



N° 1990

# ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

TREIZIÈME LÉGISLATURE

---

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 21 octobre 2009.

## PROPOSITION DE LOI

*pour un tiers secteur de l'habitat participatif, diversifié et écologique,*

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par Messieurs

Noël MAMÈRE, Yves COCHET et François de RUGY,  
députés.

## EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

La présente proposition de loi s'inscrit dans une perspective de transformation écologique et sociale de l'économie et de la société. Il est au centre de trois priorités convergentes : le défi écologique en réduisant l'empreinte écologique en matière de logement; la justice sociale en permettant l'accès de tous au droit au logement, la démocratie participative en autorisant les habitants à s'organiser pour développer l'autopromotion, l'autoconstruction et l'initiative citoyenne en matière de logement.

La crise du logement a tendance à s'accroître et contribue à la précarité et à l'exclusion. La ségrégation urbaine redouble les différenciations sociales. Plus de 3 500 000 mal logés, selon le rapport de la Fondation Abbé Pierre, des centaines de milliers de personnes sans logement et souvent en situation de SDF, des dizaines de milliers de personnes sur les listes d'attente des offices d'HLM. La notion de droit au logement a fait l'objet d'une loi – dite loi Besson – promulguée le 31 mai 1990, qui vise à la mise en œuvre de ce droit. L'article 1<sup>er</sup> affirme : « Garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation ». Ce droit s'applique à toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence. La loi Dalo, adoptée dans l'urgence ne répond que très partiellement à cette crise; si elle garantit le droit au logement opposable, elle ne permet guère de concrétiser l'accès à ce droit fondamental. Une partie des catégories populaires et moyennes (jeunes, étudiants, personnes handicapées, saisonniers, démunis, personnes âgées, migrants...) est durablement, structurellement exclue de l'accès au logement considéré comme normal. Le logement social est en crise : il devrait loger tous ceux qui en ont besoin ; il n'y parvient pas parce que son évolution l'éloigne de plus en plus de cette fonction d'accueil des couches sociales les plus défavorisées. De fait dans le secteur du logement, les mécanismes de marché déterminent le foncier et le financement. Si l'intervention publique reste considérable, tant du point de vue des moyens d'intervention qu'au niveau des systèmes de régulation, l'État ne se considère plus en mesure d'intervenir à l'échelle des problèmes rencontrés.

Le paysage urbanistique reste donc encore dominé par deux formes d'habitat héritées du siècle dernier : l'habitat privé, livré aux mains des promoteurs immobiliers et l'habitat public structuré autour du mouvement HLM voué au logement social.

Pourtant, entre ces deux secteurs, un tiers habitat existe, regroupant une grande partie du logement des classes moyennes oui des travailleurs pauvres. Le tiers habitat tiers recouvre le logement des ménages les plus défavorisées, le parc social de fait, l'habitat hors normes. Chacune de ces notions correspond à des situations particulières. Le logement des personnes défavorisées, s'impose dès les années cinquante comme un des objectifs explicites des politiques du logement, complément de l'industrialisation et de l'urbanisation. Le parc social de fait a trouvé droit de cité quand il est apparu clairement que le parc social public (les HLM) ne logerait pas tout le monde. On a redécouvert qu'une partie non négligeable des couches populaires, les mal logés, ne pourraient pas accéder au logement social formel ou ne pourrait pas y rester. On est passé alors à la reconnaissance d'une fonction sociale, celle du parc social de fait. L'habitat hors normes n'est pas lié à celle d'habitat insalubre. Une partie du parc n'est pas mise aux normes. Des habitants décident délibérément de choisir le type d'habitat ou de s'adapter à leurs besoins. Ces pratiques ne sont pas nouvelles. Le mouvement des Castors apparu dans l'immédiat après guerre voit alors des familles se regrouper dans différentes villes de France autour d'expériences d'auto-construction coopérative fondées sur le principe de l'apport – travail : le travail collectif, effectué pendant les heures de loisirs, vient pallier l'incapacité des personnes ainsi associées à financer l'achat ou la construction d'un logement. Ces regroupements ont été une réponse militante de différents mouvements politiques et sociaux à la crise du logement dénoncée à l'hiver 54 par l'Abbé Pierre dans son appel resté dans la mémoire collective des français. A partir des années soixante-dix, un mouvement de l'habitat groupé autogéré se développe, se définissant par la participation des usagers à la conception architecturale, l'autogestion et l'entretien des logements et la construction de locaux communs. Depuis quelques années avec la priorité accordée à la dimension environnementale, un habitat participatif écologique émerge fondé sur la mutualisation permettant d'envisager une meilleure qualité du bâti, un moindre impact sur l'environnement et la réduction des coûts dans une situation de spéculation intense. Dans le même temps les pratiques d'habitats issues des luttes urbaines menées par des dizaines d'associations comme le Droit au logement (DAL), les Don Quichotte, Jeudi Noir révèlent des demandes sociales nouvelles, celles des familles pauvres, souvent

