

119^e séance

Articles, amendements et annexes

ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT

Projet de loi portant engagement national pour le logement (n^{os} 2709 rectifié, 2771).

Article 1^{er} bis

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

Amendement n^o 204 présenté par M. Hamel.

Dans l'alinéa 2 de cet article, substituer aux mots : « leur territoire » les mots : « le territoire des communes où ils exercent leur compétence ».

Amendement n^o 148 présenté par M. Brard et les membres du groupe des député-e-s communistes et républicains.

Compléter l'alinéa 2 de cet article par les mots : « ou à des entreprises publiques ou relevant de la compétence de l'Agence des participations financières de l'État. »

Après l'article 1^{er} bis

Amendement n^o 21 présenté par M. Pinte.

Après l'article 1^{er} bis, insérer l'article suivant :

Dans la première phrase du premier alinéa de l'article L. 324-2 du code de l'urbanisme, les mots : « le préfet au vu des » sont supprimés.

Amendement n^o 307 rectifié présenté par MM. Abelin et Rodolphe Thomas.

Chaque année, le Gouvernement rend compte au Parlement de l'ensemble des cessions réalisées par l'État, ses établissements publics et les sociétés dont il détient la majorité du capital et faisant apparaître leurs effets au regard des objectifs de réalisation de logement social.

Amendement n^o 326 présenté par MM. Le Bouillonnet, Brottes, Mmes Lepetit, Gautier, M. Dumont, Mmes Saugues, Darciaux, MM. Bono, Ducout,

Mme Lebranchu, MM. Cohen, Boissier, Mmes Lignières-Cassou, Robin-Rodrigo et les membres du groupe socialiste.

Après l'article 1^{er} bis, insérer l'article suivant :

Chaque année, le Gouvernement présentera au Parlement un bilan retraçant l'ensemble des cessions réalisées par l'État, ses établissements publics et les sociétés dont il détient la majorité du capital et faisant apparaître leurs effets au regard des objectifs de réalisation de logement social.

CHAPITRE II

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

Article 2 A

- ① L'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « À compter de la publication de la loi n^o 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 un délai de trois ans à compter de la même date. »

Amendement n^o 309 présenté par M. Myard.

Au début de cet article, insérer les deux alinéas suivants :

I. – Après le douzième alinéa de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les réponses apportées aux besoins particuliers des primo acquérants dont les ressources et l'apport personnel n'excède pas un plafond fixé par un arrêté conjoint du ministre des affaires sociales, du ministre de l'équipement, et du ministre de l'économie et des finances. »

Amendement n^o 36 rectifié présenté par M. Hamel, rapporteur au nom de la commission des affaires économiques.

Dans la dernière phrase de l'alinéa 2 de cet article, substituer aux mots : « doit intervenir » les mots : « intervient ».

Article 2

- ① I. – A. – Après le 14^o de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Le rapport de présentation peut comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. »
- ③ I. – Après l'article L. 123-12 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 123-12-1 ainsi rédigé :
- ④ « *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 L. 123-6. Un tel débat est organisé tous les trois ans aussi longtemps que le plan n'a pas été mis en révision. »
- ⑤ II. – Au quatrième alinéa (*b*) de l'article L. 123-19 du même code, les mots : « 1^{er} janvier 2006 » sont remplacés par les mots : « 1^{er} janvier 2010 sous réserve, lorsque le plan répond aux conditions définies par le 4^o de l'article L. 121-10, de l'application de la procédure prévue aux articles L. 121-11 et suivants ».
- ⑥ III. – L'article L. 123-2 du même code est ainsi modifié :
- ⑦ 1^o Dans le premier alinéa, après les mots : « Dans les zones urbaines », sont insérés les mots : « ou à urbaniser » ;
- ⑧ 2^o Il est ajouté un *d* ainsi rédigé :
- ⑨ « *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. »
- ⑩ IV. – Après le troisième alinéa de l'article L. 230-3 du même code, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑪ « 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. »
- ⑫ « 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. »
- ⑬ V. – Dans la première phrase de l'article L. 230-4 du même code, les mots : « des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 » sont remplacés par les mots : « des terrains mentionnés aux *a* à *c* de l'article L. 123-2 ».
- ⑭ VI. – Après l'article L. 230-4 du même code, il est inséré un article L. 230-4-1 ainsi rédigé :
- ⑮ « *Art. L. 230-4-1.* – Dans le cas des terrains situés dans les secteurs mentionnés au *d* de l'article L. 123-2, les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements ne sont plus opposables aux demandes de permis de construire qui sont déposées dans un délai de deux ans à compter de la date à laquelle la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent a notifié au propriétaire sa décision de ne pas procéder à l'acquisition, à compter de l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa de l'article L. 230-3 ou, en cas de saisine du juge de l'expropriation, du délai de deux mois mentionné au quatrième alinéa du même article, si la commune, l'établissement public de coopération intercommunale ou les organismes mentionnés au cinquième alinéa du même article n'ont pas fait connaître leur décision d'acquérir dans ces délais. »
- ⑯ VII. – Dans les communes de plus de 20 000 habitants et les communes de plus de 1 500 habitants appartenant à une agglomération de plus de 50 000 habitants au sens du recensement général de la population dotées d'un plan d'occupation des sols ou d'un plan local d'urbanisme approuvé et, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols ou du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme, 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 %. Cette disposition n'est applicable qu'aux permis de construire délivrés avant le 1^{er} janvier 2010.
- ⑰ VIII. – *Supprimé.*

