



N° 1357

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

TREIZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 18 décembre 2008

RAPPORT

FAIT

AU NOM DE LA COMMISSION DES AFFAIRES ECONOMIQUES, DE L'ENVIRONNEMENT ET DU TERRITOIRE SUR LE PROJET DE LOI, adopté par le Sénat, après déclaration d'urgence, *de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion* (n° 1207),

PAR M. MICHEL PIRON

Député.

Voir les numéros :

Sénat : 497 (2007-2008), rapport 8, avis 10 et 11, T.A. 3 (2008-2009)

SOMMAIRE

	Pages
INTRODUCTION	13
I. LA POLITIQUE MENEÉ PAR LE GOUVERNEMENT DEPUIS 2002 A PERMIS UNE VERITABLE RELANCE DU SECTEUR DE LA CONSTRUCTION ET DU LOGEMENT.....	15
II. LA CRISE DE L'IMMOBILIER ET DU BÂTIMENT : UN RETOURNEMENT CONJONCTUREL MAJEUR.....	25
III. LES RÉFORMES MISES EN ŒUVRE PAR LE PROJET DE LOI : SIMPLIFIER LA LÉGISLATION ET AMÉLIORER LA GOUVERNANCE DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT ET DE L'HÉBERGEMENT, DE L'URBANISME ET DE LA LUTTE CONTRE L'EXCLUSION.....	29
IV. LES PRINCIPALES PROPOSITIONS DE LA COMMISSION.....	41
TRAVAUX DE LA COMMISSION	49
I.— AUDITION DE MME CHRISTINE BOUTIN, MINISTRE DU LOGEMENT ET DE LA VILLE	49
II.— AUDITIONS	65
A.— M. JEROME BEDIER, PRESIDENT DE L'UNION D'ECONOMIE SOCIALE POUR LE LOGEMENT (1 % LOGEMENT) (UESL).....	65
B.— M. JEAN-FRANÇOIS GABILLA, PRESIDENT DE LA FEDERATION DES PROMOTEURS-CONSTRUCTEURS (FPC); MME DOMINIQUE DUJOLS, DIRECTRICE DES RELATIONS INSTITUTIONNELLES DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT (USH); ET M. STEPHANE DAMBRINE, PRESIDENT DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT D'ILE-DE-FRANCE (AORIF).....	75
III.— EXAMEN DES ARTICLES	95
Chapitre I ^{er} : Dispositions relatives à la mobilisation des acteurs.....	95
<i>Avant l'article I^{er}</i>	95
<i>Article I^{er}</i> (article L.411-9 du code de la construction et de l'habitation): Transformation des conventions globales de patrimoine en conventions d'utilité sociale et obligation pour les organismes HLM de conclure une convention avant le 31 décembre 2010.....	95

Article L. 411-9 du code de la construction et de l'habitation : Obligation d'élaborer un plan stratégique de patrimoine.....	97
<i>Article additionnel après l'article premier : Agrément des organismes agissant en faveur du logement des personnes défavorisées</i>	110
<i>Article 2</i> (articles L. 423-14 et L. 452-1-1 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation) : Prélèvement sur le potentiel financier des organismes d'HLM.....	111
Article L. 423-14 du code de la construction et de l'habitation : Prélèvement sur le potentiel financier des organismes HLM.....	111
Article L. 452-1-1 du code de la construction et de l'habitation : Fonds recevant le produit des prélèvements sur les organismes HLM	115
<i>Après l'article 2</i>	117
<i>Article 3</i> (articles L. 313-1, L. 313-2 [nouveau], L. 313-3 [nouveau], L. 313-7, L. 313-11, L. 313-12, L. 313-13, L. 313-14, L. 313-15 et L. 313-16, L. 313-19, L. 313-20, L. 313-22, L. 313-23, L. 313-33, L. 313-34 [nouveau] et L. 313-35 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation) : Réforme de la gouvernance du 1 % logement	118
Article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation : Régime juridique de la participation financière des employeurs à l'effort de construction.....	134
Article L. 313-2 du code de la construction et de l'habitation : Lissage des seuils d'effectifs pour l'application de la participation des employeurs à l'effort de construction.....	136
Article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation : Définition des ressources et des catégories d'emploi de la participation des employeurs à l'effort de construction.....	137
Article L. 313-7 du code de la construction et de l'habitation : Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction.....	140
Article L. 313-11 du code de la construction et de l'habitation : Composition du conseil d'administration de l'ANPEEC.....	141
Article L. 313-12 du code de la construction et de l'habitation : Modalités de financement de l'ANPEEC.....	142
Articles L. 313-13, L. 313-14, L. 313-15 et L. 313-16 du code de la construction et de l'habitation : Pouvoirs de sanction de l'ANPEEC	143
Article L. 313-19 du code de la construction et de l'habitation : Missions de l'Union d'économie sociale pour le logement	143
Article L. 313-20 du code de la construction et de l'habitation : Fonds de l'Union d'économie sociale pour le logement	146
Article L. 313-21 du code de la construction et de l'habitation : Fonctions du conseil de surveillance de l'Union d'économie sociale pour le logement	147
Article L. 313-22 du code de la construction et de l'habitation : Budget de l'Union d'économie sociale pour le logement	148
Article L. 313-23 du code de la construction et de l'habitation : Commissaires du Gouvernement auprès de l'Union d'économie sociale pour le logement	148
Article L. 313-33 du code de la construction et de l'habitation : Association pour l'accès aux garanties locatives.....	149
Article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation : Statut de l'association foncière logement	150
Article L. 313-35 du code de la construction et de l'habitation : Modalités d'application du chapitre III du titre Ier du livre troisième.....	151
<i>Après l'article 3</i>	159
<i>Article 3 bis</i> : Missions et gouvernance de l'Agence nationale de l'habitat	160
<i>Article additionnel après l'article 3 bis</i> : Transfert à l'ANAH des marchés de l'État en cours en matière de lutte contre l'habitat insalubre.....	167
<i>Article additionnel après l'article 3 bis</i> : Prorogation de la déduction « Borloo dans l'ancien » en cas de renouvellement du bail.....	167

<i>Article additionnel après l'article 3 bis</i> : Contrôle <i>a posteriori</i> du conventionnement sans travaux	168
<i>Article additionnel après l'article 3 bis</i> : Transmission par l'administration fiscale à l'ANAH des informations relatives à la vacance des logements	168
<i>Après l'article 3 bis</i>	168
<i>Article 4</i> (articles L. 433-2, L. 433-3 et L. 433-4 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation) : Régime juridique de la vente en état futur d'achèvement aux organismes HLM.....	169
Article L. 433-2 du code de la construction et de l'habitation : Encadrement de la faculté pour les organismes HLM de recourir à la VEFA.....	170
Article L. 433-3 du code de la construction et de l'habitation : Acquisition en VEFA de programmes de logements sans condition de surface	170
Article L. 433-4 du code de la construction et de l'habitation : Règles applicables aux appels d'offres des organismes HLM acquérant des logements en VEFA	170
<i>Article additionnel après l'article 4</i> : Exonération totale d'impôt sur les sociétés en cas de cession d'immeubles à un organisme HLM	172
<i>Article additionnel après l'article 4</i> : Exonération d'impôt sur le revenu sur les cessions d'immeubles aux organismes HLM	173
<i>Article 4 bis</i> : Amélioration de la clause anti-spéculative en cas de vente HLM bénéficiant d'une décote.....	173
<i>Article additionnel après l'article 4 bis</i> : Élargissement de la participation des associations de locataires à la signature d'accords collectifs de location.....	176
<i>Article 5</i> (articles L. 443-7 et L. 443-7-1 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation) : Information obligatoire sur le coût des travaux à prévoir lors de la vente d'un logement social et constitution d'avances en vue de financer les travaux votés	177
Article L. 443-7-1 du code de la construction et de l'habitation : Information annuelle des copropriétaires sur les travaux à prévoir et obligation de constituer des avances pour le financement des travaux votés.....	178
<i>Après l'article 5</i>	180
<i>Article additionnel après l'article 5</i> : Rééchelonnement des échéances des travaux de mise en conformité des ascenseurs prévues par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003	182
<i>Article 6</i> : Création d'une procédure d'alerte préventive dans les copropriétés faisant face à des problèmes financiers	183
<i>Article additionnel après l'article 6</i> : Interdiction de cumul des activités de médiation immobilière et de commercialisation ou distribution de produits bancaires.....	189
<i>Article 6 bis</i> (article L. 132-3 du code de la construction et de l'habitation) : Simplification du régime de notification des injonctions de ravalement de façade....	190
<i>Article 6 ter</i> : Modalités d'adaptation des règlements de copropriété aux évolutions législatives	191
<i>Après l'article 6 ter</i>	191
Chapitre II : Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés	192
<i>Article 7</i> : Définition des objectifs du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés.....	196
<i>Article 8</i> (articles L. 321-1-2, L. 321-1-3 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation, L. 321-1, L. 325-1 et L. 326-1 du code de l'urbanisme) : Mise en œuvre	

et gouvernance du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés.....	203
Article L. 321-1-2 du code de la construction et de l'habitation : Participation de l'ANAH au programme de requalification des quartiers anciens dégradés.....	205
Article L. 321-1-3 du code de la construction et de l'habitation : Création de fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé.....	206
<i>Après l'article 8</i>	208
Chapitre III : Mesures en faveur du développement d'une offre nouvelle de logements	209
<i>Article 9</i> (articles L. 301-5-1, L. 302-1, L. 302-2, L. 302-3 et L. 302-4-1 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation) : Renforcement du programme local de l'habitat.....	210
Article L. 302-4-1 du code de la construction et de l'habitation : obligation d'élaborer un PLH dans les communes de plus de 20 000 habitants.....	218
<i>Après l'article 9</i>	223
<i>Article 9 bis</i> (articles L. 123-1, L. 123-12 et L. 123-14 du code de l'urbanisme) : Mise en compatibilité du PLU avec le programme local de l'habitat.....	224
<i>Article additionnel après l'article 9 bis</i> : Intégration des dispositions du PLH dans le PLU lorsque celui couvre l'intégralité du territoire de l'EPCI.....	227
<i>Article 9 ter</i> (article L. 123-1 du code de l'urbanisme) : Introduction dans le PLU de prescriptions permettant d'adapter la taille des logements aux besoins des populations sur le territoire.....	228
<i>Article 9 quater</i> (articles L. 123-1, L. 123-2, L. 230-3, L. 230-4 et L. 230-4-1 du code de l'urbanisme) : Suppression du droit de délaissement imposé aux communes en contrepartie de l'institution d'une servitude en matière de réalisation de logements sociaux.....	229
<i>Article additionnel après l'article 9 quater</i> : Modification de la composition des sociétés publiques locales d'aménagement.....	230
<i>Après l'article 9 quater</i>	230
<i>Article 9 quinquies</i> (article L. 211-4 du code de l'urbanisme) : Droit de préemption urbain renforcé sur les cessions de parts de SCI.....	231
<i>Article 9 sexies</i> (articles L. 240-1 et L. 240-2 du code de l'urbanisme) : Liste des établissements publics soumis au droit de priorité des communes.....	232
<i>Article 9 septies</i> (article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme) : Autorisation de constructions à usage d'habitation dans le périmètre d'anciens bâtiments agricoles....	233
<i>Article 9 octies</i> (article 1607 bis du code général des impôts) : Répartition du produit de la taxe spéciale d'équipement entre établissement public foncier d'État et établissement public foncier local.....	233
<i>Article 9 nonies</i> (article 1607 bis du code général des impôts) : Mise en œuvre effective de l'exonération de la taxe spéciale d'équipement pour les organismes HLM et les sociétés d'économie mixte.....	235
<i>Article 9 decies</i> (article 1529 du code général des impôts) : Modification de l'assiette de la taxe sur les cessions de terrains rendus constructibles.....	236
<i>Après l'article 9 decies</i>	237
<i>Article 9 undecies</i> (articles L. 210-1 et L. 213-1 du code de l'urbanisme) : Exercice du droit de préemption par le préfet dans les communes faisant l'objet d'un arrêté de carence.....	238
<i>Après l'article 9 undecies</i>	239

<i>Article 9 duodecies</i> (article L. 2121-12 du code général des collectivités territoriales) :	
Consultation des pièces des dossiers d'urbanisme en mairie	239
<i>Après l'article 9 duodecies</i>	240
<i>Article 10</i> (articles L. 123-1-1, L. 127-1, L. 127-2 et L. 128-3 [nouveau] du code de l'urbanisme) : Possibilité de majorer les règles de construction dans les PLU afin de favoriser l'optimisation du foncier	241
Article L. 127-1 du code de l'urbanisme : Possibilité d'instaurer une majoration du volume constructible pouvant aller jusqu'à 50 % en vue de la réalisation de programmes de logements comprenant des logements sociaux	243
Article L. 128-3 [nouveau] du code de l'urbanisme : Conditions d'application combinée des articles L. 127-1 et L. 128-1 du code de l'urbanisme	245
<i>Article 10 bis</i> (article L. 531-6 du code du patrimoine) : Annulation des autorisations de fouilles archéologiques préventives en l'absence d'engagement des travaux dans les six mois suivant la délivrance de ces autorisations	246
<i>Article additionnel après l'article 10 bis</i> : Suppression des zones C des plans d'exposition au bruit pour les aérodromes dont le trafic est plafonné	248
<i>Article 11</i> (articles L. 213-1 et L. 300-6 du code de l'urbanisme) : Extension du champ d'application des procédures d'opération d'intérêt national et de déclaration de projet	249
<i>Article 12</i> (articles L. 332-11-3, L. 332-11-4 [nouveaux], L. 311-4, L. 332-11-1 et L. 332-10 du code de l'urbanisme, L. 421-2 et L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation) : Convention de projet urbain partenarial	251
Article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme : Définition et contenu de la convention de projet urbain partenarial	252
Article L. 332-11-4 du code de l'urbanisme : Exclusion des constructions édifiées dans le périmètre d'un PUP du champ d'application de la taxe locale d'équipement	253
<i>Article 13</i> (article L. 123-5 du code de l'urbanisme) : Possibilité de déroger aux règles d'urbanisme pour permettre l'accessibilité des personnes handicapées à un logement	255
<i>Article 13 bis</i> (article L. 422-2 du code de l'urbanisme) : Transfert aux communes de la compétence pour délivrer un permis de construire à un office public de l'habitat	257
<i>Article 14</i> : Possibilité pour l'Agence nationale de rénovation urbaine de financer la construction, l'acquisition et la rénovation de structures d'hébergement	258
<i>Après l'article 14</i>	260
<i>Article 15</i> : Recentrage des dispositifs d'investissement locatif sur les zones tendues	260
<i>Article additionnel après l'article 15</i> : Doublement du plafond du déficit imputable au titre de l'amortissement Robien	273
<i>Après l'article 15</i>	273
<i>Article 16</i> : Extension de la TVA à taux réduit aux logements collectifs en accession sociale éligibles au Pass-foncier et plafonnement du prix de vente de certains logements en accession sociale à la propriété	275
<i>Après l'article 16</i>	281
<i>Article additionnel après l'article 16</i> : Date de prise en compte des revenus des primo-accédants à la propriété	282
<i>Article additionnel après l'article 16</i> : Extension à toutes les opérations d'accession sociale à la propriété du taux réduit de TVA	282
<i>Article additionnel après l'article 16</i> : Garantie de répercussion du taux réduit de TVA sur l'acquéreur	283

<i>Article additionnel après l'article 16</i> : Doublement du prêt à taux zéro jusqu'au 31 décembre 2010.....	283
<i>Après l'article 16</i>	283
<i>Article additionnel après l'article 16</i> : Limitation du nombre de places de stationnement à construire dans le cadre d'opérations d'accèsion sociale à la propriété.....	287
<i>Article 17</i> : Inclusion pendant cinq ans des logements acquis grâce à un contrat de location-accession ou un Pass foncier dans le décompte des logements sociaux prévu par l'article 55 de la loi SRU.....	287
<i>Après l'article 17</i>	296
Chapitre IV : Dispositions relatives à la mobilité dans le parc de logements.....	297
<i>Article 18</i> : Interdiction pour les bailleurs personnes morales de recourir au cautionnement.....	298
<i>Après l'article 18</i>	302
<i>Article 19</i> : Réduction des délais de sursis à exécution des décisions d'expulsion.....	302
<i>Article additionnel après l'article 19</i> : Exclusion du moyen tiré du caractère inhabitable des locaux donnés à bail dans une requête en nullité ou en résiliation introduite par le bailleur.....	305
<i>Après l'article 19</i>	306
<i>Article 19 bis</i> : Instauration obligatoire des commissions de prévention des expulsions.....	306
<i>Article additionnel après l'article 19 bis</i> : Enquête sociale suivant l'assignation.....	309
<i>Article 20</i> (articles L. 442-4-1, L. 442-4-2, L. 442-4-3, L. 442-4-4 et L. 442-4-5 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation) : Mobilité dans le parc HLM pour les logements en sous-occupation ou occupés par des ménages aux revenus deux fois supérieurs aux plafonds de ressources.....	309
Article L. 442-3-1 du code de la construction et de l'habitation : Relogement des locataires du parc HLM en cas de sous-occupation de leur logement.....	310
Article L. 442-3-2 du code de la construction et de l'habitation : Relogement des locataires d'un logement adapté au handicap n'étant plus occupé par une personne présentant un handicap.....	313
Article L. 442-3-3 du code de la construction et de l'habitation : Requalification des contrats de location des locataires du parc HLM aux ressources supérieures au double des plafonds.....	315
Article L. 442-5-1 du code de la construction et de l'habitation : Évaluation de la situation des locataires du parc HLM assujettis au supplément de loyer de solidarité ou habitant un logement sous-occupé.....	318
Article L. 442-12 du code de la construction et de l'habitation : Définition juridique de la notion de personnes vivant au foyer.....	323
<i>Article additionnel après l'article 20</i> : Exclusion des rachats d'immeubles par une société HLM du champ d'application des dispositions de la loi du 13 juin 2006 relative au droit de préemption et à la protection des locataires.....	328
<i>Article 20 bis</i> (articles L. 472-1-8 [nouveau] et L. 481-1 à L. 482-4 du code de la construction et de l'habitation) : Adaptation des dispositions du projet de loi aux sociétés d'économie mixte.....	329
<i>Article 21</i> : Minoratoin de 10,3 % des plafonds de ressources pour l'attribution de logements locatifs sociaux.....	332
Chapitre V : Dispositions relatives à la lutte contre l'exclusion, à l'hébergement et à l'accès au logement.....	338

<i>Article 22 A</i> (article L. 444-1 du code de l'urbanisme) : Précision des types de terrains aménageables en aires d'accueil des gens du voyage	338
<i>Article 22</i> (articles L. 121-14, L. 121-15 et L. 121-17 du code de l'action sociale et des familles et article L. 5223-1 du code du travail) : Réforme de l'agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances (ACSé).....	340
Article L. 121-15 du code de l'action sociale et des familles : Composition du conseil d'administration de l'ACSé et délégués de l'agence	341
Article L. 121-17 du code de l'action sociale et des familles : Élargissement des ressources de l'ACSé.....	342
Article L. 121-14 du code de l'action sociale et des familles : Réduction du champ des missions de l'ACSé	342
Article L. 5223-1 du code du travail : Élargissement des missions de l'ANAEM	343
<i>Article 23</i> (articles L. 312-5-3 [nouveau], L. 311-9 et 312-5 et du code de l'action sociale et des familles, articles L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation, articles 2 et 3 de la loi n° 90-449, article 21 [supprimé] de la loi n° 94-624) : Réforme de l'hébergement des sans-abri	345
Article L. 312-5-3 [nouveau] du code de l'action sociale et des familles : Réforme de la planification de l'hébergement des sans-abri.....	345
Article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation : Définition des logements-foyers, des pensions de famille et des résidences sociales	352
<i>Article 23 bis</i> (articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2 du code de la construction et de l'habitation) : Association des titulaires de droits de réservation aux conventions intercommunales et départementales de gestion du logement social.....	355
<i>Article 23 ter</i> (article L. 345-2 du code de l'action sociale et des familles) : Réforme du dispositif de veille sociale.....	356
<i>Article 23 quater</i> (article L. 345-2-1 [nouveau] du code de l'action sociale et des familles) : Régionalisation du dispositif de veille sociale en Ile-de-France	357
<i>Article 23 quinquies</i> (article 4 de la loi n° 90-449) : Intégration d'une stratégie de mobilisation du parc privé dans les plans départementaux pour le logement des personnes défavorisées	358
<i>Article 24</i> (article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitat) : Régionalisation du droit au logement opposable (DALO) en Ile-de-France.....	359
<i>Article 24 bis</i> (article L. 441-2-3-1 du code de la construction et de l'habitation) : Encadrement du montant de l'astreinte à laquelle le juge peut condamner l'État pour méconnaissance du droit au logement opposable	363
<i>Article 24 ter</i> (article L. 441-2-3-2 du code de la construction et de l'habitation) : Association des communes et de leurs groupements à l'information sur le droit au logement	364
<i>Article 24 quater</i> : Mention de la superficie du logement dans les contrats de location ...	364
<i>Article 24 quinquies</i> (article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation) : Délégation directe du contingent préfectoral à un président d'EPCI.....	365
<i>Article 25</i> : Définition de l'habitat indigne	367
<i>Article 25 bis</i> (articles L. 1331-28 et L. 1331-29 du code de la santé publique) : Facilitation des travaux exécutés d'office dans des logements insalubres	369
<i>Article 25 ter</i> (article L.111-6-1 du code de la construction sociale et de l'habitation) : Précision des types de divisions d'immeubles interdites.....	370
<i>Article 25 quater</i> : Transmission automatique des décisions judiciaires en matière de logement non décent.....	371