immigrées, discriminées dans le logement, celle des étudiants et des jeunes, ou encore des artistes qui organisent des squats dans les grandes villes.

L'État est souvent en retard sur ces pratiques innovantes. Si l'on prend le cas des coopératives d'habitants ou celui des propriétaires de logements mobiles, ces habitants ont précédé depuis longtemps la démarche d'engagement du Grenelle de l'environnement, utilisent des matériaux naturels, et favorisent les énergies renouvelables. Pourtant leur statut n'est pas reconnu. Le code de la construction et de l'habitation et le code de l'urbanisme les ignorent et leur droit à l'expérimentation est entravé au nom du respect de normes qui sont en train de devenir obsolètes. Cette proposition de loi vise à reconnaître ce tiers secteur de l'habitat diversifié, sans pour autant déréglementer le secteur public du logement et le Code de la construction et de l'habitation. La démarche de ce projet est de développer l'offre de logements pour les ménages à revenus réduits, d'améliorer l'impact environnemental et la qualité de la vie. Cette utopie réaliste doit être favorisée par l'État par le biais de la reconnaissance du statut de l'habitat participatif, diversifié et écologique de son droit à l'expérimentation et d'un accompagnement à l'innovation. Ce tiers secteur de l'habitat écologique, diversifié, participatif et écologique, regroupe d'ores et déjà une fraction importante d'habitants, suscite de nombreuses initiatives, et s'appuie sur une démarche participative des habitants et le besoin de diversifier les formes d'accession au logement fondées sur l'auto promotion et l'autoconstruction : les initiatives rurales (écovillages, éco-hameaux) les initiatives urbaines (coopératives d'habitants, habitat autogéré), l'occupation des logements vacants, l'habitat mobile, la possibilité de nouvelles formes d'accession à la propriété ou au logement locatif, l'approche participative dans les éco quartiers, les projets d'habitats participatifs, diversifiés et écologiques.

Ce type d'habitat est une modalité de logement qui existe dans de nombreux pays européens. Dans les pays anglo-saxons, on parle de *cohousing*, le terme désignant aussi bien l'habitat communautaire que collectif. Il se définit par « la propriété individuelle des maisons ou des logements et par celle commune de certains locaux ». La gestion du ou des bâtiments se fait de manière participative : les résidents décident ensemble des aménagements et sont tous responsables des choix émis.

Aux Pays-Bas, l'habitat groupé ou *woongroepen* est très développé, en particulier pour les personnes âgées de plus de 50 ans. Il se présente essentiellement sous deux formes : soit un ensemble de petites structures indépendantes, soit une série de logements englobés dans une structure plus

grande. La construction de *woongroepen* peut s'appuyer sur les centres de ressources et de gestion des demandes qui sont des associations de promotion de l'habitat groupé qui aident au montage de projets. En Suède, les *Kollektivhuis* ou « maisons collectives » ont la particularité de prévoir une offre de services collectifs aux résidents.

En France, si notre pays est en retard sur l'innovation dans ce domaine, une première avancée notable a eu lieu avec le vote en juillet 2006 de l'article 34 de loi de la loi ENL, relatif aux SCI d'accession progressive à la propriété qui permet aux locataires d'accéder à la propriété, favorise la participation aux montages de l'opération immobilière et développe leur responsabilité dans la gestion coopérative d'un cadre de vie commun. Aujourd'hui, il s'agit tout en consolidant ces acquis d'aller plus loin et de reconnaître que ce tiers secteur de l'habitat ne dépendant ni exclusivement de la puissance publique ni des promoteurs immobiliers repose sur une démarche commune :

- la coopération entre les membres du projet et avec le territoire qui développe les solidarités de voisinage ;

- la sécurisation résidentielle des habitants les plus fragiles et le refus de l'assistanat

- la responsabilité individuelle et collective des habitants à l'égard de leur habitat collectif et de leur cadre de vie en général ;

- la participation des membres à la conception, à la réalisation et à la gestion du projet favorisant un développement social, humain, durable et soutenable ;

- la mixité sociale territoriale.

