

Le présent document est  
établi à titre provisoire.  
Seule la « Petite loi »,  
publiée ultérieurement, a  
valeur de texte authentique.



# ASSEMBLÉE NATIONALE

SERVICE DE LA SÉANCE

DIVISION DES LOIS

5 février 2009

---

## PROJET DE LOI

*de mobilisation pour le **logement** et la **lutte** contre l'**exclusion***

*Texte résultant des délibérations de l'Assemblée nationale  
à l'issue de la seconde séance du mercredi 4 février 2009.*

\*

\* \*

## CHAPITRE I<sup>ER</sup>

### Dispositions relatives à la mobilisation des acteurs

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

I. – À l'intitulé du chapitre V du titre IV du livre IV, à l'article L. 441-12, au troisième alinéa de l'article L. 445-1, et aux articles L. 445-2, L. 445-3 et L. 445-7 du code de la construction et de l'habitation et au II *bis* de l'article 1388 *bis* du code général des impôts, les mots : « convention globale de patrimoine » et « convention globale » sont remplacés par les mots : « convention d'utilité sociale ».

*I bis.* – Après l'article L. 411-8 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 411-9 ainsi rédigé :

« *Art. L. 411-9.* – Les organismes d'habitations à loyer modéré élaborent un plan stratégique de patrimoine qui définit leur stratégie pour adapter leur offre de logements à la demande dans les différents secteurs géographiques où ils disposent d'un patrimoine, en tenant compte des orientations fixées par les programmes locaux de l'habitat. Le plan comprend une analyse du parc de logements existants selon sa qualité, son attractivité et son positionnement sur les marchés locaux de l'habitat. Il définit l'évolution à moyen et long termes des différentes composantes de ce parc, ainsi que les choix d'investissement et de gestion qui en résultent. Il présente les perspectives de développement du patrimoine de l'organisme. »

II. – L'article L. 445-1 du même code est ainsi modifié :

1° Les premier et deuxième alinéas sont ainsi rédigés :

« Avant le 31 décembre 2010, les organismes d'habitations à loyer modéré concluent avec l'État, sur la base du plan stratégique de patrimoine mentionné à l'article L. 411-9 et en tenant compte des programmes locaux de l'habitat, une convention d'utilité sociale d'une durée de six ans renouvelable.

« Les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat et les départements sont associés, selon des modalités définies par décret en Conseil d'État, à l'élaboration des dispositions des conventions d'utilité sociale relatives aux immeubles situés sur leur territoire. Ils sont signataires des conventions d'utilité sociale conclues par les organismes qui leur sont rattachés et peuvent l'être pour les organismes disposant d'un patrimoine sur leur territoire. » ;

2° Sont ajoutés six alinéas ainsi rédigés :

« La convention d'utilité sociale comporte des indicateurs permettant de mesurer si les objectifs fixés pour chaque aspect de la politique des organismes mentionnés au présent article ont été atteints. Ces indicateurs sont définis par décret en Conseil d'État. Dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, la convention prévoit également un dispositif de modulation du supplément de loyer de solidarité selon des seuils et des modalités définis par décret en Conseil d'État.

« Si un organisme d'habitations à loyer modéré n'a pas adressé un projet de convention d'utilité sociale au représentant de l'État du département de son siège avant le 30 juin 2010, le ministre chargé du logement peut lui retirer une ou plusieurs des compétences mentionnées aux articles L. 421-1 à L. 421-4, L. 422-2 et L. 422-3, pendant une durée qui ne peut excéder cinq ans. Le ministre chargé du logement peut en outre, pour la même durée, majorer la cotisation due par cet organisme en vertu de l'article L. 452-4, dans une proportion qui ne peut excéder le quintuple du montant initialement dû.

« Si, au cours de la durée de la convention, le représentant de l'État signataire de la convention constate que l'organisme n'a pas respecté les engagements définis par la convention, il le met en demeure de présenter ses observations et, le cas échéant, de faire des propositions permettant de remédier aux manquements constatés dans un délai d'un mois.

« Si cet examen de la situation de l'organisme démontre que celui-ci a gravement manqué, de son fait, à ses engagements, le

représentant de l'État propose au ministre chargé du logement de prononcer une pénalité à son encontre.

« Le montant de cette pénalité, proportionné à l'écart constaté entre les objectifs définis par la convention et leur degré de réalisation ainsi qu'à la gravité des manquements, ne peut excéder 100 € par logement sur lequel l'organisme détient un droit réel, augmenté du montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties dont il a, le cas échéant, bénéficié pour une fraction de son patrimoine au cours du dernier exercice connu.

« La pénalité est recouvrée au bénéfice de la Caisse de garantie du logement locatif social, dans les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 452-5. »

III. – L'article L. 445-2 du même code est ainsi modifié :

1° À la première phrase du premier alinéa, les mots : « ainsi qu'à » sont remplacés par les mots : « , qui tiennent compte des engagements fixés par les accords mentionnés aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2, ainsi que celles relatives à » ;

2° Après la première phrase du premier alinéa, il est inséré une phrase ainsi rédigée :

« Il précise les actions d'accompagnement menées, en lien avec les associations d'insertion, en faveur des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, notamment celles occupant les logements ayant bénéficié des financements prévus au II de l'article R. 331-1. » ;

2° *bis (nouveau)* Le sixième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Pour l'établissement de leur première convention d'utilité sociale, les organismes peuvent déroger au présent alinéa. » ;

3° À la seconde phrase du dernier alinéa, le mot : « douzième » est remplacé par le mot : « sixième ».

IV. – L'article L. 445-4 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« La convention d'utilité sociale peut prévoir, à titre expérimental, pour sa durée, un dispositif permettant de moduler les loyers en fonction des revenus des locataires nonobstant les plafonds de loyers fixés par les conventions conclues en application de l'article L. 351-2 ou résultant de la réglementation en vigueur. Ces loyers ne peuvent excéder une part des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer. Le minimum et le maximum de cette part, ~~ainsi que les conditions de détermination des ressources des personnes vivant au foyer~~ sont déterminés par décret en Conseil d'État. »

V. – *Non modifié*.....

### **Article 1<sup>er</sup> bis (nouveau)**

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

1° Au premier alinéa de l'article L. 252-1, les mots : « dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées et agréé à cette fin par le représentant de l'État dans le département » sont remplacés par les mots : « bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 » ;

2° L'article L. 302-9-1-1 est ainsi modifié :

a) À la dernière phrase du premier alinéa du I, le mot : « agréées » est remplacé par les mots : « et organisations » ;

b) Au premier alinéa du II, après les mots : « ainsi que des représentants d'associations », sont insérés les mots : « et organisations » ;

3° L'article L. 313-16-1 est abrogé ;

4° L'article L. 365-1 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 365-1.* – Les prestations qui sont effectuées en faveur des personnes et des familles mentionnées au II de l'article L. 301-1, qu'elles soient locataires ou propriétaires occupants, par des organismes qui bénéficient à cette fin d'un financement, par voie de décision, de convention de subvention ou de marché, de collectivités publiques, d'établissements publics ou d'institutions sociales ne laissant à la charge du destinataire de ces prestations qu'un montant inférieur à 50 % de son coût, constituent des services sociaux relatifs au logement social au sens du *j* du 2 de l'article 2 de la directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil, du 12 décembre 2006, relative aux services dans le marché intérieur lorsqu'elles consistent à exercer des activités :

« 1° De maîtrise d'ouvrage d'opérations d'acquisition, de construction ou de réhabilitation de logements ou de structures d'hébergement en tant que propriétaire ou preneur de bail à construction, emphytéotique ou de bail à réhabilitation ;

« 2° D'ingénierie sociale, financière et technique ;

« 3° D'intermédiation locative et de gestion locative sociale.

« Ces activités sont définies dans un décret en Conseil d'État. » ;

5° Après l'article L. 365-1, sont inséré six articles L. 365-2 à L. 365-7 ainsi rédigés :

« *Art. L. 365-2.* – Les organismes qui exercent des activités de maîtrise d'ouvrage mentionnées au 1° de l'article L. 365-1 sont agréés par le ministre chargé du logement selon des modalités définies par décret en Conseil d'État. Les critères d'obtention de l'agrément portent sur les capacités financières de l'organisme, sa compétence dans le domaine du logement et le caractère désintéressé de la gestion de ses dirigeants.

« *Art. L. 365-3.* – Les organismes qui exercent les activités d'ingénierie sociale, financière et technique mentionnées au 2° de l'article L. 365-1 sont agréés par l'autorité administrative pour une période de cinq ans renouvelable selon des modalités définies par décret en Conseil d'État.

« *Art. L. 365-4.* – Les organismes qui exercent les activités d’intermédiation locative et de gestion locative sociale mentionnées au 3° de l’article L. 365-1 sont agréés par l’autorité administrative pour une période de cinq ans renouvelable selon des modalités définies par décret en Conseil d’État.

« *Art. L. 365-5.* – Les organismes agréés pour leur activité de maîtrise d’ouvrage mentionnée au 1° de l’article L. 365-1 bénéficient des concours de la Caisse de garantie du logement locatif social dans les conditions prévues à l’article L. 452-1.

« L’article L. 411-4 est applicable aux logements locatifs sociaux appartenant aux organismes agréés mentionnés à l’article L. 365-2.

« *Art. L. 365-6.* – En cas d’irrégularités ou de fautes graves de gestion commises par un organisme agréé au titre de l’article L. 365-2 ou de carences de son conseil d’administration, de son directoire ou de son conseil de surveillance, le ministre chargé du logement peut lui retirer son agrément. Préalablement au prononcé de ce retrait, les dirigeants dudit organisme sont mis en mesure de présenter leurs observations.

« *Art. L. 365-7.* – Les fédérations nationales regroupant les organismes mentionnés à l’article L. 365-1 peuvent conclure avec l’État ou ses établissements publics des conventions ayant pour objet la réalisation des objectifs définis à l’article L. 301-1. » ;

6° Au 8° de l’article L. 421-1, les mots : « agréés par arrêté du préfet » sont remplacés par les mots : « bénéficiant de l’agrément relatif à l’intermédiation locative et la gestion locative sociale prévu à l’article L. 365-4 » ;

7° Au 4° de l’article L. 421-3, les mots : « , dans des conditions précisées par décret, pour le compte d’associations ou d’organismes agréés dans le domaine du logement social, » sont supprimés ;

8° L’article L. 422-2 est ainsi modifié :

a) Au neuvième alinéa, les mots : « pour le compte d'associations ou d'organismes agréés dans le domaine du logement social, » sont supprimés ;

b) Au onzième alinéa, les mots : « agréés par arrêté du représentant de l'État dans le département » sont remplacés par les mots : « bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 » ;

9° Au 6° de l'article L. 422-3, les mots : « agréés par arrêté du représentant de l'État dans le département » sont remplacés par les mots : « bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 » ;

10° À la deuxième phrase de l'article L. 441-1-1, le mot : « agréées » est remplacé par les mots : « et organisations » ;

11° Au quatrième alinéa de l'article L. 441-2, les mots : « associations préalablement agréées par le représentant de l'État dans le département, à l'exception de tout gestionnaire ou bailleur de logements destinés à des personnes défavorisées, et qui mènent des actions d'insertion ou en faveur du logement des personnes défavorisées sur le territoire où sont implantés les logements attribués » sont remplacés par les mots : « organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévu à l'article L. 365-3 » ;

12° L'article L. 441-2-3 est ainsi modifié :

a) Au 4° du I, le mot : « agréées » est remplacé par les mots : « et organisations ».

b) Après les mots : « assisté par », la fin du troisième alinéa du II est ainsi rédigée : « un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévu à l'article L 365-3. » ;

13° Après les mots : « assisté par », la fin du deuxième alinéa de l'article L. 441-2-3-1 est ainsi rédigée : « un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévu à l'article L. 365-3. » ;



14° La dernière phrase du troisième alinéa de l'article L. 443-11 est ainsi rédigée :

« À défaut d'acquéreur prioritaire, le logement peut être offert :