<i>Article 25 quinquies</i> (article 13-15 du code de l'expropriation) : Réduction des indemnités d'expropriation des exploitants d'hôtels meublés insalubres	372
<i>Article 26</i> (articles L. 421-4, L. 422-2, L. 422-3, L. 444-3, L. 444-5, L. 444-6 et L. 444-7, L. 444-8 et L. 444-9 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation) : Possibilité donnée aux organismes d'habitations à loyer modéré de se livrer à l'intermédiation locative.....	376
Article L. 444-7 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation : Régime général des contrats de location et de sous-location	377
Article L. 444-8 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation : Durée du contrat de location.....	378
Article L. 444-9 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation : Vie du contrat de sous-location	378
<i>Article 27</i> (articles L. 321-5 et L. 321-10 du code de la construction et de l'habitation) : Modification du régime général de l'intermédiation locative.....	379
Chapitre VI : Dispositions diverses.....	381
<i>Article 28</i> (articles 36-2, et 36-3, 36-4, 36-5 [nouveaux], 37, 38-1, 38-3 [supprimé] de la loi du 1er juin 1924 mettant en vigueur la législation française dans les départements du Bas-Rhin, Haut-Rhin et de la Moselle, articles 2 et 4 de la loi n° 2002-306, et article 21 de la loi n° 78-753) : Réforme du livre foncier en Alsace-Moselle.....	381
<i>Article 29</i> : Modalités de restitution du dépôt de garantie	385
<i>Article 30</i> (article L. 215-1-1 du code de la construction et de l'habitation) : Participations croisées entre SACICAP	386
<i>Article 31</i> (article 150 U du code général des impôts) : Encouragement à la création d'établissements publics fonciers locaux (EPFL).....	387
<i>Article 32</i> (article L. 213-1 du code de l'urbanisme) : Simplification de la vente d'un bien soumis au droit de préemption à un EPFL.....	389
<i>Article 33</i> (article L. 324-7 du code de l'urbanisme) : Simplification de la modification des statuts des EPFL.....	390
<i>Article 34</i> (article L. 324-7 du code de l'urbanisme) : Simplification de la prise de décision par les EPFL.....	391
<i>Article 35</i> (article 1642-1 et 1648 du code civil) : Harmonisation des motifs de contestation du bien acquis par contrat de vente d'immeuble à construire ou de vente d'immeuble à rénover (VIR)	391
<i>Article 36</i> : Possibilité donnée aux organismes HLM et aux sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux de signer des contrats de conception-réalisation	393
<i>Article 37</i> : Exonération des sociétés d'économie mixte de la loi MOP pour des biens achetés en VEFA.....	394
<i>Article 38</i> (article L. 411-10 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation) : Création d'un répertoire des logements locatifs sociaux.....	395
<i>Article 39</i> (articles L. 421-1, L. 422-2 et L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation) : Faculté offerte aux organismes HLM de gérer des résidences hôtelières à vocation sociale en partenariat	398
<i>Article additionnel après l'article 39</i> : Modification du régime juridique du numéro unique de demande de logement social	398
<i>Article additionnel après l'article 39</i> : Amélioration du dispositif de lutte contre l'ouverture illégale de surface commerciale.....	399
<i>Après l'article 39</i>	399

<i>Article additionnel après l'article 39 : Révision des loyers « loi de 1948 » le 1^{er} juillet.....</i>	400
<i>Après l'article 39</i>	400
<i>Article additionnel après l'article 39 : Extension aux charges d'entretien et d'élimination des déchets de la possibilité de déroger par accord collectif à la liste des charges récupérables</i>	401
<i>Après l'article 39</i>	401
<i>Après l'article 39</i>	402
TABLEAU COMPARATIF	403
<i>Annexe 1 : Code de la construction et de l'habitation</i>	<i>705</i>
<i>Annexe 2 : Code général des impôts.....</i>	<i>731</i>
<i>Annexe 3 : Code de l'urbanisme.....</i>	<i>745</i>
AMENDEMENTS NON ADOPTES PAR LA COMMISSION	751
ANNEXE : LISTE DES PERSONNES AUDITIONNÉES.....	793

MESDAMES, MESSIEURS,

C'est dans un contexte conjoncturel de crise économique et financière majeure, et au premier chef, de crise du secteur du bâtiment, du secteur du crédit et du secteur immobilier que nous examinons le projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, sur lequel le Gouvernement a déclaré l'urgence, et qui a fait l'objet d'une première lecture au Sénat.

Si le texte a été élaboré bien avant la crise mondiale que nous traversons, la situation d'aujourd'hui rend impérative l'adoption des mesures qu'il propose, afin de répondre à une situation ne correspondant plus uniquement à une crise territorialisée du logement et de l'hébergement, mais se doublant également d'une crise de la construction.

Il est impératif de maintenir un niveau élevé de construction pour répondre à un triple objectif, en effet :

- satisfaire une demande qui demeure élevée ;
- éviter l'effondrement de la filière ;
- sauvegarder l'emploi dans le secteur du bâtiment, sachant que la construction d'une unité de logement correspond à un à deux emplois.

Si le Gouvernement a mené une politique très active depuis 2002 afin d'enrayer la crise du logement, et si le secteur de la construction a enregistré jusqu'à la fin 2007 des résultats exceptionnels, le retournement actuel suppose l'adoption de mesures vigoureuses.

C'est pourquoi le rapporteur se félicite que le projet de loi soit fondé :

– sur la mobilisation de l'ensemble des acteurs : État, collectivités territoriales, organismes HLM, sociétés d'économie mixte, 1 % logement, Agence

nationale de l'habitat, Agence nationale pour la rénovation urbaine, associations œuvrant en faveur du logement des personnes défavorisées, ...

– sur une approche globale reliant la politique d'urbanisme, celle du logement, celle de l'hébergement, celle de la ville et celle de la lutte contre l'exclusion ;

– sur une approche à la fois conjoncturelle et structurelle, puisque le texte propose des réformes majeures s'agissant en particulier de la gouvernance.

Sans remettre en cause l'équilibre général du projet de loi, et dans un souci de soutien conjoncturel, la Commission a adopté un nombre important de mesures fiscales en faveur de l'investissement locatif et de l'accession sociale à la propriété.

Soutenant le projet de loi dans son ensemble, le rapporteur souhaiterait néanmoins soulever le problème d'une politique menée au fil de l'eau et de l'insuffisance de lien entre une politique de l'habitat et une politique de l'aménagement du territoire. Il s'interroge à cet égard quant à l'opportunité de mettre en place une organisation multipolaire du territoire, et tient à souligner l'importance, à l'heure du « Grenelle de l'environnement », de la question des déplacements et de l'attractivité des territoires.

Le rapporteur estime que s'agissant de la gouvernance de la politique du logement, une question majeure reste ouverte : celle de sa territorialisation des politiques. Ainsi, par exemple, s'agissant de la gouvernance du 1 % logement, la territorialisation suppose que les acteurs soient et restent étroitement liés aux collectivités locales.

En tout état de cause, la loi, quels que soient ses mérites dans un contexte aussi contraint, n'a pas prétention de répondre à toutes les questions – qui plus est, dans la durée. Ainsi, la question de « la ville » de demain et, plus généralement, le lien entre urbanisme et mixité sociale et fonctionnelle, face au triple problème de la relégation, de la périurbanisation et de la « gentrification » constitue un chantier encore neuf qui doit être considéré comme une prochaine priorité.

*

* *

I. LA POLITIQUE MENEÉ PAR LE GOUVERNEMENT DEPUIS 2002 A PERMIS UNE VÉRITABLE RELANCE DU SECTEUR DE LA CONSTRUCTION ET DU LOGEMENT

Le projet de loi que nous examinons touche à de nombreux aspects de la politique du logement – gouvernance de la politique de construction, financement, amélioration de l’habitat, statut des copropriétés, rénovation des quartiers anciens, urbanisme, investissement locatif, accession sociale à la propriété, lutte contre l’exclusion, rapports locatifs, ... Il mérite par conséquent d’être replacé dans le contexte normatif et économique au sein duquel il s’inscrit.

Depuis 2002, en effet, le législateur a adopté un nombre important de lois dans le secteur du logement, visant à enrayer une crise due à l’accumulation de retards en matière de construction pendant une quinzaine d’années (A).

Cette politique vigoureuse a enregistré des résultats très positifs, comme l’illustrent les chiffres du secteur de la construction (B).

A. Une politique active pour enrayer la crise du logement

1. Une réforme de la gouvernance du logement : entre modernisation et décentralisation

Si le projet de loi que nous examinons propose des évolutions majeures en termes de gouvernance de la politique du logement (qu’il s’agisse des organismes HLM ou du 1 % logement), ce mouvement d’ampleur avait été initié dès 2003-2004, avec deux lois majeures :

- la loi n° 2003-710 d’orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1^{er} août 2003 ;
- la loi n° 2004-809 relative aux libertés et aux responsabilités locales du 13 août 2004.

La loi de 2003 apporte deux évolutions en matière de gouvernance. Elle crée tout d’abord un nouvel acteur, l’agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), chargé de la mise en œuvre du programme national de rénovation urbaine. En outre, elle réforme la gouvernance des sociétés anonymes (SA) d’habitation à loyer modéré (HLM), faisant disparaître la règle selon laquelle l’actionnaire majoritaire dans le capital d’une SA d’HLM ne peut détenir plus de dix voix. Depuis 2003, l’actionnaire majoritaire dispose de la majorité des droits de vote. Les collectivités locales, ou leurs groupements, et les représentants des locataires bénéficient d’au moins un tiers des droits de vote.

Quant à la loi « responsabilités locales », elle apporte de profondes modifications à la gouvernance de la politique du logement, faisant des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) dotés d’un

programme local de l'habitat (PLH), ainsi que des départements, les délégataires des aides à la pierre, dès lors qu'ils concluent une convention de délégation avec le préfet.

En outre, la loi de 2004 prévoit la mise en place, à titre facultatif, de conventions globales de patrimoine, pouvant être signées entre l'État et les organismes d'HLM.

De plus, la loi permet au préfet de déléguer son « contingent préfectoral » – correspondant à ses droits de réservation dans le parc HLM – au maire ou, avec l'accord de celui-ci, à la structure intercommunale.

A la suite de ces réformes initiées en 2003-2004, le législateur a profondément réformé le statut des offices HLM dans le cadre de la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement : les offices publics d'HLM (OPHLM) et les offices publics d'aménagement et de construction (OPAC) voient leurs statuts fusionner en un régime unique d'établissement public à caractère industriel et commercial, les offices publics de l'habitat (OPH). Les collectivités territoriales sont désormais majoritaires au sein du conseil d'administration des OPH.

La loi portant engagement national pour le logement (ENL) prévoit également la réforme des sociétés anonymes de crédit immobilier (SACI), transformées en sociétés ayant pour objet principal la réalisation d'opérations d'intérêt général dans le domaine de l'accession sociale à la propriété (SACICAP).

2. La relance de la construction de logements privés et sociaux

La relance de la production de logements locatifs privés

- la relance de la *construction* de logements locatifs privés

Afin d'enrayer l'important déséquilibre entre offre et demande de logements disponibles sur les marchés, la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et l'habitat de 2003 crée un mécanisme d'amortissement fiscal « Robien ». Ce dispositif concerne les investissements neufs réalisés à compter du 1^{er} janvier 2003, et prévoit, par rapport aux dispositifs d'amortissement antérieurs :

– l'extension du bénéfice de l'amortissement aux acquisitions de logements anciens, à compter du 3 avril 2003, qui ne satisfont pas aux caractéristiques des logements décents et qui font l'objet d'une réhabilitation permettant de rapprocher, après travaux, leurs caractéristiques de celles d'un logement neuf ;

– l'extension aux locations déléguées, pour faciliter les investissements dans les résidences pour les étudiants et les personnes âgées ;

– et l’adaptation de la réglementation en faveur des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

L’article 40 de la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement recentre le dispositif « Robien » :

– il est désormais possible de déduire au titre de l’amortissement du bien 6 % du prix d’acquisition du logement pendant les sept premières années et de 4 % de ce prix les deux années suivantes. La possibilité d’amortir le bien au-delà de neuf ans est donc supprimée et l’amortissement total est limité à 50 % ;

– le zonage et les plafonds de loyers ont été aménagés de façon à recentrer le dispositif « Robien » sur les zones tendues. La zone B a été divisée en deux sous-zones B1 et B2 et les plafonds de loyers ont été baissés en zone B2 et C.

Parallèlement, l’article 40 de la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) a créé un nouveau dispositif d’investissement locatif applicable à des logements aux loyers inférieurs aux prix du marché. Exception faite des possibilités d’amortissement, de déduction et des conditions de ressources du locataire, le régime juridique de ce dispositif est calqué sur celui du dispositif Robien. L’investisseur peut déduire 6 % les sept premières années et 4 % les deux années suivantes, soit un total de 50 %. La déduction est calculée sur le prix d’acquisition des locaux, lorsqu’il s’agit d’un logement neuf ou, lorsqu’il y a des travaux, sur le prix d’acquisition augmenté du montant des travaux de transformation ou de réhabilitation.

Le propriétaire peut également bénéficier de deux avantages fiscaux supplémentaires :

– une déduction spécifique, fixée à 30 % du montant des revenus fonciers, applicable pendant la période d’engagement de location de neuf ans, reconductible deux fois pour trois ans (soit une période d’engagement de neuf, douze ou quinze ans). L’application de cette déduction conduit à n’imposer l’investisseur que sur 70 % des loyers perçus ;

– la possibilité de bénéficier d’un complément de déduction au titre de l’amortissement, de 7,5 % ou de 15 % du prix de revient du logement selon que le contribuable choisit, à l’issue de la période initiale de location de neuf ans, de prolonger son engagement d’une ou de deux périodes triennales. Les conditions de loyer et de ressources doivent continuer à être respectées pendant toute la durée de la location. L’amortissement total, déductible du revenu de l’investisseur, représente 50 % du montant de l’opération au bout de neuf ans de location, 57,5 % du montant total de location au bout de douze ans et 65 % au bout de quinze ans.

Le propriétaire doit cependant prendre l’engagement de donner le bien en location nue à titre d’habitation principale à une personne autre qu’un membre de son foyer fiscal, dont les ressources sont inférieures à un plafond et à un loyer inférieur aux prix du marché, pendant une durée de neuf ans.

- L'amélioration du parc privé existant, et la mise en place du conventionnement sans travaux

La loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale prévoit la réhabilitation, entre 2005 et 2009, de 200 000 logements à loyer modéré.

Elle a été complétée par la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, qui transforme l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) en agence nationale de l'habitat. L'agence voit ses missions étendues puisqu'outre le conventionnement assorti d'une subvention de travaux au profit du propriétaire bailleur, elle peut désormais « conventionner » des logements sans subventionner de travaux d'amélioration (dispositif dit « Borloo dans l'ancien »).

La loi ENL renforce également les mesures de lutte contre l'insalubrité et la vacance, en ratifiant l'ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux. Cette ordonnance simplifie et harmonise les divers régimes de police administrative, facilite la réalisation de travaux, l'hébergement et le relogement des occupants, assure une meilleure préservation des droits des occupants et des propriétaires de bonne foi, facilite le traitement d'urgence des situations d'insalubrité, permet au maire d'appliquer des mesures d'urgence prises par le préfet et accélère les dispositifs d'expropriation des immeubles insalubres et non réhabilitables.

La loi crée un dispositif expérimental de déclaration de mise en location dans certaines agglomérations, pour les immeubles de plus de trente ans, et met en place des mesures pour lutter contre la vacance des logements (remise sur le marché des logements situés au-dessus des commerces, déduction des revenus fonciers pour les propriétaires qui remettent sur le marché des logements vacants, application de la taxe d'habitation aux logements demeurés vacants depuis plus de cinq ans, et situés dans des zones où la taxe sur les logements vacants ne s'applique pas).

La relance de la construction de logements sociaux : le programme national de rénovation urbaine et la mise en œuvre du plan de cohésion sociale

- La rénovation des quartiers

Afin de toucher l'ensemble des maillons de la chaîne du logement et de favoriser les parcours résidentiels, le législateur a complété les mesures fiscales en faveur du logement locatif privé, par deux grands programmes budgétaires pluriannuels en faveur de la rénovation et de la construction de logements locatifs sociaux : il s'agit du programme national de rénovation urbaine (PNRU), mis en place par la loi n° 2003-710 précitée, et du plan de cohésion sociale, mis en place par la loi n° 2005-35 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale.

La loi du 1^{er} août 2003 met en place le PNRU, poursuivant l'objectif de restructurer en profondeur les quartiers situés en zone urbaine sensible (ZUS), ainsi que les quartiers situés hors ZUS mais présentant les mêmes caractéristiques. A l'origine, la loi prévoyait la démolition de 200 000 logements très dégradés, la réhabilitation ou la restructuration de 200 000 logements, et la réalisation de 200 000 nouveaux logements sociaux, par remise sur le marché de logements vacants ou construction de logements neufs.

Le législateur a également créé l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), établissement public à caractère industriel et commercial, sorte de « guichet unique » chargé de mobiliser les financements pour la mise en œuvre du PNRU. L'objet de l'agence, est de simplifier et d'alléger le circuit de financement des opérations de rénovation urbaine, en centralisant, gérant et distribuant les subventions.

Initialement prévu pour 5 ans, le PNRU a été prolongé par plusieurs lois successives. Depuis la loi ENL du 13 juillet 2006, il est établi pour la période 2004-2013, et prévoit désormais une offre nouvelle de 250 000 logements locatifs sociaux. Il comprend également, dans les quartiers mentionnés au premier alinéa, la réhabilitation de 400 000 logements locatifs sociaux et, la résidentialisation d'un nombre équivalent de logements sociaux et en cas de nécessité liée à la vétusté, à l'inadaptation à la demande ou à la mise en œuvre du projet urbain, la démolition de 250 000 logements, cet effort global devant tenir compte des besoins spécifiques des quartiers concernés.

En outre depuis l'adoption de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses dispositions en faveur de la cohésion sociale, les crédits consacrés par l'État à la mise en œuvre du programme national de rénovation urbaine, ouverts par les lois de finances entre 2004 et 2013, sont fixés à 6 milliards d'euros, aucune dotation annuelle au cours de cette période ne pouvant être inférieure à 465 millions d'euros. Ils sont affectés, dans les conditions fixées par les lois de finances, à l'ANRU.

- La relance de la construction de logements sociaux sur l'ensemble du territoire

Parallèlement à ce programme, l'État a mis en place un grand plan de relance de la construction de logements locatifs sociaux, sur la période 2005-2009, correspondant au volet « logement » du plan de cohésion sociale.

L'article 87 de la loi de cohésion sociale prévoit la réalisation de 500 000 logements locatifs sociaux entre 2005 et 2009, ainsi que la mise à disposition des moyens financiers nécessaires à celle-ci. Ce plan comprend également des dispositions en faveur de la création de places d'hébergement d'urgence en centre d'hébergement et de réinsertion sociale, en centre d'accueil des demandeurs d'asile et en « maison-relais ».

Les évolutions du droit de l'urbanisme

Depuis la rénovation des documents d'urbanisme introduite par la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (dite loi SRU), le droit de l'urbanisme a connu des évolutions majeures.

Tout d'abord, le régime des autorisations d'urbanismes a été profondément simplifié par l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme, ratifiée par la loi ENL.

Ensuite, la loi ENL comporte également des mesures :

– pour favoriser la mobilisation des terrains publics pour la construction de logements - l'État peut mettre en place des opérations d'intérêt national dans des périmètres qu'il définit, le préfet se substituant alors au maire ;

– pour renforcer la sécurité juridique des autorisations d'urbanisme (les constructions réalisées sur le fondement d'un permis de construire irrégulier faisant l'objet d'une prescription administrative décennale ; l'action en démolition ayant été circonscrite ; le juge administratif pouvant n'annuler que partiellement un permis de construire ; l'intérêt à agir des associations de protection de la nature et de l'environnement étant encadré, ces associations devant par ailleurs avoir déposé leurs statuts préalablement à l'affichage de la demande du pétitionnaire) ;

– pour améliorer les outils d'acquisition foncière ;

– pour accroître la transparence sur le marché foncier (les services fiscaux transmettant gratuitement à l'État, aux collectivités et à leurs groupements, des éléments d'informations sur les valeurs foncières déclarées à l'occasion des mutations) ;

– soutenant fiscalement l'effort de construction des maires (qui voient renforcée la possibilité de majorer le montant de la taxe foncière sur les propriétés non bâties applicable aux terrains constructibles, et qui peuvent instituer une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement par le PLU).