Cette proposition de loi a donc pour objectifs de :

- faire reconnaître la légitimité du tiers secteur de l'habitat et la reconnaissance de la diversité dans l'accession de tous au logement ;

- faire reconnaître le droit à l'expérimentation dans le mode de production et de consommation du logement et de la construction ;

- pérenniser un certains nombre de pratiques non soutenues en raison de leur statut flou ou non reconnue par la loi ;

– introduire dans le droit français un droit à l’initiative citoyenne dans le domaine du logement.

## **Examen des articles**

### **Titre I<sup>er</sup> : Définition et principes généraux de l’habitat participatif**

Le titre 1 définit le contenu et le champ du tiers secteur de l’habitat. Le tiers secteur doit devenir un enjeu majeur de la politique de logement et permettre de déverrouiller le rapport qui s’est installé entre le secteur public de l’habitat (les HLM) et le secteur privé dominée par spéculation immobilière et la domination sans partage des promoteurs. Une Charte de la concertation citoyenne et de l’urbanisme participatif prise en Conseil d’État. Elle visera à promouvoir la participation des citoyens aux projets qui les concernent, par l’information la plus complète, l’écoute de leurs attentes ou de leurs craintes, l’échange et le débat ; à améliorer le contenu des projets et faciliter leur réalisation en y associant, dès l’origine, aux côtés du maître d’ouvrage, le plus grand nombre possible d’acteurs concernés sera prise en conseil d’État. Un label de qualité permettra de valoriser ce nouveau secteur fondé sur le droit à l’expérimentation et à l’innovation dans la construction.

L’écohabitat ne devrait pas être réservé à quelques privilégiés avertis. Mal isolé, l’habitat précaire se transforme en passoire thermique et condamne ses habitants à une double peine : la précarité sociale et énergétique. La précarité énergétique correspond à la situation d’un ménage en difficultés ou même dans l’impossibilité de chauffer correctement son logement à un prix raisonnable.

300 000 ménages au moins sollicitent chaque année une aide pour le règlement de factures énergétiques impayées, selon le dossier de l’Ademe de septembre 2007. La loi d’orientation Grenelle 1 s’ouvre sur un programme à grande échelle de lutte contre la déperdition énergétique dans les logements. Le secteur du bâtiment consomme plus de 40 % de l’énergie finale et contribue pour près du quart aux émissions nationales de gaz à effet de serre. Le volet Bâtiment du Grenelle de l’environnement a par conséquent prévu un plan de rénovation énergétique et thermique des bâtiments existants et de réduction des consommations énergétiques des constructions neuves. Ce programme est coûteux et long. Ses modalités d’application sont à définir dans le Grenelle 2, encore soumis à la lecture de l’Assemblée. Différents outils favorisent et facilitent la prise en compte de l’environnement dans les projets d’aménagement. C’est l’objet de l’article 3 du titre I qui fixe un droit dérogatoire à l’expérimentation

écologique pour les logements du tiers secteur participatif. Il est essentiel que le tiers secteur diversifié puisse inclure dès à présent dans ses pratiques innovantes le recours aux matériaux écologiques et aux méthodes d'économies d'énergie.

Ce tiers secteur du logement sera aidé par le 1 % logement dont une disposition précisera la redéfinition.

## **Titre II : Dispositions relatives à la création des coopératives d'habitants**

Il s'agit d'instaurer un cadre légal et fiscal pour les coopératives d'habitants. La société coopérative est propriétaire de l'immeuble et le demeure. Les coopérateurs sont locataires de leur logement et propriétaires de parts de la coopérative. La valeur des parts sociales encadrée est déconnectée de la valeur du bien. Une société coopérative repose sur les valeurs d'égalité, de transparence dans la gestion et de participation de chacun aux décisions. A l'initiative de la société civile depuis 1980 apparaît dans les pays du Nord ce type de coopératives. Elle a pris le nom de coopérative d'habitants en Suisse pour représenter maintenant 8 % du parc immobilier avec 130 000 logements, d'habitat solidaire en Norvège pour représenter 15 % du parc locatif avec 650 000 logements. Au Québec 50 000 logements sont gérés par 23 « groupes de ressources techniques » issus de la société civile fédérés en association. Toutes ces initiatives citoyennes singulières ont en commun de restaurer de la mixité de voisinage sociale et intergénérationnelle, de la responsabilité et de la mutualisation de moyens pour habiter autrement et offrir des loyers inférieurs au prix du marché spéculatif. Les plus récentes comme en Allemagne (Fribourg) associent à la qualité des liens entre des habitants coopérateurs une qualité d'habitat à très haute qualité environnementale et à très faible consommation d'énergie.

