~At~~ Dans le troisième alinéa de l'article 3, les mots : « section de la conférence régionale du logement social prévue à l'article L. 441-1-6 » sont remplacés par les mots : « commission du comité régional de l'habitat prévu à l'article L. 364-1 » ;

II. L'article 4 est ainsi modifié :

1° La première phrase du premier alinéa est ainsi modifiée :

*a)* Après le mot : « évaluation », est inséré le mot : « territorialisée » ;

*b)* Sont ajoutés les mots : « qui tient compte du périmètre des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat » ;

2° Les deuxième et quatrième phrases du troisième alinéa sont supprimées ;

3° Le quatrième alinéa est remplacé par neuf alinéas ainsi rédigés :

« Il fixe, par secteur géographique, en tenant compte des programmes locaux de l'habitat et des bassins d'habitat, les objectifs à atteindre pour assurer aux personnes et familles visées par le plan la mise à disposition durable d'un logement et garantir la mixité sociale des villes et des quartiers. À cette fin, il définit les mesures adaptées concernant :

« *a)* Le suivi des demandes de logement des personnes et familles visées par le plan ;

« *b)* La création ou la mobilisation d'une offre supplémentaire de logements conventionnés ;

« *c)* Les principes propres à améliorer la coordination des attributions prioritaires de logements ;

« *d)* La prévention des expulsions locatives, ainsi que les actions d'accompagnement social correspondantes ;

« *e)* ~~L'insertion par~~ le logement des personnes placées dans des hébergements temporaires ou des logements de transition ;

« *f)* La contribution des fonds de solidarité pour le logement à la réalisation des objectifs du plan ;

« *g)* Le repérage des logements indignes et des locaux impropres à l'habitation, et les actions de résorption correspondantes, ainsi que des logements considérés comme non décents à la suite d'un contrôle des organismes payeurs des aides personnelles au logement.

« Aux fins de traitement ~~de l'habitat indigne~~ des logements indignes, le comité responsable du plan met en place un observatoire nominatif des logements et locaux visés au *g*. La nature des informations recueillies et les modalités de fonctionnement de cet observatoire sont fixées par décret en Conseil d'État pris après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés. » ;

4° Le cinquième alinéa est ainsi rédigé :

« Il prend en compte les besoins en logement des personnes et familles hébergées dans des établissements ou services relevant du schéma d'organisation sociale et médico-sociale prévu à l'article L. 312-4 du code de l'action sociale et des familles, et notamment dans ceux mentionnés au 8° du I de l'article L. 312-1 du même code. » ;

5° Dans la première phrase du sixième alinéa, après les mots : « après avis du comité régional de l'habitat », sont insérés les mots : « et, dans les départements d'outre-mer, des conseils départementaux de l'habitat prévus à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation » ;

6° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Le comité responsable du plan dispose de tous les éléments d'information relatifs aux demandes consignées dans le système d'enregistrement départemental prévu à l'article L. 441-2-1 du code de la construction et de l'habitation. Il émet un avis sur les accords prévus aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2 du même code. »

**Article 8 *septies***

L'article L. 302-9 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° La dernière phrase est complétée par les mots : « et est rendu public par le représentant de l'État dans le département » ;

2° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Tous les trois ans, le Gouvernement transmet au Parlement un rapport faisant le bilan du respect par les communes visées à l'article L. 302-5 de leurs obligations en matière de construction de logements locatifs sociaux. »

**Articles 8 *octies* et 8 *nonies***

Conformes

**Article 8 *decies***

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

1° Son intitulé est ainsi rédigé : « Politique locale de l'habitat » ;

2° L'intitulé de la section 1 est ainsi rédigé : « Programme local de l'habitat » ;

3° Après la section 2, il est ajouté une section 3 ainsi rédigée :

*« Section 3*

***« Plan départemental de l'habitat***

(37)

« *Art. L. 302-10.* – Un plan départemental de l'habitat est élaboré dans chaque département afin d'assurer la cohérence entre les politiques d'habitat menées dans les territoires couverts par un programme local de l'habitat et celles menées dans le reste du département.

« Ce plan définit des orientations conformes à celles qui résultent des schémas de cohérence territoriale et des programmes locaux de l'habitat. Le plan prend également en compte les besoins définis par le plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées et ceux résultant des sorties des établissements d'hébergement ou services figurant au schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale défini à l'article L. 312-4 du code de l'action sociale et des familles.

« Ce plan comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat dans le département.

« *Art. L. 302-11.* – Le plan départemental de l'habitat est élaboré conjointement, pour une durée d'au moins six ans, par l'État, le département et les établissements publics de coopération intercommunale ayant adopté un programme local de l'habitat ou ayant délibéré pour engager la procédure d'élaboration d'un tel programme.

« *Art. L. 302-12.* - Les concertations en vue de l'élaboration du plan départemental de l'habitat sont menées par une section départementale du comité régional de l'habitat visé à l'article L. 364-1. Cette section est présidée conjointement par le représentant de l'État dans le département et par le président du conseil général. »

Article 3 (nouveau)

L'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque les périmètres des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat diffèrent fortement de ceux des bassins d'habitat ou des pays, un syndicat mixte visé à l'article L. 5711-1 du code général des collectivités territoriales peut élaborer des études de cadrage sur l'habitat. »

(38)

## Article 9

La section 1 du chapitre Ier du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

1° Dans le troisième alinéa de l'article L. 441, les mots : «, notamment dans le cadre de conférences et de chartes intercommunales » sont supprimés ;

1° *bis* L'article L. 441-1 est ainsi modifié :

(nouveau) aa) Le début de la deuxième phrase du premier alinéa est ainsi rédigé :

« Pour l'attribution des logements, ce décret prévoit qu'il est tenu compte notamment du patrimoine, de la composition… (*le reste sans changement*).» ;

*a)* Les quatrième et cinquième phrases du premier alinéa sont supprimées ;

*b)* Après le premier alinéa, sont insérés six alinéas ainsi rédigés :

« Ce décret fixe des critères généraux de priorité pour l'attribution des logements, notamment au profit :

« *a)* De personnes en situation de handicap ou de familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;

« *b)* De personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ;

« *c)* De personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;

« *d)* De personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée.