3. Un soutien accentué à l'accession sociale à la propriété

Afin de favoriser le parcours résidentiel et d'accroître le taux des ménages propriétaires (d'environ 56 % en France), la loi de finances pour 2005 a profondément modifié le dispositif du prêt à taux zéro (avance remboursable sans intérêt) : outre que son financement est transformé, d'une dépense budgétaire, en dépense fiscale (sous la forme d'un crédit d'impôt en faveur des établissements de crédit qui accordent le prêt), le prêt a été plus largement ouvert aux familles, et étendu au logement ancien.

La loi ENL complète cette réforme majeure par :

– l’application d’un taux réduit de TVA aux opérations réalisées dans un quartier en rénovation urbaine, ou jusqu’à 500 mètres de tels quartiers ;

– la mise en place d’une majoration de 15 000 euros sur le prêt à taux zéro, pour les ménages dont les revenus ne dépassent pas les plafonds de ressources applicables aux bénéficiaires d’un logement social de type « PLUS » (prêt locatif à usage social) ;

– la faculté pour les bailleurs sociaux de vendre les logements HLM à leurs locataires, tout en appliquant une décote ou une surcote de 35 % maximum par rapport au prix de vente évalué par les services fiscaux ;

– la possibilité de créer des sociétés civiles immobilières d’accession progressive à la propriété.

Les évolutions des normes de construction

La législation, en la matière, très évolutive, est en cours de modification dans le cadre de l’examen des dispositions du Grenelle de l’environnement. Les principales évolutions normatives concernent la législation sur la mise aux normes des ascenseurs, l’isolation énergétique (dans le cadre de la loi de programmation fixant les orientations de la politique énergétique, adoptée en 2005), et l’adaptation des logements au handicap, dans le cadre de la loi du 11 février 2005 sur l’accessibilité au bâti.

4. L’opposabilité du droit au logement

Enfin, la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale constitue un texte marquant, consacrant l’opposabilité du droit au logement, et faisant de l’État le garant de ce droit. Les personnes mal logées se voient ouvrir un droit de recours amiable puis contentieux, devant le juge administratif, pour faire valoir ce droit.

Si l’État est désigné comme garant, il a la faculté, à titre expérimental, de déléguer ce rôle aux EPCI délégataires des aides à la pierre. Le recours amiable est intenté devant les commissions de médiation (désormais en place dans l’ensemble des départements, selon les informations transmises par le Gouvernement), qui examinent le cas des demandeurs d’un logement social ou d’une place d’hébergement qui n’ont pu voir leur demande satisfaite.

La loi DALO crée un recours contentieux, lorsque la commission de médiation a reconnu une demande comme prioritaire, et comme devant être satisfaite d’urgence.

La liste des demandeurs pouvant saisir sans délai la commission est la suivante : demandeurs de bonne foi dépourvus de logement, demandeurs ayant au moins deux enfants mineurs et logés dans un logement suroccupé ou indécemment,

personnes présentant un handicap ou ayant une personne à charge présentant un handicap. A compter du 1^{er} janvier 2012, le droit de recours sera ouvert à l'ensemble des demandeurs d'un logement social, et non aux seuls publics prioritaires.

Afin d'assurer l'effectivité de ce droit, les objectifs de construction de logements « très sociaux » sont renforcés (80 000 logements de type « PLUS » et « PLA-I » par an, dont au moins 20 000 PLA-I), un prélèvement est instauré pour les communes qui ne remplissent pas leurs obligations en matière de création de places d'hébergement d'urgence. La loi énonce le principe de non remise à la rue des personnes hébergées dans une structure temporaire, et prévoit la transformation de places d'hébergement d'urgence en places d'hébergement pérenne.

B. Une véritable relance du secteur

1. Une forte croissance du secteur de la construction jusqu'en 2007

Jusqu'en 2007, le secteur de la construction de logements a été marqué par une croissance exceptionnelle, bénéficiant d'une conjoncture macro-économique favorable, d'une forte progression des investissements des collectivités locales, et surtout de l'ensemble des mesures mises en œuvre par le Gouvernement et présentées ci-dessus par le rapporteur.

Autorisations de construire : une progression exceptionnelle entre 2000 et 2007

autorisations de construire (en milliers)				évolution annuelle		
année	total	individuel	collectif	total	individuel	collectif
2000	358,2	217,4	140,8			
2001	353,2	212,9	140,3	-1,4 %	-2,0%	-0,4%
2002	346,7	213,0	133,7	-1,9%	0,0%	-4,7%
2003	376,3	222,4	153,9	8,5%	4,4%	15,1%
2004	457,2	247,9	209,2	21,5%	11,5%	36,0%
2005	509,7	265,4	244,4	11,5%	7,0%	16,8%
2006	556,4	275,4	281,0	9,2%	3,8%	15,0%
2007	530,2	262,3	267,8	-4,7%	-4,7%	-4,7%
2007/2000	48,0%	20,7%	90,2%			

Source : MEEDAT - DAEI - SESP - SITADEL (en dates de prise en compte)

Mises en chantier

logements mis en chantier				évolution annuelle		
année	total	individuel	collectif	total	individuel	collectif
2000	309,2	198,3	111,0			
2001	302,2	190,7	111,6	-2,3 %	-3,8%	0,6%
2002	302,1	191,8	110,3	0,0%	0,6%	-1,2%
2003	313,5	192,8	120,7	3,8%	0,5%	9,4%
2004	362,2	216,2	146,0	15,6%	12,2%	21,0%
2005	410,3	228,8	181,4	13,3%	5,8%	24,3%
2006	420,2	230,3	189,9	2,4%	0,6%	4,7%
2007	426,0	227,2	198,8	1,4%	-1,3%	4,7%
2007/2000	37,8%	14,6%	79,2%			

Source : MEEDDAT-DAEI – SESP – SITADEL (en dates de prise en compte)

Les mises en chantier traduisent les mêmes tendances. Ainsi, en 2007, un record a été atteint avec 436 000 mises en chantier soit 38 % de plus qu'en début de période.

Commercialisation de logements neufs par les promoteurs

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006(r)	2007(r)	2007/2000
Maison individuelle									
Mise en vente	13 390	15 005	14 089	13 497	18 316	18 893	19 707	19 882	
Ventes	12 573	13 791	14 326	15 701	16 566	18 526	16 645	16 876	34,2 %
Encours	8 020	8 975	8 599	6 381	7 843	8 085	11 258	14 239	
Prix de vente par lot (en euros)	154 300	159 600	172 000	187 900	200 100	218 200	242 900	245 600	
Appartement									
Mise en vente	66 066	65 147	66 803	79 469	95 877	114 871	129 789	128 101	
Ventes	62 610	66 376	71 105	87 502	95 657	102 966	109 608	110 553	76,6 %
Encours	44 298	43 047	39 510	31 129	32 076	44 801	67 745	88 332	
Prix de vente au m ² (en euros)	2 025	2 114	2 245	2 358	2 560	2 850	3 072	3 281	
Total									
Mise en vente	79 456	80 152	80 892	92 966	114 193	133 764	149 496	147 983	
Ventes	75 183	80 167	85 431	103 201	112 223	121 492	126 253	127 429	69,5 %
Encours	52 318	52 022	48 109	37 510	39 919	52 886	79 003	102 571	

Source : MEEDDAT/ SESP - Enquête Commercialisation des Logements Neufs

Les ventes des promoteurs ont atteint un niveau record en 2007 avec 127 429 logements vendus soit 70 % de plus qu'en 2000.

S'agissant de l'accession sociale à la propriété, après une baisse de 8 % en 2001 (101 121), les émissions de prêts à taux zéro pour le neuf et l'ancien sont restées quasiment stables jusqu'en 2003 autour de 100 000 prêts par an. L'année 2005, du fait de l'ouverture du prêt à taux zéro à l'ancien sans quotité de travaux (nouveau prêt mis en place à partir du 1^{er} février 2005), enregistre une augmentation globale historique soit près de 201 000 prêts émis. En 2006 et 2007, la croissance est très forte : 237 000 en 2006, 245 000 en 2007.

Pour le logement neuf seul, les distributions depuis 2000 sont les suivantes :

Nombre de prêts à taux zéro distribués pour la construction neuve

(en milliers)	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
- Prêt à 0 %	94	86	87	83	75	73	77	78

Source : SGFGAS

Après trois années très favorables, la croissance de l'activité du secteur du bâtiment s'est poursuivie à un rythme de 3,2 % en 2007 pour un chiffre d'affaires de 136,4 milliards d'euros hors taxes.

Malgré une décélération des ouvertures de chantier, l'activité du logement a continué de croître sous l'impulsion d'un nombre record de logements commencés. Le chiffre d'affaires hors taxes des entreprises de construction liée au logement neuf s'est élevé à 39,3 milliards d'euros en 2007. Après une croissance de 9,4 % en volume en 2005, 6,8 % en 2006, le résultat est de 1,3 % en 2007. La croissance a été très forte pour la construction de logements collectifs tandis que l'individuel s'est orienté à la baisse.

En outre, l'activité des entreprises de construction liée à l'entretien-amélioration du logement a fortement augmenté en 2007. Ce segment d'activité a compté pour 43 milliards d'euros hors taxes en 2007 avec une croissance annuelle de 3,2 % en volume.

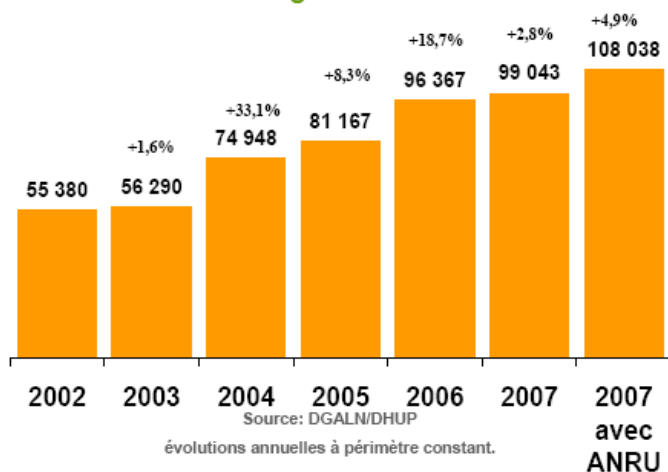
2. Une hausse continue des agréments de logements locatifs sociaux

Les agréments de financement de logements locatifs sociaux ont également enregistré une progression exceptionnelle, qui traduit la mise en œuvre du plan de cohésion sociale :

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
PLUS - PLUS-CD		42 375	39 268	38 732	45 246	44 921	50 514	47 200
PLAI		5 424	5 188	5 034	6 037	7 538	7 672	13 737
Sous total PLUS + PLA-I		47 799	44 456	43 766	51 283	52 459	58 186	60 937
PLS		8 648	11 834	12 659	20 598	23 708	33 098	33 892
ANRU							6 596	8 995
Foncière						4 177	4 495	4 214
Total	42 262	56 447	56 290	56 425	71 881	80 344	102 375	108 038

Source : DGUHC

Financements de logements neufs et anciens

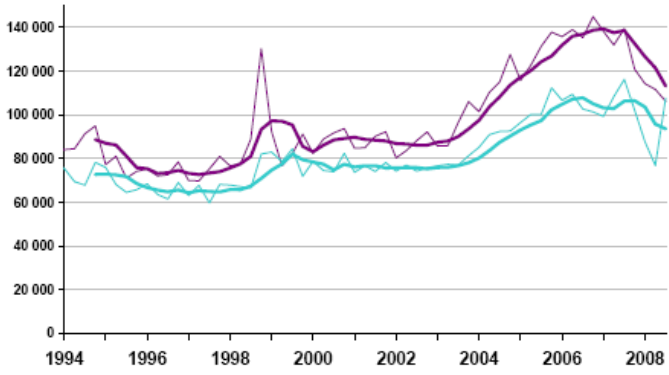


II. LA CRISE DE L'IMMOBILIER ET DU BÂTIMENT : UN RETOURNEMENT CONJONCTUREL MAJEUR

A. La crise dans le secteur de la construction

Le ralentissement cyclique de la conjoncture dans le secteur de la construction, observé depuis la fin de l'année 2007, s'est accentué en 2008 sous l'effet de la crise économique et financière.

Dans le secteur du logement, après plusieurs années de forte croissance, les mises en chantier connaissent un fort ralentissement :



(Source : CGDD/SOeS/SITADEL ; la courbe supérieure concerne les logements autorisés, la courbe inférieure, les logements commencés)

Le tableau suivant résume les évolutions en glissement annuel, d'après la base SITADEL disponible fin août 2008.

	Logements autorisés			Logements commencés		
	Individuel	Collectif	Ensemble (1)	Individuel	Collectif	Ensemble (1)
Comparaisons 2008/2007						
juillet	-	-	-	-	-	-
juin	-	-	-	-	-	-
mai	-	-	-	-	-	-
3 derniers mois	-15,9 %	-16,6 %	-16,3 %	-5,4 %	-19,5 %	-12,1 %
6 derniers mois	-16,7 %	-16,8 %	-16,7 %	-15,6 %	-15,9 %	-15,7 %
7 premiers mois de l'année	-16,1 %	-16,5 %	-16,3 %	-15,2 %	-13,6 %	-14,5 %
12 derniers mois	-12,8 %	-12,6 %	-12,7 %	-9,5 %	-4,5 %	-7,2 %
<u>Créations sur les 12 derniers mois (milliers)</u>						
Définition Sitadel	236,9	242,0	478,9	206,8	183,4	390,3

Source : MEEDAT - DAEI - SESP - SITADEL (en dates de prise en compte)

Sur les sept premiers mois de l'année, les autorisations de construire ont reculé de 16,3 % et les mises en chantier de 7,2 %.

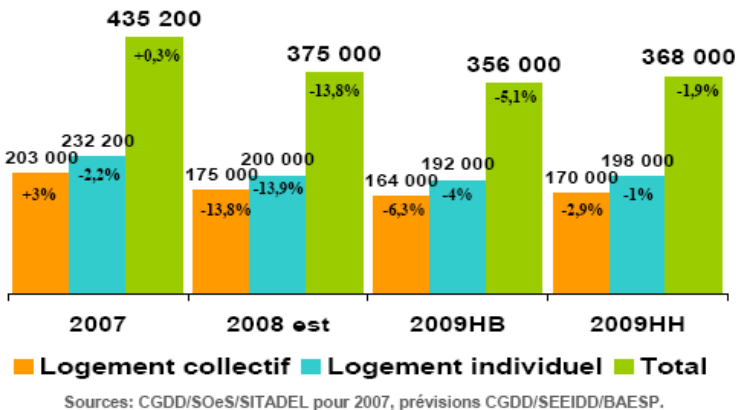
Certes, le secteur du logement bénéficie de trois facteurs de soutien :

- l'évolution démographique ;
- les aides directes – le Gouvernement prévoyant, outre la poursuite du plan de cohésion sociale, l'achat de 30 000 logements en vente en l'état futur d'achèvement aux promoteurs ;
- la libération des terrains de l'État pour la construction ;
- l'ensemble des mesures fiscales en vigueur.

Cependant, la crise financière accentue le ralentissement de la construction, en raison :

- de la forte hausse des prix jusqu'à la mi-2008 ;
- du fort ralentissement de l'accès au crédit en raison, notamment de la hausse des taux.

Prévisions de mises en chantier en France, par type de logements :



B. Peut-on parler de « crise immobilière » ?

Ainsi que le rappelle l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL)⁽¹⁾, le marché immobilier est marqué par plusieurs phénomènes : une diminution des mises en chantier, un tassement des ventes de logements,

(1) Dans son numéro d'Habitat actualité de septembre 2008, intitulé « Hausse des prix, crise du logement ; baisse des prix, crise immobilière ? »

l'allongement des délais de commercialisation, l'arrêt de la hausse des prix, voire, dans certaines zones, une amorce de baisse.

Cependant, selon l'agence, il faut employer la notion de « crise immobilière » de manière prudente, tant il est vrai qu' *« un élément à prendre en compte tient à la diversité des marchés du logement : on voit bien que la baisse la plus forte concerne les marchés les moins tendus. (...) C'est aujourd'hui dans les marchés les moins tendus que la chute des mises en chantier est la plus brutale. »*

S'agissant du problème de l'offre de crédit, l'agence souligne qu'en France, à la différence de pays comme les États-Unis, la sinistralité sur les crédits aux accédants reste extrêmement faible, le fonds de garantie à l'accession sociale (FGAS) jouant d'ailleurs le rôle de garantie des prêts accordés aux primo-accédants modestes. En revanche, l'agence souligne le problème de manque de liquidités auquel doivent faire face les banques qui *« éprouvent des difficultés à trouver les ressources longues dont ils ont besoin pour fabriquer des prêts à taux fixe »*. En définitive, l'ANIL considère que *« si le resserrement de l'offre de crédit n'est pas le facteur principal du retournement, il en accélère probablement l'ampleur »*.

Ainsi que l'avait prévu l'agence dès septembre 2008, ce sont les acteurs de la filière de la construction neuve (comme cela a été illustré précédemment) qui souffrent au premier chef des ajustements conjoncturels.

C'est dans ce contexte conjoncturel fortement dégradé que le Parlement examine le projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. S'il a été élaboré avant la crise financière qui a amplifié le ralentissement enregistré dès le début de l'année 2008, l'importance de l'adoption des mesures qu'il comporte a été accrue par les évolutions macro-économiques de l'automne.

III. LES RÉFORMES MISES EN ŒUVRE PAR LE PROJET DE LOI : SIMPLIFIER LA LÉGISLATION ET AMÉLIORER LA GOUVERNANCE DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT ET DE L'HÉBERGEMENT, DE L'URBANISME ET DE LA LUTTE CONTRE L'EXCLUSION

A. La mobilisation des acteurs

1. La poursuite de la réforme de la gouvernance de la politique du logement

Largement engagée sous la législature précédente (cf. supra), la réforme de la gouvernance constitue l'un des axes majeurs du projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

Les deux axes principaux privilégiés par le Gouvernement concernent deux acteurs majeurs du secteur :

- les organismes HLM ;
- le 1 % logement.

S'agissant des premiers, le projet de loi prévoit tout d'abord la transformation des conventions globales de patrimoine, actuellement facultatives, en convention d'utilité sociale, rendues obligatoires et dont le champ est étendu.

En outre, afin d'inciter les organismes HLM à se mobiliser en faveur de la construction, et d'éviter que certains bailleurs sociaux ne se contentent que de gérer leur patrimoine au lieu d'investir, l'article 2 met en place un prélèvement sur les organismes dont les investissements seront jugés insuffisants. Ce prélèvement alimentera la Caisse de garantie du logement locatif social.

Les organismes HLM voient également leur faculté d'acquérir des logements en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) simplifiée et clarifiée par l'article 4 du projet de loi. Ce dispositif est d'ailleurs à reprocher des annonces formulées par le Président de la République le 1^{er} octobre dernier, concernant l'acquisition de 30 000 logements en VEFA auprès des promoteurs

S'agissant du 1 % logement, à la suite des préconisations de la Cour des comptes (cf. infra le commentaire de l'article 3) et de la Revue générale des politiques publiques (RGPP), le projet de loi substitue au système conventionnel, peu clair, une simplification et une hiérarchisation des normes relatives à l'emploi des fonds collectés. Tel qu'adopté par le Sénat, le projet de loi :

- détermine les grandes catégories d'emploi (qui relèvent donc du champ législatif) ;

- renvoie à un décret en Conseil d'État le soin de fixer la nature des emplois correspondant à ces grandes catégories, ainsi que leurs règles générales d'utilisation ;

En outre, l'article 3 propose une réforme des modalités de contrôle de l'utilisation de ces fonds, dont la mission incomberait néanmoins toujours à l'ANPEEC. Alors que l'Agence exerce aujourd'hui une mission générale d'élaboration des règles régissant les conditions d'activité des collecteurs de la PEEC, elle verrait son rôle recentré sur une *mission* « *d'étude, d'évaluation et de contrôle* » relative à la PEEC. Le conseil d'administration de l'agence est resserré, les « contrôlés » que sont les collecteurs du 1 % logement n'y figurant plus.

Au vu de l'importance des critiques qui ont pu être formulées à l'égard de la gestion et de la gouvernance du 1 % logement, notamment par la Cour des Comptes, et dont le rapporteur fait état dans le commentaire qu'il propose sur l'article 3 du projet de loi, la Commission est favorable à la réforme proposée, s'agissant en particulier de mettre fin à l'empilement des conventions, et à recentrer l'ANPEEC sur ses missions de contrôle tout en modifiant la composition des membres de l'agence.

Elle propose néanmoins quelques aménagements à cet article (cf. infra).

2. La clarification des missions de l'ANAH

Poursuivant la réforme de l'ANAH engagée par la loi ENL en 2006, le Sénat a introduit au sein du projet de loi un article 3 *bis* qui clarifie les missions et le mode de financement de l'ANAH :

– ces missions sont ainsi explicitement étendues à la lutte contre l'habitat indigne ;

– en outre, afin de tenir compte des nouvelles modalités de financement de l'agence, l'article 3 *bis* précise que l'agence est administrée par un conseil d'administration comprenant :

- des représentants de l'État et de ses établissements publics ;
- des représentants des élus locaux et nationaux ;
- des personnalités qualifiées, dont un représentant de l'Union d'économie sociale pour le logement (UESL), des propriétaires, des locataires et des professionnels de l'immobilier.