## **Titre III : Dispositions relatives à la reconnaissance du statut de l'habitat mobile, diversifié et écologique,**

100 000 personnes vivent dans des campings à l'année, et 41 400 dans des habitats de fortune, des cabanes et des constructions provisoires, selon la Fondation Abbé Pierre.

Des formes d'habitats précaires, conséquence de la crise du logement et du renchérissement rapide des prix du logement, déconnecté du revenu des ménages modestes (loyers, foncier, immobilier), se sont donc développées.

L'absence de statut des usagers de ces nouvelles formes d'habitats les met dans une précarité, une dépendance et une vulnérabilité dangereuse qui ouvre la porte à tout les excès.

Ainsi, nous avons assisté ces dernières années à la fermeture de campings, dans la cadre d'opérations à caractère purement spéculatif, sans aucun égard pour les droits des personnes, en particulier le droit au logement, le droit à la sûreté, le droit de vivre en famille... Des témoignages font état de destruction arbitraire de biens privés, de destruction de courrier, de refus de droit de vote, d'inscription des enfants à l'école...

Or, de plus en plus des ménages en difficulté sociale échouent dans ces camping à l'année, envoyés, et dans de nombreux cas, pris en charge par les services sociaux, y compris pour acquérir un mobile home :

Il faut sortir de la résignation des politiques publiques fonctionnant au mieux par droits dérogatoires sur « populations-cibles », par catégorisation de types de terrains « d'accueil » : pour les gens du voyage, les campeurs à l'année, les saisonniers agricoles, les habitants en yourtes, tipis, cabanes avec aménagement léger et écologique de parcelles en propriété, en location ou prêtées.

Il s'agit :

– d'octroyer un statut aux habitants de camping à l'année, de terrains familiaux, d'aires d'accueils en obtenant la reconnaissance de ces « habitats choisis », écologiques, diversifiés, économes, et parfois mobiles et nomades, qui sont des modes de vie ;

– de parvenir à une cohérence dans la « sécurisation » du parcours résidentiel de ces habitants quel que soit leurs statuts : propriétaires, locataires, « usagers »... face à la lutte contre la cabanisation et les expulsions.

Ce qui suppose, par exemple, de sortir du permis de construire (pour les yourtes...), de cesser l'inégalité de traitement et d'application des textes ou des lois sur le territoire, de repenser des droits d'aménager pour l'habitat réversible, de concéder des droits d'occupation en raison d'usages respectueux de la terre (pratiques associées d'agriculture de subsistance, maintien de paysages ouverts, entretien de terrains en friches, autonomie vis-à-vis des réseaux...).



De nombreux obstacles juridiques les empêchent de développer de nouveaux types d'habitats avec des matériaux naturels qui permettent une réduction de l'empreinte écologique. Il s'agit de reconnaître comme résidence principale, l'habitat mobile installé sur des propriétés et de donner ainsi un statut de résident et les droits y afférent aux personnes qui y résident en permanence.

#### **Titre IV : Dispositions relatives à la lutte contre les logements vacants**

Ce titre a pour objectif de renforcer la possibilité pour les associations et les collectifs d'artistes de devenir attributaires de ces logements.

Les zones denses des grandes agglomérations françaises ont connu, ces dix dernières années, une envolée des prix de l'immobilier d'une ampleur jusqu'alors inconnue. Cette envolée des prix est lourde de conséquences pour les familles et les catégories populaires, souvent contraintes de s'installer à la périphérie des villes pour pouvoir trouver un logement à un prix abordable. Elle menace également la possibilité même, pour les villes, d'accueillir les pratiques artistiques émergentes locales, tant les locaux appropriés pour ces usages se font rares et chers. Dans le même temps, pourtant, l'ensemble des grandes collectivités territoriales dispose d'un nombre important de locaux laissés inoccupés – sans qu'une telle situation relève d'un dysfonctionnement ou d'irrégularités de la part des dites collectivités.