Amendements identiques :

Amendements n° 315 rectifié présenté par MM. Le Bouillonnet, Dumont, Brottes, Mmes Lepetit, Gautier, Saugues, Darciaux, MM. Bono, Ducout, Mme Lebranchu, MM. Cohen, Boisserie, Mmes Lignières-Cassou, Robin-Rodrigo et les membres du groupe socialiste et **n° 316 rectifié** présenté par MM. Abelin et Rodolphe Thomas.

Avant l'alinéa 1 de cet article, insérer l'alinéa suivant :

I. – AA. – Au début de la première phrase de l'article L. 121-15 du code de l'urbanisme, sont insérés les mots : « Les organismes visés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, ».

Amendement n° 113 présenté par M. Braouezec et les membres du groupe des député-e-s communistes et républicains.

Après l'alinéa 2 de cet article, insérer les trois alinéas suivants :

« I. – B. – Après le cinquième alinéa de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Ils délimitent des secteurs dans lesquels, en cas de construction d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme devra être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit, notamment au regard des besoins repérés par le plan départemental d'accès au logement des plus défavorisés.

« Dans les communes visées à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, ce programme doit contenir un minimum de 50 % de logements financés par des prêts locatifs à usage social et par des prêts locatifs aidés d'intégration. »

Amendement n° 114 présenté par M. Braouezec et les membres du groupe des député-e-s communistes et républicains.

Après l'alinéa 2 de cet article, insérer les trois alinéas suivants :

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

« *Art. L. 123-1-1-1.* – Dans les zones urbaines, le plan local de l'urbanisme peut délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de construction d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme devra être affecté à des logements locatifs sociaux mentionnés à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

« Dans les communes visées à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, 50 % de la surface hors œuvre de tout programme de construction de dix logements au moins sont affectés à la construction de logements locatifs sociaux. »

Amendements identiques :

Amendements n° 671 présenté par MM. Le Bouillonnet, Dumont, Brottes, Mmes Lepetit, Gautier, Saugues, Darciaux, MM. Bono, Ducout, Mme Lebranchu, MM. Cohen, Boisserie, Mmes Lignières-Cassou, Robin-Rodrigo et les membres du groupe socialiste et **n° 672** présenté par MM. Abelin et Rodolphe Thomas.

Après l'alinéa 2 de cet article, insérer les trois alinéas suivants :

I. – B. – L'article L. 123-8 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Dans le premier alinéa, après les mots : « à l'article L. 121-4 », sont insérés les mots : « ou des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ».

2° Le deuxième alinéa est complété par les mots : « , ainsi que des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ou de leurs représentants ».

Amendement n° 115 présenté par M. Braouezec et les membres du groupe des député-e-s communistes et républicains.

Après l'alinéa 2 de cet article, insérer les deux alinéas suivants :

« I. – D. – L'article L. 123-12 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« e) Ne permettent pas, dans une commune définie à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, de respecter les obligations fixées par cet article. »

Amendement n° 320 présenté par M. Simon.

I. – Au début de la première phrase de l'alinéa 4 de cet article, substituer au nombre : « trois », le nombre : « cinq ».

II. – En conséquence, procéder à la même substitution dans la dernière phrase du même alinéa.

Amendement n° 205 présenté par M. Hamel.

Dans la première phrase de l'alinéa 4 de cet article, après les mots : « délibération portant révision », substituer au mot : « du » les mots : « de ce ».