B. L'amélioration du fonctionnement des copropriétés

Dans l'objectif de prévenir la dégradation des immeubles et la détérioration de la situation financière de certaines copropriétés, le présent projet de loi propose plusieurs mesures concrètes permettant d'améliorer le fonctionnement des copropriétés. Celles-ci visent notamment à prévoir une **obligation de constituer des avances en vue du financement des travaux d'amélioration des parties communes** pour les propriétaires ayant acquis un logement social (article 5) et à instituer une **procédure d'alerte préventive sur la situation financière des copropriétés** entraînant la désignation d'un mandataire *ad hoc* placé auprès du syndicat des copropriétaires afin d'élaborer des solutions pour rétablir l'équilibre financier (article 6). Cette procédure s'inscrit en amont de celle prévue à l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 qui ne s'applique que lorsque l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis. Ces dispositions sont rassemblées, avec deux autres mesures plus ponctuelles introduites par le Sénat lors de l'examen du texte en première lecture, au sein du chapitre 1er bis.

C. Le Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés

Préconisée par le Conseil économique et social dans son rapport de janvier 2008 « *Réunifier et réconcilier la ville* »⁽¹⁾, la création du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés fait l'objet du chapitre II du présent projet de loi. Tout en se situant dans la lignée des dispositifs de rénovation urbaine mis en place dans le cadre de la politique de la ville depuis la fin des années 1970, le Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) témoigne d'une approche beaucoup plus globale, axée sur le **développement durable des quartiers** dans toutes ses acceptions (habitat, équipements, infrastructures de transport, activités économiques, services publics, espaces collectifs, etc). Il est cependant impératif que la requalification de ces quartiers n'aboutisse pas à un phénomène de « gentrification » mais respecte un principe d'équilibre permettant le maintien voire le développement de la mixité sociale. La réalisation de cet objectif ambitieux nécessitera des efforts importants en termes d'accompagnement social des habitants ainsi qu'une vigilance aiguë s'agissant de leur relogement au sein du quartier requalifié.

Le chapitre II comprend ainsi deux articles dont les dispositions s'inspirent des préconisations figurant dans le rapport de l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) remis en juin 2008 au ministre du logement et de la ville. L'article 7 définit l'objet du PNRQAD, les critères qui permettront de déterminer les quartiers éligibles, dresse la liste des actions susceptibles d'être mises en œuvre dans ce cadre et fixe des objectifs chiffrés pour la réalisation du PNRQAD qui s'étalera de 2009 à 2016. Il est ainsi prévu la **réalisation de 30 000 logements locatifs sociaux** et la **réhabilitation de 60 000 logements privés**. Quant à l'article 8, il précise les modalités de mise en œuvre du PNRQAD sous l'égide de l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) en prévoyant notamment la participation du fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce (FISAC), des établissements publics d'aménagement, des établissements publics d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux, des établissements publics locaux de rénovation urbaine et de l'ANAH (agence nationale de l'habitat), ainsi que la création de fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé.

D. Les mesures en faveur du développement d'une offre nouvelle de logements

Le chapitre III du présent projet de loi comprend un nombre important de mesures visant à créer des conditions favorables au développement d'une offre nouvelle de logements. Aux neuf articles du texte initial, le Sénat a adjoint un nombre important d'articles additionnels ayant trait au droit de l'urbanisme. Les

(1) « *Réunifier et réconcilier la ville, constat et propositions* », avis du Conseil économique et social présenté par M. Gérard Le Gall, rapporteur au nom de la section du cadre de vie, séance des 8 et 9 janvier 2008.

articles 9 à 16 introduisent ainsi plusieurs modifications de portée très concrète dans le code de la construction et de l'habitation et dans le code de l'urbanisme afin d'apporter des solutions directement opérationnelles à la crise du logement. Parallèlement à ces ajouts, la Haute Assemblée a souhaité supprimer l'article 17 du projet de loi visant à favoriser l'accèsion à la propriété de personnes aux revenus modestes et à développer la mixité sociale par une offre de logements comprenant à la fois le locatif et l'accèsion. Elle a suivi en cela l'avis de son rapporteur, hostile à toute tentative de modification des dispositions résultant de l'article 55 de la loi « SRU » afin de ne pas rompre un équilibre déjà précaire et contesté. Le rapporteur comprend cette démarche à l'encontre de laquelle il ne souhaite pas aller. Il considère en effet que la cristallisation du débat autour des dispositions de l'article 55 de la loi « SRU » occulte la question de fond du lien entre urbanisme et mixité, qui nécessiterait une réflexion beaucoup plus large que le débat ouvert autour de cet article et mériterait à elle seule un texte novateur, ou du moins rénovateur, sur l'urbanisme pris dans sa globalité.

1. Renforcer la portée et l'effectivité du programme local de l'habitat

a) un contenu étoffé

L'article 9 du projet de loi définit plus précisément le contenu du programme d'actions détaillé du PLH en précisant qu'il indique :

- **le nombre et le type de logements à réaliser ;**
- **les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre ;**
- **l'échéancier prévisionnel de réalisation des logements et de lancement des opérations d'aménagement par l'EPCI ;**
- **les orientations relatives à l'application de certaines mesures prévues par le code de l'urbanisme**, c'est-à-dire la possibilité dans le plan local d'urbanisme de délimiter : des emplacements réservés à des programmes de logements dans les zones urbaines ou à urbaniser (*b* de l'article L. 123-2) ; des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale (*d* de l'article L. 123-2 abrogé à l'article 9 *quater* qui l'intègre sous la forme d'un 16° dans l'article L. 123-1) ; des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible résultant du COS pouvant aller jusqu'à 50 % (article L. 127-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de l'article 10 du projet de loi) ; des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'ils fixent (15° de l'article L. 123-1 issu de l'article 9 *ter* du projet de loi).

L'article 9 complète également la liste des « **objectifs locaux à prendre en compte** » que fournit le représentant de l'État dans le département à l'EPCI compétent en matière de PLH dans le cadre du « porter à connaissance » défini au 1^{er} alinéa de l'article L. 302-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Celle-ci ne comprend actuellement que les objectifs « *en matière de diversité de l'habitat et de répartition équilibrée des différents types de logement dans l'agglomération concernée* ». Devront désormais y figurer également les objectifs en matière de « *renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires* ».

b) un contrôle accru sur sa mise en œuvre

L'article 9 prévoit un renforcement du contrôle de l'État sur la mise en œuvre du PLH qui passe notamment par :

– la soumission de la conclusion ou du renouvellement des **conventions de délégation des aides à la pierre** à la prise en compte des observations concernant le PLH émises par le préfet ou formulées par le comité régional de l'habitat en application de l'article L. 302-2 du CCH, ainsi que la possibilité de dénoncer la convention lorsque les résultats du « *bilan triennal d'exécution du programme local de l'habitat* » institué par le projet de loi à l'article L. 302-3 du CCH sont manifestement insuffisants ;

– l'insertion de deux nouveaux critères susceptibles d'entraîner des **demandes de modification du PLH** par le préfet : lorsque le PLH ne répond pas aux objectifs de « *renouvellement du parc immobilier* », d'une part, et « *d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires* » d'autre part, et l'impossibilité pour le PLH de devenir exécutoire tant que les modifications demandées par le préfet n'ont pas été prises en compte.

c) une extension de son application

L'obligation d'établir un programme local de l'habitat est étendue :

– à toutes les **communautés de communes de plus de 30 000 habitants** compétentes en matière d'habitat et comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants ;

– aux **communes de plus de 20 000 habitants** qui ne sont pas membres d'une communauté de communes de plus de 30 000 habitants compétentes en matière d'habitat, d'une communauté d'agglomération ou d'une communauté urbaine.

d) une meilleure compatibilité du plan local d'urbanisme

L'article 9 du projet de loi prévoit une meilleure association à l'élaboration du PLH des communes et établissements publics compétents en

matière de plan local d'urbanisme directement concernés (article L. 302-2 du CCH).

L'**article 9 bis** prévoit une réduction du **délai de mise en compatibilité** du plan local d'urbanisme (PLU) avec le programme local de l'habitat. Si, pour les cas nécessitant une révision du PLU, la durée actuelle de mise en conformité de trois ans est conservée, pour les cas où une simple modification du PLU suffit, le délai est ramené à un an.

L'article 9 *bis* vise, plus largement, à renforcer la compatibilité entre PLU et PLH en ne permettant pas que l'acte approuvant un PLU puisse devenir exécutoire si ses dispositions sont de nature à compromettre la réalisation d'un PLH en cours d'élaboration. Il prévoit en outre une « **mise en conformité d'office** » par le préfet lorsque la commune n'y procède pas elle-même.

2. Permettre la réalisation d'une offre de logements adaptée aux besoins des populations

a) la priorité au logement social

L'article 9 *quater* du projet de loi donne aux communes la possibilité pour les communes de délimiter dans le cadre des PLU des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, **un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale**, c'est-à-dire des logements locatifs sociaux mais également des logements en accession sociale à la propriété.

L'article 9 *undecies* prévoit le **transfert du droit de préemption urbain au préfet dans les communes faisant l'objet d'un constat de carence** en vue de la réalisation de logements sociaux.

Les articles 10 *bis*, 36 et 37 visent quant à eux à contribuer à une **accélération de la réalisation de logements sociaux** :

– l'**article 10 bis** du projet de loi vise à encadrer les **délais de réalisation des fouilles archéologiques préventives** afin de ne pas entraver ou retarder de manière indue la réalisation des programmes de construction de logements sociaux ;

– suivant une recommandation du rapport de M. Etienne Pinte sur l'hébergement d'urgence et l'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées, l'**article 36** prévoit que les organismes HLM et les sociétés d'économie mixte pourront **déroger aux règles relatives à la maîtrise d'ouvrage publique**, et signer des contrats portant à la fois sur la réalisation d'études et sur la construction d'immeubles destinés au logement social ; quant à l'**article 37**, il exempte les sociétés d'économie mixte de ces mêmes règles lorsqu'elles acquièrent des biens par un contrat de **vente en l'état futur d'achèvement** (VEFA), alignant leur statut sur celui des organismes HLM. En facilitant la

passation de marchés de construction, ces mesures devraient accroître sensiblement l'offre de logements sociaux, même si elles ne feront pas sentir leurs effets avant plusieurs années

Enfin, force est de constater que le pilotage des politiques de logement social souffre d'un manque de fiabilité et de fraîcheur des données utiles. Les outils de suivi statistiques, notamment, sont déficients. Le principal instrument de connaissance du logement social à l'échelon national est l'enquête sur le parc locatif social, réalisée par le ministère chargé de l'équipement, qui s'appuie sur des données partielles et porte sur la situation de l'année précédant de deux ans l'année en cours. L'**article 38** du projet de loi, qui a été introduit au Sénat, prévoit la mise en place d'un outil plus systématique et réactif, le « **répertoire des logements locatifs sociaux** », qui sera abondé directement et obligatoirement par les bailleurs sociaux et sera accessible aux collectivités publiques. Il s'agit là d'une mesure primordiale, qui éclairera les politiques du logement dans toutes leurs dimensions.

b) la production de logements destinés aux familles

Les dispositions des **articles 9 ter et 15** du projet de loi visent à lutter contre la multiplication des petits logements, favorisée par le plafonnement des aides fiscales à l'investissement locatif, alors que bien souvent ceux-ci ne sont pas adaptés aux besoins des populations. Le **recentrage des dispositifs fiscaux « Robien » et « Borloo »** dans les zones les plus tendues devrait contribuer à rapprocher l'offre de la demande. L'article 9 *ter* propose parallèlement de permettre aux communes de délimiter dans les PLU des secteurs dans lesquels **un pourcentage de logements d'une taille minimale doit être appliqué**.

c) l'accessibilité des personnes handicapées aux logements existants

L'article 13 du projet de loi modifie l'article L. 123-5 du code de l'urbanisme afin d'autoriser les communes à délivrer des permis de construire dérogeant à une ou plusieurs règles d'urbanisme fixées par le plan local d'urbanisme afin de permettre l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

3. Simplifier les instruments dont disposent les pouvoirs publics en matière d'urbanisme

a) la mise en œuvre du droit de préemption urbain

Les conditions d'exercice du droit de préemption urbain sont améliorées par l'**article 9 quinquies** du projet de loi qui étend le droit de préemption urbain à la cession de la majorité des parts d'une société civile immobilière (SCI). Quant à l'article 9 undecies, comme indiqué précédemment, il transfère l'exercice du droit de préemption urbain au préfet dans les communes faisant l'objet d'un constat de carence en vue de la réalisation de logements sociaux.

b) la mise en œuvre du droit de priorité

L'**article 9** *sexies* du projet de loi complète l'article L. 240-1 du code de l'urbanisme relatif au **droit de priorité sur tout projet de cession d'un immeuble** ou d'une partie d'immeuble situé sur leur territoire dont bénéficient les communes et établissements publics de coopération intercommunale titulaires du droit de préemption urbain en vue de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de telles actions ou opérations. L'Assistance publique - Hôpitaux de Paris est ainsi insérée dans la liste des établissements entrant dans le champ de cet article, aux côtés de Réseau ferré de France (RFF), de la SNCF et de VNF (Voies navigables de France).

c) la mise en œuvre d'opérations d'aménagement

L'**article 12** du projet de loi crée un nouvel instrument contractuel d'aménagement dénommé « projet urbain partenarial » permettant aux communes de signer une convention avec les propriétaires des terrains concernés par des opérations d'aménagement, les aménageurs ou les constructeurs fixant le programme des équipements à réaliser pour répondre aux besoins de l'opération ainsi que les conditions de leur prise en charge. Le **projet urbain partenarial** (PUP) se distingue à la fois de la zone d'aménagement concertée (ZAC) et du PAE (plan d'aménagement d'ensemble) tout en empruntant des éléments à chacun de ces dispositifs : ainsi, comme le PAE, le PUP est un moyen pour les communes de faire prendre en charge par les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs le coût d'équipements publics, toutefois il repose, comme la ZAC, sur un dispositif contractuel et constitue avant tout un outil partenarial d'aménagement.

4. Optimiser le foncier

L'**article 10** du projet de loi vise à autoriser des **assouplissements, à titre dérogatoire et temporaire, aux règles de construction afin de permettre une hausse de la densité urbaine**. Il appartiendra désormais aux communes de déterminer, par une délibération motivée, les secteurs situés dans les zones urbaines délimitées par les PLU ou par les documents d'urbanisme en tenant lieu dans lesquels « *un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols (...) est autorisé pour permettre l'agrandissement de bâtiments à usage d'habitation* » (sixième alinéa de l'**article L. 123-1-1 du code de l'urbanisme** introduit par l'article 12). Ce dépassement ne peut aller au-delà de 20 % pour chacune des règles concernées et ne peut aboutir, en l'absence de coefficient d'occupation des sols, à la création d'une surface habitable supérieure de plus de 20 % à la surface habitable existante. Un débat sein du conseil municipal sur l'opportunité de recourir à ces dispositions doit être organisé tous les trois ans.

L'article 10 élargit également le champ des dispositions introduites dans le cadre de la loi ENL afin d'autoriser une majoration du coefficient d'occupation des sols pouvant aller jusqu'à 50 % pour la réalisation de projets immobiliers comportant plus de 50 % de logements sociaux : il permet à l'ensemble des communes de pouvoir recourir à ces dispositions et supprime la limite temporelle initialement imposée. Ces dispositions seront désormais codifiées à l'**article L. 127-1 du code de l'urbanisme** dont les dispositions actuellement en vigueur disparaissent.

Enfin, cet article prévoit que les dispositions des articles L. 127-1 et L. 128-1⁽¹⁾ du code de l'urbanisme ne sont pas exclusives les unes des autres : leur application combinée est autorisée sous réserve que celle-ci n'entraîne pas de majoration du coefficient d'occupation des sols supérieure à 50 %.

5. Adapter les outils fiscaux

a) le régime de la taxe spéciale d'équipement

Les **articles 9 octies et 9 nonies** introduisent plusieurs modifications dans le régime de la taxe spéciale d'équipement afin, d'une part, de limiter globalement à 20 euros par habitant le poids de la TSE, y compris lorsque deux établissements publics fonciers sont compétents pour la percevoir (établissements publics fonciers d'État et établissements publics fonciers locaux) et, d'autre part, d'exonérer effectivement de la TSE perçue par les établissements fonciers publics locaux les organismes HLM ainsi que les sociétés d'économie mixte.

b) l'assiette de la taxe sur les terrains rendus constructibles

L'**article 9 decies** substitue à l'assiette visée au III de l'article 1529 du code général des impôts une nouvelle assiette assise sur le « *prix de cession diminué du prix d'acquisition stipulé dans les actes* ». Ce nouveau mode de calcul permettra de rendre la taxe sur les terrains rendus constructibles plus juste et plus conforme à son objectif qu'elle ne l'est actuellement, en étant assise sur le prix de vente des terrains. En effet, cette taxe a été instituée afin de restituer aux communes une partie de la plus-value engendrée par l'ouverture des terrains agricoles à l'urbanisation.

c) l'extension de la TVA à 5,5 % pour les logements collectifs dans le cadre du PASS foncier

L'**article 16** du projet de loi modifie le 3 *octies* de l'article 278 *sexies* du code général des impôts, et prévoit que le taux réduit de TVA s'appliquera désormais également aux ventes de logements collectifs, dans les conditions

(1) Cet article, issu de la loi d'orientation sur l'énergie du 13 juillet 2005, autorise un dépassement du coefficient d'occupation des sols, dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles du PLU, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

suivantes : être primo-accédant ; bénéficier d'une aide à l'accession sociale d'une ou plusieurs collectivités locales ou d'un groupement de collectivités ; disposer de revenus se situant sous les plafonds de ressources du PSLA ; bénéficier d'un prêt à remboursement différé octroyé par un organisme du 1 % logement. Ce dispositif prend fin au 31 décembre 2010. La simplification apportée au pass foncier dans le logement collectif devrait permettre de relancer ce dispositif qui n'a pas rencontré jusqu'à aujourd'hui le succès escompté.

E. Les dispositions relatives à la mobilité dans le parc de logements

1. Deux mesures de rééquilibrage des rapports locatifs dans le parc privé

Issu d'un engagement du Président de la République, mais amendé par le Sénat, l'article 18 restreint les possibilités de recourir au cautionnement :

– le cautionnement ne peut être demandé par un bailleur qui a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives du locataire ;

– si le bailleur est une personne morale autre qu'une société civile constituée entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré, le cautionnement ne peut être demandé que s'il est apporté par un organisme dont la liste est fixée par décret en Conseil d'État ou si le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur.

En contrepartie de cette mesure favorable au locataire, et en cohérence avec la politique de prévention des expulsions menée par le Gouvernement, l'article 19 du projet de loi réduit les délais de sursis à exécution des décisions judiciaires d'expulsion.

2. Un recentrage du parc HLM sur sa vocation sociale

L'article 20 du projet de loi tend à accroître la mobilité des locataires du parc HLM dans trois cas de figure :

– lorsque les locataires occupent un logement sous-occupé ;

– lorsque le logement est adapté au handicap mais qu'il n'est plus occupé par une personne présentant un handicap ;

– lorsque le ménage qui occupe le logement perçoit des revenus supérieurs au double des plafonds de ressources applicables au logement.

Cette dernière mesure est à rapprocher du dispositif prévu à l'article 21, qui aura un impact direct sur le nombre de ménages dépassant le double des plafonds de ressources, puisque l'article 21 minore de 10,3 % les plafonds de ressources applicables dans le parc HLM.

F. Des mesures ambitieuses en faveur de l'hébergement des sans-abri

Afin d'améliorer les capacités d'accueil des personnes sans domicile, la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat a mis à la charge de certaines communes des obligations en matière d'hébergement d'urgence. Les communes concernées doivent accueillir un nombre minimum de places d'hébergement. Le minimum varie selon la taille et la localisation des communes. La loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable a renforcé ces obligations et cherché à les rendre plus contraignantes.

Les données disponibles permettent cependant d'affirmer que ces dispositions sont restées peu appliquées. A l'été 2007, seules 30% des communes concernées avaient atteint les objectifs fixés par la loi.

L'article 23 du présent projet de loi apporte des réponses à ce problème, codifiées à l'article L. 312-5-3 nouveau du code de l'action sociale et des familles :

– il clarifie, en amont, la planification de l'hébergement des sans-abri en refondant les différents documents existant dans un document unique : le plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile ;

– il précise le mécanisme de sanction des obligations des communes en l'alignant sur les dispositions de l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation (« *prélèvement SRU* ») ;

– il détaille les places d'hébergement concernées, qui ne seront pas limitées à l'hébergement d'urgence mais comprendront aussi des places d'hébergement de transition afin d'apporter une réponse globale au problème de l'hébergement des sans-abri.