« Ce décret fixe les conditions dans lesquelles le maire de la commune d'implantation des logements est consulté sur les principes régissant ces attributions et sur le résultat de leur application. » ;

*c)* Au début de la première phrase du deuxième alinéa, les mots : « Le décret mentionné à l'alinéa précédent fixe également » sont remplacés par les mots : « Ce décret détermine aussi » ;

également

*d)* Supprimé

2° L'article L. 441-1-1 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 441-1-1.* – L'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat et disposant d'un programme local de l'habitat adopté peut proposer aux organismes disposant d'un patrimoine locatif social dans le ressort territorial de ces établissements de conclure pour trois ans un accord collectif intercommunal. Cet accord définit pour chaque organisme un engagement annuel quantifié d'attribution de logements aux personnes connaissant des difficultés économiques et sociales, notamment aux personnes et familles mentionnées au deuxième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement dont les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées. Il doit respecter la mixité sociale des villes et des quartiers. Il tient compte des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles constituant le patrimoine des différents organismes, par secteur géographique. Il prévoit les moyens d'accompagnement et les dispositions nécessaires à la mise en œuvre et au suivi de ~~ses objectifs~~ cet engagement annuel quantifié. Il est soumis pour avis au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées. Si cet avis n'a pas été rendu dans un délai de deux mois à compter de sa transmission, il est réputé favorable.

« L'accord collectif intercommunal prévu au premier alinéa ~~« L'accord~~ prévoit la création d'une commission de coordination présidée par le président de l'établissement public de coopération intercommunale. Cette commission est composée du représentant de l'État dans le département, des maires des communes membres de l'établissement public, de représentants des bailleurs sociaux présents sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale, de représentants du département, de représentants de tout organisme titulaire de droits de réservation et de représentants des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, œuvrant qui œuvrent dans le département. Cette commission a pour mission d'examiner les dossiers des demandeurs de logement social concernés par l'accord collectif intercommunal. Sans se substituer aux décisions des commissions d'attribution prévues à l'article L. 441-2, la commission de coordination émet des avis quant à l'opportunité d'~~une~~ attribution d'un logement dans le parc social situé sur le territoire de l'établissement public. La commission

se dote d'un règlement intérieur ~~qui précise les modalités de son fonctionnement~~.

« Après agrément du représentant de l'État dans le département, l'accord collectif intercommunal se substitue, sur le territoire où il s'applique, à l'accord collectif départemental prévu à l'article L. 441-1-2.

« Lorsqu'au terme d'un délai de six mois suivant la proposition présentée par le président de l'établissement public de coopération intercommunale, un organisme refuse de signer l'accord intercommunal, le président de l'établissement public de coopération intercommunale désigne à l'organisme des personnes prioritaires et fixe le délai dans lequel celui-ci est tenu de les loger. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation de l'établissement public de coopération intercommunale et, le cas échéant, sur les droits à réservation dont bénéficient l'État ou les communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale, avec l'accord respectivement du représentant de l'État dans le département ou du maire intéressé. Ces attributions sont prononcées en tenant compte de l'état de l'occupation du patrimoine de l'organisme au regard de la nécessaire diversité de la composition sociale de chaque quartier et de chaque commune. ~~Ces~~ dispositions s'appliquent jusqu'à la signature de l'accord intercommunal.

« En cas de manquement de l'organisme aux engagements qu'il a pris dans le cadre de l'accord intercommunal, le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut procéder à un nombre d'attributions équivalent au nombre de logements restant à attribuer en priorité aux personnes défavorisées mentionnées dans l'accord, après consultation des maires des communes intéressées. Ces attributions s'imputent dans les conditions mentionnées au deuxième alinéa.

« Si l'organisme fait obstacle aux attributions prononcées par le président de l'établissement public de coopération intercommunale, celui-ci saisit le représentant de l'État dans le département qui met en œuvre les dispositions de l'article L. 441-1-3. » ;

3° L'article L. 441-1-2 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 441-1-2.* – Dans chaque département, le représentant de l'État dans le département conclut, tous les trois ans, après avis du comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, un accord collectif avec les

organismes disposant d'un patrimoine locatif social dans le département. Cet accord définit pour chaque organisme un engagement annuel quantifié d'attribution de logements aux personnes connaissant des difficultés économiques et sociales, notamment aux personnes et familles mentionnées à l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée dont les besoins ont été identifiés dans le plan départemental. Il doit respecter la mixité sociale des villes et des quartiers et tient compte des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles constituant le patrimoine des différents organismes, par secteur géographique. Il prévoit les moyens d'accompagnement et les dispositions nécessaires à la mise en œuvre et au suivi des ~~objectifs~~ ainsi définis. » ;

mentionné à la phrase précédent

engagements annuels

4° L'article L. 441-1-4 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 441-1-4.* – Après avis du comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, des établissements publics de coopération intercommunale ayant conclu un accord mentionné à l'article L. 441-1-1 et des représentants des bailleurs sociaux dans le département, un arrêté du représentant de l'État dans le département détermine, au regard des circonstances locales, les délais à partir desquels les personnes qui ont déposé une demande de logement locatif social peuvent saisir la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3. » ;

5° Les articles L. 441-1-5 et L. 441-1-6 sont abrogés ;

6° L'article L. 441-2-1 est ainsi modifié :

*a)* Le premier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Sont également communiqués au demandeur le délai mentionné à l'article L. 441-1-4 au-delà duquel il peut saisir la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3, ainsi que les modalités de cette saisine. » ;

*b)* À la fin du deuxième alinéa, les mots : « au quatrième alinéa de l'article L. 441-1-2 » sont remplacés par les mots : « à l'article L. 441-1-4 » ;

7° L'article L. 441-2-3 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 441-2-3.* – Dans chaque département est créée, auprès du représentant de l'État dans le département, une

commission de médiation présidée par une personnalité qualifiée désignée par le représentant de l'État dans le département, composée de représentants du département, de représentants des établissements publics de coopération intercommunale visés à l'article L. 441-1-1, de représentants des organismes bailleurs, de représentants des associations de locataires et de représentants des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, œuvrant dans le département.