Amendement n° 206 présenté par M. Hamel.

Dans la première phrase de l'alinéa 4 de cet article, après les mots : « les résultats de l'application », substituer au mot : « du » les mots : « de ce ».

Amendement n° 249 présenté par Mme Billard, MM. Yves Cochet et Mamère.

Dans la première phrase de l'alinéa 4 de cet article, après les mots : « besoins en logements », insérer les mots : « sociaux, notamment ceux mentionnés au plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées, ».

Amendement n° 207 présenté par M. Hamel.

Dans l'avant-dernière phrase de l'alinéa 4 de cet article, après les mots : « mise en révision simplifiée », substituer au mot : « du » les mots : « de ce ».

Amendement n° 74 rectifié présenté par M. Hamel.

Dans l'avant-dernière phrase de l'alinéa 4 de cet article, substituer à la référence : « L. 123-6 » la référence : « L. 123-13 ».

Amendement n° 37 rectifié présenté par M. Hamel, rapporteur.

Au début de la dernière phrase de l'alinéa 4 de cet article, substituer aux mots : « Un tel » le mot : « Ce ».

Amendement n° 208 présenté par M. Hamel.

Dans la dernière phrase de l'alinéa 4 de cet article, après les mots : « tous les trois ans », substituer aux mots : « aussi longtemps » les mots : « dès lors ».

Amendement n° 118 présenté par M. Braouezec et les membres du groupe des député-e-s communistes et républicains.

Après l'alinéa 4 de cet article, insérer l'alinéa suivant :

« Lorsqu'un plan d'occupation des sols ou un plan local d'urbanisme approuvé comprend, notamment en ce qui concerne la densité des constructions, des dispositions qui ne permettent manifestement pas la construction des logements nécessaires à la satisfaction des besoins, au regard des besoins repérés par le plan départemental d'accès au logement des plus défavorisés, le préfet, après avis du conseil régional de l'habitat, peut demander à la commune

d'engager la modification ou la révision du plan. Tant que la modification ou la révision n'est pas intervenue, les deux plans sont inopposables aux tiers. Si dans un délai de trois mois la commune n'a pas engagé la procédure ou si dans un délai de neuf mois la modification ou la révision n'a pas été menée à bien, le préfet peut notifier à la commune, par lettre motivée, les modifications qu'il estime nécessaires d'apporter au plan. Le plan d'occupation des sols ou le plan local d'urbanisme est alors modifié ou révisé dans les conditions définies par le deuxième alinéa de l'article L. 123-14 du code de l'urbanisme. »

Amendement n° 38 rectifié présenté par M. Hamel, rapporteur.

À la fin de l'alinéa 5 de cet article, substituer aux mots : « aux articles L. 121-11 et suivants » les mots : « par la section II du chapitre premier du titre II du livre premier ».

Amendement n° 116 présenté par M. Braouezec et les membres du groupe des député-e-s communistes et républicains.

Supprimer les alinéas 6 à 9 de cet article.

Amendement n° 39 rectifié présenté par M. Hamel, rapporteur.

Dans l'alinéa 9 de cet article, substituer aux mots : « devra être affecté » les mots : « doit être affecté ».

Amendement n° 311 présenté par MM. Le Bouillonnet, Brottes, Mmes Lepetit, Gautier, M. Dumont, Mmes Saugues, Darciaux, MM. Bono, Ducout, Mme Lebranchu, MM. Cohen, Boisserie, Mmes Lignières-Cassou, Robin-Rodrigo et les membres du groupe socialiste.

Après les mots : « devra être affecté à », rédiger ainsi la fin de l'alinéa 9 de cet article : « logements locatifs sociaux mentionnés à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation ».

Amendement n° 117 présenté par M. Braouezec et les membres du groupe des député-e-s communistes et républicains.

Dans l'alinéa 9 de cet article, après le mot : « locatifs », insérer le mot : « sociaux ».

Amendement n° 317 présenté par M. Brard et les membres du groupe des député-e-s communistes et républicains.

Après l'alinéa 9 de cet article, insérer l'alinéa suivant :

« Dans les communes visées à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, ce programme doit comporter au minimum 50 % de logements sociaux. »

Amendement n° 314 présenté par MM. Rodolphe Thomas et Abelin.