G. Un aménagement pragmatique du droit au logement opposable

La loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable a prévu que les personnes dites « *supra-prioritaires* » disposent d'un droit de recours contentieux pour faire valoir leur droit au logement depuis le 1^{er} décembre 2008.

Cependant, les marges de manœuvre à court terme sont faibles. La situation est particulièrement délicate dans certains départements de l'agglomération parisienne : la région Ile-de-France concentre deux tiers des demandes.

Dans cette perspective, l'article 24 du projet de loi institue des modalités d'attribution de logement spécifiques pour l'Ile-de-France. Les préfets pourront proposer aux personnes prioritaires d'être logées ou relogées dans un autre

département que celui dans lequel ils ont fait leur demande (article L. 441-2-3 modifié du code de la construction et de l'habitation).

Cela permettra d'éviter que les capacités de relogement de certains départements soient saturées tandis qu'elles sont sous-utilisées dans d'autres départements. Les frontières départementales ont d'ailleurs beaucoup moins de sens en Ile-de-France que dans d'autres régions, étant donné l'importance des réseaux de transport en commun.

Le Sénat a proposé d'ajouter à cet article une disposition permettant de mettre en place plusieurs commissions de médiation par département afin qu'elles statuent sur les demandes dans de meilleures conditions : ces commissions sont en effet parfois encombrées.

H. Le renforcement de la connaissance de l'habitat indigne et des moyens de lutter contre celui-ci

La connaissance de l'habitat indigne, dont le nombre est estimé « à dire d'expert » à plus de 500 000, souffre de l'absence d'une définition établie. L'article 25 du projet de loi propose d'introduire, à l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, une définition claire, rassemblant des caractéristiques de l'habitat impropre par nature à l'habitation et du logement non décent.

L'identification des logements indignes est aussi améliorée par l'article 25 *quater*, qui rend automatique la transmission des décisions judiciaires en matière de logement non décent (article 6 modifié de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs).

La lutte contre l'habitat indigne est par ailleurs renforcée :

- l'article 25 *bis* permet, dans le cadre de la police de la salubrité, d'exécuter des travaux d'office sur des logements vacants (article 1331-29 modifié du code de la santé publique).

- l'article 25 *quinquies* réduit les indemnités d'expropriation des exploitants d'« hôtels meublés » du montant des travaux de remise en état et de relogement.

IV. LES PRINCIPALES PROPOSITIONS DE LA COMMISSION

A. Aménager les mesures de réforme de la gouvernance de la politique du logement

Le rapporteur propose plusieurs aménagements au volet « réforme de la gouvernance » du projet de loi.

1. Une entrée en vigueur modulée du mécanisme de prélèvement sur les organismes HLM dont les investissements sont insuffisants

Si le rapporteur est favorable à la réforme proposée à l'article 1^{er}, qui a d'ailleurs fait l'objet d'une approbation de la part du « monde HLM » (cf. infra le compte rendu de l'audition de l'Union sociale pour l'habitat), il propose un aménagement du dispositif de prélèvement prévu à l'article 2.

Dans le projet de loi initial, en effet, le dispositif, qui prend en compte les investissements réalisés au cours des deux derniers exercices, devait être rétroactif, puisqu'il entrerait en vigueur dès la publication de la loi, en 2009.

Le Sénat a remis en cause cette rétroactivité, en reportant à 2011 l'entrée en vigueur de l'article.

Dans un souci d'équilibre, le rapporteur propose une entrée en vigueur progressive du mécanisme : pour l'année 2010, il serait proposé de calculer le prélèvement sur le seul exercice 2009 si celui-ci est inférieur au prélèvement calculé sur 2008 et 2009. Cela permettrait ainsi d'atténuer les effets de la mesure pour les organismes qui auront repris une activité d'investissement en 2009.

2. Renforcer la concertation dans le cadre de la réforme du 1 % logement

Favorable à la réforme globale proposée à l'article 3, le rapporteur juge indispensable de prévoir explicitement au niveau de la loi une concertation, et non un simple avis consultatif, avec les partenaires sociaux sur l'emploi des fonds du 1 % logement.

B. Étendre les missions de l'ANAH

A l'article 3 *bis*, la Commission a ajouté aux missions de l'ANAH celles de l'amélioration des structures d'hébergement, et de l'exécution d'opérations de résorption d'habitat insalubre et de requalification d'immeubles et d'îlots d'habitat privé dégradé. Elle a également complété la liste des ressources de l'agence, qui sera désormais financée par le 1 % logement.

C. Renforcer et simplifier les dispositifs en faveur de l'accession sociale à la propriété et de l'investissement locatif

1. Une revalorisation de la déduction forfaitaire au titre de l'investissement locatif

La Commission propose de doubler, c'est-à-dire de porter à 21 400 euros, contre 10 700 euros dans le droit en vigueur, le montant de la déduction forfaitaire dont peuvent bénéficier les propriétaires dans le cadre de l'investissement locatif régi par l'article 31 du code général des impôts.

Elle estime en effet nécessaire, étant donné la conjoncture du secteur de la construction, de « doper » cet outil fiscal, par ailleurs recentré sur les zones tendues par le projet de loi.

2. Une amélioration du conventionnement ANAH sans travaux

Depuis la loi ENL, le propriétaire d'un logement ne peut bénéficier de l'avantage fiscal « Borloo dans l'ancien » (cf. supra) consenti en contrepartie du conventionnement de son logement avec l'ANAH qu'à la condition qu'il ait signé avec l'agence une convention.

Le rapporteur estime que cette disposition introduit une procédure lourde de vérification préalable au cas par cas des conditions du conventionnement. Un fonctionnement fluide du marché locatif conduit à privilégier une signature du bail aussi rapide que possible. C'est pourquoi il propose une simplification du dispositif.

Par ailleurs, le bénéfice de l'avantage fiscal est calé sur la durée de la convention qui, le plus souvent, ne coïncide pas avec la durée du bail. Dans ce cas, le bailleur ne bénéficie plus de l'avantage fiscal alors même que le loyer ne peut être augmenté qu'à l'issue du bail en cours et ce progressivement dans les conditions de l'article 17c de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. Le rapporteur propose par conséquent d'aligner la durée de l'avantage fiscal après la date d'échéance de la convention et au plus tard jusqu'à la date prévue pour le renouvellement du bail.

3. Une simplification du Pass-foncier dans le logement individuel

Le rapporteur estime que le Pass-foncier constitue une aide puissante pour l'accession à la propriété des ménages modestes. Celle-ci s'avère d'autant plus utile que les ménages sont actuellement « dé-solvabilisés » par la hausse des taux et que les marges de baisse de prix sont d'autant plus faibles que l'opération est modeste.

En effet, le coût du terrain représente une faible part du prix des opérations les plus sociales.

Il considère que seule une aide puissante comme le Pass-foncier permettra de compenser cette « désolvabilisation ». L'élargissement de son bénéfice aux logements collectifs est donc une excellente mesure, car elle permettra de répondre à la demande qui s'exprime dans les zones tendues. De surcroît, le nouveau mécanisme, un prêt à différé de remboursement, est beaucoup plus simple que celui du portage foncier.

Ceux qui construisent une maison en secteur diffus pourraient bénéficier de ce nouveau mécanisme : il est donc proposé d'élargir explicitement aux personnes qui souhaitent faire construire une maison individuelle en secteur diffus la nouvelle modalité du Pass-foncier.

4. Une extension de la TVA à taux réduit à l'ensemble des opérations d'accession sociale à la propriété

A situation exceptionnelle, mesure exceptionnelle. La Commission propose l'adoption d'une mesure qui a toujours été chère à son Président, ce dernier ayant déjà fait une proposition analogue dans le cadre de l'examen du projet de loi portant engagement national pour le logement : l'extension du taux réduit de TVA à l'ensemble des opérations d'accession sociale à la propriété.

Cette mesure est en effet aujourd'hui restreinte aux seules opérations réalisées en zone ANRU ou jusqu'à 500 mètres de ces quartiers. Bien que la mesure soit coûteuse pour les finances publiques, elle répond à une aspiration majeure de tous nos concitoyens, dont le Président de la République s'est fait l'écho dans son programme de mandature.

5. Un doublement du prêt à taux zéro

Toujours dans le souci de soutenir l'activité de construction dans la période exceptionnelle que traverse notre économie, la Commission propose, à l'initiative de son Président et du rapporteur, un doublement du montant du prêt à taux zéro.

D. Rendre possible l'élaboration d'un seul document pour le PLU et le PLH

Sur proposition du rapporteur et du président, la Commission des affaires économiques a adopté un amendement prévoyant l'**intégration des dispositions du programme local de l'habitat (PLH) dans le plan local d'urbanisme (PLU) lorsque celui-ci couvre l'intégralité du territoire de l'EPCI compétent.**

Le projet de loi entend assurer, à travers les dispositions des articles 9 et 9 *bis*, une meilleure prise en compte dans les PLU des mesures prévues par les PLH, notamment par une association en amont des communes et EPCI directement concernés et par une réduction du délai de mise en compatibilité du PLU avec le PLH lorsqu'une simple modification est nécessaire en vue de permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements.

Il est toutefois temps de franchir un pas supplémentaire pour simplifier les procédures en donnant la possibilité aux EPCI compétents de n'avoir plus qu'un seul document à élaborer. Cette fusion du PLU et du PLH permettra à la fois de renforcer la cohérence de la politique de l'habitat au niveau local et de faciliter sa mise en œuvre au travers de son principal instrument, le PLU. Les travaux du Grenelle de l'Environnement se sont largement orientés dans cette direction et il appartiendra à cet égard au projet de loi « Grenelle II » d'aller plus loin, en intégrant notamment la problématique des transports.

E. Faciliter la réalisation des opérations d'aménagement

Le projet de loi prévoit dans son article 12 la création d'un nouvel instrument contractuel visant à faciliter la réalisation d'opérations d'aménagement et d'équipements publics. Il convient toutefois de s'assurer que les instruments existant par ailleurs fonctionnent. Or, il s'avère que les **sociétés publiques locales d'aménagement (SPLA)** créées à titre expérimental, pour une durée de cinq ans, par l'article 20 de la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) connaissent un développement limité.

Ce nouvel outil constitue cependant le seul instrument dont les collectivités territoriales disposent pour réaliser des « prestations intégrées », appelées « in house » dans la jurisprudence communautaire relative aux conditions dans lesquelles une collectivité peut être dispensée d'appliquer les règles de mise en concurrence. En effet, en droit français, seules les SPLA peuvent réaliser ce type de prestations, car les sociétés d'économie mixte, compte tenu de la présence obligatoire d'au moins un actionnaire privé dans leur capital, ne peuvent être dans une relation de « in house » avec leurs collectivités.

Le manque d'engouement pour les SPLA semble à cet égard lié au fait que leur qualification de « société anonyme » implique un nombre minimal de sept actionnaires, ce qui constitue un frein important à la constitution de ces sociétés. C'est pourquoi la Commission des affaires économiques a adopté, sur proposition de son président et de son rapporteur, un amendement visant à desserrer cette contrainte en abaissant ce seuil à **deux actionnaires**.

F. Encadrer les délais de réalisation des fouilles archéologiques préventives afin d'accélérer la réalisation de logements

La Commission des affaires économiques a adopté un amendement cosigné par le rapporteur et M. Olivier Carré réécrivant les dispositions de l'**article 10 bis** introduit au Sénat par un amendement de M. Daniel Dubois afin de contribuer à accélérer la réalisation des logements sociaux en fixant un délai pour l'engagement des opérations d'archéologie préventive.

Cet amendement poursuit plusieurs objectifs :

– tout d'abord, il vise à insérer effectivement dans la partie du code du patrimoine relative à l'archéologie préventive les dispositions introduites par erreur dans l'article L. 531-6 du code du patrimoine, qui ne concerne pas les opérations de fouilles archéologiques préventives mais les opérations programmées de fouilles ;

– ensuite, il entend élargir leur **application à l'ensemble des terrains destinés à la construction de logements** et pas uniquement aux travaux en vue de la réalisation de logements sociaux ;

– enfin, il vise à poser non seulement un **délai de six mois maximum pour l'engagement des opérations archéologiques** mais également pour leur achèvement. L'amendement propose ainsi une nouvelle rédaction pour l'article 10

bis fixant un **délai de 18 mois prorogable une fois pour l'achèvement** des opérations de fouilles. Sont ici visées les opérations de diagnostic préalable, pour lesquels le code du patrimoine prévoit un délai d'achèvement sans prévoir de délai d'engagement, et les opérations de fouilles archéologiques proprement dites, qu'elles soient réalisées par un opérateur choisi selon la procédure visée à l'article L. 523-9 du code du patrimoine ou, faute d'opérateur candidat, par l'Institut national de recherches archéologiques préventives (article L. 523-10 du code du patrimoine).

G. Mettre en place un système efficace d'obligations d'hébergement à la charge des communes

Sur proposition du rapporteur, la Commission a adopté deux amendements **précisant le champ des communes soumises aux obligations d'hébergement et les possibilités de mutualiser les places d'hébergement** (article L. 312-5-3 du code de l'action sociale et des familles).

L'article 23 cherche à rendre plus opérantes les obligations d'hébergement des communes afin d'améliorer la situation des personnes sans domicile. Un équilibre satisfaisant doit être trouvé entre des obligations précises et des aménagements locaux. Le cas des plus petites communes doit notamment être pris en compte, en raison des moyens financiers qui sont les leurs et de l'existence d'une taille optimale des centres d'hébergements.

La commission des affaires économiques a ainsi souhaité que les obligations d'hébergement ne soient portées qu'à la charge des communes soumises aux dispositions spéciales prévues aux articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation, garantissant un seuil plancher de 3 500 habitants.

Elle a aussi restreint les cas de mutualisation introduits par le Sénat aux communes membres d'une intercommunalité *compétente en matière de programme local de l'habitat* et aux communes *limitrophes* décidant de se regrouper par convention, ces deux précisions ne figurant pas dans le texte du Sénat.

H. Adapter les propositions faites au titre du droit au logement opposable à la situation particulière du demandeur

La Commission a adopté un amendement du rapporteur précisant que **les propositions de logement ou d'hébergement faites aux demandeurs prioritaires au titre du droit au logement opposable ne doivent pas être manifestement inadaptées à leur situation** (article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation).

Si elle est utile, la proposition de régionaliser le droit au logement opposable en Ile-de-France met en évidence une difficulté liée à l'exercice de ce

droit. Lorsque le logement ou la solution d'hébergement proposé au demandeur prioritaire est trop éloigné de son lieu de travail par exemple, le demandeur refusera la proposition. L'effectivité du droit au logement est alors réduite et le risque de contentieux accru, sans qu'il soit possible de savoir comment le juge tranchera *in fine* la question.

La Commission a souhaité adopter un amendement « *préventif* » prévoyant que les propositions faites aux demandeurs prioritaires ne doivent pas être « *manifestement inadaptées* » à leur situation.

I. Renforcer la connaissance et les moyens de lutte contre l'habitat indigne

La Commission a adopté, sur les propositions du rapporteur et de M. Le Bouillonnet, plusieurs amendements portant articles additionnels après l'article 25 *quinquies* afin de prolonger l'effort de **lutte contre l'habitat indigne** engagé par le gouvernement.

Les dispositions figurant dans ces articles :

– prévoient la *remontée automatique* des informations relatives aux logements indignes et non décents vers les observatoires nominatifs départementaux de l'habitat indigne et assouplissent le secret fiscal afin de mieux pouvoir suivre ces logements ;

– clarifient le *privilège immobilier spécial*, qui permet à l'autorité publique qui effectue des travaux d'office de recouvrer plus facilement des créances nées de mesures utiles à tous les créanciers, et l'étendent aux travaux d'urgence ;

– majorent les créances nées de la substitution des autorités publiques aux copropriétaires défaillants d'*intérêts moratoires* ;

– définissent ce pouvoir de substitution comme un *pouvoir propre du maire* ;

– introduisent des *incriminations pénales spécifiques* en matière de police des hôtels meublés dangereux ;

– permettent aux autorités publiques de *neutraliser l'accès* aux immeubles frappés d'une interdiction d'habiter ;

– instituent un *contrat de location temporaire* afin de simplifier le statut juridique des bailleurs signant un contrat avec un autre bailleur pour satisfaire à l'obligation de reloger leurs locataires à laquelle ils peuvent être soumis dans certaines circonstances.

TRAVAUX DE LA COMMISSION

I.— AUDITION DE MME CHRISTINE BOUTIN, MINISTRE DU LOGEMENT ET DE LA VILLE

La commission a entendu **Mme Christine Boutin, ministre du logement et de la ville, sur le projet de loi, adopté par le Sénat, de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (n° 1207) (M. Michel Piron, rapporteur).**

M. le président Patrick Ollier. Je suis heureux d'accueillir Mme Christine Boutin, ministre du logement et de la ville, pour une audition qui constitue en quelque sorte une introduction à la discussion des articles du projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, sur lequel l'urgence a été déclarée.

Déposé en Conseil des ministres le 28 juillet, d'aucuns prétendent enrichi par le Sénat quand il en ressort selon moi affaibli, ce texte n'en demeure pas moins essentiel dans le contexte de crise immobilière et financière que nous connaissons. Nous avons d'ores et déjà procédé à un certain nombre d'auditions : outre celle de Mme la ministre, le 6 novembre, nous avons entendu le président du 1 % logement le 19 novembre ainsi que l'Union sociale pour l'habitat (USH) et la Fédération des promoteurs constructeurs le 25 novembre. En dehors de ces auditions qui se déroulent dans le cadre de la commission plénière, M. le rapporteur Michel Piron a entendu l'ensemble des organismes concernés tant par la politique du logement que par le projet lui-même, ce qui reflète d'ailleurs l'étendue du champ d'action de ce dernier qui comporte, comme les textes précédents – loi de programmation pour la cohésion sociale, engagement national pour le logement (ENL), en instituant le droit au logement opposable (DALO) – des dispositions concernant, par exemple, la gouvernance des HLM ou celle du 1 % logement.

Une question, madame le ministre, me tient particulièrement à cœur : qu'en est-il de la TVA à 5,5 % s'agissant de l'accession sociale à la propriété ?

Mme Christine Boutin, ministre du logement et de la ville. Cette question me tient également à cœur, monsieur le président, et j'aurai l'occasion d'y revenir.

La déclaration d'urgence se justifie quant à elle particulièrement, certaines préconisations de ce texte pouvant en effet permettre de répondre à la crise de l'immobilier que nous connaissons même s'il a été élaboré avant son déclenchement. Je rappelle, par ailleurs, que 435 000 logements sociaux ont été construits l'an dernier et que, même si ce nombre est plus faible cette année, il se situera néanmoins au niveau de celui de 2004, lequel était déjà considérable. Le Président de la République a en outre récemment annoncé un plan ambitieux de soutien à l'immobilier avec l'achat de 30 000 logements en vente en état futur

d'achèvement (VEFA), le passage de 20 000 à 30 000 achats de logements collectifs dans le cadre du PASS-foncier et, enfin, la mise à disposition de terrains.

Avec ce texte, je poursuis trois objectifs majeurs.

Premier objectif : soutenir la construction de logements. À cette fin, il convient de mobiliser les grands acteurs du logement que sont les organismes HLM et le 1 % logement dans le cadre de la stratégie pluriannuelle. Les bailleurs sociaux ont fait un remarquable travail puisqu'ils ont plus que doublé leur production en quelques années, mais mon projet de loi leur offre des outils supplémentaires : les conventions d'utilité sociale, qui devront être signées entre chaque bailleur et l'État d'ici à la fin de 2010, se substitueront ainsi aux conventions globales et permettront non seulement de définir les objectifs partagés avec l'État et les collectivités territoriales, mais également d'adapter précisément les politiques aux différents territoires. Nous proposons aussi de mettre en place une véritable solidarité financière entre les organismes avec un système de péréquation permettant de flécher les rares organismes HLM plus attentifs à leur trésorerie qu'à la construction de manière à opérer une réorientation. Par ailleurs, les VEFA reçoivent une définition juridique claire. Nous avons de surcroît rénové la gouvernance du 1 % logement en limitant les coûts de gestion et en réorientant l'utilisation des ressources vers les priorités de la politique publique du logement. La loi fixera les grandes catégories d'emplois ainsi que la nature des emplois ; les enveloppes correspondantes seront précisées par décret après avis des partenaires sociaux. Les discussions avec ces derniers ont d'ailleurs été cordiales et nous nous sommes entendus sur un certain nombre d'objectifs ambitieux, en particulier s'agissant d'une plus grande production de logements économiquement abordables, de la facilitation de l'accès ou du maintien en logement des personnes les plus fragiles et de l'intensification de la lutte contre l'habitat indigne. Au Sénat, enfin, les débats ont permis de préciser certains points, notamment en ce qui concerne le conseil d'administration de l'Union d'économie sociale pour le logement (UESL).