L'application de la loi de réquisition doit permettre que les personnes bénéficiaires de la réquisition puissent être des acteurs d'activités associatives, culturelles et sociales de quartier.

L'article 101 de la loi Boutin crée le statut de « résident temporaire », à titre expérimental et ce faisant remet en cause des acquis fondamentaux du droit des locataires :

- la sous location de locaux hors norme est autorisée ;
- la suppression de la trêve hivernale, des délais à l'expulsion et de toute mesures prévues pour prévenir les expulsions, notamment le délai de 2 mois à l'issue du commandement de quitter les lieux, et sa notification d'office au Préfet dans le cadre du plan départemental pour le logement des plus démunis, l'éligibilité au DALO ;

– la création d’obligations pour le résident, outre une redevance, qui échappent aux règles encadrant les rapports locatifs, et de ce fait ouvre à des abus et des formes d’exploitation inacceptables.

Le principe de la mise à disposition de locaux vacants, notamment à des associations d’habitants est une bonne solution, dès lors qu’il ne s’agit pas d’encourager des formes d’exploitations des personnes vulnérables et sans logis, ni d’affaiblir les droits des locataires, ni de contourner les normes de décence et de logements indignes...

C’est la raison pour laquelle nous proposons :

– de rétablir les droits minimums auxquels ont accès les locataires et les occupants sans droits ni titre ;

– d’encadrer les obligations pesant sur le résident, et d’assurer le respect des normes minimum d’habitabilité ;

– de fixer à un an minimum la durée du contrat, comme pour les habitants de logements et hôtels meublés.

#### **Titre V : Dispositions relatives au statut des comités de résidents**

Ce titre vise à la reconnaissance du statut des comités de résidents des foyers migrants et de leur capacité d’aménagements.

Ce titre vise à renforcer le dispositif de la loi SRU, concernant la reconnaissance de la capacité des comités de résidents des foyers de travailleurs migrants à cogérer la vie de leurs foyers et de participer à l’aménagement intérieur, à la réhabilitation des foyers et à la conception de nouveaux foyers issus du besoin de lutter contre la sur occupation actuelle des foyers.

## PROPOSITION DE LOI

### TITRE I<sup>ER</sup>

## DE LA RECONNAISSANCE DU STATUT DE L'HABITAT PARTICIPATIF, DIVERSIFIÉ ET ÉCOLOGIQUE

### Article 1<sup>er</sup>

#### Définition et champ de l'habitat participatif, diversifié et écologique

- ① L'habitat participatif a pour objectif de faire respecter et appliquer intégralement la déclaration universelle des Droits de l'Homme en reconnaissant la prééminence du droit fondamental qu'est le droit au logement et l'accès de tous à ce droit.
- ② L'habitat participatif repose sur les principes suivants :
- ③ – le principe de justice sociale et d'accès de tous au logement passe par le refus de l'assistanat, de la discrimination des habitants en fonction de leur revenu ou de leur origine et de la stigmatisation d'une catégorie de population ;
- ④ – le principe de participation citoyenne et démocratique associe les populations concernées à la co-élaboration des politiques d'urbanisme et de logement. Il autorise le droit d'expérimentation pour des groupes d'habitants qui s'associent librement pour concevoir, réaliser, gérer leur habitat ;
- ⑤ – le principe de responsabilité sociale et environnementale concerne l'ensemble des partenaires aux associés aux politiques d'urbanisme et de logement. L'engagement national pour l'environnement issu des lois mettant en œuvre le Grenelle de l'environnement implique la conception d'un nouveau type d'habitat contribuant à la réduction de l'empreinte écologique ;
- ⑥ – le principe de transparence de la politique du logement. Les habitants des zones constructibles, concernés par les politiques d'urbanisme et de logement, sont informés sur le contenu des politiques d'urbanisme et de logement.
- ⑦ Le champ de l'habitat participatif regroupe l'habitat diversifié, groupé, solidaire et écologique et désigne des projets d'occupation, de rénovation

ou de construction d'un immeuble qui rassemble des habitations autonomes fondée sur la démarche participative approuvée par une Charte de concertation citoyenne et d'urbanisme participatif prise par décret en Conseil d'État.