« Cette commission reçoit toute réclamation relative à l'absence de réponse à une demande de logement répondant aux conditions réglementaires d'accès à un logement locatif social dans le délai fixé en application de l'article L. 441-1-4. Elle reçoit, après requête formulée auprès du bailleur ou des bailleurs en charge de la demande, tous les éléments d'information sur la qualité du demandeur et sur les motifs justifiant l'absence de proposition.

« Dès lors que le représentant de l'État dans le département ou, le cas échéant, le délégataire des droits à réservation de ce dernier en vertu de l'article L. 441-1 est saisi du cas d'un demandeur dont la demande est considérée comme prioritaire par la commission de médiation, il peut désigner le demandeur à un organisme disposant de logements correspondant à la bailleur demande, en fixant le délai dans lequel celui-ci est tenu de le loger. Ces attributions s'imputent respectivement sur les droits à réservation dont bénéficient le représentant de l'État dans le département ou le délégataire de ces droits.

« En cas de refus de l'organisme de loger le demandeur, le représentant de l'État dans le département procède à l'attribution d'un logement correspondant aux besoins de celui-ci sur ses droits de réservation.

« Lorsque ces droits ont été délégués dans les conditions prévues à l'article L. 441-1, le représentant de l'État demande au délégataire de procéder à la désignation et, le cas échéant, à l'attribution du logement dans un délai qu'il détermine. En cas de refus du délégataire, le représentant de l'État dans le département se substitue à ce dernier.

« Si l'organisme fait obstacle à ces attributions, il est fait application des dispositions de l'article L. 441-1-3.

« Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application du présent article. » ;

8° L'article L. 441-2-5 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 441-2-5.* – Dans des conditions précisées par le décret prévu à l'article L. 441-2-6, les bailleurs sociaux rendent compte, une fois par an, de l'attribution des logements locatifs sociaux au représentant de l'État dans le département et, pour les parties du parc de logements locatifs sociaux situés dans le ressort de leurs compétences, aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale mentionnés à l'article L. 441-1-1 et aux maires des communes intéressées. » ;

9° et 10° Supprimés .....

II (nouveau). – Dans le deuxième alinéa de l'article L. 3444-6 du code général des collectivités territoriales, les mots : « au sens de l'article L. 441-1-4 du code de la construction et de l'habitation » sont supprimés.

III (nouveau). – Les articles 62 et 63 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions sont abrogés.

**Article 10**

I. – La section 2 du chapitre I^er^ du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

1° L'article L. 441-3 est ainsi modifié :

*a)* Dans la première phrase du premier alinéa, les mots : « peuvent exiger » sont remplacés par le mot : « perçoivent » ;

*b)* La seconde phrase du même alinéa et le quatrième alinéa sont supprimés ;

2° Dans le dernier alinéa de l'article L. 441-4, le nombre : « 25 % » est remplacé par le nombre : « 35 % » ;

(nouveau) 2° *bis* Les articles L. 441-5, L. 441-6 et L. 441-7 sont abrogés.

3° L'article L. 441-8 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 441-8.* Le supplément de loyer de solidarité appliqué par l'organisme d'habitations à loyer modéré est calculé par lui en fonction :

« - des valeurs du coefficient de dépassement du plafond de ressources déterminées par décret en Conseil d'État ;

« - du montant par mètre carré habitable du supplément de loyer de référence fixé par décret en Conseil d'État selon les zones géographiques tenant compte du marché locatif. » ;

4° L'article L. 441-12 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 441-12.* – Après concertation des organismes d'habitations à loyer modéré et avec l'accord du représentant de l'État dans le département concernés, le programme local de l'habitat détermine les zones géographiques ou les quartiers dans lesquels le supplément de loyer de solidarité s'applique, et fixe les orientations relatives à sa mise en œuvre.

« Lorsqu'il n'existe pas de programme local de l'habitat ou lorsque celui-ci ne détermine pas les zones géographiques ou les quartiers visés à l'alinéa précédent, le supplément de loyer de solidarité est appliqué dans les conditions prévues par l'article L. 441-8.

« Lorsqu'une convention globale de patrimoine a été signée en application de l'article L. 445-1, les conditions d'application ou les modalités de calcul du supplément de loyer de solidarité fixées, le cas échéant, par son cahier des charges de gestion sociale s'appliquent pendant la durée de cette convention dans le respect du programme local de l'habitat. Cette convention peut fixer un plafond supérieur à celui prévu par le second alinéa de l'article L. 441-4. » ;

5° Le premier alinéa de l'article L. 441-14 est ainsi rédigé :

« ~~Par dérogation aux articles L. 441-3, L. 441-13, L. 472-1-2 et L. 481-3~~, les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux logements financés au moyen de prêts conventionnés des banques et établissements financiers, appartenant aux bailleurs autres que les organismes d'habitations à loyer modéré et, dans les départements d'outre-mer, aux immeubles à loyer moyen. » ;

6° Les articles 3, 4, 11 et 13 de la loi n° 96-162 du 4 mars 1996 relative au supplément de loyer de solidarité sont abrogés.

**Article 10 *bis***

CHAPITRE VI

**Dispositions en faveur des plus défavorisés**

Article 11 AA (nouveau)

I. – L'article 257 du code général des impôts est ainsi modifié :

1° ~~Après le vingtième alinéa est inséré~~ un alinéa ainsi rédigé : H Le c du 1 du 7° est complété par

« de centres d'hébergement d'urgence financés au moyen d'une aide de l'État et destinés aux personnes visées au II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation. ».