Le projet prévoit également l'extension du PASS-foncier au logement collectif, le Président de la République souhaitant réaliser 30 000 logements, en particulier en zone urbaine, grâce à ce dispositif. Afin de conserver la confiance des investisseurs privés, il est également important de maintenir les dispositifs d'investissements Robien et Borloo, mais en les recentrant sur les zones dans lesquelles la tension du marché locatif est forte. J'ajoute que cette procédure tant décriée a permis de réaliser plusieurs milliers de logements. Il faut également aider les maires à augmenter le nombre de constructions dans leur commune. J'avais souhaité à ce propos inclure dans le décompte des logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU des logements construits dans le cadre du PASS-foncier et du prêt social de location-accession (PSLA). Cela a certes suscité des débats mais, selon une étude du CREDOC, 88 % des Français se déclarent favorables à cette disposition – je rappelle que les logements destinés à l'accession sociale à la propriété ont les mêmes caractéristiques que les logements locatifs sociaux :

même aide publique – avec une TVA à 5,5 % – même plafond de ressource, même personnes. Le Sénat en a décidé autrement, mais je suis persuadée que nous parviendrons à proposer une mesure apaisant les inquiétudes tout en favorisant le développement de ce type d'accèsion à la propriété. Je travaille d'ailleurs à un amendement en ce sens.

J'ai également défendu au Sénat un amendement – voté à l'unanimité – permettant aux préfets d'exercer le droit de préemption urbain à la place de la commune en cas de carence de celle-ci. J'ai aussi favorisé l'agrandissement des bâtiments à usage d'habitation en autorisant le dépassement des normes d'urbanisme jusqu'à 20 %.

Enfin, le texte renforce le caractère opérationnel des programmes locaux de l'habitat dont je propose que les objectifs soient fixés par commune afin de favoriser une adéquation entre la politique de l'« aide à l'habitat » arrêtée sur le plan intercommunal et sa mise en œuvre sur le plan communal : telle est en effet la condition pour que les plans locaux d'urbanisme (PLU) deviennent de vrais outils au service de la construction.

Deuxième objectif : permettre aux classes modestes et moyennes d'accéder au logement. Pour ce faire, nous souhaitons ramener le parc HLM à sa vocation première. Selon le code de la construction et de l'habitation, l'attribution de logements locatifs sociaux « participe à la mise en œuvre du droit au logement afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées (...). L'attribution doit favoriser les chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers. »

Le projet propose donc d'abaisser de 10 % les plafonds de ressources pour l'accès au logement social afin d'annuler leur forte progression constatée ces dernières années en raison de l'effet mécanique lié à l'évolution du SMIC induit par le passage aux 35 heures. Lorsque 60 % de la population peut avoir juridiquement accès à un logement HLM – contre 70 % actuellement –, nous permettons aux personnes qui disposent de ressources modestes et aux personnes défavorisées d'y accéder plus facilement sans pour autant remettre en cause la mixité sociale.

Le texte vise également à accroître la mobilité dans le parc de logements sociaux, le taux de mobilité étant aujourd'hui très faible – 9 % sur le plan national et 7,4 % en Île-de-France. Il permettra également de libérer les logements sous-occupés et incitera les ménages disposant de revenus très élevés à quitter le parc social.

Il convient également de donner à ceux qui ne veulent pas ou ne peuvent pas accéder à un logement HLM la possibilité de disposer d'un logement abordable : tel est le sens des dispositions prises en début d'année tendant à indexer le prix des loyers sur un nouvel indice de référence fondé sur les prix à la

consommation ou visant à réduire les dépôts de garantie de deux à un mois de loyer.

Le projet prévoit par ailleurs une mesure complémentaire interdisant le cumul d'une caution et d'une assurance pour impayé de loyer. Cette disposition prendra tout son sens dès qu'un dispositif de garantie mutualisé des risques locatifs géré par les partenaires sociaux sera effectif. J'ai souhaité que cela soit le cas d'ici à la fin de l'année, comme le précise d'ailleurs l'accord du 10 octobre dernier entre le 1 % et l'État.

Troisième objectif : lutter contre le mal-logement, impératif indissociable du droit au logement opposable. Afin d'aider les populations en difficulté à accéder plus facilement à des solutions d'hébergement d'urgence, il faut mobiliser à la fois les communes, les bailleurs sociaux et l'État.

L'article 2 de la loi DALO a créé l'obligation pour les communes de disposer d'une place d'hébergement par tranche de 2 000 habitants. Le texte que je propose précise les modalités d'application de ce principe afin de le rendre pleinement opératoire et prévoit en outre la mise en place d'une solidarité interdépartementale en Île-de-France : une commission de médiation « DALO » ayant, par exemple, décidé que tel public est prioritaire devra ainsi trouver un logement, mais pas obligatoirement dans le département de son ressort.

De plus, la loi devrait permettre aux bailleurs sociaux de prendre en gestion des logements dans le parc privé afin de les sous-louer à des ménages hébergés dans des hôtels ou des centres d'hébergement. Cette mesure attendue participera au développement d'une offre d'hébergement moins onéreuse et plus humaine.

L'habitat indigne constitue l'une des plaies de notre société, et c'est parce qu'il convient de mieux lutter contre ce fléau que le projet en donne une définition juridique précise, ce qui permettra notamment de limiter les agissements des marchands de sommeil.

J'ai également souhaité que soit engagé un programme national de requalification des quartiers anciens dégradés avec la remise sur le marché de logements vacants, la transformation de logements sociaux de fait en logements sociaux de droit, ainsi que l'obligation de reloger en centre-ville dans des conditions de logements sociaux les personnes qui sont actuellement dans ces quartiers dégradés.

Ce projet a pour ambition de soutenir la construction et l'emploi, de répondre au besoin de logement de nos concitoyens et de relever les défis de la crise immobilière. Je vous fais confiance pour l'enrichir et je suis prête à accepter les amendements qui respecteraient ces objectifs !

M. Michel Piron, rapporteur. Je vous remercie, monsieur le président, d'avoir souligné que nous avons organisé un grand nombre d'auditions. Je remercie également les membres de l'opposition, dont l'implication a été conséquente, ainsi que les rapporteurs pour avis.

Quid, madame la ministre, de la pérennité du financement du 1 % au-delà de 2011 ?

Une évaluation des dispositifs Garantie des risques locatifs (GRL) et PASS-Foncier me semble par ailleurs nécessaire sans que s'impose pour autant la mise en place d'un nouveau comité Théodule. Le réseau de l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL) ne pourrait-il, par exemple, s'en charger ?

S'agissant de l'articulation entre GRL et Garantie des loyers impayés (GLI), il semble que, outre la superposition d'un mécanisme subventionné et d'un produit de marché, un problème de ciblage des publics se soit posé. Pourriez-vous nous éclairer sur ce point ?

Quid du PASS-Travaux, dispositif désormais réorienté par le Grenelle de l'environnement en direction des économies d'énergie ?

Qu'en est-il de la participation financière des collectivités au PASS-foncier, laquelle constitue un frein à la mise en œuvre de ce dernier ? De la même manière, le peu de succès de ce mécanisme s'explique sans doute par la nécessaire avance du différentiel de TVA de 14,1 % pour les acquéreurs de logements individuels.

Enfin, qu'en est-il précisément des 30 000 logements en VEFA et, plus généralement, de l'état général du marché dans un contexte de forte crise ? La TVA à 5,5 % ne constituerait-elle pas une piste supplémentaire à explorer ?

M. le président Patrick Ollier. Même si le Sénat a supprimé, à tort, l'article 17, l'accession sociale à la propriété, j'y insiste, doit prendre toute sa place dans ce texte et être encouragée. Outre que nous devons en effet être capables de mettre en place une procédure lisible et accessible à travers un guichet unique dans les mairies, dont la faculté existe depuis la loi ENL, de nouvelles propositions concrètes doivent être formulées !

M. François Scellier, rapporteur pour avis de la Commission des finances, de l'économie générale et du plan. Nombre de mesures de ce projet sont consensuelles et nous adhérons aux trois objectifs principaux que Madame le ministre a soulignés.

Elle a par ailleurs affirmé vouloir maintenir le dispositif de soutien à l'investissement locatif. Or, il me semble nécessaire d'aller plus loin tant les procédures Robien et Borloo ont été parfois décrédibilisées à la suite d'erreurs d'implantation. De ce point de vue, les mesures prévues par le projet afin de

déterminer précisément les zones d'affectation vont dans le bon sens, même s'il est sans doute opportun de faire en sorte que les élus locaux eux-mêmes puissent les définir.

J'ai par ailleurs déposé un amendement visant à remplacer le dispositif d'amortissement par un système de réduction d'impôt et à élargir ainsi le nombre de contribuables pouvant investir dans le locatif privé.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Comme le disait M. le rapporteur, nous avons en effet procédé à un nombre important d'auditions, d'où il ressort que ce projet suscite interrogations et inquiétudes tant il bouleverse des stratégies en cours, y compris celles qui étaient mises en œuvre dans le cadre de conventions passées avec l'État. Ce n'est pas ainsi, madame le ministre, que vous apaiserez les acteurs susceptibles de répondre à la crise immobilière que nous traversons !

La pérennité du 1 % est ainsi remise en question, le hold-up de l'État hypothéquant gravement l'avenir.

Quid des conventions qui ont été passées ces dernières années et des problèmes juridiques qui ne manqueront pas de se poser compte tenu des obligations légales ? Quelle portée juridique leur accordez-vous ?

J'ajoute que le Parlement ne pourra exercer son contrôle sur les obligations résultant des lois SRU et ENL.

De plus, les nouvelles stratégies de conventions sociales – baisse du plafond, altération du droit au maintien dans les lieux – impliquent des modifications fondamentales fort inquiétantes quant à l'effectivité de la mixité sociale ou à la réhabilitation.

Enfin, l'État se désengageant de l'ANRU et les PALULOS ayant pratiquement disparu, faut-il comprendre que vous renoncez à promouvoir toute aide à la pierre ? Si oui, comment soutenir efficacement le logement social ? Un tel flou contribue peut-être à expliquer le trouble des sénateurs.

M. Olivier Carré. Je remercie M. le rapporteur, non seulement pour la méthode de travail qu'il a impulsée – tous les groupes ont été sollicités –, mais également pour son travail de fond puisque l'ensemble des acteurs ont été entendus.

Cette loi est d'autant plus bienvenue que la crise immobilière risque de déboucher sur une crise du logement. Dans ces conditions, le nouveau dispositif de convention d'utilité sociale, en particulier, me semble tout à fait adapté.

Comment, madame le ministre, envisagez-vous la mise en place du « bouclier logement » et, en particulier, la possibilité d'appliquer des loyers différents sur un même programme en fonction de la situation des habitants ? Je

note par ailleurs qu'il s'agit là du meilleur moyen pour favoriser une réelle mixité sociale.

S'agissant du 1 % logement et de l'ANRU, j'attends confirmation de l'engagement de 12 milliards d'euros.

Enfin, deux questions essentielles me semblent devoir être posées. D'une part, comment la nouvelle procédure mise en œuvre dans le cadre du programme national de requalification des quartiers anciens – lesquels, à Orléans par exemple, abritent la plupart des RMIstes – s'articulera-t-elle avec les périmètres de restauration immobilière et les autres procédures ? D'autre part, comment les projets urbains partenariaux s'articuleront-ils sur le plan technique avec les zones d'aménagement concertées ?

M. Pierre Gosnat. Je note tout d'abord que l'association Droit au Logement (DAL) et Les Enfants de Don Quichotte viennent d'être condamnés par la justice. Or, si Mme le ministre a déclaré ce matin qu'elle ne tenait pas à commenter un jugement, Mme le garde des sceaux, elle, aurait fort bien pu demander au Parquet de ne pas poursuivre la procédure.

Quatre SDF viennent de mourir dans la rue. Certes, vous allez parler une fois de plus de l'urgence de la situation mais, l'urgence, cela se prépare et ce n'est pas ce que vous faites. Par ailleurs, si vous voulez vraiment vous mobiliser en faveur du logement et lutter contre l'exclusion, ce n'est pas le moment de remettre en cause les fondements de la loi SRU, laquelle n'est d'ailleurs même pas appliquée par tous les maires.

Le Gouvernement ne prend pas la mesure exacte de la situation de notre pays. Vous parlez de mobilisation, madame la ministre, mais qu'en est-il de celle de l'État ? De surcroît, non content d'organiser la mainmise économique et financière sur le 1% logement, vous faites preuve d'autoritarisme avec les conventions d'utilité sociale en imposant aux organismes sociaux la mise en œuvre de votre politique alors que les organismes du 1 % logement connaissent des difficultés pour appliquer leur propre programme !

Qu'en est-il de l'« accord » du 10 octobre ? Ne s'agit-il pas plutôt d'un simple relevé de discussion ?

S'agissant des surloyers, je ne suis pas d'accord avec vous. Certes, il faut que des catégories sociales différentes vivent dans les mêmes immeubles mais, avec votre mesure, un couple de fonctionnaires de catégorie B, par exemple, sera très lourdement pénalisé et n'aura pas d'autre solution que de partir. La sous-occupation pose quant à elle de douloureux problèmes : imaginez des personnes âgées ayant vécu dans un même immeuble pendant des années et qui seraient contraintes de le quitter !

Enfin, si 70 % des personnes peuvent prétendre à bénéficier d'un logement social, c'est que les faits sont têtus !

Mme le ministre. Il est certain, et je l'assume, que cette loi vise à réformer notre système.

La négociation a été engagée avec les partenaires sociaux afin de modifier le contenu et la gouvernance du 1 % logement, modification dont tout le monde convenait de la nécessité. Nous voulions également faire des économies et dégager des marges de manœuvre sur le budget de l'État afin de financer les priorités de la politique gouvernementale en matière de logement. Certes, il n'y a pas eu d'accord au sens formel, mais la portée de ce qui a été conclu est beaucoup plus forte puisque ces conclusions devaient être adoptées par le conseil d'administration du 1 % logement, ce qui a été fait. De 2009 à 2011, 850 millions d'euros annuels contribueront à financer l'ANRU – 320 millions d'euros –, l'ANAH – 380 millions d'euros– et les quartiers anciens dégradés – 50 millions d'euros.

Par ailleurs, ce texte a été élaboré alors que nous ne connaissions pas une crise aussi profonde et qu'il n'était pas question d'assouplir les contraintes européennes, notamment en matière de déficit. C'est pourquoi j'ai dû faire appel à des ressources extra-budgétaires relevant de la compétence de mon ministère et me tourner vers le 1 % logement. Il n'est nullement question que la contrainte dépasse les trois ans prévus par l'accord et j'espère que, passé ce délai, nous pourrons revenir à la situation antérieure. Je vous rappelle, à ce propos, que le 1 % logement a été créé en 1953 en raison d'un immense besoin de constructions que le budget de l'État ne parvenait pas à satisfaire. S'il a alors paru normal de faire appel au monde économique, pourquoi n'en irait-il pas de même aujourd'hui ?

J'ajoute que Mme Christine Lagarde a annoncé que des dispositions seraient rapidement prises dans le cadre d'un plan de relance en faveur de l'automobile et du logement.

La GRL, quant à elle, a été incluse dans les négociations avec le 1 % logement et il a été prévu de finaliser le processus avant la fin de l'année. Si tel est bien le cas, le cautionnement deviendra inutile. Quoi qu'il en soit, en tant que ministre du logement, vous comprendrez aisément que je ne tiens pas à opposer les propriétaires aux locataires ; je note simplement que, jusqu'ici, aucun signal positif n'a été envoyé en direction des premiers.

En ce qui concerne les PASS-foncier, chaque projet est soutenu par trois partenaires : le 1 % logement, la collectivité et l'État. Une banque et un promoteur-constructeur doivent également s'impliquer. À ce jour, 3 000 sont en cours et la demande demeure très forte. À titre personnel, je suis favorable à l'idée d'une réduction de la part des collectivités dans son financement mais nous verrons le 15 décembre quelles propositions pourront être formulées.

La situation des VEFA se débloque : outre que le Groupe Société nationale immobilière (SNI) prévoit l'achat de 10 000 logements, nous n'avons pas pris de retard sur les plans national, régional et départemental, même si la procédure est longue pour les HLM en raison de la dispersion des opérateurs. Des discussions ont commencé et des accords ont même été conclus.

Si je suis de surcroît très attachée aux dispositifs Robien et Borloo, je suis également émue par les abus qu'ils ont suscités. Nous travaillerons donc « dans la dentelle » de manière à répondre correctement aux besoins, et de façon très précise, en fonction des territoires.

Faut-il privilégier un système de réduction d'impôt à un dispositif d'amortissement ? Il m'importe avant tout d'être efficace, mais il conviendra sans doute d'examiner la question plus précisément.

S'agissant de l'ANRU, la loi du 5 mars 2007 a porté à 12 milliards d'euros le montant total du programme, lequel n'est en rien remis en cause par l'accord entre l'État et le 1 % logement : 557 quartiers ont été déclarés éligibles, dont 453 ont fait l'objet d'une validation en comité d'engagement ; plus de 10 milliards d'euros sont à ce jour mobilisés au titre de ces opérations. Un amendement à ce sujet, Monsieur Carré, devrait vous rassurer.

Les conventions, Monsieur Le Bouillonnet, s'appliquent quant à elles jusqu'à ce que les décrets d'application de la présente loi soient votés. Il me semble par ailleurs qu'en période de crise, il importe au premier chef de flécher les fonds, quels qu'ils soient, vers ceux qui en ont le plus besoin, alors que, jusqu'à présent, les prêts accordés par le 1 % logement l'étaient sans conditions de ressources.

L'accession sociale à la propriété doit bien entendu revenir dans notre débat et j'y travaille dans le cadre d'un amendement. Je ne comprends toujours pas pourquoi le Sénat a sabordé l'article 17, celui-ci précisant simplement qu'il était possible d'inclure les logements issus de l'accession sociale à la propriété dans les 20 % de logements sociaux que doivent comprendre les communes puisqu'il s'agit des mêmes personnes, des mêmes ressources et des mêmes aides de l'État.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Il ne s'agit en rien des mêmes personnes !

Mme le ministre. Si ! La loi SRU sera appliquée dans toute sa rigueur !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Vous voulez couvrir les maires qui ne font rien !

M. Pierre Gosnat. Le Sénat serait-il bolchevik ?

Mme le ministre. Outre que je suis la seule ministre du logement à avoir publié l'ensemble de la liste des communes relevant de la loi SRU, tous les arrêtés

de carence seront également publiés dans la plus grande transparence ! L'accèsion sociale à la propriété, du reste, constitue un engagement du Président de la République, et cet engagement doit être respecté.

Une TVA à 5,5 % permettrait quant à elle de relancer le secteur de l'immobilier, mais aucun arbitrage n'a encore été rendu et je ne suis pas certaine d'obtenir satisfaction.

S'agissant du DAL et des Enfants de Don Quichotte, aucune poursuite n'a été engagée par le ministère du logement : c'est la préfecture de police qui a mené cette action et je n'ai pas, quant à moi, à commenter une décision de justice.

Je ne peux vous laisser dire, monsieur Gosnat, que nous agissons uniquement dans l'urgence. On dénombre environ 100 000 sans-abri dans notre pays et j'ai la fierté de pouvoir dire qu'il existe 99 600 places d'hébergement. Par ailleurs, cette année, 16 400 places ont été ouvertes, contre 13 186 en 2006. Avec 1,1 milliard d'euros, la France dispose du premier budget d'Europe en faveur des plus démunis.

Enfin, parce que l'exclusion est un sujet fort complexe qui ne se réduit pas à quelques chiffres, nous devons maintenant travailler à un meilleur fléchage de l'accueil en fonction des personnes.

Le nouveau barème de surloyer s'appliquera à compter du 1^{er} janvier et progressera en fonction du revenu des ménages concernés. Environ 140 000 d'entre eux sont concernés, soit 5 % des ménages logés dans le parc HLM. Si 60 % des Français répondent aux conditions de ressources pour bénéficier d'un logement HLM, seulement 22 % de ceux-ci y sont logés. Il me semble donc équitable que les personnes ayant un revenu supérieur cèdent leur place.

Le surloyer, par ailleurs, ne s'appliquera ni en ZUS ni en zone de revitalisation rurale et les intercommunalités peuvent tout à fait déterminer les quartiers où il en sera de même.

Enfin, les bailleurs sociaux ayant mis en œuvre une convention globale de patrimoine pourront prévoir un dispositif de surloyer dérogatoire. On dénombre 9 000 familles bénéficiant d'un revenu de 9 000 euros mensuels qui vivent en HLM et, moi, j'ai besoin de ces 9 000 logements !

M. François Brottes. Je note donc qu'en dessous du seuil de 9 000 euros mensuels les personnes n'auront pas de surloyer.

Mme le ministre. Ce n'est pas ce que j'ai dit.

M. François Brottes. Nous savons que Mme le ministre fait ce qu'elle peut et pas toujours ce qu'elle veut, mais elle pourra compter sur nous pour l'aider à aller plus loin sur un certain nombre de dossiers.

L'antienne du « tous propriétaires » n'est quant à elle pas plus convaincante que celle du « tous patrons », l'accession, sociale ou non, à la propriété étant, pour un certain nombre de personnes, tout bonnement impossible.

À moins de défendre la rétroactivité des textes, l'État devra par ailleurs tenir les engagements conventionnels qu'il a pris avant que la loi ne soit votée. Nous comptons donc sur vous pour que sa parole soit honorée...

Mme le ministre. Elle le sera.