- ⑧ L'habitat solidaire est une forme d'habitat groupé qui concerne les personnes vivant dans une situation de précarité sociale. Sont considérées comme étant en situation de précarité sociale, les personnes dont le revenu ne dépasse pas 60 % du revenu médian national des ménages. Les projets d'habitats solidaires visent la réinsertion sociale.

## **Article 2**

### **Label habitat diversifié, groupé, participatif, solidaire et écologique**

Peuvent bénéficier du « label habitat participatif, groupé, solidaire et écologique » les associations et sociétés, publiques ou privées, se livrant exclusivement à cette activité et répondant à différentes conditions définies par décret en Conseil d'État. Les organismes attribuant le « label habitat, groupé, participatif, solidaire et écologique » sont définis par décret en Conseil d'État.

## **Article 3**

### **Droit à l'expérimentation écologique en matière d'urbanisme et d'habitat**

- ① Après l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 123-2-1 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 123-2.* – À titre expérimental, des dérogations pour une durée déterminée aux dispositions législatives peuvent être accordées pour toute habitation présentant des techniques innovantes et durables de construction. Les méthodes d'isolation thermique et de réduction de l'empreinte écologique de l'habitat participatif bénéficieront d'un droit à l'expérimentation. »

## **Article 4**

### **Contribution du 1 % logement à la démarche participative**

- ① Après le g de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un h ainsi rédigé :

- ② « g) le soutien à des programmes de construction de logement ayant reçu le label “habitat groupé, diversifié, participatif, solidaire et écologique” et de toute initiative citoyenne définie par la Charte de concertation participative mentionnée à l’article 2 de la loi n° du “pour un tiers secteur de l’habitat participatif, diversifié et écologique”. »

### **Article 5**

Le gouvernement remettra au parlement un rapport dans les six mois suivant la promulgation de la présente loi faisant un bilan précis des mesures qu’il a prises pour développer le secteur de l’habitat diversifié, groupé, participatif, solidaire et écologique.

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS RELATIVES À LA CRÉATION DES SOCIÉTÉS COOPÉRATIVES D’HABITATION**

### **Article 6**

- ① Il est ajouté au titre I<sup>er</sup> du livre II du code de la construction et de l’habitation un chapitre VI intitulé « Les coopératives d’habitation » comprenant les articles L. 216-1 à L. 216-6 ainsi rédigés :
- ② « *Art. L.216-1.* – Les sociétés coopératives d’habitation sont des sociétés à capital variable régies par les dispositions du présent chapitre, par les dispositions de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 modifiée portant statut de la coopération et par celles non contraires des articles L. 231-1 à L. 231-8 du code de commerce.
- ③ « *Art. L. 216-2.* – Les sociétés coopératives d’habitation ont pour objet principal de fournir à leurs membres l’usage d’un logement à titre de résidence principale et de contribuer au développement de leur vie collective. Pour cela elles peuvent :
- ④ « – construire ou acquérir des immeubles à usage principal d’habitation destinés à leurs associés ;
- ⑤ « – louer et/ou attribuer en jouissance les logements à leurs associés ;
- ⑥ « – gérer, entretenir et améliorer lesdits immeubles. »

- ⑦ « *Art. L. 216-3.* – La qualité d’associé s’acquiert par la souscription ou l’acquisition de parts sociales dans les conditions prévues par les statuts ; ces derniers fixent la durée pendant laquelle les parts sociales ne peuvent être cédées ou remboursées et déterminent le cas échéant les dérogations pour lesquelles cette durée est interrompue.
- ⑧ « Les statuts peuvent prévoir que la société coopérative d’habitation admette des tiers non associés.
- ⑨ « Les opérations faites avec ces personnes ne peuvent excéder le cinquième du chiffre d’affaires de la société coopérative. Elles font l’objet d’une comptabilité spéciale permettant d’en connaître le résultat ; si les comptes font apparaître un dépassement de cette proportion, la société dispose d’un délai d’un an pour régulariser sa situation. Les excédents d’exploitation en résultant, diminués des pertes reportées liées à ces opérations, sont obligatoirement portés à une réserve indisponible spéciale qui ne peut être ni distribuée entre les associés, ni incorporée au capital ; elle peut toutefois être utilisée pour amortir les pertes provenant des opérations visées au présent alinéa.
- ⑩ « Toutefois, les locataires des personnes morales membres de la coopérative et ayant la qualité de bailleurs sociaux ne sont pas considérés comme des tiers non associés au sens des dispositions du troisième alinéa du présent article.
- ⑪ « *Art. L. 216-4.* – Le prix maximum de cession des parts sociales des sociétés coopératives d’habitation est limité au montant nominal de ces parts sociales, majoré dans la limite du barème en vigueur fixant le taux de majoration applicable aux rentes viagères.
- ⑫ « Toute cession de parts sociales intervenue en violation des dispositions du présent article est nulle.
- ⑬ « *Art. L. 216-5.* – La perte de la qualité d’associé pour quelque cause que ce soit entraîne la résiliation de plein droit du contrat de bail. »
- ⑭ « *Art. L. 216-6.* – Par dérogation à l’article 1857 du code civil, les associés des sociétés constituées sous la forme de société civile ne répondent des dettes sociales à l’égard des tiers qu’à concurrence de leurs apports.