2° Après le 7° *ter*, est inséré un 7° *quater* ainsi rédigé : Il

« 7° *quater* Sous réserve de l'application du 7°, et dans la mesure où ces travaux sont financés au moyen d'une aide de l'État, les livraisons à soi-même de travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien portant sur des centres d'hébergement d'urgence destinés aux personnes visées au II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation. Ces dispositions ne sont pas applicables aux travaux bénéficiant du taux réduit de taxe sur la valeur ajoutée prévu par l'article 279-0 *bis*. ».

II. – Le I de l'article 278 *sexies* du même code est ainsi modifié :

1° Dans le 2, les mots : « et dixième » sont remplacés par les mots : « à onzième » ;

2° Après le 3 *ter*, il est inséré un 3 *quater* ainsi rédigé :

« 3 *quater*, Les ventes et apports de logements aux centres d'hébergement d'urgence financés au moyen d'une aide de l'État et destinés aux personnes visées au II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation. ».

3° Dans le 4, après les mots : « 7 *bis* » sont insérés les mots : « et au 7 *quater* » ;

III. – Dans la première phrase du II de l'article 284 du code , après les mots : « 3 *ter* » sont insérés les mots : « , 3 *quater* ».

IV. – Le premier alinéa de l'article 1384 D du code est complété par une phrase ainsi rédigée :

« La durée de l'exonération est portée à vingt-cinq ans lorsque la décision d'octroi d'aide de l'État intervient entre le 1er juillet 2005 et le 31 décembre 2009. »

V. – Le code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

Dans le deuxième alinéa de l'article L. 2335-3, le mot : « et 1384 C » sont remplacés par les mots : « , 1384 C et 1384 D ».

Dans l'article 3334-17, le mot : « et 1384 C » sont remplacés par les mots : « , 1384 C et 1384 D ».

Dans l'article L. 4332-11, le mot : « et 1384 C » sont remplacés par les mots : « , 1384 C et 1384 D ».

Dans le deuxième alinéa de l'article L. 5214-23-2, le mot : « et 1384 C » sont remplacés par les mots : « , 1384 C et 1384 D ».

Dans le deuxième alinéa de l'article L. 5215-35, le mot : « et 1384 C » sont remplacés par les mots : « , 1384 C et 1384 D ».

et la référence

6° Dans l'article L. 5216-8-1, le mot : « et 1384 C » sont remplacés par les mots : « , 1384 C et 1384 D ».

## Article 11 A

Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° À la fin de l'article L. 633-1, les mots : « espaces collectifs » sont remplacés par les mots : « locaux communs affectés à la vie collective » ;

2° L'article L. 633-4 est ainsi modifié :

*a)* Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :

« Il est composé de représentants du gestionnaire et, s'il est distinct du gestionnaire, du propriétaire, et, en nombre au moins égal, de représentants des personnes logées. » ;

*b)* Le troisième alinéa est supprimé ;

*c)* Dans le cinquième alinéa, les mots : « espaces collectifs » sont remplacés par les mots : « espaces communs » ;

*d)* À la fin du sixième alinéa, les mots : « la parution de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée » sont remplacés par les mots : « la publication de la loi n° du portant engagement national pour le logement » ;

*e)* Le dernier alinéa est supprimé ;

3° Après l'article L. 633-4, il est inséré un article L. 633-4-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 633-4-1.* Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application des articles L. 633-1 à L. 633-4, la durée du préavis en cas de résiliation du contrat et les conditions dans lesquelles une personne logée, dans les ~~termes prévus~~ au premier alinéa de l'article L. 633-2, peut héberger des tiers, ainsi que le nombre minimal de résidents à partir duquel est créé un conseil de concertation et le nombre minimal de résidents à partir duquel les représentants des résidents sont élus. » ; conditions prévues

4° L'article L. 633-5 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 633-5.* – Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

« – aux logements meublés soumis au chapitre II du présent titre ;

« – aux résidences avec services sous le statut de la copropriété régies par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

« – aux résidences avec services dont les personnes logées sont titulaires d'un bail d'habitation ;

« – aux établissements inscrits au registre du commerce et des sociétés, à l'exception de ceux appartenant ou gérés par une société d'économie mixte.

« Les dispositions des articles L. 633-4 et L. 633-4-1 ne s'appliquent pas aux établissements sociaux et médico-sociaux au sens de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles. »

**Article 11**

L'article L. 115-3 du code de l'action sociale et des familles est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Du 1er novembre de chaque année au 15 mars de l'année suivante, les fournisseurs d'électricité, de chauffage par un réseau de chaleur, ou de gaz ou de la distribution de gaz et les distributeurs d'eau ne peuvent procéder, dans une résidence principale, à l'interruption, pour non-paiement des factures, de la fourniture d'électricité, ~~de gaz et~~ d'eau aux personnes ou familles mentionnées au premier alinéa et bénéficiant ou ayant bénéficié, dans les douze derniers mois, d'une décision favorable d'attribution d'une aide du fonds de solidarité pour le logement. Un décret définit les modalités d'application du présent alinéa.

« Lorsqu'un consommateur est en situation de retard de paiement, le fournisseur d'électricité, de chauffage par un réseau de chaleur, de gaz ou le distributeur d'eau l'avise par courrier ~~qu'à défaut de règlement dans un délai défini par décret la fourniture pourra être réduite ou suspendue~~ du délai et des conditions, définis par décret, dans lesquels la fourniture pourra être réduite ou suspendue à défaut de règlement. Il est également tenu d'informer son client de la possibilité de saisir le fonds de solidarité pour le logement. Il lui indique que, sauf opposition de sa part dans un délai de huit jours à compter de la réception de ce courrier, il avertira de cette absence de paiement le président du conseil général ~~ou le maire de la commune de son lieu de résidence~~ et le maire de la commune de son lieu de résidence dès la réduction de fourniture et au moins cinq jours ouvrables avant l'interruption complète des prestations. »

48

**Article 12**

Conforme

TITRE III

# DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES AU LOGEMENT ET À LA COHÉSION SOCIALE

CHAPITRE I^ER

## Dispositions relatives à la construction

**Article 13**

I. – L'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction est ratifiée.

(nouveau) I *bis*. – Dans le II de l'article 29 de l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 précitée, après les mots : « sont attachés », sont insérés les mots : « à compter de cette entrée en vigueur, ».