« – à toute autre personne physique,

« – à une collectivité locale ou un groupement de collectivités locales qui s'engage à mettre ce logement pendant au moins quinze ans à la disposition de personnes défavorisées mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement,

« – à un organisme qui bénéficie de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2. » ;

15° Au premier alinéa de l'article L. 451-1, les mots : « et les sociétés coopératives de construction » sont remplacés par les mots : « , les sociétés coopératives de production et les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2, » ;

16° L'article L. 452-1 est ainsi modifié :

a) Au deuxième alinéa, les mots : « et des sociétés d'économie mixte » sont remplacés par les mots : « , des sociétés d'économie mixte et des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 » ;

b) Après le mot : « modéré », la fin de la première phrase du troisième alinéa est ainsi rédigée : « , des sociétés d'économie mixte, des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage mentionné à l'article L. 365-2 et leur regroupement. » ;

c) Après la première phrase du dernier alinéa, il est inséré une phrase ainsi rédigée :

« Elle peut aussi soutenir, aux mêmes fins, les fédérations groupant les organismes mentionnés à l'article L. 365-2. » ;

17° L'article L. 452-4 est ainsi modifié :

a) À la première phrase du premier alinéa, les mots : « et les sociétés d'économie mixte » sont remplacés par les mots : « , les sociétés d'économie mixte et les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 » ;

b) À la première phrase du deuxième alinéa, après le mot : « modéré », sont insérés les mots : « et des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 » ;

18° À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 452-4-1, après le mot : « modéré », sont insérés les mots : « , les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 » ;

19° Après le mot : « organisme », la fin du 5° de l'article L. 642-3 est ainsi rédigée : « bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 ou de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et la gestion locative sociale prévu à l'article L. 364-4. » ;

20° Au I de l'article L. 651-10, les mots : « intervenant dans le domaine de l'insertion par le logement agréés à cette fin par le représentant de l'État dans le département » sont remplacés par les mots : « bénéficiant d'un agrément relatif à l'intermédiation locative et la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 ».

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

1° Au 7° du II de l'article 150 U, les mots : « mentionné à l'article L. 365-1 » sont remplacés par les mots : « bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 » ;

2° Au premier alinéa du 4° *quater* du 1 de l'article 207, les mots : « visées à l'article L. 365-1 du code la construction et de l'habitation, et » sont supprimés ;

3° Le *a* du 4° *quater* du 1 de l'article 207 est ainsi rédigé :

« a) Les activités mentionnées à l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation pour lesquelles les unions d'économie sociale font l'objet des agréments prévus aux articles L. 365-2 à L. 365-4 du même code lorsqu'elles relèvent du service d'intérêt général défini aux septième et neuvième alinéas de l'article L. 411-2 du même code ainsi que les services accessoires à ces activités ; »

4° Au III de l'article 210 E, les mots : « mentionné à l'article L. 365-1 » sont remplacés par les mots : « bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 » ;

5° Au 10° du III de l'article 234 *nonies*, le mot : « visées » est remplacé par les mots : « réalisant les activités mentionnées », et les mots : « qui les mettent à la disposition de personnes défavorisées mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement et qui ont été agréés à cet effet par le représentant de l'État dans le département » sont supprimés ;

6° Après le mot : « lucratif », la fin de la première phrase du deuxième alinéa du I de l'article 1384 C est ainsi rédigée : « bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation ».

III. – À la première phrase de l'article 24-1 de 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, les mots : « et agréée par le représentant de l'État dans le département » sont supprimés et, à la seconde phrase, les mots : « agréée dans les conditions prévues au présent alinéa » sont remplacés par le mot : « précitée ».

IV. – Les articles L. 365-2, L. 365-3 et L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation dans leur rédaction issue du I s'appliquent aux demandes d'agrément sollicitées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010. Les agréments existants sont caducs au 1<sup>er</sup> janvier 2011.

### **Article 1<sup>er</sup> ter (nouveau)**

Au sixième alinéa de l'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « membre du corps préfectoral » sont supprimés.

### **Article 2**

I. – Le chapitre III du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation est complété par un article L. 423-14 ainsi rédigé :

« *Art. L. 423-14.* – À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010, les organismes d'habitations à loyer modéré qui disposent d'un patrimoine locatif sont soumis à un prélèvement sur leurs ressources financières si, au cours des deux derniers exercices comptables, leurs investissements annuels moyens sont restés inférieurs à une fraction de leur potentiel financier annuel moyen. Un décret en Conseil d'État fixe le niveau de cette fraction qui ne peut être supérieure à la moitié du potentiel financier annuel moyen des deux derniers exercices.

« Le prélèvement est calculé, selon un taux progressif, sur le potentiel financier annuel moyen des deux derniers exercices sans pouvoir excéder le tiers de celui-ci.

« Les organismes soumis au prélèvement versent avant le 30 novembre de chaque année le montant des sommes dont ils sont redevables à la Caisse de garantie du logement locatif social. Les articles L. 452-5 et L. 452-6 sont applicables à ce prélèvement.

« Le prélèvement n'est pas effectué si son produit est inférieur à 10 000 € ou si, à la date où il devient exigible, l'organisme bénéficie des mesures de prévention ou de redressement de la Caisse de garantie du logement locatif social mentionnées à l'article L. 452-1.

« Les organismes qui ne communiquent pas les informations nécessaires à l'application du présent article sont

redevables d'une pénalité dont le montant est fixé à 300 € par logement locatif dont ils sont propriétaires.

« En 2010, le prélèvement est calculé soit dans les conditions fixées au deuxième alinéa, soit en prenant en compte les investissements et le potentiel financier du seul exercice 2009. Le montant du prélèvement dû est égal au plus faible des deux montants ainsi calculés.

« Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application du présent article et définit le mode de calcul du potentiel financier annuel moyen ainsi que la liste des investissements annuels mentionnés au premier alinéa. »

II. – *Non modifié*.....

III. – L'article L. 452-3 du même code est ainsi modifié :

1° Au f, le mot : « Du » est remplacé par le mot : « Le » ;

2° Il est ajouté un g ainsi rédigé :

« g) Le produit des pénalités et prélèvements recouvrés en application des articles L. 423-14 et L. 445-1. »

### **Article 2 bis (nouveau)**

I. – Le dernier alinéa de l'article L. 452-4-1 du code de la construction et de l'habitation est supprimé.

II. – À compter de l'année 2008 et jusqu'à extinction du programme national de rénovation urbaine, la Caisse de garantie du logement locatif social verse chaque année à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine un concours financier de 30 millions d'euros.

III. – La Caisse de garantie du logement locatif social est autorisée à verser à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine un concours exceptionnel de 3 millions d'euros au titre de l'exercice 2007.

### **Article 2 *ter* (nouveau)**

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

1° Aux premier et dernier alinéas du I *ter* et à la dernière phrase du I *quater* de l'article 1384 A, l'année : « 2009 » est remplacée par l'année : « 2014 » ;

2° À la dernière phrase des premier et deuxième alinéas du I et à la dernière phrase du premier alinéa du II de l'article 1384 C, l'année : « 2009 » est remplacée par l'année : « 2014 » ;

3° À la fin de la dernière phrase du premier alinéa de l'article 1384 D, l'année : « 2009 » est remplacée par l'année : « 2014 ».

II. – La perte de recettes pour les collectivités territoriales est compensée à due concurrence par une augmentation de la dotation globale de fonctionnement.

III. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus par les articles 575 et 575 A du code général des impôts.

### **Article 2 *quater* (nouveau)**

L'article 7 de la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine est ainsi rédigé :

« *Art. 7.* – Les moyens financiers consacrés à la mise en œuvre du programme national de rénovation urbaine, entre 2004 et 2013, sont fixés à 12 milliards d'euros.

« Ces moyens sont affectés à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, créée par l'article 10, à partir des contributions versées, notamment, par l'État et l'Union d'économie sociale du logement mentionnée à l'article L. 313-17 du code de la construction et de l'habitation.

« L'État met en place, en complément des moyens mobilisés au titre de l'alinéa précédent, des crédits à hauteur de 350 millions d'euros pour accompagner les projets mis en œuvre dans le cadre du programme national de rénovation urbaine. »

### Article 3

I. – Le chapitre III du titre I<sup>er</sup> du livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° L'article L. 313-1 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 313-1.* – Les employeurs occupant au minimum vingt salariés, à l'exception de l'État, des collectivités territoriales et de leurs établissements publics administratifs, assujettis à la taxe sur les salaires prévue à l'article 231 du code général des impôts, autres que ceux qui appartiennent à des professions relevant du régime agricole au regard des lois sur la sécurité sociale pour lesquelles des règles spéciales ont été édictées en application du *a* du 3 dudit article 231, doivent consacrer des sommes représentant 0,45 % au moins du montant, entendu au sens des règles prévues aux chapitres I<sup>er</sup> et II du titre IV du livre II du code de la sécurité sociale, des rémunérations versées par eux au cours de l'exercice écoulé au financement d'actions dans le domaine du logement, en particulier du logement des salariés.

« L'obligation mentionnée au premier alinéa prend la forme d'un versement à un organisme agréé par le ministre chargé du logement aux fins de collecter la participation des employeurs à l'effort de construction. Les conditions de cet agrément sont définies par décret en Conseil d'État.

« Un employeur peut se libérer de cette obligation en investissant directement en faveur du logement de ses salariés, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État.

« Les employeurs qui, au moyen de leurs ressources propres, ont investi au cours d'un exercice une somme supérieure à celle

prévue au premier alinéa peuvent reporter l'excédent sur les exercices postérieurs.

« Le présent article est applicable aux établissements publics industriels et commerciaux ainsi qu'aux organismes à caractère industriel et commercial de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements.

« L'article L. 1111-2 du code du travail s'applique au calcul de l'effectif mentionné au premier alinéa du présent article. » ;

2° Après l'article L. 313-1, sont rétablis deux articles L. 313-2 et L. 313-3 ainsi rédigés :

« *Art. L. 313-2.* – Les employeurs qui, en raison de l'accroissement de leur effectif, atteignent ou dépassent l'effectif de vingt salariés, sont dispensés pendant trois ans du versement prévu à l'article L. 313-1. Le montant de ce versement est réduit respectivement de 75 %, 50 % et 25 % les première, deuxième et troisième années suivant la dernière année de dispense. Les employeurs ayant dépassé l'effectif de vingt salariés avant le 1<sup>er</sup> septembre 2005 et qui, en 2005, bénéficiaient d'une dispense ou d'une réduction du montant de leur participation continuent à bénéficier de cette dispense ou de cette réduction dans les conditions antérieures.

« L'alinéa précédent n'est pas applicable lorsque l'accroissement de l'effectif résulte de la reprise ou de l'absorption d'une entreprise ayant employé vingt salariés ou plus au cours de l'une des trois années précédentes.

« Dans ce cas, le versement visé au premier alinéa est dû dans les conditions de droit commun dès l'année au cours de laquelle l'effectif de vingt salariés est atteint ou dépassé.

« *Art. L. 313-3.* – Les ressources de la participation des employeurs à l'effort de construction sont composées des versements des employeurs et des retours des prêts antérieurement consentis à l'aide de ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction, des emprunts de l'Union d'économie sociale du logement ainsi que, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, de l'affectation



de tout ou partie du résultat des collecteurs agréés. Sont déduits des ressources susmentionnées les remboursements aux employeurs par les organismes collecteurs des versements au titre de la participation antérieurement réalisés sous forme de prêts.