M. François Brottes. ... même si la loi définit de nouvelles priorités.

Par ailleurs, comment cette loi s'articule-t-elle avec les préconisations du Grenelle de l'environnement en matière de logement ?

M. Jean-Marie Morisset. En tant que rapporteur du projet portant création de l'UESL, en 1997, je note que des conventions ont toujours existé avec le 1 % logement et, parfois, pour des montants beaucoup plus importants.

Je rappelle que l'UESL a été créée afin de mieux utiliser le 1 % logement et qu'il faut veiller à ce qu'elle bénéficie toujours de sa capacité d'emprunt.

L'enveloppe du PASS-travaux, quant à elle, étant passée de 900 à 200 millions d'euros, comment le 1 % logement pourra-t-il honorer les engagements conclus ?

M. Olivier Dusopt. Je soulignerai tout d'abord que la ponction du 1 % logement pendant trois années successives à hauteur de 850 millions risque de mettre en péril ce dernier. S'il a été mis en place afin de faire face à des difficultés de l'État pour assurer un programme de constructions, il ne s'agissait aucunement de l'aider à boucler ses fins de mois.

Que comptez-vous proposer pour remplacer l'article 17 ?

Outre que la baisse du plafond de revenu pour accéder au logement social limitera un tel accès aux plus défavorisés d'entre les défavorisés, la mixité sociale sera réduite puisque des familles seront contraintes de partir.

Enfin, comment la SNI financera-t-elle l'achat de 10 000 VEFA compte tenu des moyens dont elle dispose ?

M. Gérard Hamel. Que l'on arrête de prétendre que l'État ne tiendra pas ses engagements alors qu'ils sont garantis jusqu'en 2011 et que l'ANRU dispose d'une trésorerie permettant d'honorer sans difficulté l'ensemble des conventions ! Au-delà, il est vrai que l'État devra trouver les moyens afin qu'il en soit de même pour celles que nous signons actuellement et qui l'engagent jusqu'en 2015.

La loi SRU sera, me semble-t-il, aussi sujette à polémiques que l'ISF tant que l'on ne définira pas mieux un certain nombre de termes : en effet, il ne s'agit

pas tant de compter le nombre de logements sociaux par commune que d'évaluer les ressources à partir desquelles une famille peut en bénéficier en fonction de la situation concrète de telle ou telle commune. J'ai conscience que, si je présente un amendement allant dans ce sens, le tollé sera général, mais il me semble pourtant que cela relève du simple bon sens !

J'ajoute que la loi ENL prévoit qu'une commission départementale puis nationale examine un certain nombre de cas particuliers de manière que le ministre du logement puisse juger de la bonne volonté, ou de l'absence de bonne volonté, de telle ou telle commune. Arrêtons donc de faire des procès d'intention quand les moyens de sanctionner les communes qui voudraient passer entre les mailles du filet existent bel et bien !

M. Jean-Paul Lecoq. Les familles séparées risquent-elles d'être concernées par la sous-occupation de logements, la loi précisant que la garde d'un enfant implique de disposer d'un nombre de chambres suffisant ?

Les personnes qui font l'objet d'un refus bancaire sont-elles par ailleurs considérées comme « non expulsables » au même titre que celle qui vivent en ZUS, celles qui sont âgées de plus de 70 ans ou handicapées ? Peut-on, à ce propos, envisager de réfléchir à la notion de « handicap financier » ?

En matière de mixité sociale, que recouvre exactement la notion de « bouclier logement » ? Etes-vous prête à accepter des amendements visant à réquisitionner des logements dont les compteurs électrique et gazier ne tournent pas ? Les personnes qui seraient invitées à quitter leur logement pourraient-elles éviter de recourir au préavis ?

Le changement de la philosophie du 1 % empêchera-t-il les entreprises de contribuer au financement du logement de leurs propres salariés ?

Enfin, je rappelle que la loi SRU visait à ce que toutes les villes participent au développement du logement social et, en conséquence, à aider ceux qui ne peuvent pas bénéficier de l'accession sociale à la propriété.

Mme Fabienne Labrette-Ménager. Des logements sont parfois vacants parce qu'ils se trouvent dans certains quartiers ou que les immeubles dans lesquels ils se situent n'ont pas d'ascenseur. Ne pourrait-on pas procéder à des réservations en faveur des personnes âgées, des étudiants, des apprentis ou des intérimaires, dont les besoins sont spécifiques ? Par ailleurs, la loi favorisera-t-elle la colocation ?

M. Daniel Goldberg. Je suis d'accord avec M. Hamel lorsqu'il considère qu'il est nécessaire de passer d'une culture d'objectifs à une culture de résultats pour loger l'ensemble de la population dans le cadre d'une répartition équitable sur l'ensemble du territoire. Le « bouclier logement », par ailleurs, va également dans le bon sens. Mais, outre que nous avons besoin de connaître dès aujourd'hui

le dispositif que vous proposerez pour remédier à la suppression de l'article 17, je considère également que les populations potentiellement intéressées par l'accès sociale à la propriété ne sont pas les mêmes que celles qui sont concernées par le logement locatif social.

Enfin, les 60 % de Français qui pourraient bénéficier du logement social ne sont pas tous demandeurs, madame le ministre, ce qui suffit à ruiner votre raisonnement.

M. Dominique Tian. Nombre de propriétaires s'inquiètent de la rédaction de l'article 18 supprimant la possibilité de demander une caution à un locataire si le propriétaire a souscrit une assurance le garantissant pour le non paiement du loyer. Or, ce système devenant déresponsabilisant, les impayés risquent ainsi d'augmenter sensiblement et la hausse des assurances ne manquerait pas d'être répercutée mécaniquement sur les loyers. Ne serait-il donc pas pertinent de limiter l'interdiction de caution aux seules locations couvertes par la GRL ?

M. Marc Goua. Le prélèvement sur le 1 % logement aura deux conséquences : non seulement les organismes collecteurs ne pourront plus conforter les fonds propres des bailleurs sociaux, mais ils ne pourront plus « solvabiliser » les programmes.

En outre, malgré une augmentation des constructions de 100 % en dix ans et une « désolvabilisation » de l'APL d'environ 20 %, l'aide à la pierre n'a pas connu une progression comparable. Que comptez-vous donc faire pour remédier à cette situation ?

S'agissant de la loi SRU, pourquoi ne pas maintenir les 20 % de logements sociaux et ajouter 5 % de logements dédiés à l'accès sociale à la propriété ?

Enfin, qu'en est-il du plan à venir annonçant une TVA à 5,5 % pour tous les logements et une augmentation du plafond du prêt à taux zéro (PTZ) ?

M. Dominique Le Méner. Si la réduction d'impôt me semble être une bonne solution pour l'acquéreur d'un logement, il convient de veiller à ce que la baisse de la TVA n'entraîne pas la seule réserve de la marge du promoteur dès lors qu'aujourd'hui de nombreux logements font l'objet de ventes promotionnelles par des opérateurs privés.

Certains sans-abri refusant obstinément un hébergement d'urgence, ne peut-on envisager la mise en place de contraintes ?

Enfin, les organismes sociaux pourront-ils accompagner des locataires qui, à la suite d'un licenciement, ne pourraient s'acquitter de leur loyer ?

Mme Annick Lepetit. Pourriez-vous, madame le ministre, expliciter le financement des PALULOS ?

Considérez-vous que le surloyer améliorera la mobilité dans le parc HLM quand seulement 5 % des locataires dépassent les plafonds de ressources et que moins de 6 000, sur 14 millions de logements, disposent de revenus deux fois supérieurs ?

Si le 1 % logement est désormais fléché sur les personnes les plus démunies, que reste-t-il de sa philosophie originelle ?

Mme Pascale Got. Le préavis peut-il être réduit pour les personnes qui tombent subitement malades et qui doivent changer de logement ?

Je trouve par ailleurs ce projet très timide quant à l'introduction d'une obligation de logement au titre de la solidarité et de la mixité sociale pour les personnes handicapées.

M. le président Patrick Ollier. Les réponses de Mme le ministre seront très brèves puisqu'elle a un rendez-vous impératif qu'elle ne peut en aucun cas retarder.

Mme le ministre. Monsieur Brottes, les conventions avec le 1 % logement seront remplacées par la loi, et le décret qui fixe les emplois reprendra les objectifs convenus avec les partenaires sociaux. Jusqu'à ce que la loi soit votée et publiée, ce sont les conventions *ante* qui s'appliqueront.

Monsieur Morisset, outre que les capacités de l'UESL seront maintenues, la baisse de l'enveloppe PASS-Travaux sera quant à elle compensée par la mise en œuvre des éco-prêts prévus par le Grenelle de l'environnement et les engagements pris antérieurement seront honorés.

Monsieur Dussopt, les emplois définis avec les partenaires sociaux sont compatibles avec l'équilibre financier du 1 % logement. L'achat des 10 000 logements en VEFA par la SNI est quant à lui financé par les ressources habituelles : fonds propres, subvention publique, emprunt.

Monsieur Lecoq, si le jugement de divorce pose le principe de la garde alternée, le logement ne peut être considéré comme sous-occupé.

Les entreprises continueront par ailleurs à financer le logement des salariés.

La loi, madame Labrette-Ménager, autorise la sous-location d'une partie d'un logement social à des personnes jeunes.

Monsieur Goldberg, on dénombre dans le cadre de l'article 55 de la loi SRU les logements HLM occupés par des personnes qui paient des surloyers et on refuserait de compter les logements des accédants à la propriété sous plafond de ressources HLM ? Cela me semble surprenant.

Monsieur Tian, l'objectif de la GRL est de rassurer les propriétaires bailleurs et, grâce à son développement, de rendre le cautionnement inutile. Il s'agit là d'un point fort du discours du Président de la République sur le logement prononcé à Vandoeuvre.

Concernant l'aide à la pierre, Monsieur Goua, les moyens financiers pour l'investissement, avec la contribution du 1 %, augmenteront en 2009.

Quant aux aides à la personne, l'indexation de l'APL sur l'indice de référence des loyers (IRL) garantit désormais une progression.

Monsieur Le Méner, nous allons étudier l'éventualité d'une contrainte d'hébergement des sans-abri lorsque la température est de moins 6 degrés, tout en sachant fort bien qu'en la matière il est très difficile d'agir.

Madame Lepetit, le financement des PALULOS sera dorénavant assuré par la péréquation entre les organismes ainsi que les gains supplémentaires liés aux surloyers.

M. le président Patrick Ollier. Je vous remercie, madame le ministre. La Commission n'exclut pas l'idée de vous entendre à nouveau si cela s'avère nécessaire.

II.— AUDITIONS

A.— M. JEROME BEDIER, PRESIDENT DE L'UNION D'ECONOMIE SOCIALE POUR LE LOGEMENT (1 % LOGEMENT) (UESL)

La commission a entendu **M. Jérôme Bédier, président de l'Union d'économie sociale pour le logement (1 % logement) (UESL)**, en perspective de l'examen du projet de loi, adopté par le Sénat après déclaration d'urgence, de **mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (n° 1207)** (*M. Michel Piron, rapporteur*).

M. le président Patrick Ollier. Dans le cadre de l'examen du projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, notre rapporteur, M. Michel Piron, m'a demandé, pour préparer convenablement son travail, de fixer au vendredi 28 novembre, à quinze heures, le délai de dépôt des amendements qui seront examinés au cours des réunions des 2 et 3 décembre prochains, ce que j'ai accepté.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Je le regrette, d'autant plus que notre calendrier était calé sur délai d'usage à la Commission et que, compte tenu de l'ordre du jour, nous aurions bien besoin d'un week-end de plus pour préparer nos amendements.

M. le président Patrick Ollier. Le délai de dépôt des amendements dépend du président de la commission compétente. Par ailleurs, le rapporteur a, lui aussi, besoin d'un week-end de plus pour conclure son travail. Ce sont là les aléas normaux du travail parlementaire.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Si rien ne change, cela ne servait à rien de modifier la Constitution !

M. le président Patrick Ollier. Si vous êtes mécontent, je vous suggère de me faire parvenir vos remarques par écrit. Nous sommes en effet réunis pour écouter M. Jérôme Bédier, président de l'Union d'économie sociale pour le logement, l'UESL, que je suis heureux d'accueillir dans le cadre de nos travaux préparatoires à l'examen du projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. Nous souhaiterions connaître les réactions que lui inspire ce projet de loi, en particulier l'article 3 relatif à la gouvernance de l'UESL.

M. Michel Piron, rapporteur. Je me réjouis d'entendre une nouvelle fois M. Jérôme Bédier, en particulier sur les propos vigoureux qu'il a tenus récemment.

M. Jérôme Bédier, président de l'Union d'économie sociale pour le logement. Nous sommes, depuis le mois de juin, dans un processus de refondation du 1 % logement qui a commencé, il faut bien le reconnaître, dans un contexte

extrêmement difficile. En effet, le Gouvernement entendait mettre le 1 % logement sous tutelle de l'administration et utiliser la collecte – 1,5 milliard d'euros – pour abonder des actions qui étaient financées jusqu'alors par des ressources budgétaires. Il a d'abord fallu s'assurer du point de vue des partenaires sociaux qui, depuis 1953, gèrent le 1 % logement, non sans moments de tension avec l'État, comme en 1981 et 1998.

Encore récemment, certains au sein du MEDEF trouvaient que le logement était plus de la compétence de l'État que des partenaires sociaux. Finalement, le conseil exécutif a tranché au mois de juillet : pour les entreprises, comme pour les salariés, le logement est un enjeu central, *a fortiori* dans la conjoncture actuelle. Tous les partenaires sociaux souhaitent donc continuer à jouer tout leur rôle dans la politique du logement, à condition de ne pas en être réduits à valider des décisions prises en dehors d'eux, pour permettre à l'État d'éviter d'avoir à considérer le 1 % logement comme un prélèvement obligatoire au sens du traité de Maastricht.

Dès lors, nous avons engagé des discussions avec les partenaires sociaux sur deux points essentiels : la gouvernance et l'emploi des fonds. Elles ont abouti à un accord – le protocole national interprofessionnel – qui a été signé le 17 septembre. Il s'agit d'un contrat qui servira de base à la refondation en cours. Vous verrez, en le lisant, qu'il est très ambitieux. En termes de gouvernance, il va loin dans les souhaits de rénovation des méthodes et, s'agissant des emplois, il définit des priorités. Elles sont peut-être un peu nombreuses, mais elles structureront l'action que nous devons conduire.

Concernant l'emploi des fonds, les négociations menées avec le Gouvernement en septembre et en octobre ont abouti à un document intitulé « Résultat des discussions », qui vous a été communiqué. À cet égard, le Gouvernement ne veut plus de convention. En substance, en dehors des grandes orientations qui seront fixées dans la loi, les décisions seraient prises par décret. Il faut que nous réglions la méthode de négociation avec les pouvoirs publics car nous considérons qu'elle n'est pas encore calée. Cela ne nous a cependant pas empêchés de définir la nature des emplois des fonds qui se répartiront en trois grandes masses.

Premièrement, 1,5 milliard d'euros environ ira au logement locatif social et à la construction de nouveaux logements économiquement accessibles sous des formes diverses, par exemple dans le cadre du plan de cohésion sociale. Les montants consacrés à la Foncière Logement passeront de 750 millions à 500 millions d'euros en contrepartie d'une plus grande souplesse dans ses plans de financement, qui seront étalés sur vingt-cinq ans au lieu de quinze.

Deuxièmement, 1,4 milliard d'euros sera consacré au renouvellement urbain sous ses diverses formes, dont 770 millions d'euros pour l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, ANRU, 480 millions pour l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), 50 millions d'euros pour les quartiers anciens et

100 millions d'euros pour acquérir de l'habitat indigne qui sera réhabilité avec les moyens de l'ANAH.

Troisièmement, les aides aux personnes seront ventilées en deux formes d'aides : les prêts à l'accession, en faveur desquels l'effort, à hauteur de 500 millions d'euros, restera élevé, et le Pass-foncier. L'objectif de 30 000 Pass en deux ans est très ambitieux et il faudra en discuter les conditions car il n'est pas question d'acquérir en quantité des logements de mauvaise qualité. Nous sommes prêts, en tout cas, à nous endetter à hauteur d'un milliard d'euros si les fonds proviennent du livret A. Le défi est considérable, mais nous souhaitons montrer ainsi que nous ne restons pas étrangers aux priorités nationales en matière de logement. Nous avons également décidé de poursuivre des actions du type Loca-Pass, Mobili-Pass et garantie des risques locatifs, prévues dans le cadre de conventions précédentes.

Pour en venir au cœur du sujet, c'est-à-dire à la gouvernance, le Gouvernement ne veut plus également passer de convention. C'était pourtant la formule la plus simple même si elle avait un inconvénient que la Cour des Comptes avait relevé, à savoir que l'empilement des conventions produisait une sédimentation nuisible à la lisibilité globale du dispositif.

Nous souhaitons voir transcrit dans la loi un système qui s'inspire du droit du travail. Les partenaires sociaux discutent, proposent puis se tournent vers les pouvoirs publics qui transposent, mais qui aussi disposent, comme le débat sur la représentativité l'a montré puisque le Gouvernement a pu modifier les contours de la proposition qui lui avait été transmise. Nous concevons très bien que, sur tel ou tel aspect de la politique du logement, le Gouvernement prenne des décisions différentes, mais à condition qu'il le fasse sur la base des propositions des partenaires sociaux. Apparemment, le Gouvernement n'est pas contre, mais le projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, dans sa rédaction actuelle, ne précise pas que les emplois des fonds seront fixés sur proposition des partenaires sociaux. La formule retenue est ambiguë. Nous souhaiterions que l'expression « sur proposition des partenaires sociaux » apparaisse, sans qu'il s'agisse pour autant, comme certains s'en inquiètent, d'imposer une compétence liée. Dans notre esprit, les partenaires sociaux proposent ; ensuite, les pouvoirs publics décident. Nous avons préparé un amendement qui nous paraîtrait refléter exactement le système que nous voulons voir mettre en place.

Un autre problème tient au fait que la rédaction actuelle du projet de loi prévoit une application par voie de décret, simple ou en Conseil d'État. J'y vois en quelque sorte un collapsus de la méthode de négociation. Si les pouvoirs publics prennent des décrets sur la base du document issu du résultat des discussions – c'est-à-dire après discussion des termes d'un contrat ou d'une convention qui ne disent pas leur nom –, le Parlement ne sera en effet même pas partie prenante. Notre proposition consisterait à établir un document d'orientation, plutôt qu'un

document budgétaire au sens juridique du terme, qui serait soumis au vote de telle sorte que les grands objectifs de la politique du logement auxquels nous travaillons soient logiquement approuvés par le Parlement. À cet égard, il conviendrait que la discussion ne se fasse pas en liaison trop étroite avec la loi de finances. Sur ce point, l'amendement déposé par M. Scellier, rapporteur spécial de la commission des finances, donne le sentiment, du fait du cadre retenu pour la discussion, que le 1 % logement est une ressource quasiment budgétaire. Pour sa part, le Gouvernement est attentif à ne pas en faire un prélèvement obligatoire, même s'il s'agit d'une contribution des entreprises à caractère obligatoire. Il nous paraît important de respecter cette logique.

Nous avons rédigé d'autres amendements qui sont moins fondamentaux. L'un consiste à clarifier le rôle de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction – l'ANPEEC – qui, selon nous, doit jouer un rôle de contrôle et non pas d'évaluation. Si l'Agence lance des audits, elle sort de son rôle même si le contrôle doit aller au-delà des opérations comptables. L'évaluation nous semble incomber soit à l'État, soit à l'UESL elle-même.

Je termine avec la profonde réforme du 1 % logement que nous avons engagée. Nous avons déjà supprimé certaines organisations, nous en supprimerons sans doute d'autres puisque nous rationalisons le parc d'organisations nationales. Nous allons diminuer sensiblement le nombre de comités interprofessionnels du logement et la gouvernance sera modernisée. Nous avons entendu les messages qui nous ont été adressés par la Cour des comptes et repris de façon un peu polémique par la presse. Vous pouvez avoir confiance dans la détermination du MEDEF et, au-delà, de l'ensemble des partenaires sociaux. Dès la mi-décembre, nous nous réunirons pour nous mettre d'accord sur un premier plan de réforme. Nous avons l'intention que le 1 % logement, qui est un outil intéressant, soit le plus efficace possible en collaboration étroite sur le terrain avec les collectivités locales.

M. Michel Piron, rapporteur. S'agissant du financement et des moyens du 1 %, qu'en est-il de la bosse de 2011 ?

Par ailleurs, l'UESL s'est fixé un objectif de 5 000 ventes en état futur d'achèvement. Or, hier soir, nous avons entendu dire que les négociations étaient assez tumultueuses en raison de l'écart entre les prix proposés par l'acheteur et ceux attendus par le vendeur, sans parler du problème consistant à construire les bons logements aux bons endroits. Je fais confiance à votre perspicacité, mais quels sont les termes de vos discussions avec les promoteurs ?

Quant à la gouvernance, vous avez déclaré ne pas être satisfait par la formule du décret. Nous ne pouvons qu'être sensibles à la sollicitude que vous portez au Parlement qui doit avoir son mot à dire.