II. – Le code de la sécurité sociale est ainsi modifié :

1° À la fin du premier alinéa du III de l'article L. 553-4, les mots : «, suivant le cas, auprès du locataire ou de l'emprunteur » sont remplacés par les mots : « auprès de l'allocataire » ;

3° L'article L. 835-2 est ainsi modifié :

*a)* Dans le troisième alinéa (1°), les mots : « du gestion » sont remplacés par les mots : « de gestion » ;

*b)* À la fin du dernier alinéa, les mots : «, suivant le cas, du locataire ou de l'emprunteur » sont remplacés par les mots : « de l'allocataire ».

III. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Dans l'article L. 321-10, le mot : « leurs » est remplacé par le mot : « ses » ;

2° Dans le premier alinéa de l'article L. 133-5, après les mots : « conseils municipaux », est inséré le mot : « intéressés » ;

3° Dans l'article L. 134-6, le mot : « naturel » est supprimé ;

4° Le chapitre IV du titre III du livre I^er est complété par une section 3 ainsi rédigée :

*« Section 3*

***« Sécurité des installations intérieures d'électricité***

« *Art. L. 134-7.* - En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation, un état de l'installation intérieure d'électricité, lorsque cette installation a été réalisée depuis plus de quinze ans, est produit en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes, dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6. Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent article. » ;

5° Dans le chapitre unique du titre VII du livre II il est créé une section 1 intitulée : « Dispositions générales » comprenant les articles L. 271-1 à L. 271-3 et une section 2 intitulée « Dossier de diagnostic technique » comprenant les articles L. 271-4 à L. 271-6 ;

6° Dans l'article L. 271-3, les mots : « du présent chapitre » sont remplacés par les mots : « de la présente section » ;

7° L'article L. 271-4 est ainsi modifié :

*a)* Le I est ainsi modifié :

– dans le sixième alinéa (4°), le mot : « naturel » est supprimé ;

après le huitième alinéa (6°), il est inséré un 7° ainsi rédigé :

« 7° L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7. » ;

– dans le neuvième alinéa, les références : « 1° et 4° » sont remplacées par les références : « 1°, 4° et 7° » ;

dans le dixième alinéa, les références : « 3° et 4° » sont remplacées par les références : « 3°, 4°et 7° » ;

*b)* Dans premier alinéa du II, les références : « 1°, 2°, 3° et 4° » sont remplacés par les références : « 1°, 2°, 3°, 4° et 7° » ;

8° Dans le premier alinéa de l'article L. 271-5, les références : « aux 1° à 4° et au 6° » sont remplacés par les références : « aux 1° à 4°, au 6° et au 7° » ;

9° Dans le premier alinéa de l'article L. 271-6, les références : « aux 1° à 4° et au 6° » sont remplacés par les références : « aux 1° à 4°, au 6° et au 7° » ;

10° L'article L. 631-7 est ainsi modifié :

*a)* La dernière phrase du troisième alinéa est ainsi rédigée :

« Les locaux construits ou qui ont fait l'objet de travaux ayant eu pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1er janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux ont été autorisés. » ;

*b)* Dans le quatrième alinéa, les mots : « la date de référence » sont remplacés par les mots : « le 1er janvier 1970 » ;

*c)* Le dernier alinéa est supprimé ;

11° Le premier alinéa de l'article L. 651-2 est ainsi rédigé :

« Toute personne qui enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application de cet article est condamnée à une amende de 25 000 €.

Le juge ordonne le retour à l'usage d'habitation des locaux transformés sans autorisation et, à l'expiration du délai accordé, prononce une astreinte d'un montant maximal de 1000 € par jour et par mètre carré utile des locaux irrégulièrement transformés. »

(nouveau) 11° *bis* Les deux derniers alinéas de l'article L. 651-2 sont supprimés.

12° Dans le premier alinéa de l'article L. 651-3, le montant : « 6000 € » est remplacé par les montants : « 8 000 € à 80 000 € », et, dans le second alinéa du même article, les mots : « portée à 12 000 € » sont remplacés par les mots : « comprise entre 120 000 € et 160 000 € ».

IV, V et VI. — Non modifiés. —

## Article 14

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

1° Son intitulé est ainsi rédigé : « Ventes d'immeubles à construire ou à rénover » ;

2° Le chapitre unique devient un chapitre I^er^ et est intitulé : « Ventes d'immeubles à construire » ;

3° Il est ajouté un chapitre II ainsi rédigé :

*« CHAPITRE II*

***« Ventes d'immeubles à rénover***

« *Art. L. 262- 1.* – La vente d'immeuble à rénover est le contrat par lequel le vendeur d'un immeuble bâti ou d'une partie d'immeuble bâti, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, transfère immédiatement ses droits à l'acquéreur et, dans un délai déterminé par ce contrat, réalise ou fait réaliser des travaux et prévoit le paiement de sommes d'argent ou le dépôt de fonds avant la livraison des travaux.

« Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas aux travaux d'agrandissement ou de restructuration complète de l'immeuble, assimilables à une reconstruction.

« Le contrat mentionné au premier alinéa est soumis aux dispositions relatives à la vente d'immeubles existants, et notamment à celles du titre VI du livre III du code civil, sous réserve de l'application des articles L. 262-2 à L. 262-10 du présent code.

« *Art. L. 262-2.* – Le vendeur d'un immeuble à rénover demeure maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

« La réception des travaux est effectuée pour l'ensemble des travaux à une date unique qui constitue le point de départ des garanties mentionnées au dernier alinéa.

« Le vendeur est tenu, pour les travaux mentionnés au premier alinéa de l'article L. 262-1, par les garanties prévues par les articles L. 111-13, L. 111-15 et L. 111-16, dès lors que les travaux entrent dans le champ d'application de ces textes.

« *Art. L. 262-3.* – Le vendeur convoque le syndic représentant le syndicat des copropriétaires et tous les acquéreurs en vue de constater par écrit la livraison des travaux.