« Ces ressources sont consacrées aux catégories d'emplois suivantes :

« *a*) À des aides à des personnes physiques pour leurs projets d'accession à la propriété, de réhabilitation de leur logement, d'accès au logement locatif, de changement de logement ou de maintien dans celui-ci ;

« *b*) Au soutien à la construction, à la réhabilitation et à l'acquisition de logements locatifs sociaux et de logements locatifs très sociaux réalisés par les organismes agréés visés au 1° de l'article L. 365-1, ainsi qu'à la production de logements locatifs intermédiaires ;

« *c*) À des interventions à caractère très social dans le domaine du logement, notamment sous la forme d'opérations relatives au logement ou à l'hébergement des personnes défavorisées et de dépenses d'accompagnement social ;

« *d*) À la mise en œuvre du programme national de rénovation urbaine ;

« *d bis*) À la mise en œuvre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés ainsi qu'au soutien à l'amélioration du parc privé ;

« *e*) À la participation à des actions de formation, d'information ou de réflexion menées par des associations agréées par l'État ;

« *f*) Au versement de compensations à des organismes d'assurance qui proposent des contrats d'assurance contre les impayés de loyer qui respectent un cahier des charges fixé par décret en Conseil d'État ;

« g) (*nouveau*) Au versement de garanties de loyers et charges apportées aux bailleurs visés à l'article L. 411-2 qui ne souscrivent pas de contrats d'assurance contre le risque de loyers impayés.

« Ces interventions peuvent prendre la forme de prêts, d'avances sur travaux, de prises de participation, d'octrois de garantie ou de subventions à des personnes physiques ou morales, à des opérateurs de l'État ou à des associations agréées par l'État.

« Pour chaque catégorie d'emplois, la nature des emplois correspondants et leurs règles ~~générales~~ d'utilisation sont fixées par décret en Conseil d'État, pris après concertation avec les représentants des organisations syndicales et patronales membres de l'Union d'économie sociale du logement. La répartition des ressources de la participation des employeurs à l'effort de construction entre chacune des catégories d'emploi mentionnées au présent article est fixée par un document de programmation établi pour une durée de trois ans par les ministres chargés du logement et du budget après concertation avec l'Union d'économie sociale du logement. Ce document de programmation ainsi que les prévisions de crédit correspondantes sont transmis au Parlement lors du dépôt des projets de loi de programmation pluriannuelle des finances publiques. Les enveloppes minimales et maximales consacrées annuellement à chaque catégorie d'emploi sont fixées par décret. Le Parlement est saisi des répartitions annuelles lors du dépôt des projets de loi de finances.

« À compter du 30 juin 2011, le Gouvernement engage tous les trois ans une concertation avec les représentants des organisations syndicales et patronales membres de l'Union d'économie sociale pour le logement, relative à ces emplois. » ;

3° L'article L. 313-7 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 313-7. – I. – L'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction est un établissement public industriel et commercial.*

« Elle est chargée d'une mission ~~d'étude, d'évaluation~~ et de contrôle relative à la participation des employeurs à l'effort de construction.

« II. – L'agence a un rôle :

« *a*) De suivi statistique, comptable et financier de la participation des employeurs à l'effort de construction ;

« *b*) De contrôle du respect des conditions d'agrément des organismes collecteurs et de suivi de leur performance en termes de gestion ;

« *c*) De contrôle du respect de la réglementation et des obligations de toute nature incombant :

« – aux organismes collecteurs agréés ;

« – à l'Union d'économie sociale du logement ;

« – aux organismes soumis au contrôle, au sens du III de l'article L. 430-1 du code de commerce, des organismes collecteurs agréés ou de l'Union d'économie sociale du logement ;

« – aux organismes qui bénéficient, directement ou indirectement, de concours financiers des organismes collecteurs agréés ou de l'Union d'économie sociale du logement ;

« *d*) De contrôle de l'emploi de la participation des employeurs à l'effort de construction ;

« *e*) *Supprimé*..... ;

« *f*) D'assistance à l'administration pour l'élaboration des règles applicables aux organismes collecteurs agréés.

« III. – Au titre de ses activités, l'agence :

« *a*) Détermine la liste, le modèle et les délais de transmission des documents et informations qui doivent lui être remis ;

« *b*) Peut demander tous les renseignements, éclaircissements ou justifications nécessaires à l'exercice de sa mission ;

« *c*) Peut demander la communication de tout document, notamment comptable ;

« *d*) Propose au ministre chargé du logement la désignation de ceux de ses agents habilités à exercer les contrôles nécessaires à l'accomplissement des missions définies au présent article. Ces agents sont astreints au secret professionnel dans les conditions prévues aux articles 226-13 et 226-14 du code pénal. Ce secret ne peut leur être opposé, sauf par les auxiliaires de justice.

« Les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 et les sociétés d'économie mixte sont exclus du champ du contrôle de l'agence. » ;

3° *bis* À l'article L. 313-8, les mots : « associations visées à l'article L. 313-7, y compris lorsqu'elles » sont remplacés par les mots : « organismes collecteurs agréés mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 313-18, y compris lorsqu'ils » ;

4° L'article L. 313-9 est abrogé ;

4° *bis* L'article L. 313-10 est ainsi modifié :

*a*) Au premier alinéa, les mots : « L'Agence nationale » sont remplacés par les mots : « L'agence » et les mots : « associations mentionnées à l'article L. 313-7 et organismes mentionnés au premier alinéa de l'article L. 313-16 » sont remplacés par les mots : « organismes collecteurs agréés autres que les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte » ;

*b*) Au second alinéa, les mots : « associations et » sont supprimés, les mots : « l'Agence nationale » sont remplacés par les mots : « l'agence », et le mot : « intéressés » est remplacé par les mots : « chargés du logement, de l'économie et du budget » ;

5° L'article L. 313-11 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 313-11.* – L'agence est administrée par un conseil d'administration composé de cinq représentants de l'État et de

trois personnalités désignées par le ministre chargé du logement en raison de leurs compétences en matière de logement.

« Les modalités d'organisation et de fonctionnement de l'agence sont déterminées par décret en Conseil d'État. » ;

6° L'article L. 313-12 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 313-12.* – L'agence est financée, pour son fonctionnement, par un prélèvement opéré chaque année sur les ressources de la participation des employeurs à l'effort de construction visées à l'article L. 313-3.

« Le montant de ce prélèvement est déterminé par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, de l'économie et du budget. » ;

7° Les articles L. 313-13 à L. 313-16 sont ainsi rédigés :

« *Art. L. 313-13.* – I. – En cas d'irrégularité grave dans l'emploi des fonds, de faute grave dans la gestion, de carence dans la réalisation de l'objet social ou de non-respect des conditions d'agrément, l'agence met l'organisme contrôlé en demeure de prendre, dans un délai déterminé, toute mesure de redressement utile.

« Les manquements mentionnés au premier alinéa incluent les cas où un organisme collecteur associé de l'Union d'économie sociale du logement ne souscrit pas sa quote-part au capital de l'union, ne s'acquitte pas des contributions prévues aux articles L. 313-20 et L. 313-25, réalise des opérations en méconnaissance du 8° de l'article L. 313-19 ou manque, de manière grave et répétée, aux recommandations de l'union.

« II. – En cas de carence d'un organisme contrôlé à l'expiration du délai fixé par la mise en demeure, l'agence peut proposer au ministre chargé du logement :

« *a)* De prononcer une sanction pécuniaire dont le montant est fixé compte tenu de la gravité des faits reprochés ainsi que de la situation financière et de la taille de l'organisme intéressé. Cette sanction, qui ne peut excéder deux millions d'euros, est

recouvrée comme en matière d'impôts directs. Son produit est versé à l'agence ;

« *b*) D'interdire, pour une durée d'au plus dix ans, à un ou plusieurs membres ou anciens membres des organes dirigeants de participer aux organes de l'organisme, des organismes ayant un objet semblable ainsi qu'aux organes délibérants et de direction d'organismes d'habitations à loyer modéré visés à l'article L. 411-2 et des sociétés d'économie mixte exerçant à titre principal une activité de construction, d'acquisition ou de gestion de logements sociaux ;

« *c*) De prononcer les sanctions suivantes, en fonction de la nature de l'organisme :

« – s'il s'agit d'un organisme collecteur agréé, le retrait de l'agrément ;

« – s'il s'agit d'un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18, la suspension du conseil d'administration. S'il prononce cette suspension, le ministre chargé du logement peut charger l'agence de prendre les mesures conservatoires qui s'imposent ;

« – s'il s'agit d'un organisme collecteur agréé autre que ceux mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 313-18, de proposer au ministre de tutelle de cet organisme de suspendre les organes de direction ou d'en déclarer les membres démissionnaires d'office ;

« – s'il s'agit d'un organisme bénéficiant de concours financiers à partir de ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction, l'interdiction de bénéficier de tels concours pour une durée d'au plus dix ans.

« La sanction est prononcée après avoir mis l'organisme contrôlé en mesure de présenter ses observations. Dans les cas de manquements mentionnés au second alinéa du I, la sanction est prononcée après avis de l'union.

« III. – En cas d'urgence, le ministre chargé du logement peut, après avis de l'agence rendu dans un délai qui ne peut

excéder huit jours, prononcer ou proposer les sanctions mentionnées aux deuxième à quatrième alinéas du *c* du II.

« *Art. L. 313-14.* – En cas de retrait d’agrément d’un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l’article L. 313-18, le ministre chargé du logement procède, par arrêté pris sur proposition ou après avis de l’agence, à sa dissolution et nomme, par le même arrêté, un liquidateur.

« *Art. L. 313-15.* – En cas de dissolution judiciaire d’un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l’article L. 313-18, l’actif net dégagé par la liquidation ne peut être attribué qu’à un organisme de même nature.

« En cas de dissolution volontaire ou statutaire d’un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l’article L. 313-18, l’actif net dégagé par la liquidation est attribué à un organisme de même nature. L’organisme est désigné par le ministre chargé du logement, après proposition de l’agence.

« En cas de liquidation administrative d’un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l’article L. 313-18, la situation active et passive résultant de l’encaissement et de l’emploi des ressources au titre de la participation des employeurs à l’effort de construction est attribuée à un organisme de même nature. L’organisme est désigné par le ministre chargé du logement, après proposition de l’agence.

« *Art. L. 313-16.* – En cas de retrait d’agrément d’un organisme collecteur agréé autre que ceux mentionnés au deuxième alinéa de l’article L. 313-18, le ministre chargé du logement transfère, sur proposition ou après avis de l’agence, la situation active et passive résultant de l’encaissement et de l’emploi des ressources au titre de la participation des employeurs à l’effort de construction à un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l’article L. 313-18 qu’il désigne. Il nomme à cet effet, auprès de l’organisme concerné, un administrateur chargé de procéder au transfert. » ;

7°*bis* Les articles L. 313-16-1, L. 313-16-2 et L. 313-16-4 sont abrogés ;

8° À la première phrase de l'article L. 313-16-3, les mots : « l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction » sont remplacés par les mots : « l'agence » ;

8° *bis* À l'article L. 313-17, les mots : « aux dispositions de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales » sont remplacés par les mots : « au livre II du code de commerce » ;

9° L'article L. 313-19 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 313-19.* – L'Union d'économie sociale du logement :

« 1° Représente les intérêts communs de ses associés ;

« 2° Gère les fonds mentionnés à l'article L. 313-20 ;

« 3° Assure la mise en œuvre des politiques nationales d'emploi des ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction dans les conditions définies à l'article L. 313-3, par les associés collecteurs ou par elle à partir de ressources appelées auprès des associés collecteurs ;

« 4° Mobilise l'ensemble des associés collecteurs pour la mise en œuvre de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, notamment par l'utilisation d'une partie des contrats de réservation mentionnés à l'article L. 313-26 dont ils sont titulaires ;

« 5° Veille à :

« – la bonne application, dans les sociétés mentionnées à l'article L. 422-2 dont les organismes collecteurs sont actionnaires de référence au sens de l'article L. 422-2-1, de la politique nationale de l'habitat et de rénovation urbaine définie dans les conventions conclues par l'État avec l'union regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré ;



« – permettre le regroupement des actions de ces mêmes sociétés détenues par les associés collecteurs sans pouvoir organiser de concentration nationale ;

« – donner des consignes de vote sur les décisions prises en assemblée des actionnaires ou des administrateurs de ces mêmes sociétés lorsqu'elles portent sur des opérations liées à leur capital ;

« – assurer, dans les sociétés dont les organismes collecteurs sont actionnaires de référence, le respect des principes déontologiques qu'elle fixe ;

« 6° Assure :

« – la coopération entre associés ;

« – la coordination des tâches de collecte ;

« – l'harmonisation des modalités d'emploi des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction ;

« – en liaison avec l'Agence nationale d'information sur le logement et les associations départementales d'information sur le logement qui ont signé une convention avec l'État, l'information sur le logement des salariés ;

« – l'amélioration de la gestion des associés collecteurs ;

« 7° Élabore, dans l'intérêt commun, des recommandations aux associés aux fins mentionnées aux 3° à 6°. Ces recommandations s'imposent aux associés collecteurs ;

« 8° Donne, en considération des intérêts communs qu'elle représente et des objectifs des politiques nationales d'emploi des ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction, un avis conforme préalablement aux opérations par lesquelles les associés collecteurs :

« – constituent, cèdent ou transforment des créances ou accordent des subventions avec les fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction, dans des conditions qui dérogent aux recommandations mentionnées au 7° ;

« – convertissent ou transforment en titres ou subventions des créances constituées avec les fonds de même provenance ;

« – prennent ou cèdent des participations financées avec les fonds de même provenance ;

« 9° Assure, dans les limites fixées par ses statuts, la gestion d'autres intérêts communs de ses associés et contribue au développement de leurs activités. Ces opérations sont retracées dans une comptabilité distincte.