Après l'alinéa 9 de cet article, insérer l'alinéa suivant :

Dans les communes visées à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, ce programme doit comporter au minimum 25 % de logements sociaux. Les modalités d'application des dispositions ainsi visées sont fixées par décret en Conseil d'État.

Amendement n° 348 rectifié présenté par MM. Saddier et Birraux.

Après l'alinéa 9 de cet article, insérer les deux alinéas suivants :

3° Il est complété par un e ainsi rédigé :

« e) À fixer sur proposition du président de l'Établissement public de coopération intercommunale compétent ou du maire, après consultation du représentant de l'État dans le département, un taux de logements en résidences principales pour tout nouveau programme d'urbanisation ou d'amélioration de l'habitat. »

Amendement n° 349 rectifié présenté par MM. Saddier et Birraux.

Après l'alinéa 9 de cet article, insérer les deux alinéas suivants :

4° Il est complété par un f ainsi rédigé :

« f) À réserver des emplacements pour lesquels les maires ou les présidents d'établissement public de coopération intercommunale maîtres d'ouvrages ou gestionnaires ont la possibilité d'attribuer tout ou partie des logements. »

Amendement n° 321 rectifié présenté par M. Simon.

Après l'alinéa 9 de cet article, insérer l'alinéa suivant :

III bis. – Le deuxième alinéa de l'article L. 124-2 du même code est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Elles précisent également le mode de financement des réseaux. »

Amendement n° 209 présenté par M. Hamel.

Rédiger ainsi le début de la deuxième phrase de l'alinéa 11 de cet article :

« Ce juge fixe (*Le reste sans changement*). »

Amendement n° 121 présenté par M. Braouezec et les membres du groupe des député-e-s communistes et républicains.

Rédiger ainsi l'alinéa 16 de cet article :

« VII. – Dans les communes de plus de 3 500 habitants et les communes de plus de 1 500 habitants en Île-de-France appartenant à une agglomération de 50 000 habitants au sens du recensement général de la population, 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. »

Sous-amendement n° 556 présenté par M. Hamel.

Dans l'alinéa 2 de cet amendement, substituer aux mots : « de plus de 3 500 habitants et les communes de plus de 1 500 habitants en Île-de-France appartenant à une agglomération de 50 000 habitants au sens du recensement général de la population » les mots : « dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Île-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 ».

Sous-amendement n° 557 rectifié présenté par M. Hamel.

Compléter l'alinéa 2 de cet amendement par les deux phrases suivantes :

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

Amendement n° 313 présenté par M. Ducout et les membres du groupe socialiste.

Compléter cet article par l'alinéa suivant :

« IX. – La dernière phrase du deuxième alinéa de l'article L. 122-18 du code de l'urbanisme est ainsi rédigée : « Le schéma devient caduc si cette révision n'est pas intervenue au plus tard le 1^{er} janvier 2014. »

Article 2 bis

Le premier alinéa de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par les mots : « ou un syndicat mixte visé à l'article L. 5711-1 du code général des collectivités territoriales ».

Amendement n° 40 présenté par M. Hamel, rapporteur.

Supprimer cet article.

CHAPITRE III

Sécuriser les autorisations d'urbanisme et les constructions existantes

Article 3

① Avant le dernier alinéa de l'article L. 421-2-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un *d* ainsi rédigé :

② « *d*) Les logements construits par des sociétés de construction dans lesquelles l'Etat détient la majorité du capital. »

Amendement n° 351 présenté par M. Myard.

Supprimer cet article.

Amendement n° 126 présenté par M. Braouezec et les membres du groupe des député-e-s communistes et républicains.

Compléter l'alinéa 2 de cet article par les mots : « ou par des organismes agréés par lui ».

Article 3 bis

① I. – Après l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 111-12 ainsi rédigé :

② « *Art. L. 111-12.* – Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

③ « Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :

④ « *a*) Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;

⑤ « *b*) Lorsque la construction a fait l'objet d'une décision d'un tribunal de l'ordre judiciaire ordonnant sa démolition ;

⑥ « *c*) Lorsque la construction est située sur le domaine public ;

⑦ « *d*) Lorsque la construction est située dans un site classé ou un parc naturel ;

⑧ « *e*) Lorsque le permis de construire a été obtenu par fraude. »

⑨ II. – Le délai de dix ans mentionné au premier alinéa de l'article L. 111-12 du code de l'urbanisme court à compter de la date de publication de la présente loi pour les constructions achevées avant cette date.