« Le syndic ou l'acquéreur peut dénoncer au vendeur les vices de construction ou les défauts de conformité apparents affectant les travaux mentionnés au premier alinéa de l'article L. 262-1 dans l'acte de livraison des travaux ou dans un délai d'un mois après cette livraison. L'action en réparation des vices de construction ou des défauts de conformité ainsi dénoncés peut être intentée par le syndic ou l'acquéreur dans un délai d'un an après la livraison.

« *Art. L. 262-4.* – Tout contrat mentionné au premier alinéa de l'article L. 262-1 doit, à peine de nullité, être conclu par acte authentique.

« Ce contrat précise :

« *a)* La description, les caractéristiques de l'immeuble ou de la partie d'immeuble vendu et en particulier la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot en application de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

« *b)* La description des travaux à réaliser sur les parties communes et sur les parties privatives ;

« *c)* Le prix de l'immeuble ;

« *d)* Le délai de réalisation des travaux ;

« *e)* La justification de la garantie d'achèvement des travaux fournie par le vendeur ;

« *f)* Les justifications des assurances de responsabilité et de dommages concernant les travaux lorsque ceux-ci relèvent des articles L. 111-15 et L. 111-16 du présent code, en application des articles L. 241-1 et L. 242-1 du code des assurances.

« Le contrat doit en outre comporter en annexe, ou par référence à des documents déposés chez un notaire, les indications utiles relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques des travaux.

« Le règlement de copropriété est communiqué à chaque acquéreur préalablement à la signature du contrat. En tout état de cause, il est remis à chaque acquéreur lors de la signature du contrat.

« En cas d'inobservation des dispositions du présent article, la nullité du contrat ne peut être invoquée que par l'acquéreur et avant l'achèvement des travaux.

« *Art. L. 262-5.* – La cession par l'acquéreur des droits qu'il tient d'une vente d'immeubles à rénover substitue de plein droit le cessionnaire dans les obligations de l'acquéreur envers le vendeur.

« Si la vente a été assortie d'un mandat, celui-ci se poursuit entre le vendeur et le cessionnaire.

« Ces dispositions s'appliquent à toute mutation entre vifs, volontaire ou forcée, ou à cause de mort.

« *Art. L. 262-6.* La garantie d'achèvement des travaux est constituée par une caution solidaire donnée par un établissement

de crédit ou par une entreprise d'assurance agréée à cet effet. Elle cesse à la livraison des travaux.

« *Art. L. 262-7.* - L'acquéreur doit payer la totalité du prix du bien lors de la signature du contrat de vente. Un montant représentant 20 % du prix est consigné sur un compte spécial ouvert auprès d'un établissement de crédit. Ces fonds sont déposés en garantie des travaux à réaliser. Ils sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la livraison des travaux.

« *Art. L. 262-8.* – Toute promesse de vente d'un bien immobilier soumis aux dispositions du premier alinéa de l'article L. 262-1 doit comporter, à peine de nullité, les indications essentielles relatives à ses caractéristiques, au descriptif et au délai ~~d'exécution~~ de réalisation des travaux, à son prix ainsi que l'engagement du vendeur de produire, lors de la signature de l'acte authentique de vente,

les justifications de la garantie d'achèvement des travaux et des assurances, respectivement prévues aux ~~e~~ et ~~f~~ de l'article L. 262-4.

« *Art. L. 262-9.* - Les dispositions du présent chapitre sont d'ordre public.

« *Art. L. 262-10.* - Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application du présent chapitre. »

**Article 15**

Après l'article L. 472-1-6 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 472-1-7 ainsi rédigé :

« *Art. L. 472-1-7.* – ~~Afin de favoriser le développement d'une offre locative sociale de logements,~~ dans les départements d'outre-mer, les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré et les sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré mentionnées à l'article L. 411-2, dont le siège social est situé dans ces départements, peuvent, en qualité de prestataires de services, construire, vendre, gérer des ~~programmes de~~ logements à usage d'habitation pour le compte des personnes morales mentionnées au *c* du 2 de l'article 199 *undecies* A du code général des impôts dès lors que les conditions définies au 1° et au 2° du 6 du même article sont remplies et qu'un agrément est accordé au titre de la catégorie des autres prêts locatifs sociaux ~~définis à la section 3 du chapitre II du titre VII du livre III du présent code~~.

« Les logements visés à l'alinéa précédent doivent être occupés à titre de résidence principale par des personnes physiques. Un décret fixe les plafonds de loyer et de ressources des locataires, qui sont inférieurs à ceux applicables à la catégorie des prêts mentionnés au premier alinéa. Les logements peuvent être gérés pour la durée prévue au 1° du 6 de l'article 199 *undecies* A précité. Cette durée peut être portée à celle des prêts mentionnés au premier alinéa si l'équilibre de l'opération le justifie.

« Une évaluation du dispositif est faite dans les deux ans à compter de l'entrée en vigueur du décret ~~d'application~~ prévu au présent article. »

**Article 16**

I.– Dans la dernière phrase du deuxième alinéa du I de l'article 1384 A du code général des impôts, après les mots : « ainsi que des », sont insérés les mots : « subventions ou ».

(Nouveau) II. – Les dispositions du I s'appliquent aux constructions pour lesquelles la décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé prévue par l'article R. 331-3 du code de la construction et de l'habitation a été prise à compter du 1er janvier 2005.

CHAPITRE II

**Dispositions relatives aux rapports entre les bailleurs et les locataires**

**Article 17**

Supprimé

**Article 18**

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 et instituant des allocations de logement est ainsi modifiée :

1° L'article 5 est ainsi modifié :

H Dans le

*a)* Au I, les mots : « du locataire ou » sont supprimés, et après les mots : « au conjoint », sont insérés les mots : « ou au partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité » ;

*b)* Après le I, il est inséré un I *bis* ainsi rédigé :

I bis.