« Les associés collecteurs communiquent à l'union les renseignements nécessaires à l'exercice de sa mission.

« L'Union d'économie sociale du logement est administrée par un conseil de surveillance et un directoire. Ses statuts sont approuvés par décret. » ;

10° L'article L. 313-20 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 313-20.* – I. – L'Union d'économie sociale du logement dispose d'un fonds d'intervention, d'un fonds d'interventions sociales et d'un fonds de garantie universelle des risques locatifs.

« II. – Le fonds d'intervention contribue à la bonne adaptation des ressources des associés collecteurs aux besoins locaux et à la bonne exécution par l'union des politiques nationales et locales d'emploi des ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction.

« III. – Le fonds d'interventions sociales finance les actions mentionnées au *c* de l'article L. 313-3. Il peut notamment garantir les loyers et charges dus aux propriétaires des logements par des organismes mentionnés à l'article L. 365-4 exerçant des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale, lorsque ces associations sous-louent lesdits logements à des personnes éprouvant des difficultés particulières au sens du II de l'article L. 301-1.

« IV. – Le fonds de garantie universelle des risques locatifs assure le versement des compensations mentionnées au *f* de

l'article L. 313-3. Ce versement ne constitue pas une activité de réassurance au sens de l'article L. 310-1-1 du code des assurances.

« Le fonds de garantie universelle des risques locatifs peut également verser des garanties de loyers et charges aux bailleurs des secteurs locatifs mentionnés aux troisième à cinquième alinéas de l'article 41 *ter* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, qui ne souscrivent pas de contrats d'assurance contre le risque de loyers impayés.

« En dehors des contributions des associés collecteurs et de toutes ressources de l'Union d'économie sociale du logement, le fonds de garantie universelle des risques locatifs est alimenté par une fraction des primes ou cotisations qui lui sont confiées par les organismes d'assurance qui proposent la souscription de contrats d'assurance contre le risque de loyers impayés respectant le cahier des charges sociales mentionné au *f* de l'article L. 313-3.

« V. – L'union garantit l'équilibre financier de chaque fonds.

« Chaque associé collecteur apporte sa contribution à chaque fonds. Le conseil de surveillance de l'union fixe le montant des contributions sous la forme :

« – de versements ;

« – de transferts de créances constituées avec des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction ;

« – ou d'inscriptions, au bilan de ces associés, de dettes dont le paiement à l'union est garanti par les actifs des associés issus de cette participation.

« Chaque fonds peut également être alimenté par toutes ressources de l'union.

« Sont retracées dans une comptabilité distincte, respectivement :

« – les opérations de chacun des fonds ;

« – au sein du fonds d'intervention, les opérations relatives à chacune des politiques d'emploi mentionnées au 3° de l'article L. 313-19 ;

« – au sein du fonds de garantie universelle des risques locatifs, les opérations mentionnées au premier alinéa du IV du présent article d'une part, et celles mentionnées au deuxième alinéa du même IV d'autre part.

« VI. – Un décret en Conseil d'État, pris après avis de l'union, fixe les règles de gestion et de fonctionnement du fonds d'interventions sociales et du fonds de garantie universelle des risques locatifs. » ;

10° *bis* L'article L. 313-21 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 313-21.* – Le conseil de surveillance de l'union détermine les orientations de l'activité de l'union et veille à leur mise en œuvre. Il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de l'union et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Il arrête les recommandations mentionnées à l'article L. 313-19 et les avis de l'union prévus par la loi ou la réglementation. Il autorise le recours à l'emprunt.

« Le conseil de surveillance comporte cinq représentants permanents au plus désignés par les organisations d'employeurs associées et cinq représentants au plus désignés par les organisations de salariés associées. Un suppléant de chacun de ses représentants est désigné dans les mêmes conditions. Le conseil de surveillance est présidé par l'un des représentants désignés par les organisations d'employeurs associées. Les représentants et leurs suppléants ne peuvent être propriétaires d'actions de l'union. Le conseil se réunit au moins trois fois dans l'année.

« Le directoire est chargé de la mise en œuvre des délibérations prises par le conseil de surveillance. Il rend compte de son activité à chaque réunion du conseil de surveillance. » ;

11° L'article L. 313-22 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 313-22.* – Le budget et les comptes annuels de l'Union d'économie sociale du logement sont arrêtés par le conseil de surveillance.

« Leur état d'avancement est présenté trois fois par an au conseil de surveillance, assorti de propositions de mesures correctrices en cas de décalage important par rapport aux prévisions. » ;

12° L'article L. 313-23 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 313-23.* – Trois commissaires du Gouvernement représentent l'État auprès de l'Union d'économie sociale du logement. Chaque commissaire du Gouvernement peut disposer d'un suppléant. Ils assistent aux séances du conseil de surveillance. Ils peuvent se faire communiquer tous documents.

« Chaque commissaire du Gouvernement peut demander l'inscription d'un ou de plusieurs points à l'ordre du jour.

« Les commissaires du Gouvernement peuvent, dans un délai de quinze jours suivant la prise de la délibération, opposer conjointement leur veto :

« – aux délibérations non compatibles avec le respect de l'équilibre entre les emplois et les ressources des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction ;

« – aux délibérations non conformes à la réglementation. » ;

13° À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 313-25, les mots : « aux 1° à 4° de l'article L. 313-19 » sont remplacés par les mots : « à l'article L. 313-19 » ;

13° *bis* À la première phrase du troisième alinéa de l'article L. 313-25, les mots : « conseil d'administration » sont remplacés par les mots : « conseil de surveillance » ;

13° *ter* Au premier alinéa de l'article L. 313-26-1, les mots : « par une convention conclue entre l'État et l'Union d'économie sociale du logement » sont remplacés par les mots : « par décret

en Conseil d'État », et les mots : « cette union » sont remplacés par les mots : « l'Union d'économie sociale du logement » ;

13° *quater (nouveau)* Après l'article L. 313-26-1, il est inséré un article L. 313-26-2 ainsi rédigé :

« *Art. L. 313-26-2.* – Un quart des attributions, réparties programme par programme, de logements pour lesquels les organismes collecteurs agréés associés de l'Union d'économie sociale du logement disposent de contrats de réservation est réservé aux salariés et aux demandeurs d'emploi confrontés à des problèmes particuliers d'accès au ou de maintien dans le logement désignés comme prioritaires et auxquels un logement doit être attribué en urgence en application de l'article L. 441-2-3.

« Les personnes recevant une information concernant les salariés ou les demandeurs d'emploi désignés comme prioritaires au sein d'un organisme collecteur sont préalablement habilitées à cet effet par décision du représentant de l'État dans le département du siège de l'organisme collecteur et sont tenues au secret professionnel. » ;

14° À l'article L. 313-31, les mots : « des associations mentionnées à l'article L. 313-7 et des organismes mentionnés au premier alinéa de l'article L. 313-16 » sont remplacés par les mots : « des organismes collecteurs agréés » ;

15° L'article L. 313-32-1 est ainsi modifié :

a) Le début du premier alinéa est ainsi rédigé :

« Pour la mise en œuvre des politiques nationales d'emploi des ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction, les collecteurs associés... (*le reste sans changement*). » ;

b) La seconde phrase du deuxième alinéa est supprimée ;

16° L'article L. 313-33 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 313-33.* – Les statuts de l’association pour l’accès aux garanties locatives sont approuvés par décret.

« Sont commissaires du Gouvernement auprès de l’association les commissaires du Gouvernement auprès de l’Union d’économie sociale du logement. Ils disposent des mêmes pouvoirs au sein de l’association que ceux mentionnés à l’article L. 313-23. L’article L. 313-22 s’applique également à l’association.

« L’objet de l’association, soumise au contrôle de la Cour des comptes et de l’inspection générale des finances et au titre II de la loi n° 91-3 du 3 janvier 1991 relative à la transparence et à la régularité des procédures de marchés et soumettant la passation de certains contrats à des règles de publicité et de mise en concurrence, est d’organiser le dispositif de garantie des risques locatifs mentionné au IV de l’article L. 313-20. » ;

17° Après l’article L. 313-33, sont insérés trois articles L. 313-34, L. 313-34-1 et L. 313-35 ainsi rédigés :

« *Art. L. 313-34.* – Les statuts de l’association foncière logement sont approuvés par décret.

« Sont commissaires du Gouvernement auprès de l’association les commissaires du Gouvernement auprès de l’Union d’économie sociale du logement. Ils disposent des mêmes pouvoirs au sein de l’association que ceux mentionnés à l’article L. 313-23. L’article L. 313-22 s’applique également à l’association.

« L’objet de l’association, soumise au contrôle de la Cour des comptes et de l’inspection générale des finances et au titre II de la loi n° 91-3 du 3 janvier 1991 précitée, est de réaliser des programmes de logements contribuant à la mixité sociale des villes et des quartiers. Ces programmes concernent, d’une part, la réalisation de logements locatifs libres dans les quartiers faisant l’objet d’opérations de rénovation urbaine et, d’autre part, la réalisation de logements locatifs sociaux dans les agglomérations se caractérisant par un déséquilibre important entre l’offre et la demande de logements.

« L'association est autorisée à contribuer par transfert d'actifs au financement des régimes de retraite complémentaires obligatoires des salariés du secteur privé par répartition, institués par voie d'accords collectifs interprofessionnels. Les apports et subventions reçus par cette association conformément à son objet pour le financement de ses immobilisations, les profits ou les pertes ainsi que les plus-values ou les moins-values réalisés à l'occasion des transferts d'actifs mentionnés à la phrase précédente sont exclus de la base de calcul de l'impôt sur les sociétés. La fraction des amortissements correspondant au prix de revient des immobilisations financées directement ou indirectement par les apports et subventions mentionnés à la phrase précédente est également exclue de la base de calcul de l'impôt sur les sociétés auquel sont assujetties cette association et toutes les autres personnes morales qui comptabilisent ces amortissements.

« *Art. L. 313-34-1 (nouveau).* – Un quart des attributions, réparties programme par programme, de logements appartenant à l'association foncière logement ou à l'une de ses filiales est réservé aux salariés et aux demandeurs d'emploi confrontés à des problèmes particuliers d'accès au ou de maintien dans le logement désignés comme prioritaires et auxquels un logement doit être attribué en urgence en application de l'article L. 441-2-3.

« Les personnes recevant une information concernant les salariés ou les demandeurs d'emploi désignés comme prioritaires au sein de l'association foncière logement sont préalablement habilités à cet effet par décision du représentant de l'État dans le département du siège de l'organisme collecteur et sont tenues au secret professionnel.