Amendements identiques:

Amendements n° 254 présenté par Mme Billard, MM. Yves Cochet et Mamère, **n° 352** présenté par M. Myard et **n° 353** présenté par MM. Brottes, Le Bouillonnet, Mmes Lepetit, Gautier, M. Dumont, Mmes Saugues, Darciaux, MM. Bono, Ducout, Mme Lebranchu, MM. Cohen, Boisserie, Mmes Lignières-Cassou, Robin-Rodrigo et les membres du groupe socialiste.

Supprimer cet article.

Article 3 ter

① L'article L. 480-13 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

② « *Art. L. 480-13.* – Lorsqu'une construction a été édifiée conformément à un permis de construire :

③ « *a*) Le propriétaire ne peut être condamné par un tribunal de l'ordre judiciaire à la démolir du fait de la méconnaissance des règles d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publique que si, préalablement, le permis a été annulé pour excès de pouvoir par la juridiction administrative. L'action en démolition doit être engagée au plus tard dans le délai de deux ans qui suit la décision devenue définitive de la juridiction administrative ;

④ « *b*) Le constructeur ne peut être condamné par un tribunal de l'ordre judiciaire à des dommages et intérêts que si, préalablement, le permis a été annulé pour excès de pouvoir ou si son illégalité a été constatée par la juridiction administrative. L'action en responsabilité civile doit être engagée au plus tard deux ans après l'achèvement des travaux.

⑤ « Lorsque l'achèvement des travaux est intervenu avant la publication de la loi n° du portant engagement national pour le logement, la prescription antérieure continue à courir selon son régime. »

Amendement n° 255 présenté par Mme Billard, MM. Yves Cochet et Mamère.

Supprimer cet article.

Article 3 quater

- ① Après l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 600-5 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 600-5.* – Lorsqu'elle constate que seule une partie d'un projet de construction ou d'aménagement ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme est illégale, la juridiction administrative peut prononcer une annulation partielle de cette autorisation.
- ③ « L'autorité compétente prend, à la demande du bénéficiaire de l'autorisation, un arrêté modificatif tenant compte de la décision juridictionnelle devenue définitive. »

Article 3 quinquies

- ① Après l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 600-6 ainsi rédigé :
- ② « *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. »

Amendement n° 212 présenté par M. Hamel.

Dans l'alinéa 2 de cet article, substituer aux mots : « du préfet » le mot : « préfectoral ».

Amendement n° 213 présenté par M. Hamel.

Dans l'alinéa 2 de cet article, après le mot : « régularisation », substituer aux mots : « le préfet » les mots : « le représentant de l'État dans le département ».

Après l'article 3 quinquies

Amendement n° 328 rectifié présenté par MM. Rodolphe Thomas et Abelin.

Après l'article 3 quinquies, insérer l'article suivant :

« Après l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, est inséré un article L. 600-7 ainsi rédigé :

« *Art. L. 600-7.* – Lors du dépôt d'une requête formée à l'encontre d'une autorisation de construire des logements sociaux, l'auteur consigne, auprès du greffe du tribunal administratif compétent, à peine d'irrecevabilité de sa requête, une somme dont le montant est fixé par le juge saisi. »

Article 3 sexies

Le second alinéa de l'article L. 142-1 du code de l'environnement est complété par les mots : « dès lors que cette décision est intervenue après la date de son agrément. »

Amendements identiques :

Amendements n° 127 présenté par M. Braouezec et les membres du groupe des député-e-s communistes et républicains et **n° 256** présenté par Mme Billard, MM. Yves Cochet et Mamère.

Supprimer cet article.

Après l'article 3 sexies

Amendement n° 107 présenté par M. Braouezec et les membres du groupe des député-e-s communistes et républicains.

Après l'article 3 sexies, insérer l'article suivant :

Après l'article L. 616 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés une division, un intitulé et un article L. 616-1 ainsi rédigés :

« CHAPITRE VII

« Permis de diviser

« *Art. L. 616-1.* – Toute division d'immeuble à usage d'habitation est soumise à une autorisation municipale préalable, dénommée permis de diviser. Ce permis de diviser ne sera délivré qu'après examen de la conformité technique, actuelle ou prévisible, de l'immeuble et des lots divisés, avec des normes minimales d'habitabilité. Dans la ou les zones géographiques où la situation résidentielle provoquée par l'évolution et le niveau anormal du marché porte atteinte à la mixité sociale, ce permis de diviser ne sera délivré qu'en tenant compte des engagements souscrits dans un dossier locatif, permettant de garantir la pérennité de la situation locative des locataires ou occupants habitant l'immeuble et, de maintenir la fonction locative existante. Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent article. »

CHAPITRE IV

Améliorer les outils d'acquisition foncière**Article 4**

- ① I. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° Le livre II est complété par un titre IV ainsi rédigé :

③

« TITRE IV

④

« DROIT DE PRIORITÉ

⑤

« *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 1^{er} 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 ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de telles actions ou opérations.