« I. – Nonobstant les dispositions de l'article 1742 du code civil, même en l'absence de délivrance d'un congé au locataire, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire. Le contrat de bail est également résilié de plein droit en cas d'abandon du domicile par le locataire, même en l'absence de délivrance d'un congé.

« Toutefois, le bénéfice du maintien dans les lieux appartient aux personnes visées au I du présent article. » ;

c) Supprimé ;

2° L'article 9 *bis* est abrogé.

## Article 18 bis (nouveau)

Après le deuxième alinéa de l'article 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« – des litiges portant sur les caractéristiques du logement mentionnées aux premier et deuxième alinéas de l'article 6. ».

## Article 18 ter (nouveau)

Le premier alinéa de l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est complété par les mots :

« ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain ».

Le cinquième alinéa de l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Il peut y être dérogé par accords collectifs locaux portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable, conclus conformément à l'article 42 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. »

I. – Le 2° de l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Sont notamment récupérables à ce titre les dépenses engagées par le bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien relatif aux ascenseurs et répondant aux conditions de l'article L. 125-2-2 du code de la construction et de l'habitation qui concernent les opérations et les vérifications périodiques minimales et, parmi les opérations occasionnelles, la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive ainsi que les interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine et le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils. »

II. – Avant le dernier alinéa de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation, est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Sont notamment récupérables à ce titre les dépenses engagées par le bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien relatif aux ascenseurs et répondant aux conditions de l'article L. 125-2-2 ——— qui concernent les opérations et les vérifications périodiques minimales et, parmi les opérations occasionnelles, la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive ainsi que les interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine et le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils. »

L'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, et l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation sont complétés par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour l'application du présent article, le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise correspond à la dépense, toutes taxes comprises, acquittée par le bailleur. »

## CHAPITRE III
## Autres dispositions

Le premier alinéa de l'article 10-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi rédigé :

« Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, frais de relance et frais de prise d'hypothèque, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire. »

Le deuxième alinéa de l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Toutefois, un syndicat comportant moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 € n'est pas tenu à une comptabilité en partie double ; ses engagements peuvent être constatés en fin d'exercice. »

Le privilège spécial immobilier du syndicat de copropriétaires prévu par l'article 2103 du code civil s'applique, en cas de faillite commerciale ou civile, aux charges dues par le failli ou par son liquidateur.

I. – Les syndicats coopératifs, les syndicats gérés par un copropriétaire syndic non professionnel et les associations syndicales libres peuvent, même si les immeubles ne sont pas contigus ou voisins, constituer entre eux des unions coopératives ayant pour objet de créer et de gérer des services destinés à faciliter leur gestion.

II. – Ces unions coopératives peuvent être propriétaires des biens nécessaires à leur objet. Les adhérents sont représentés à l'assemblée générale de l'union coopérative par leurs présidents ou syndics. L'assemblée générale élit, parmi les représentants des syndicats ou ~~A.S.L.~~ adhérents, les membres du conseil d'administration de l'union. Leur mandat ne peut excéder trois ans renouvelables. Il ne donne pas lieu à rémunération.

~~A.S.L.~~ association syndicale libre — H associations syndicales libres

III. – Chaque syndicat ou ~~A.S.L.~~ décide parmi les services proposés par une union coopérative ceux dont il veut bénéficier. Les unions coopératives ne sont pas soumises aux dispositions de la section VIII du décret du 17 mars 1967 n°67-223 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la propriété des immeubles bâtis.

**Article 19**

I. – Non

II. – Dans le second alinéa du III de l'article 75 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, la date : « 1er janvier 2006. » est remplacée par la date et une phrase ainsi rédigées : « 1er janvier 2007. Les comptes du syndicat sont tenus conformément aux règles prévues par le décret mentionné à cet article

à partir du premier exercice comptable commençant à compter du 1er janvier 2007. »

**Article 20**

L'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Dans le premier alinéa, les mots : « sous seing privé » sont supprimés ;

(nouveau) 1° bis) Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret. »,

2° Les deux derniers alinéas sont ainsi rédigés :

« Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

« Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux alinéas précédents. — En aucun cas, l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours. »

**Article 21**

L'article 4 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Les dispositions du chapitre IV du titre III du livre I^er^ du code de commerce sont applicables

aux personnes visées au premier alinéa — lorsqu'elles ne sont pas salariées.

de la présente loi

Toutefois, ces personnes ne peuvent recevoir ou détenir des sommes d'argent, des biens, des effets ou des valeurs ou en disposer à l'occasion des activités visées à l'article 1^er^. Elles ne peuvent donner des consultations juridiques ou rédiger des actes sous seing privé, à l'exception de mandats conclus au profit du titulaire de la carte professionnelle visée à l'article 3.

« Celles d'entre elles qui exercent déjà leur activité à titre non salarié à la date d'entrée en vigueur de la loi n° du portant engagement national pour le logement doivent s'immatriculer en qualité d'agents commerciaux dans les neuf mois à compter de cette date. »

**Article 22**

I. – Le II de l'article 9 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 précitée est complété par un 21° ainsi rédigé :

« 21° L'une des infractions prévues à la section 1 du chapitre V du titre II du livre II du code pénal ~~relative aux discriminations~~. »

II. – Les personnes exerçant une profession ou une activité mentionnée aux articles 1er et 4 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce qui, antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi, ont été condamnées pour des faits énoncés au 21° du II de l'article 9 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 précitée sont frappées, à compter de date de la publication de celle-ci, d'une incapacité d'exercer.

Toutefois, elles peuvent, dans un délai de trois mois suivant la date de publication de la présente loi, demander à la juridiction qui les a condamnées ou, en cas de pluralité de condamnations, à la dernière juridiction qui a statué, soit de les relever de l'incapacité dont elles sont frappées, soit d'en déterminer la durée. Les personnes qui font usage de ce droit peuvent exercer leur profession ou leur activité jusqu'à ce qu'il soit statué sur leur demande.