« *Art. L. 313-35.* – Les modalités d'application du présent chapitre sont fixées par décret en Conseil d'État. »

*I bis (nouveau).* – Après la première phrase du septième alinéa du II de l'article L. 441-2-3 du même code, il est inséré une phrase ainsi rédigée :



« L'organisme bailleur peut notamment être l'association foncière logement. »

II. – L'ensemble des actifs, passifs, droits et obligations de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction au titre de son activité de programmation de la fraction de la participation consacrée par priorité au logement des travailleurs immigrés et de leur famille est transféré au fonds d'interventions sociales mentionné à l'article L. 313-20 du code de la construction et de l'habitation.

Toutefois, une partie des ressources provenant de la fraction de la participation des employeurs à l'effort de construction consacrée par priorité au logement des travailleurs immigrés et de leur famille, à hauteur d'un montant fixé par arrêté du ministre chargé du logement, reste gérée par l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction, jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2011, pour le financement exclusif du soutien à la consolidation financière des organismes agréés visés à l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la présente loi et des actions d'accompagnement et de professionnalisation des fédérations professionnelles regroupant ces organismes.

II *bis* (nouveau). – Au premier alinéa de l'article 200 *nonies* du code général des impôts, la référence : « g de l'article L. 313-1 » est remplacée par la référence : « f de l'article L. 313-3 ».

II *ter* (nouveau). – Le dernier alinéa de l'article L. 225-43 et le dernier alinéa de l'article L. 225-91 du code de commerce sont supprimés et l'article L. 952-3 du même code est abrogé.

II *quater* (nouveau). – Au 6<sup>o</sup> de l'article 1461 du code général des impôts, la référence : « 5<sup>o</sup> » est remplacée par la référence : « 9<sup>o</sup> ».

III. – *Non modifié*.....

III *bis* (nouveau). – L'article 4 de la loi n<sup>o</sup> 98-1164 du 18 décembre 1998 relative à l'emploi des fonds de la participation des employeurs à l'effort de construction est abrogé.

IV à VI. – *Non modifiés*.....

VII (*nouveau*). – Le présent article entre en vigueur à compter du lendemain de la publication du décret prévu par l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction résultant du I et qui devra intervenir au plus tard le 30 juin 2009.

VIII (*nouveau*). – Par dérogation aux dispositions de l'article L. 716-3 du code rural, les employeurs peuvent s'acquitter jusqu'au 30 juin 2009 de leur participation assise sur les rémunérations versées au cours de l'année 2007. Passé cette date, ils sont assujettis à la cotisation de 2 % mentionnée au même article.

### **Article 3 bis**

I. – L'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le I est ainsi modifié :

a) La première phrase du premier alinéa est complétée par les mots : « ainsi que de participer à la lutte contre l'habitat indigne et à l'amélioration des structures d'hébergement » ;

a bis) (*nouveau*) La deuxième phrase du premier alinéa est complétée par les mots : « , ainsi que l'exécution d'opérations de résorption d'habitat insalubre et de requalification d'immeubles et d'îlots d'habitat privé dégradé » ;

b) Le second alinéa est remplacé par cinq alinéas ainsi rédigés :

« L'Agence nationale de l'habitat est administrée par un conseil d'administration qui comprend un nombre égal :

« 1° De représentants de l'État et de ses établissements publics ;

« 2° De parlementaires, de représentants de l'Assemblée des départements de France, de l'Assemblée des communautés de France et de l'Association des maires de France ;

« 3° De personnalités qualifiées, dont deux représentants de l'Union d'économie sociale du logement, des propriétaires, des locataires et des professionnels de l'immobilier.

« Le président et les membres du conseil d'administration sont nommés par arrêté conjoint du ministre chargé du logement et du ministre chargé des finances. Le président est choisi parmi les membres mentionnés au 2° ou au 3°. » ;

1° *bis (nouveau)* Le III est complété par un 9°, un 10° et un 11° ainsi rédigés :

« 9° Les ressources provenant de la participation des employeurs à l'effort de construction ;

« 10° Les recettes issues de la cession de certificats d'économies d'énergie définis par le chapitre I<sup>er</sup> du titre II de la loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique ;

« 11° Les recettes accessoires, notamment la rémunération des services rendus aux tiers, dans des conditions fixées par le conseil d'administration. » ;

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

« III *bis*. – Le délégué de l'agence est, dans la région ou en Corse, le représentant de l'État dans la région ou en Corse et, dans le département, le représentant de l'État dans le département. » ;

3° (*nouveau*) Le IV est complété par les mots : « , notamment les règles particulières de majorité nécessaires à la gestion des crédits relatifs à la lutte contre l’habitat indigne et à l’amélioration des structures d’hébergement » .

II (*nouveau*). – L’Agence nationale de l’habitat est substituée à l’État dans les droits et obligations résultant des contrats passés par lui et des engagements financiers nécessaires à la poursuite des actions au titre de l’amélioration des structures d’hébergement et des dispositifs opérationnels relatifs à la lutte contre l’habitat indigne. Un décret fixe les modalités d’application de cette substitution et sa date de mise en œuvre.

### **Article 3 ter (*nouveau*)**

L’article L. 321-4 du code de la construction et de l’habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« L’Agence nationale de l’habitat peut communiquer à l’administration fiscale, spontanément ou à sa demande, sans que puisse être opposée l’obligation au secret professionnel, tous les renseignements et documents recueillis dans le cadre de sa mission et notamment les informations relatives aux conventions signées en application du présent article en précisant l’identifiant unique des logements auxquels se rapportent ces conventions et le nom de leur propriétaire. »

### **Article 3 quater (*nouveau*)**

L’article L. 522-1 du code de la construction et de l’habitation est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, les mots : « supporte seul » sont remplacés par les mots : « ou ses opérateurs nationaux supportent seuls » ;

2° Au deuxième alinéa, après le mot : « État », sont insérés les mots : « ou ses opérateurs nationaux ».

### **Article 3 quinquies (nouveau)**

L'article L. 135 B du livre des procédures fiscales est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Afin de faciliter le contrôle du respect des engagements du bailleur, l'administration fiscale transmet gratuitement à l'Agence nationale de l'habitat, à sa demande, l'identifiant unique des logements vacants ou non vacants tel qu'il ressort de son fichier relatif à la taxe d'habitation. »

### **Article 4**

.....Supprimé.....

### **Article 4 bis A (nouveau)**

Après l'article L. 424-2 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 424-3 ainsi rédigé :

« *Art. L. 424-3.* – Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent, dans des conditions fixées par décret, procurer à des personnes de ressources modestes un logement en location avec promesse d'attribution de ce logement en propriété. »

### **Article 4 bis B (nouveau)**

Au plus tard six mois après l'adoption de la loi n° du pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés, le Gouvernement remet au Parlement un rapport faisant le bilan de l'acquisition par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte, sur le fondement de la procédure de vente en l'état futur d'achèvement, des 30 000 logements privés en projet annoncée par le Président de la République dans le plan de relance. Ce rapport fera notamment le bilan des éventuelles

conséquences, en termes de vacances de ces acquisitions sur le parc des bailleurs ; il fera également le point sur les loyers de sortie de ces logements.

#### **Article 4 bis**

Les deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article L. 443-12-1 du code de la construction et de l'habitation sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« L'acquéreur personne physique ayant acquis son logement à un prix inférieur à l'évaluation, actualisée en fonction de l'indice du coût de la construction, faite par le service des domaines et l'ayant vendu dans les cinq ans suivant cette acquisition est tenu de verser à l'organisme d'habitations à loyer modéré une somme égale à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition. Cette somme ne peut excéder l'écart constaté entre l'évaluation faite par le service des domaines lors de l'acquisition et le prix d'acquisition. »

#### **Article 4 ter (nouveau)**

Les deuxième et troisième alinéas de 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 sont remplacés par sept alinéas ainsi rédigés :

« Ces accords sont obligatoires sur tout ou partie du patrimoine dès lors qu'ils ont été conclus,

« – soit par une ou plusieurs associations affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation, présentes dans le patrimoine du bailleur,

« – soit par une ou plusieurs associations regroupant au moins 50 % des voix des locataires aux élections au conseil d'administration ou au conseil de surveillance de l'organisme,

« – soit par une ou plusieurs associations regroupant au moins 20 % des locataires concernés par l'accord,

« sauf s'ils ont été rejetés, par écrit, par 50 % des locataires concernés, dans un délai de deux mois à compter de leur notification individuelle par le bailleur aux locataires. Cette condition s'applique à tous les cas mentionnés ci-dessus.

« En l'absence d'accords signés conformément à l'alinéa précédent, les bailleurs peuvent en outre proposer directement aux locataires des accords de même nature. Ces accords sont réputés applicables dès lors qu'ils ont été approuvés, par écrit, par la majorité des locataires concernés par l'accord qui se sont exprimés, dans un délai de deux mois à compter de la réception de la notification individuelle par le bailleur, à la condition que 25 % des locataires concernés par l'accord se soient exprimés. À défaut, une nouvelle consultation est alors engagée et l'accord est réputé applicable dès lors qu'il a été approuvé, par écrit, par la majorité des locataires qui se sont exprimés, dans un délai de deux mois à compter de la réception de la nouvelle notification individuelle par le bailleur.

« Dans tous les cas ci-dessus il n'est attribué qu'une seule voix par logement loué. »

## CHAPITRE I<sup>ER</sup> BIS

### **Dispositions relatives à l'amélioration du fonctionnement des copropriétés**

#### **Article 5**

La sous-section 1 de la section 2 du chapitre III du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

1° Le dernier alinéa de l'article L. 443-7 est ainsi rédigé :

« L'organisme d'habitations à loyer modéré indique par écrit à l'acquéreur personne physique, préalablement à la vente, le

montant des charges locatives et, le cas échéant, de copropriété des deux dernières années, et lui transmet la liste des travaux réalisés les cinq dernières années sur les parties communes. En tant que de besoin, il fournit une liste des travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun qu'il serait souhaitable d'entreprendre, accompagnée d'une évaluation du montant global de ces travaux et de la quote-part imputable à l'acquéreur. » ;

2° Après l'article L. 443-7, il est rétabli un article L. 443-7-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 443-7-1.* – Dans les copropriétés comportant des logements vendus en application de la présente section, la liste de travaux mentionnée au dernier alinéa de l'article L. 443-7 fait l'objet, le cas échéant, d'une présentation annuelle par le syndic devant l'assemblée générale des copropriétaires.

« Lorsqu'ils sont votés par l'assemblée générale des copropriétaires, les travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun donnent lieu à la constitution d'avances, selon des modalités définies par l'assemblée générale. ~~L'organisme d'habitations à loyer modéré est dispensé de cette obligation.~~

« Ces avances sont déposées sur un compte bancaire ou postal séparé ouvert au nom du syndicat des copropriétaires avec une rubrique particulière pour chaque copropriétaire. Le compte et les rubriques ne peuvent faire l'objet d'aucune convention de fusion, de compensation ou d'unité de compte. »

### **Article 5 bis (nouveau)**

À la quatrième phrase du deuxième alinéa de l'article L. 125-2-4 du code de la construction et de l'habitation, le mot : « quinze » est remplacé par le mot : « dix-huit ».