- ⑮ « *Art. L. 216-7.* – Les sociétés coopératives font procéder à une révision coopérative dans les conditions prévues par l'article 19 quater de la loi du 10 septembre 1947 précitée. »

### **Article 7**

- ① I. – À la première phrase du I de l'article 150 U du code général des impôts, les mots : « ou les sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 *ter* » sont remplacés par les mots : « , les sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 *ter* ou les sociétés coopératives d'habitation relevant de l'article L. 216-1 du code de la construction et de l'habitation ».
- ② II. – À la première phrase du I de l'article 150 UB du code général des impôts, après les mots : « des articles 8 à 8 *ter* » sont insérés les mots : « ou de l'article L. 216-1 du Code général de la construction et de l'habitation ».
- ③ III. – Le II de l'article 207 du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ④ « 12° Sauf pour les opérations effectuées avec des tiers non associés et à condition qu'elles fonctionnent conformément aux dispositions qui les régissent, les sociétés coopératives d'habitation mentionnées à l'article L. 216-1 du code de la construction et de l'habitation. »
- ⑤ IV. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS RELATIVES AU SECTEUR DU LOGEMENT DIVERSIFIÉ ET MOBILE**

### **Article 8**

- ① Après l'article L. 123-3-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 123-3-2 ainsi rédigé :
- ② « *Art L. 123-3-2.* – À titre expérimental, le plan local d'urbanisme peut autoriser l'implantation d'habitations légères dans un périmètre qu'il délimite, dans le respect de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et de la loi

n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement. »

### **Article 9**

- ① Après l'article L. 632-3 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 632-4 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 632-4.* – Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux parcelles de camping louées plus de six mois consécutifs, à des ménages pour qui cette parcelle constitue leur résidence principale.
- ③ « Ces ménages se voient reconnaître les droits afférents aux occupants d'une résidence principale.
- ④ « Ces dispositions s'appliquent également aux résidents d'aires d'accueils et de terrains familiaux. »

## TITRE IV

### **DISPOSITIONS RELATIVES À LA LUTTE CONTRE LES LOGEMENTS VACANTS**

#### **Article 10**

- ① Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② I. – L'article L. 642-1 est ainsi modifié :
- ③ 1° Au premier alinéa, après le mot : « département », sont insérés les mots : « , le maire, ou la collectivité territoriale ayant reçu délégation par l'État des compétences telles que définies dans l'article 61 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, et dans l'article L. 303-3 ».
- ④ 2° Au même alinéa, le mot : « dix-huit » est remplacé par le mot : « douze ».
- ⑤ 3° Le deuxième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ⑥ « L'attributaire peut être aussi l'association des personnes bénéficiaires de la réquisition, représentée par son président. »



- ⑦ II. – L'article L. 642-10 est ainsi modifié :
- ⑧ 1° Au premier alinéa de cet article, le mot : « deux » est remplacé par le mot : « un »
- ⑨ 2° Le 3° est ainsi rédigé :
- ⑩ « 3° Son engagement d'effectuer les travaux nécessaires pour mettre fin lui-même à la vacance afin de les transformer en logements locatifs destinés aux ménages éligibles à un logement très social, dans le cadre d'une convention d'une durée de dix ans conclue avec l'État, ou la collectivité territoriale ayant reçu délégation par l'État des compétences telles que définies dans l'article 61 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, et de l'article L. 303-3 du présent code ; dans ce cas, un échéancier est soumis à l'approbation du représentant de l'État dans le département. »
- ⑪ III. – Au premier alinéa de l'article L. 642-11, les mots : « de deux mois et au plus tard quatre » sont remplacés par les mots : « d'un mois et au plus tard deux ».
- ⑫ IV. – L'article L. 642-12 est ainsi rédigé :
- ⑬ « *Art. L. 642-12.* – Le titulaire du droit d'usage qui s'est engagé à mettre fin à la vacance justifie de l'exécution de son engagement auprès de l'autorité à l'origine de la procédure, dans un délai de deux mois. En l'absence de justification utile, l'autorité à l'origine de la procédure peut notifier l'arrêté de réquisition. »