Le I de l'article 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 précitée est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque le mandant agit dans le cadre de ses activités professionnelles, tout ou partie des sommes d'argent visées ci-dessus qui sont à sa charge peuvent être exigées par les personnes visées à l'article 1er avant qu'une opération visée au même article n'ait été effectivement conclue et constatée. La clause prévue à cet effet est appliquée dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État. »

Après l'article 19 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 précitée, il est inséré un article 20 ainsi rédigé :

« *Art. 20.* – Les personnes physiques et les représentants légaux ou statutaires d'une personne morale titulaires d'une carte professionnelle visée à l'article 3 délivrée au plus tard le 31 décembre 2005 sont réputés justifier de l'aptitude professionnelle prévue au 1° de l'article 3 à compter du 1er janvier 2006. »

**Article 23**

I. – Après l'article L. 313-32 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 313-32-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 313-32-1.* – Pour l'exécution, dans les conditions prévues au présent chapitre, des conventions mentionnées au 2° de l'article L. 313-19 définissant les politiques nationales d'emploi des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction, les collecteurs associés de l'union d'économie sociale du logement [illegible] une partie des sommes collectées au titre de l'article L. 313-1 par les organismes, agréés aux fins de les collecter, ayant le statut d'organismes d'habitations à loyer modéré ou de sociétés d'économie mixte exerçant à titre principal une activité de construction, d'acquisition ou de gestion de logements sociaux.

« Ce versement aux collecteurs associés de l'union d'économie sociale du logement, fixé à deux tiers du montant total des sommes collectées, par chaque organisme, au titre de l'article L. 313-1 au cours de l'année précédente, est effectué avant le 30 juin de chaque année, accompagné d'une déclaration également adressée au représentant de l'État dans le département du siège de l'organisme. Il n'inclut aucun fonds de la fraction de la participation mentionnée à l'article L. 313-9.

« Les organismes soumis à ce versement qui ne s'en sont pas acquittés avant le 30 juin de chaque année sont passibles d'une pénalité dont le montant est au plus égal aux sommes collectées au cours de l'année précédente, prononcée par le ministre chargé du logement après que l'organisme a été appelé à présenter ses observations. Ces pénalités sont recouvrées au profit de l'État comme les créances étrangères à l'impôt et au domaine. »

II. Les dispositions du I s'appliquent aux sommes collectées au titre de l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation entre le 1er janvier 2006 et le 31 décembre 2009.

III Non modifié

I. – Le code rural est ainsi modifié :

1° Dans le huitième alinéa de l'article L. 716-2, après le taux : « 75 % » est inséré le taux : « , 50 % » ;

2° L'avant-dernier alinéa du même article est supprimé ;

3° Après l'article L. 716-2, il est inséré trois articles L. 716-3 à L. 716-5 ainsi rédigés :

« *Art. L. 716-3.* – Les employeurs n'ayant pas procédé, au 31 décembre de l'année suivant celle du paiement des rémunérations, aux investissements prévus à l'article L. 716-2 sont assujettis à une cotisation de 2 % du montant visé au premier alinéa du même article.

« Cette cotisation est recouvrée selon les modalités et sous les sûretés, garanties et sanctions applicables aux taxes sur le chiffre d'affaires.

« *Art. L. 716-4.* – Le montant des rémunérations visé au premier alinéa de l'article L. 716-2 s'entend des rémunérations versées au cours de l'année civile écoulée.

« *Art. L. 716-5.* – Les agents des administrations compétentes peuvent exiger des employeurs et des organismes bénéficiaires des investissements de justifier qu'ils ont satisfait aux obligations résultant des dispositions du présent chapitre. Ces agents sont astreints au secret professionnel dans les conditions prévues par le code général des impôts. »

II. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° L'intitulé de la section VII du chapitre III du titre Ier du livre Ier est ainsi rédigé : « Cotisation perçue au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction et de la participation des employeurs agricoles à l'effort de construction » ;

2° L'article 235 *bis* est ainsi rétabli :

« 2. Les employeurs n'ayant pas procédé aux investissements prévus à l'article L. 716-2 du code rural au 31 décembre de l'année suivant celle du paiement des rémunérations sont assujettis à une cotisation de 2 % calculée sur le montant des rémunérations versées par eux au cours de l'année écoulée, évalué selon les règles prévues au titre IV du livre VII du code rural pour les employeurs de salariés visés à l'article L. 722-20 du même code.

« Les agents des administrations compétentes peuvent exiger de ces employeurs et des organismes bénéficiaires des investissements qu'ils ont satisfait aux obligations résultant des dispositions du présent chapitre. »

III. – Les dispositions du présent article entrent en vigueur à compter du 1er janvier 2007.

**Article 24**

Conf

**Article 25**

Après le quatrième alinéa de l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 précitée, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Pour chaque opération, un accord de gestion urbaine de proximité est signé entre les parties

aux conventions visées au deuxième alinéa

associations de proximité et les services publics de l'État et des collectivités territoriales. »

A

L'article L. 5214-26 du code général des collectivités territoriales est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Jusqu'au 1er janvier 2007 et par dérogation à l'article L. 5214-1, lorsqu'une commune demande son adhésion à une communauté de communes compétente en matière de programme local de l'habitat et qu'elles sont incluses dans le périmètre d'un même schéma de cohérence territorial dont la majorité de la population appartient à la communauté de communes, la dérogation visée au 1° du I de l'article L. 5211-18 peut être appliquée tant à la communauté de communes dont la commune se retire qu'à celle à laquelle cette commune adhère. »

le

Dans l'article L. 472-1-2 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « du chapitre I^er » sont insérés les mots : « et du chapitre V ».

**Article 27**

I. – Sous réserve des dispositions du II, l'article 2 à l'exception du II et l'article 3 de la présente loi sont applicables à Mayotte.

II. – Dans le VII de l'article 2, les mots : « logements locatifs sociaux » sont remplacés par les mots : « logements locatifs financés en application de l'ordonnance n° 98-520 du 24 juin 1998 relative à l'action foncière, aux offices d'intervention économique dans le secteur de l'agriculture et de la pêche et à l'aide au logement dans la collectivité territoriale de Mayotte ».