### **Article 5 ter (nouveau)**

L'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Dans les copropriétés issues de la vente de logements locatifs réalisée en application de la présente section dans lesquelles un organisme d'habitations à loyer modéré détient au moins un logement, celui-ci peut, en tant que de besoin, mettre son personnel à disposition du syndicat des copropriétaires afin d'assurer des missions de gardiennage, d'agent de propreté, d'élimination des déchets, d'entretien technique courant, de veille de bon fonctionnement des équipements communs. Cette prestation de mise à disposition de personnel bénéficie de l'exonération de taxe sur la valeur ajoutée prévue à l'article 261 B du code général des impôts lorsque les conditions prévues par cet article sont remplies. »

### **Article 5 quater (nouveau)**

Après l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est inséré un article 18-1 A ainsi rédigé :

« *Art. 18-1 A.* – Seuls les travaux votés par l'assemblée générale des copropriétaires en application des articles 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires doivent être prévus dans le contrat de mandat du syndic ou, à défaut, être votés par l'assemblée générale à la majorité prévue à l'article 24. »

### **Article 5 quinquies (nouveau)**

Le premier alinéa de l'article 18-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Dans l'hypothèse où l'ancien syndic a fait le choix de confier tout ou partie des archives du syndicat des copropriétaires

à un prestataire spécialisé, il est tenu, dans ce même délai, d'informer le prestataire de ce changement en communiquant les coordonnées du nouveau syndic. »

## Article 6

La section 2 du chapitre II de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi modifiée :

1° Avant l'article 29-1, sont insérés deux articles 29-1 A et 29-1 B ainsi rédigés :

« Art. 29-1 A. – Lorsqu'à la clôture des comptes, les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles en vertu des articles 14-1 et 14-2, le syndic en informe le conseil syndical et saisit le président du tribunal de grande instance d'une demande de désignation d'un mandataire *ad hoc*.

« En l'absence d'action du syndic dans un délai d'un mois, le président du tribunal de grande instance peut être saisi d'une même demande en référé par des copropriétaires représentant ensemble au moins 15 % des voix du syndicat. Cette demande est accompagnée de tous les éléments utiles en leur possession.

« Le président du tribunal de grande instance peut être saisi en référé de la même demande par un créancier lorsque les factures d'abonnement et de fourniture d'eau ou d'énergie ou les factures de travaux, votés par l'assemblée générale et exécutés, restent impayées depuis six mois et si le créancier a adressé au syndic un commandement de payer resté infructueux.

« Dans les cas visés aux trois alinéas précédents, le représentant de l'État dans le département, le maire de la commune où est implanté l'immeuble et, le cas échéant, le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat sont informés de la saisine par le ou les demandeurs.

« Art. 29-1 B. – Le président du tribunal de grande instance peut, à la demande du syndic ou des copropriétaires représentant

au moins 15 % des voix du syndicat ou d'un créancier de la copropriété, désigner un mandataire *ad hoc* dont il détermine la mission.

« Le président du tribunal de grande instance précise, dans son ordonnance, l'imputation des frais entre le syndicat des copropriétaires et le syndic, ou le partage des frais entre eux, dans les cas visés aux premier et deuxième alinéas de l'article 29-1 A. Dans le cas visé au troisième alinéa du même article, les frais sont supportés par les créanciers.

« Dans un délai de trois mois renouvelable une fois par décision du président du tribunal de grande instance, le mandataire *ad hoc* adresse au président du tribunal de grande instance un rapport présentant l'analyse de la situation financière du syndicat des copropriétaires et de l'état de l'immeuble, les préconisations faites pour rétablir l'équilibre financier du syndicat et, le cas échéant, assurer la sécurité de l'immeuble, ainsi que le résultat des actions de médiation ou de négociation qu'il aura éventuellement menées avec les parties en cause.

« Le greffe du tribunal de grande instance adresse ce rapport au syndic, au conseil syndical, au maire de la commune où est implanté l'immeuble, le cas échéant au président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, ainsi qu'au représentant de l'État dans le département.

« Le syndic inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport. » ;

2° Le dernier alinéa de l'article 29-1 est ainsi rédigé :

« La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission, qui ne peut être inférieure à douze mois. Si aucun rapport mentionné à l'article 29-1 B n'a été établi au cours de l'année précédente, l'administrateur rend, au plus tard à l'issue des six premiers mois de sa mission, un rapport intermédiaire présentant les mesures à adopter pour redresser la situation financière du syndicat. Le président du tribunal de

grande instance peut, à tout moment, modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'administrateur provisoire, d'un ou plusieurs copropriétaires, du représentant de l'État dans le département, du procureur de la République ou d'office. »

### **Article 6 bis A**

Après l'article 8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, il est inséré un article 8-1 ainsi rédigé :

« *Art. 8-1.* – Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots à usage d'aire de stationnement dans les immeubles dont le permis de construire a été délivré conformément à un plan local d'urbanisme ou d'autres documents d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement, le vendeur doit faire connaître au syndic de la copropriété, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, son intention de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente.

« Cette formalité est portée par le syndic à la connaissance des autres copropriétaires, dans des conditions définies par décret.

« Cette formalité vaut offre si le règlement de copropriété prévoit une clause interdisant la vente de lots accessoires de stationnement à des personnes extérieures à la copropriété, et si cette clause est justifiée par le respect de la destination de l'immeuble.

« L'offre est valable pendant une durée de deux mois à compter de la réception. »

### **Article 6 bis B (nouveau)**

Après 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, il est inséré un article 4-1 ainsi rédigé :

« *Art. 4-1.* – Les personnes visées à l'article 1<sup>er</sup> qui exercent également l'activité d'intermédiaire en opérations de banque définie à l'article L. 519-1 du code monétaire et financier ou qui ont des liens de nature capitalistique ou juridique avec des banques ou des sociétés financières sont tenus d'en informer leurs clients.

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

### **Article 6 bis**

L'article L. 132-3 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Si l'immeuble est soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la notification aux copropriétaires est valablement faite au seul syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic qui doit en informer sans délai chaque copropriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. »

### **Article 6 ter**

La première phrase de l'article 49 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi rédigée :

« L'assemblée générale adopte, à la majorité prévue à l'article 24, les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. »

### **Article 6 quater (nouveau)**

Les articles L. 615-6 et L. 615-7 du code de la construction et de l'habitation sont remplacés par les articles L. 615-6 à L. 615-8 ainsi rédigés :

« *Art. L. 615-6.* – Lorsque, dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, le propriétaire, la société civile immobilière, le syndicat des copropriétaires, la société d'attribution ou la société coopérative de construction est, en raison de graves difficultés financières ou de gestion et de l'importance des travaux à mettre en œuvre, dans l'incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité des occupants, le maire de la commune, ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, sur le territoire duquel est implanté l'immeuble, peut saisir le président du tribunal de grande instance, qui statue comme en matière de référé ou sur requête, aux fins de désignation d'un ou plusieurs experts chargés de constater l'importance du déséquilibre financier du propriétaire ainsi que la nature et l'importance des travaux à mettre en œuvre. La saisine peut être également effectuée, après accord du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, par le préfet, le syndic, l'administrateur provisoire défini à l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ou des copropriétaires représentant 15 % au moins des voix du syndicat.

« Les résultats de l'expertise sont notifiés au propriétaire, au syndicat des copropriétaires ou, s'il y a lieu, à l'administrateur provisoire ou au représentant légal de la société d'attribution, de la société civile immobilière ou de la société coopérative de construction, au préfet, au maire de la commune ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

« Au vu du rapport de l'expert et du constat de l'incapacité financière du propriétaire, du syndicat, ou de la société assurant la gestion de l'immeuble, le président du tribunal de grande instance, après avoir entendu les parties dûment convoquées,

peut déclarer l'état de carence du propriétaire, de la société civile immobilière, du syndicat des copropriétaires, de la société d'attribution ou de la société coopérative de construction.

« L'ordonnance du président du tribunal de grande instance est notifiée au propriétaire, au syndicat des copropriétaires, à l'administrateur provisoire ou au représentant légal de la société d'attribution, de la société civile immobilière ou de la société coopérative de construction, à l'auteur de la saisine et au maire de la commune ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat.

« À défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes mentionnées à l'alinéa précédent ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement ou est situé l'immeuble ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble.

« L'ordonnance de carence du juge est transmise au représentant de l'État dans le département.

« *Art. L. 615-7.* – Lorsque l'état de carence a été déclaré, l'expropriation de l'immeuble est poursuivie au profit de la commune, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement, d'un organisme y ayant vocation, d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visé à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, ou d'une société de construction dans laquelle l'État détient la majorité du capital, dans les conditions précisées ci-après.

« Au vu de l'ordonnance du juge ayant déclaré l'état de carence et de l'avis de l'expert, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent constitue un dossier qu'il soumet au vote de l'assemblée délibérante.

« Le dossier présente le projet simplifié d'acquisition publique en vue soit de la réhabilitation aux fins d'habitat ou d'un autre usage, soit de la démolition totale ou partielle de

l'immeuble concerné et comportant l'évaluation sommaire de son coût, ainsi qu'un plan de relogement des occupants concernés répondant aux conditions précisées aux articles L. 314-1 et suivants du code de l'urbanisme et précise la collectivité publique ou l'organisme au profit de qui est demandée l'expropriation.

« Après délibération de l'assemblée délibérante, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent met le dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique à la disposition du public, appelé à formuler ses observations, pendant une durée minimale d'un mois dans des conditions précisées par arrêté du maire.

« Par dérogation aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et au vu de l'ordonnance du juge, du projet de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, du projet de plan de relogement ainsi que des observations du public, le représentant de l'État dans le département, par arrêté :

« – déclare l'utilité publique du projet d'acquisition et détermine la liste des immeubles ou parties d'immeubles, des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier ainsi que l'identité des propriétaires de ces droits réels ;

« – déclare cessibles les immeubles ou parties d'immeubles, les parcelles ou les droits réels immobiliers visés à l'alinéa précédent ;

« – indique la collectivité publique ou l'organisme au profit de qui est poursuivie l'expropriation ;

« – fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée au propriétaire, ou aux copropriétaires ou porteurs de parts, ainsi qu'aux titulaires de baux commerciaux et professionnels, cette indemnité ne pouvant être inférieure à l'évaluation effectuée par le service chargé des domaines ;

« – détermine la date à laquelle il pourra être pris possession après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être



postérieure d'au moins deux mois à la déclaration d'utilité publique.

« L'arrêté prévu au présent article est notifié aux personnes et dans les conditions visées aux quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 615-6.

« Il est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation de l'immeuble.

« Dans le mois qui suit la prise de possession, le préfet est tenu de poursuivre la procédure d'expropriation dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

« *Art. L. 615-8.* – L'ordonnance d'expropriation ou la cession amiable consentie après l'intervention de l'arrêté prévu à l'article L. 615-7 produit les effets visés à l'article L. 12-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

« Les modalités de transfert de propriété des immeubles ou de droits réels immobilier ainsi que l'indemnisation des propriétaires sont soumises aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. »

### **Article 6 quinquies (nouveau)**

Après le *e* de l'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est inséré un *f* ainsi rédigé :

« *f*) La suppression du service de gardien et la mise en vente de la loge. »

## CHAPITRE II

## **Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés**

### **Article 7**

Le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés vise à engager les actions nécessaires à une requalification globale de ces quartiers tout en favorisant la mixité sociale, en recherchant un équilibre entre habitat et activités et en améliorant la performance énergétique des bâtiments.

Le programme concerne les quartiers, dont la liste est fixée par décret, présentant soit une concentration élevée d’habitat indigne et une situation économique et sociale des habitants particulièrement difficile, soit une part élevée d’habitat dégradé vacant et un déséquilibre important entre l’offre et la demande de logements.

Les actions de ce programme peuvent porter notamment sur :

– la revalorisation des îlots d’habitat dégradé par l’acquisition du foncier et sa revente, nu ou bâti ;

– le relogement des habitants, avec pour objectif prioritaire leur maintien au sein du même quartier requalifié ;

– la production de logements locatifs sociaux et de places d’hébergement ainsi que la diversification de l’offre immobilière ;

– la réhabilitation du parc privé existant ;

– l’amélioration de la performance énergétique des bâtiments ;

– la lutte contre l’habitat indigne ;

– l’aménagement des espaces et des équipements publics de proximité ;

– la réorganisation ou la création d'activités économiques, commerciales, de services publics et de santé ;

– l'accompagnement social des habitants ;

– la réalisation des études préliminaires et opérations d'ingénierie nécessaires à sa mise en œuvre.