- ⑥ « 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.
- ⑦ « *Art. L. 240-2.* – Les dispositions de l'article L. 240-1 ne sont pas applicables :
- ⑧ « – 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 ;
- ⑨ « – à l'aliénation par l'État, les établissements publics visés à l'article 1^{er} 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 alinéa du I de l'article 1^{er} de la loi n° du portant engagement national pour le logement.
- ⑩ « 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.
- ⑪ « *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 emploi. 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.
- ⑫ « 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.
- ⑬ « 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.
- ⑭ « 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 ;
- ⑮ « 2° L'article L. 211-3 est ainsi rétabli :
- ⑯ « *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. »
- ⑰ II. – 1. L'article 30 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville est abrogé.
- ⑱ 2. Le II de l'article L. 4422-45 du code général des collectivités territoriales est abrogé.
- ⑲ 3. Dans l'article L. 5333-9 du code général des collectivités territoriales, les mots : « de l'article 30 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville » sont remplacés par les mots : « des articles L. 240-1, L. 240-2 et L. 240-3 du code de l'urbanisme ».
- Amendement n° 356** présenté par MM. Le Bouillonnet, Brottes, Mmes Lepetit, Gautier, Saugues, Darciaux, MM. Bono, Ducout, Mme Lebranchu, MM. Cohen, Boisserie, Mmes Lignières-Cassou, Robin-Rodrigo et les membres du groupe socialiste.
- Supprimer cet article.
- Amendement n° 358** présenté par M. Brard et les membres du groupe des député-e-s communistes et républicains.
- Dans l'alinéa 5 de cet article, après les mots : « établissements publics dont la liste est fixée par décret », insérer les mots :
- « ou à des entreprises relevant de la compétence de l'Agence des participations financières de l'État ».
- Amendement n° 214** présenté par M. Hamel.
- Dans l'alinéa 5 de cet article, après les mots : « l'article L. 300-1 », insérer les mots : « du présent code ».
- Amendement n° 215** présenté par M. Hamel.
- Dans l'alinéa 9 de cet article, substituer au mot : « second », le mot : « premier ».
- Amendement n° 357** présenté par M. Hamel.
- Au début de l'alinéa 10 de cet article, insérer les mots : « À titre exceptionnel, ».
- Amendement n° 219 rectifié** présenté par M. Hamel.
- Dans l'alinéa 12 de cet article, substituer aux mots : « à l'alinéa précédent », les mots : « dans la cinquième phrase de l'alinéa précédent ».
- Amendement n° 220** présenté par M. Hamel.
- Dans l'alinéa 16 de cet article, substituer aux mots : « Ce droit de préemption », les mots : « Le droit de préemption urbain ».

Article 4 bis

- ① Après le quatrième alinéa (c) de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme, il est inséré un d ainsi rédigé :
- ② « d) A la cession de la totalité des parts d'une société civile immobilière, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption. »

Après l'article 4 bis

Amendements identiques :

Amendements n° 677 rectifié présenté par le Gouvernement et **n° 329** présenté par MM. Saddier et Birraux.

Après l'article 4 bis, insérer l'article suivant :

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 ».

Amendement n° 333 rectifié présenté par MM. Ollier, Proriol et Grand.

Après l'article 4 bis, insérer l'article suivant :

Après l'article L. 326-7 du code de l'urbanisme, sont insérés une division, un intitulé et un article L. 327-1 ainsi rédigés :

« 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.

« 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. »

Sous-amendement n° 682 présenté par le Gouvernement.

Dans l'alinéa 4 de cet amendement, supprimer les mots : « être autorisés, s'ils en font la demande ».

Amendement n° 335 présenté par M. Brottes et les membres du groupe socialiste.

Après l'article 4 bis, insérer l'article suivant :

La réalisation d'une part substantielle de logement social dans le cadre d'une opération immobilière de mixité sociale ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique constitue un intérêt suffisant pour justifier le recours à la procédure d'expropriation.