## Article 11

- ① L'article 101 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion est ainsi rédigé :
- ② « *Art. 101.* – Il est institué, à titre expérimental, un dispositif visant à assurer la protection et la préservation de locaux vacants par occupation par des résidents temporaires.
- ③ « Les opérations conduites à ce titre sont soumises à l'agrément de l'État et font l'objet d'une convention entre le propriétaire et un organisme public ou privé, y compris les associations d'habitants ou de résidents, qui s'engage à protéger les locaux qui sont mis à sa disposition et à les rendre

au propriétaire libres de toute occupation à l'échéance ou lors de la survenue d'un événement définis par la convention.

- ④ « L'organisme mentionné au deuxième alinéa peut loger des résidents temporaires dans les locaux mis à sa disposition, dès lors qu'ils satisfont aux normes de logement dignes et décentes. Dans le cas contraire, les locaux ne peuvent être mis à disposition que pour des activités associatives sans autorisation d'y habiter. Les engagements réciproques de l'organisme et de chaque résident figurent dans un contrat de résidence temporaire, dont la forme et les stipulations sont définies et encadrées par décret, et en conformité avec les articles 4, 6 et 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.
- ⑤ « Le contrat de résidence temporaire est conclu ou renouvelé pour une durée minimale d'un an. »

## TITRE V

### **DISPOSITIONS RELATIVES AU STATUT DE COMITÉS DE RÉSIDENTS DANS LES FOYERS DE TRAVAILLEURS MIGRANTS**

#### **Article 12**

- ① L'article L. 633-4 du code de la construction et de l'habitation est complété par neuf alinéas ainsi rédigés :
- ② « Dans tout établissement mentionné à l'article L. 633-1 où sont logées plus de trente personnes, il est constitué un comité de résidents représentant les personnes logées.
- ③ « Ses membres sont élus pour un mandat de deux ans, renouvelable.
- ④ « Est éligible toute personne titulaire d'un contrat de résident depuis plus de trois mois ; est électeur toute personne titulaire d'un contrat depuis plus d'un mois.
- ⑤ « Le comité de résidents est composé de trois représentants pour les établissements où sont logées moins de cent personnes ; ce nombre est augmenté d'une unité par tranche de cinquante personnes supplémentaires.
- ⑥ « Tout organisme gestionnaire gérant plus de dix établissements doit réunir l'ensemble des comités de résidents pour que ceux-ci élisent en leur

sein une coordination des comités, composée de trois à cinq délégués, pour une durée de deux ans.

- ⑦ « Cette coordination désigne, en son sein, les représentants des personnes logées au conseil d'administration de l'organisme gestionnaire.
- ⑧ « Le comité de résidents représente les personnes logées dans les relations avec le gestionnaire ainsi qu'auprès du propriétaire de l'établissement, s'il est distinct du gestionnaire, de la mairie, de la Préfecture, de toutes instances administratives ou sociales et est donc convoqué dès lors que des questions pouvant avoir une incidence sur la vie individuelle ou collective des personnes logées doivent être débattues.
- ⑨ « Le conseil est obligatoirement consulté préalablement sur la réalisation de travaux, et sur tout projet et organisation, dont la gestion des espaces communs, susceptibles d'avoir une incidence sur les conditions de logement et de vie des occupants d'un établissement. Si la majorité du comité de résidents vote contre un projet, celui-ci est rejeté et doit être représenté à une nouvelle réunion du conseil. En cas de nouveau vote majoritaire contre le projet par les membres du comité de résidents, le projet concerné ne peut être mis en œuvre sauf vote favorable majoritaire des personnes logées dans l'établissement par référendum organisé par le gestionnaire, en présence du comité de résidents.
- ⑩ « Les entraves à la création et au fonctionnement du comité de résidents, et s'il y a lieu de la coordination des comités, sont sanctionnées dans les mêmes formes et conditions que celles concernant la création et le fonctionnement du comité d'entreprise. »