Pour la période 2009-2016, le programme national prévoit la réhabilitation de 60 000 logements privés, dont au moins 20 000 devant faire l'objet d'un conventionnement, et la production de 25 000 logements locatifs sociaux et 5 000 places d'hébergement ou logements de transition. ~~Les logements locatifs privés bénéficiant d'une aide dans le cadre du programme national font l'objet d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat.~~

Un rapport présentant l'état d'avancement et le bilan de la mise en œuvre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés est transmis par le Gouvernement au Parlement avant le 1<sup>er</sup> octobre de chaque année.

## Article 8

I. – Après l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, sont insérés deux articles 10-1 et 10-2 ainsi rédigés :

« *Art. 10-1.* – L'Agence nationale pour la rénovation urbaine contribue à la mise en œuvre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés mentionné à l'article 7 de la loi n°            du            de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, en accordant des concours financiers aux collectivités territoriales, aux établissements publics de coopération intercommunale compétents et aux organismes publics ou privés qui conduisent les opérations concourant à la réalisation de ce programme. À cet effet, elle passe des conventions pluriannuelles avec les collectivités et organismes destinataires de ces concours. Son conseil d'administration peut fixer, en fonction du montant des concours

financiers ou du coût de l'opération financée, des seuils au-dessous desquels il n'est pas conclu de convention.

« *Art. 10-2 (nouveau).* – Les conventions pluriannuelles mentionnées à l'article 10-1 peuvent prévoir, pour conduire les opérations qu'elles comprennent, que la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale porteur du projet crée un fonds local de requalification des quartiers anciens dégradés. Ce fonds regroupe les financements du porteur de projet, des collectivités territoriales, de leurs groupements et de leurs établissements publics, de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, de l'Agence nationale de l'habitat et de tout autre organisme public ou privé.

« La convention désigne la collectivité territoriale ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat responsable de la gestion comptable et financière du fonds ainsi que de l'instruction, du traitement des demandes et des décisions d'attribution des aides.

« Le porteur de projet peut déléguer, en contrepartie d'une rémunération :

« – la gestion comptable et financière de ce fonds à un établissement public créé en application du *a* de l'article L. 321-1 ou de l'article L. 326-1 du code de l'urbanisme ;

« – l'instruction et le traitement des demandes d'aides à un organisme privé ou public.

« Les modalités de création, de gestion, d'utilisation des crédits de ce fonds ainsi que du contrôle de leur gestion sont fixées par décret en Conseil d'État. »

II. – *Supprimé* .....

III. – Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'utilisation du fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce pour le financement des opérations prévues dans

les quartiers éligibles au programme national de requalification des quartiers anciens dégradés.

IV. – Après l'article L. 321-1-1 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés deux articles L. 321-1-2 et L. 321-1-3 ainsi rédigés :

« *Art. L. 321-1-2.* – L'Agence nationale de l'habitat contribue à la mise en œuvre des actions relatives à la réhabilitation du parc privé, à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et à la lutte contre l'habitat indigne du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés mentionné à l'article 7 de la loi n° du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. Dans le cadre de ce programme, l'agence conclut avec les propriétaires de logements locatifs privés bénéficiant d'une aide soumise aux dispositions des articles L. 321-4 et L. 321-8 du présent code une convention par laquelle ces derniers s'engagent à respecter des conditions visant à garantir l'accessibilité aux logements réhabilités des populations habitant le quartier. Cette convention peut également être conclue, le cas échéant, par les collectivités territoriales et les établissements publics visés à l'article L. 321-1-1.

« *Art. L. 321-1-3.* – L'Agence nationale de l'habitat, les collectivités territoriales et leurs établissements publics et, le cas échéant, tout autre organisme public ou privé peuvent créer, par convention, des fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé regroupant leurs financements pour conduire des opérations de réhabilitation de l'habitat privé.

« Cette convention désigne la collectivité territoriale ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat, responsable de la gestion comptable et financière du fonds, chargé d'assurer l'instruction et le traitement des demandes et de prendre les décisions d'attribution des aides.

« La collectivité territoriale ou l'établissement public de coopération intercommunale ainsi désignés peut déléguer, en

contrepartie d'une rémunération, l'instruction et le traitement des demandes d'aides à un organisme public ou privé.

« Les modalités de création, de gestion et d'utilisation des fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé ainsi que les conditions dans lesquelles est exercé par l'État ou en son nom le contrôle sur la gestion de ces fonds sont fixées par décret en Conseil d'État. »

V. – Le titre II du livre III du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° L'article L. 321-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les établissements publics mentionnés au *a* du présent article peuvent se voir déléguer l'instruction et le traitement des demandes d'aides à la réhabilitation de l'habitat privé dans les conditions prévues à l'article L. 321-1-3 du code de la construction et de l'habitation, la gestion comptable et financière ainsi que l'instruction et le traitement des demandes d'aides dans les conditions prévues à l'article 10-2 de la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation pour la ville et la rénovation urbaine. » ;

2° À la fin de la première phrase du troisième alinéa de l'article L. 325-1, les mots : « contrat de ville » sont remplacés par les mots : « contrat urbain de cohésion sociale ou retenus au titre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés mentionné à l'article 7 de la loi n° du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion » ;

3° L'article L. 326-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Ils peuvent se voir déléguer l'instruction et le traitement des demandes d'aides à la réhabilitation de l'habitat privé dans les conditions prévues à l'article L. 321-1-3 du code de la construction et de l'habitation, la gestion comptable et financière ainsi que l'instruction et le traitement des demandes d'aides dans les conditions prévues à l'article 10-2 de la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation pour la ville et la rénovation urbaine. »

### **Article 8 bis (nouveau)**

L'article 199 *tervicies* du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Après le deuxième alinéa du I, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« – jusqu'au 31 décembre 2015, situé dans un quartier ancien dégradé créé en application de l'article 7 de la loi n° du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion lorsque la restauration a été déclarée d'utilité publique ; »

2° Le deuxième alinéa du III est complété par les mots : « ou dans un quartier ancien dégradé créé en application de l'article 7 de la loi n° du précitée lorsque la restauration a été déclarée d'utilité publique ».

## CHAPITRE III

### **Mesures en faveur du développement d'une offre nouvelle de logements**

#### **Article 9**

I. – L'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

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

« Le représentant de l'État dans le département, saisi d'une demande tendant à la conclusion d'une convention, notifie, dans un délai de trois mois, son accord ou son refus, qui est motivé. » ;

2° Sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :

« La convention ne peut pas être conclue ou renouvelée avec un établissement public de coopération intercommunale lorsque le représentant de l'État estime que les demandes motivées de

modifications mentionnées aux cinquième et sixième alinéas de l'article L. 302-2 n'ont pas suffisamment été prises en compte par l'établissement public de coopération intercommunale.

« La convention peut être dénoncée par le représentant de l'État lorsque les résultats du bilan triennal d'exécution du programme local de l'habitat mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 302-3 sont manifestement insuffisants par rapport aux objectifs définis dans la convention. »

II. – L'article L. 302-1 du même code est ainsi modifié :

1° *Supprimé*..... ;

2° Au troisième alinéa, les mots : « au moins égale à six ans » sont remplacés par les mots : « de six ans » ;

3° Le quatrième alinéa est ainsi rédigé :

« Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1. » ;

4° Le cinquième alinéa est supprimé ;

5° À la seconde phrase du sixième alinéa, après le mot : « indigne », sont insérés les mots : « , au sens du troisième 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, » ;

6° Après le dixième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« – les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 7 de la loi n°



du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ; »

6° *bis (nouveau)* Après le onzième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« – la typologie des logements à construire au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre privée conventionnée ANAH sociale et très sociale ; »

7° Le quatorzième alinéa est remplacé par cinq alinéas ainsi rédigés :

« Le programme local de l'habitat comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :

« – le nombre et les types de logements à réaliser ;

« – les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;

« – l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;

« – les orientations relatives à l'application du *b* de l'article L. 123-2, des 15° et 16° de l'article L. 123-1 et de l'article L. 127-1 du code de l'urbanisme. » ;

8° L'avant-dernier alinéa est ainsi rédigé :

« Un programme local de l'habitat est élaboré dans les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, dans les communautés d'agglomération et dans les communautés urbaines. » ;

9° Le dernier alinéa est ainsi rédigé :

« Lorsque les périmètres des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l’habitat diffèrent de ceux des bassins d’habitat ou des pays, un syndicat mixte visé au livre VII de la cinquième partie du code général des collectivités territoriales peut réaliser des études de cadrage sur l’habitat servant de base à l’élaboration du programme local de l’habitat par le ou les établissements publics de coopération intercommunale ou les communes concernés. »

III. – L’article L. 302-2 du même code est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est ainsi rédigé :

« Dans un délai de trois mois à compter de la transmission de la délibération engageant la procédure d’élaboration du programme local de l’habitat, le représentant de l’État porte à la connaissance de l’établissement public de coopération intercommunale toutes informations utiles ainsi que les objectifs locaux à prendre en compte, sur le territoire de l’établissement public de coopération intercommunale, en matière de diversité de l’habitat, de répartition équilibrée des différents types de logements, de renouvellement du parc immobilier et d’accroissement du nombre de logements et de places d’hébergement, nécessaires pour l’application du quatrième alinéa de l’article L. 302-1. » ;

1° *bis (nouveau)* Au deuxième alinéa, après le mot : « État », sont insérés les mots : « , les communes et établissements publics compétents en matière de plan local d’urbanisme directement concernés » ;

2° Au troisième alinéa, les mots : « d’urbanisme » sont remplacés par les mots : « de plan local d’urbanisme visés à l’alinéa précédent » ;

3° Le dernier alinéa est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :

« Le représentant de l'État, s'il estime que le projet de programme local de l'habitat ne répond pas aux objectifs de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires, adresse, dans un délai d'un mois, des demandes motivées de modifications à l'établissement public de coopération intercommunale, qui en délibère.

« En cas d'avis défavorable ou de réserves émises par le comité régional de l'habitat sur le projet de programme local de l'habitat, le représentant de l'État peut adresser, dans un délai d'un mois suivant cet avis, des demandes motivées de modifications à l'établissement public de coopération intercommunale, qui en délibère.

« L'établissement public adopte le programme local de l'habitat. La délibération publiée approuvant le programme devient exécutoire deux mois après sa transmission au représentant de l'État. Si, dans ce délai, le représentant de l'État notifie au président de l'établissement public de coopération intercommunale les demandes de modifications mentionnées aux deux alinéas précédents qu'il estime nécessaire d'apporter au programme, le programme local de l'habitat ne devient exécutoire qu'à compter de la publication et de la transmission au représentant de l'État de la délibération apportant les modifications demandées. »

IV. – L'article L. 302-3 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« L'établissement public de coopération intercommunale communique pour avis au représentant de l'État et au comité régional de l'habitat un bilan de la réalisation du programme local de l'habitat trois ans après son adoption ainsi qu'à l'issue de la période mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 302-1. »

IV bis (nouveau). – Le premier alinéa de l'article L. 302-4 du même code est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :

« Le programme local de l’habitat peut être modifié par l’organe délibérant de l’établissement public de coopération intercommunale à condition qu’il ne soit pas porté atteinte à son économie générale :

« a) Pour être mis en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires relatives à la politique du logement entrées en vigueur après son adoption ;

« b) Pour tenir compte des évolutions du contexte démographique, économique et social. »

V. – À la fin de la section 1 du chapitre II du titre préliminaire du livre III du même code, il est rétabli un article L. 302-4-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 302-4-1.* – Les articles L. 302-1, L. 302-2, L. 302-3 et L. 302-4 à l’exception de son quatrième alinéa sont applicables aux communes de plus de 20 000 habitants qui ne sont pas membres d’un établissement public de coopération intercommunale mentionné à l’avant-dernier alinéa de l’article L. 302-1. »

*V bis (nouveau).* – À l’article L. 302-11 du même code, les mots : « d’au moins » sont remplacés par le mot : « de ».

VI. – *Non modifié*.....

VII. – Pour les communes mentionnées à l’article L. 302-4-1 du même code, l’adoption du programme local de l’habitat défini à l’article L. 302-1 du même code intervient dans un délai de deux ans à compter de la date de publication de la présente loi.

VIII. – *Supprimé*.....

IX. – Les programmes locaux de l’habitat adoptés depuis moins de cinq ans à la date de publication de la présente loi sont mis en conformité avec ses dispositions dans un délai d’un an à compter de sa publication.

**Article 9 bis**

.....Conforme.....

**Article 9 ter A (nouveau)**

Après le quatrième alinéa de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'ils sont élaborés et approuvés par des établissements publics de coopération intercommunale dont ils couvrent l'intégralité du territoire, les plans locaux d'urbanisme intègrent les dispositions des programmes locaux de l'habitat définis aux articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation et tiennent lieu de programmes locaux de l'habitat. »

**Articles 9 ter et 9 quater**

.....Conformes.....

**Article 9 quinquies A (nouveau)**

Le dernier alinéa de l'article L. 327-1 du code de l'urbanisme est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« Les sociétés publiques locales d'aménagement revêtent la forme de société anonyme régie par le livre II du code de commerce. Toutefois, par exception à la deuxième phrase de l'article L. 225-1 du même code, elles peuvent être composées de deux actionnaires ou plus.

« Les sociétés publiques locales d'aménagement sont soumises aux dispositions du chapitre IV du titre II du livre V de la première partie du code général des collectivités territoriales. »

### **Article 9 quinquies**

.....Conforme.....

### **Article 9 sexies**

Au premier alinéa de l'article L. 240-1 et au troisième alinéa de l'article L. 240-2 du code de l'urbanisme, les mots : « et à l'article 176 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure » sont remplacés par les mots : « , à l'article 176 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure et au troisième alinéa de l'article L. 6147-1 du code de la santé publique ».

### **Article 9 septies**

.....Conforme.....

### **Article 9 octies**

I. – L'article 1607 bis du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Le deuxième alinéa est complété par trois phrases ainsi rédigées :

« Si cet établissement perçoit la taxe sur le même territoire qu'un établissement public visé au b de l'article L. 321-1 du même code, ce plafond est fixé à 10 € par habitant pour chaque établissement. Les établissements concernés peuvent toutefois, par convention, modifier ce plafond dans la limite d'un plafond global de 20 € par habitant. Si cet établissement perçoit la taxe sur le même territoire qu'un établissement public visé au quatrième alinéa du même article, le plafond global par habitant est fixé à 20 €. » ;

2° Le quatrième alinéa du même article est ainsi rédigé :

« Les organismes d’habitations à loyer modéré et les sociétés d’économie mixte sont exonérés de la taxe spéciale d’équipement au titre des locaux d’habitation et dépendances dont ils sont propriétaires et qui sont attribués sous conditions de ressources. Les redevables au nom desquels une cotisation de taxe d’habitation est établie au titre de ces locaux sont exonérés de la taxe spéciale d’équipement. »

II (*nouveau*). – À la première phrase du deuxième alinéa de l’article 1607 *ter* du même code, après le mot : « fixé », sont insérés les mots : « , dans les mêmes conditions que celles prévues à l’article 1607 *bis*, ».

### **Article 9 *nonies***

.....Supprimé.....

### **Article 9 *decies***

Au premier alinéa du III de l’article 1529 du code général des impôts, les mots : « aux deux tiers du prix de cession du terrain, défini à l’article 150 VA » sont remplacés par les mots et une phrase ainsi rédigée : « au prix de cession du terrain défini à l’article 150 VA diminué du prix d’acquisition stipulé dans les actes, actualisé en fonction du dernier indice du coût de la construction publié par l’Institut national de la statistique et des études économiques. En l’absence d’éléments de référence, la taxe est assise sur les deux tiers du prix de cession défini à l’article 150 VA. »

### **Article 9 *undecies***

I. – Après le premier alinéa de l’article L. 210-1 du code de l’urbanisme, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Pendant la durée d'application d'un arrêté préfectoral pris sur le fondement de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, le droit de préemption est exercé par le représentant de l'État dans le département lorsque l'aliénation porte sur un terrain, bâti ou non bâti, affecté au logement ou destiné à être affecté à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L. 302-9-1 précité. Le représentant de l'État peut déléguer ce droit à un établissement public foncier créé en application de l'article L. 321-1 du présent code, à une société d'économie mixte ou à un des organismes d'habitations à loyer modéré prévus par l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation. Les biens acquis par exercice du droit de préemption en application du présent alinéa doivent être utilisés en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction permettant la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation. »

II. – *Non modifié*.....

III (*nouveau*). – Le troisième alinéa de l'article L. 211-1 du même code est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Toutefois, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 210-1, le droit de préemption peut être rétabli par arrêté préfectoral. »

### **Article 9 duodecies**

.....Supprimé.....

### **Article 10**

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



1°A (*nouveau*) Au dernier alinéa de l'article L. 123-1-1, les mots : « du présent article » sont remplacés par les mots : « qui précèdent » ;

1° L'article L. 123-1-1 est complété par trois alinéas ainsi rédigés :

« Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut, par délibération motivée, déterminer des secteurs situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols résultant de l'un de ces documents est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. La délibération fixe pour chaque secteur ce dépassement qui ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. En l'absence de coefficient d'occupation des sols, l'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface habitable supérieure de plus de 20 % à la surface habitable existante. Le projet de modification du plan local d'urbanisme et son exposé des motifs sont portés à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

« Le sixième alinéa n'est pas applicable dans les zones A, B et C des plans d'exposition au bruit mentionnées à l'article L. 147-4 du présent code et dans les zones mentionnées aux 1° et 2° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

« Son application est exclusive de celle des articles L. 127-1 et L. 128-1 du présent code. » ;

2° À la deuxième phrase de l'article L. 123-12-1, après le mot : « opportunité », sont insérés les mots : « d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa du L. 123-1-1, ».

II. – L'article L. 127-1 du même code est ainsi rédigé :

« *Art. L. 127-1.* – Le conseil municipal ou l’organe délibérant de l’établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d’urbanisme peut, par délibération motivée, 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, délimiter des secteurs à l’intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l’article L. 302-5 du code de la construction et de l’habitation bénéficie d’une majoration du volume constructible tel qu’il résulte du coefficient d’occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l’emprise au sol. La délibération fixe pour chaque secteur cette majoration qui ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l’opération. Le projet de modification du plan local d’urbanisme et son exposé des motifs sont portés à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d’un mois préalablement à la convocation de l’assemblée délibérante.

« La partie de la construction en dépassement n’est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité. »

III. – *Non modifié*.....

IV. – Après l’article L. 128-2 du même code, il est inséré un article L. 128-3 ainsi rédigé :

« *Art. L. 128-3.* – L’application combinée des articles L. 127-1 et L. 128-1 ne peut entraîner une majoration du coefficient d’occupation des sols ou un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l’emprise au sol supérieurs à 50 %. »

V. – *Non modifié*.....

### **Article 10 bis**

.....Supprimé.....

### **Article 10 ter (nouveau)**

L'article L. 147-4 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le plan d'exposition au bruit des aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture ne comprend que des zones A et B. »

### **Article 11**

.....Conforme.....

### **Article 12**

I. – Après l'article L. 332-11-2 du code de l'urbanisme, sont insérés deux articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 ainsi rédigés :

« *Art. L. 332-11-3.* – Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, les secteurs constructibles délimités par des cartes communales et, en l'absence de document d'urbanisme, les parties actuellement urbanisées des communes, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs, le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le représentant de l'État dans le cadre des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 121-2 une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

« Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

« La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis.

« *Art. L. 332-11-4.* – Dans les communes où la taxe locale d'équipement a été instituée, les constructions édifiées dans le périmètre délimité par une convention prévue à l'article L. 332-11-3 sont exclues du champ d'application de cette taxe, pendant un délai fixé par la convention qui ne peut excéder dix ans. »

## II. – Le même code est ainsi modifié :

1° Au troisième alinéa de l'article L. 311-4, après le mot : « concerté », sont insérés les mots : « , de conventions de projet urbain partenarial » ;

2° Les 1° et 2° de l'article L. 332-6 sont complétés par les mots : « ou dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3 » ;

3° Au premier alinéa de l'article L. 332-10, après le mot : « terrains », sont insérés les mots : « bâtis ou non bâtis » ;

4° Au cinquième alinéa de l'article L. 332-11-1, après la référence : « L. 311-1 », sont insérés les mots : « , d'une convention de projet urbain partenarial conclue en application de l'article L. 332-11-3 » ;

5° Au c de l'article L. 332-12, après les mots : « à l'article L. 332-9 », sont insérés les mots « ou à l'article L. 332-11-3 » ;

6° À la première phrase de l'article L. 332-29, après le mot : « concerté », sont insérés les mots : « ou des projets urbains partenariaux » ;

7° À la première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 332-30, après le mot : « concerté », sont insérés les mots : « ou dans une zone couverte par une convention de projet urbain partenarial ».

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

1° L'article L. 421-2 est complété par un 4° ainsi rédigé :

« 4° Des parts ou des actions dans des sociétés pouvant réaliser des opérations d'aménagement ou conclure une convention de projet urbain partenarial ; cette participation ~~de l'organisme d'habitations à loyer modéré~~ est soumise à l'accord de sa collectivité de rattachement et du représentant de l'État dans le département du lieu de l'opération ou du projet. » ;

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

« – de souscrire à ou d'acquérir des parts ou des actions dans des sociétés pouvant réaliser des opérations d'aménagement ou conclure une convention de projet urbain partenarial ; cette participation ~~à une telle société~~ est soumise à l'accord du représentant de l'État dans le département du lieu de l'opération ou du projet. » ;

3° Après le treizième alinéa de l'article L. 422-3, il est inséré un 11° ainsi rédigé :

« 11° De souscrire à ou d'acquérir des parts ou des actions dans des sociétés pouvant réaliser des opérations d'aménagement ou conclure une convention de projet urbain partenarial ; cette participation ~~à une telle société~~ est soumise à l'accord du représentant de l'État dans le département du lieu de l'opération ou du projet. »

IV. – *Supprimé*.....

### **Article 13**

Après le quatrième alinéa de l'article L. 123-5 du code de l'urbanisme, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. »

### **Article 13 bis**

Le *a* de l'article L. 422-2 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« *a*) Les travaux, constructions et installations réalisés pour le compte d'États étrangers ou d'organisations internationales, de l'État, de ses établissements publics et concessionnaires ; ».

### **Article 14**

.....Conforme.....

### **Article 14 bis (nouveau)**

I. – Le III de l'article 1391 E du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque l'imputation des dépenses ne peut être effectuée dans sa totalité sur les cotisations des immeubles en cause, le solde des dépenses déductibles est imputé sur les cotisations afférentes à des immeubles imposés dans la même commune ou dans d'autres communes relevant du même service des impôts au nom du même bailleur et au titre de la même année. »

II. – La perte de recettes pour les collectivités territoriales est compensée à due concurrence par une augmentation de la dotation globale de fonctionnement.

III. – 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.

### **Article 15**

I et I *bis*. – *Non modifiés*.....

II. – *Supprimé* .....

III (*nouveau*). – La deuxième phrase du deuxième alinéa du *h* du 1° du 1 de l'article 31 du code général des impôts est complétée par les mots : « lorsque les travaux de transformation du local ou de réhabilitation du logement ont fait l'objet de la déclaration d'ouverture de chantier avant le 31 décembre 2009 ».

### **Article 15 bis (nouveau)**

L'article L. 353-11 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Dans un délai de deux ans après la publication de la loi n° du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, les services de l'État établissent une cartographie des logements conventionnés sur le territoire. Ils adressent les éléments de ce bilan et, le cas échéant, le bilan des contrôles effectués au titre du premier alinéa du présent article aux établissements publics mentionnés à l'article L. 302-1 pour les communes qui les concernent. »

**Article 15 *ter* (nouveau)**

I. – Au deuxième alinéa du *m* du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts, le taux : « 45 % » est remplacé par le taux : « 60 % ».

II. – 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.