Concernant le document d'orientation, il semble qu'il ne s'agisse pas d'un document budgétaire, mais d'un outil d'information assez complet qui apporterait

les précisions qui pourraient nous manquer dans le cadre budgétaire. Que faut-il comprendre quant à son caractère réel ?

Enfin, je conclus comme il se doit par une question plus générale sur la façon dont vous envisagez la construction à l'horizon 2009, même si l'exercice de prévision ne va pas de soi dans la conjoncture économique et financière.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Ayant déjà travaillé avec M. Jérôme Bédier dans le cadre de la sous-commission « logement et urbanisme », mes questions complémentaires porteront d'abord sur les conditions financières de pérennisation du 1 % logement. Les engagements tels qu'ils résulteraient des dispositions législatives seraient compris entre 4 et 5 milliards d'euros. La collecte complétée par le retour sur prêts permet de les remplir pendant environ quatre ans. Au-delà, la question se pose de la survie du 1 % logement en tant qu'opérateur. Le système jouait jusqu'à présent intelligemment sur ce qui relevait respectivement de la subvention et du prêt. Quels engagements les partenaires sociaux ont-ils obtenu du Gouvernement sur l'avenir du 1 % logement ? Personne n'imagine en effet que l'État puisse reprendre dans son budget le 1,5 milliard d'euros qui sera désormais assumé par le 1 % logement.

Quel sort sera réservé au Pass-travaux qui s'est révélé un instrument très important, sans doute le plus utilisé puisqu'il était accessible à la fois aux locataires et aux propriétaires, et qui a profité notamment aux artisans ? Il a mobilisé jusqu'à 900 millions d'euros. Or, vous prévoyez une enveloppe de 700 millions d'euros pour les prêts accession et les prêts Pass-travaux, ce qui devrait les ramener à 200 millions d'euros. Acceptez-vous facilement de renoncer à un engagement aussi colossal que pertinent ? De plus, que deviendront les dossiers en cours d'instruction qui ont été montés avec la perspective d'une dotation de 300 millions d'euros ?

Enfin, il faudrait que le Gouvernement se prononce sur la nature de ses relations avec l'UESL. Quatre ou cinq conventions sont en cours, dont au moins deux reposent sur des obligations nées de la loi : renouvellement urbain, cohésion sociale. Ces conventions seront-elles caduques ? Si ce n'est pas le cas, quel sera le cadre juridique des obligations qui vous incombent toujours ? Est-il envisageable que votre établissement puisse adopter des stratégies en dehors de toute contractualisation assortie d'une échéance précise ?

M. Jean-Marie Morisset. Nous avons pris bonne note que les partenaires sociaux entendent conserver toute leur place dans le dispositif – ce qui est une bonne chose, mais pas à n'importe quelles conditions –, et bien compris les priorités qui sont les vôtres sur trois ans. Il faudra redéfinir la gouvernance pour lever les ambiguïtés ainsi que, outre la question de la pérennité des ressources, les rôles respectifs de l'UESL et de l'ANPEEC pour éviter les confusions.

Je souhaiterais par ailleurs connaître le montant de vos engagements pour l'année 2008 afin de mesurer les conséquences, dans chacun de vos domaines

d'intervention, de ceux que vous avez pris à l'horizon 2009-2011. À ce propos, je souscris entièrement aux propos de mon collègue M. Jean-Yves Le Bouillonnet, concernant les Pass travaux. Au comité interprofessionnel du logement – CIL – Centre-Atlantique, la dotation correspondante, qui était de 5 millions d'euros en 2008, sera entièrement ponctionnée par le prélèvement qui lui est demandé alors même que le montant des dossiers traités à ce jour représente déjà 7 millions d'euros. Ce CIL a tout arrêté et se demande comment il va honorer les engagements qu'il a pris. Une clarification s'impose.

M. Serge Letchimy. S'agissant de la contribution du 1 % logement à la politique publique du logement dans les départements d'outre-mer, l'évolution est assez néfaste. Vous connaissez sûrement, Monsieur Jérôme Bédier, la situation catastrophique du logement social outre-mer...

M. Jérôme Bédier. Tout particulièrement en Guyane.

M. Serge Letchimy. ...avec 80 000 logements indignes. Elle justifierait une mobilisation nationale.

Ne pensez-vous pas, par ailleurs, que l'organisation d'un actionnariat unique a modifié les stratégies de production de logements sociaux dans les départements d'outre-mer, en régulant la situation ?

Enfin, proposerez-vous une contribution plus forte en faveur de la production de logements intermédiaires dans les départements d'outre-mer ?

M. Jérôme Bédier. La question de la pérennité financière est évidemment centrale – le premier des cinq groupes de travail que nous avons mis en place s'appelle d'ailleurs « Pérennité financière à moyen et long terme ».

Des engagements ont été pris pour la période triennale qui vient. Pour autant, le caractère durable du fonctionnement du 1 % logement n'est pas garanti aujourd'hui. Le système a dérapé depuis 1998 ; le taux de subvention a énormément augmenté, s'établissant à 61 ou 61,5 %, ce qui est beaucoup trop. De fait, on ne génère plus le montant de retours nécessaire pour assurer l'équilibre interne du système ; il convient donc de revenir à un « mix » dans lequel les retours seraient plus importants. Mais il faut aussi apprécier nos autres marges de manœuvre financière. Ne devrait-on pas vendre une certaine partie de notre patrimoine, qui est de bonne qualité, pour dégager des ressources et réintervenir davantage ? De son côté, le Parlement pourrait envoyer un signe, par exemple en votant un amendement limitant à 50 % le taux de subvention de l'UESL, ou précisant que l'État ne peut pas préempter au-delà d'une certaine hauteur les emplois du 1 % logement. Nous sommes prêts à accompagner la politique du Gouvernement, quel qu'il soit, mais pas au point de remettre en cause la survie de notre organisation.

Le groupe de travail se penche sur différentes hypothèses. Nous procédons à des simulations et nous reviendrons vers vous sur ce sujet.

Des négociations ont lieu concernant les ventes en l'état futur d'achèvement – VEFA. Lors de notre conseil du 26 novembre, nous étudierons jusqu'où nous pourrions nous engager, par le canal des CIL voire par le canal de la Foncière ; nous pensons pouvoir contribuer à hauteur de 5 000 à 10 000 logements. Certes, les négociations sont compliquées par le fait que le marché attend des baisses de prix. En cas d'une anticipation encore plus brutale et plus forte du marché, les opérateurs pourraient hésiter à accepter les niveaux de prix actuellement proposés par les vendeurs. Je suis malgré tout assez confiant dans la mesure où nous avons, les uns et les autres, envie d'aboutir.

Par quel biais le Parlement pourrait-il intervenir ? Nous nous en remettons à votre sagesse. Nous ne voulons pas devenir une annexe de la loi de finances. – car nous nous voyons plutôt comme une annexe de la politique du logement. Nous ne désirons pas un texte contraignant, mais plutôt un document d'orientation qui ne ferait pas de nous une rubrique du budget de l'État. Quoi qu'il en soit, si le Parlement intervient, il y aura débat et nous pourrions resituer de manière transparente notre action parmi les priorités que s'est fixées la nation dans le domaine du logement.

La question du Pass travaux est au centre des discussions depuis trois mois. L'État étant revenu sur son engagement de payer la moitié de l'ANRU et ayant rompu unilatéralement la convention centrale, cet outil constituait notre seule marge de manœuvre. C'est la mort dans l'âme que nous avons fait cette proposition le concernant.

Dans la conjoncture actuelle, les conséquences sur le terrain de l'arrêt de fait des Pass-travaux seront très douloureuses. J'ai prévenu, au niveau le plus élevé, qu'il faudrait reconsidérer ensemble la question et « réamorcer la pompe » avec d'autres procédures, cet outil un peu diffus, souple, jouant un rôle « coagulant » positif dans un certain nombre d'initiatives menées au niveau local. Nous sommes prêts à en discuter avec le Gouvernement et à mobiliser éventuellement nos réseaux. Si l'on peut encore disposer de 500 millions d'euros, autant les consacrer à cette question, qui mérite d'être posée.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Le ministère aurait proposé d'utiliser un prêt, à taux très réduit, de 1,9 %. Une telle information est-elle exacte ?

M. Jérôme Bédier. On a bien parlé de prêts, mais essentiellement pour les Pass-fonciers. L'État nous a suggéré d'emprunter. Nous étions très réticents pour des raisons liées à l'équilibre financier, mais nous avons finalement accepté de prendre cet endettement, sous deux conditions : premièrement, que ce soit sur ressources du livret A ; deuxièmement, que l'annuité de remboursement soit une annuité complète « intérêts et capital », pour éviter d'être dépendants d'éventuels retours, dont la probabilité est très discutable.

Nous sommes donc en train de monter un emprunt que nous rembourserions en douze ans, intérêts et capital compris. Les retours seraient « de surcroît », venant en plus dans la masse. Mais en faisant cela, nous n'avons plus aucune ressource pour emprunter, notamment pour faire du Pass travaux.

S'agissant des conventions, la situation est très particulière. L'État a mis fin, de sa propre initiative, à la convention centrale, ce qui a été ressenti très violemment par les partenaires sociaux. Cela nous a choqués et nous a ôté toute confiance dans un système fondé sur le décret. Alors qu'il avait pris des engagements solennels, au bout de deux ans, l'État nous a déclaré que nous allions payer 100 % du dispositif ANRU.

Cela dit, nous sommes en train d'écheniller l'ensemble des conventions pour voir ce qui en subsiste, ce qui paraît caduc et ce qui pose problème. Nous comptons revenir rapidement vers le Gouvernement pour lui dire comment nous apprécions la situation, entre ce que nous allons poursuivre parce que cela fait partie de nos objectifs, prévus par la loi, et ce que nous n'allons peut-être pas pouvoir poursuivre, à moins de faire des arbitrages différents, parce que ce n'était pas prévu. Ces conventions comportent en effet de nombreux engagements « hors bilan ». Par exemple, s'agissant des départements d'outre-mer, une partie de la convention de 2006 réserve 100 millions d'euros à des interventions de recapitalisation de sociétés d'HLM. Mais ce n'est prévu nulle part dans le budget. Il faudra bien savoir si on le fait ou non ; et si on le fait, où l'on trouvera l'argent.

Nous ne sommes pas encore au bout de notre travail. Si l'idée d'un document de nature législative se concrétisait, ce serait le moyen de tout reprendre, de rénover et de simplifier.

M. le président Patrick Ollier. Vous avez dit que les sommes destinées à ces interventions de recapitalisation ne sont pas prévues dans les budgets. Pour quelle raison ? Le budget doit traduire les décisions de la convention.

M. Jérôme Bédier. Si tous les engagements de la convention étaient en année pleine dans le budget, ce dernier exploserait. Il s'agit en fait d'engagements sur une période, d'engagements « hors bilan ».

Le Gouvernement passe son temps à nous demander de lui rendre service. Pour le plan de cohésion sociale, par exemple, il nous a été proposé de passer de 225 millions à 300 millions d'euros. Dans un tel système, rien n'est géré de manière consolidée, comme l'a d'ailleurs relevé la Cour des comptes qui considère qu'il faut reprendre l'ensemble des engagements et décider si on les mettra ou non en œuvre.

M. le président Patrick Ollier. Lorsqu'une convention est signée, elle doit être exécutée par les deux partenaires. Des objectifs sont alors fixés et chiffrés, et des plans pluriannuels prévisionnels sont établis. Si d'aventure, des problèmes apparaissent, le partenaire en difficulté des partenaires se tourne alors

vers l'autre pour lui en faire part, même si cela doit se traduire par des tensions voire par une crise. Or je n'ai pas entendu parler de crise avec l'État, lequel en l'espèce n'est d'ailleurs peut-être pas le seul responsable.

M. Jérôme Bédier. La crise n'est pas de notre fait. C'est l'État lui-même qui a renoncé au système des conventions : il nous a déclaré, au mois de juin, qu'il ne respecterait plus l'accord sur l'ANRU et qu'il ne signerait plus de conventions avec nous. Lorsque nous avons voulu signer un document, nous avons passé une heure dans le bureau du ministère du logement pour savoir comment on l'appellerait ; finalement, on l'a appelé « Résultat des discussions », pour éviter le qualificatif de contrat ou de convention, dans la mesure où il n'était plus question d'en signer. Nous sommes maintenant dans une sorte de vide juridique que nous nous employons à combler.

M. le président Patrick Ollier. Je m'en souviens bien : c'était il y a quatre mois. Mais les conventions étaient opérationnelles à cette date et les 500 millions d'euros prévus pour les DOM-TOM l'étaient déjà depuis plusieurs années.

M. Jérôme Bédier. Il s'agit d'un engagement générique, pluriannuel.

M. le président Patrick Ollier. Je remarque qu'il n'a pas été respecté.

M. Jérôme Bédier. Mais si ! Un seul dossier, assez lourd, nous préoccupe : il concerne un plan de restructuration d'une société d'HLM, qui est évalué à 90 millions d'euros et pour lequel on demande aux ressources du 1 % logement 30 millions d'euros en subventions, ce qui est une somme colossale ; pour l'instant, nous sommes en discussion avec les partenaires afin de régler le problème. Mais nous n'avons rien dénoncé. Nous disons seulement que l'État lui-même a mis par terre le système des conventions et que nous devons refonder le système et déterminer avec lui, de manière très transparente, ce que l'on peut faire ou ne pas faire.

Par ailleurs, dès lors que nous devenons le financeur principal de l'ANRU et de l'ANAH, il me semblerait important de faire en sorte d'associer les partenaires sociaux de manière plus étroite. Nous ne demandons pas la multiplication des postes d'administrateurs, mais nous souhaitons jouer un rôle à l'ANRU, notamment dans le cadre du comité d'évaluation et être plus impliqués dans l'ANAH, par exemple en exerçant la présidence. On pourrait également y créer un comité d'évaluation et de suivi, comme c'est le cas à l'ANRU. Nous allons écrire au ministère du logement pour confirmer ces points dont nous avons déjà discuté, mais nous souhaitons vous en informer.

M. Michel Piron, rapporteur. Il ne serait pas non plus aberrant d'envisager de placer un élu à la présidence de l'ANAH, dans la mesure où l'action de celle-ci est très territorialisée.

M. Jérôme Bédier. Il nous paraissait logique que la présidence de l'agence la plus importante, l'ANRU, soit attribuée à un élu et que la présidence de la plus petite agence soit attribuée à un représentant des partenaires sociaux. Cela concrétiserait la collaboration et la participation de l'ensemble des forces intéressées.

M. Michel Piron, rapporteur. Je comprends bien l'intérêt d'associer plus étroitement les partenaires sociaux, mais je reste convaincu que l'un des facteurs majeurs de réussite de l'ANAH réside dans un partenariat étroit entre administratifs et élus.

M. Jérôme Bédier. Vous avez raison : les élus sont évidemment au centre du dispositif. Simplement, nous sommes à la recherche de gestes un peu forts permettant au 1 % logement, qui va tout de même financer 80 millions de l'ANAH, de s'impliquer et de s'identifier à cette politique, dont nous souhaitons devenir des acteurs dynamiques.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Je mesure la nécessité de confier à l'UESL, constituée de partenaires sociaux, des responsabilités autres que celle d'assurer le financement des actions publiques. C'est bien la loi cependant qui disposait, s'agissant de l'ANRU, que c'est l'État qui intervenait financièrement. À partir du moment où il y a un transfert de financement de l'action publique, il est impossible que ceux qui collectent au nom des salariés et des employeurs ne soient pas aussi en situation d'assumer une responsabilité dans le processus. Il faut vraiment maintenir le tissu partenarial.

M. Jérôme Bédier. C'est bien notre état d'esprit. On nous a imposé ces prélèvements, mais nous avons préféré faire contre mauvaise fortune bon cœur et en profiter pour devenir, en partenariat avec les élus, des acteurs de référence sur ces sujets et pour aller plus loin. C'est pourquoi, alors que l'on nous demandait de mettre 480 millions d'euros sur l'ANAH, nous avons décidé d'apporter 100 millions d'euros supplémentaires de plus, pour acheter des logements classés comme de l'habitat indigne. Autant réfléchir et apporter une valeur ajoutée supplémentaire.

Nous parvenons à poursuivre toute une série d'actions auxquelles nous tenons – l'État prélevant 1,3 milliard d'euros sur un budget total de 4,2 milliards d'euros. Mais nous désirons que les conditions soient créées pour que la collaboration sur le terrain soit la plus efficace possible. Une des conditions est que les CIL soient un peu plus importants, disposent de davantage de ressources, surveillent bien la façon dont fonctionnent les sociétés d'HLM, etc. Nous allons y travailler.

M. le président Patrick Ollier. Monsieur le président, vous avez parfaitement répondu aux questions posées. Nous allons interroger de notre côté le Gouvernement.

B.— M. JEAN-FRANÇOIS GABILLA, PRÉSIDENT DE LA FÉDÉRATION DES PROMOTEURS-CONSTRUCTEURS (FPC); MME DOMINIQUE DUJOLS, DIRECTRICE DES RELATIONS INSTITUTIONNELLES DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT (USH); ET M. STÉPHANE DAMBRINE, PRÉSIDENT DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT D'ÎLE-DE-FRANCE (AORIF)

La commission a entendu **M. Jean-François Gabilla, président de la Fédération des promoteurs constructeurs (FPC), Mme Dominique Dujols, directrice des relations institutionnelles de l'Union sociale de l'habitat (USH), et M. Stéphane Dambrine, président de l'Union sociale pour l'habitat d'Île-de-France (AORIF)**, en perspective de l'examen du projet de loi, adopté par le Sénat après déclaration d'urgence, de **mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (n° 1207)** (*M. Michel Piron, rapporteur*).

Ces auditions font suite à un travail d'ensemble mené par le rapporteur du projet de loi, M. Michel Piron, la sous-commission logement et la commission plénière. Cette dernière a eu l'occasion d'auditionner la semaine dernière le 1 % logement et auditionnera demain le ministre du logement et de la ville.

Par ailleurs, dans le cadre de la sous-commission logement, qui réunit membres de la majorité et de l'opposition intéressés par les questions de logement, d'urbanisme et de politique de la ville, le rapporteur et ses collègues ont déjà eu l'occasion d'entendre l'ensemble des familles HLM, publiques et privées, ainsi que la Fédération des sociétés d'économie mixte. Ces familles ont leur unité, mais elles ont également fait part de leurs demandes individuelles, propres à répondre à leurs spécificités organiques.

Poursuivant ses travaux, la Commission souhaiterait aujourd'hui pouvoir recueillir l'avis de l'Union sociale pour l'habitat, en tant que fédération des familles d'organismes, d'une part, et la Fédération des promoteurs-constructeurs, d'autre part.

Le format de cette audition est un peu particulier puisque, ainsi que l'a souhaité M. Michel Piron, il s'agit d'une audition « contradictoire », qui devrait permettre d'enrichir le débat.

Il est donc d'abord proposé à chaque organisme de présenter brièvement son point de vue sur le projet de loi. Ensuite, nous procéderons à un échange de questions-réponses.

Mme Dominique Dujols, directrice des relations institutionnelles de l'Union sociale pour l'habitat. Je présenterai le point de vue de l'USH sur le projet de loi, avec M. Stéphane Dambrine, président de l'Union sociale de l'habitat d'Île-de-France, et M. Vincent Lourier, directeur de la Fédération nationale des coopératives HLM. Je n'ai pas l'intention de vous présenter la totalité de notre avis et de nos propositions, que vous retrouverez dans le document que je vous ai remis, m'en tenant aux points les plus importants.

Sur trois points qui nous tenaient particulièrement à cœur, deux ont été traités par le Sénat d'une manière qui nous convient.

Premièrement, nous sommes satisfaits de la suppression de l'article 17 de la loi qui modifiait l'article 55 de la loi SRU. Bien que cette loi soit imparfaite, les risques qui s'attachent à la volonté de l'améliorer sont assez élevés et nous ne souhaitons donc pas qu'elle soit modifiée.

Deuxièmement, le Sénat avait modifié la date d'entrée en vigueur du système de mutualisation et de péréquation entre organismes, destiné à prélever la trésorerie qui serait excédentaire par rapport aux besoins. Nous sommes favorables à cette disposition, à condition qu'elle ne soit pas rétroactive. Le Sénat a supprimé son caractère rétroactif, ce qui nous agrée.

Troisièmement, nous sommes préoccupés par l'instauration du contrat de trois ans pour les personnes en dépassement prononcé de ressources, c'est-à-dire par la fin du droit au maintien dans les lieux. Les quelques milliers de personnes concernées ne posent pas, en soi, de problème : celles qui dépassent de 100 % les plafonds de ressources peuvent tout de même trouver une solution dans le privé ou dans l'accession. Cependant, nous avons signé en décembre 2007 un accord avec le Gouvernement par lequel nous acceptons de leur appliquer un surloyer dissuasif – le décret est d'ailleurs sorti –, de mener une politique très active de mobilité et de faire « muter » le droit au maintien dans les lieux en droit au maintien dans le parc social. Nous considérons donc que l'État n'a pas de parole et nous ne sommes pas d'accord.

Venons-en aux articles du projet de loi.

À l'article 1^{er}, la convention d'utilité sociale représente une amélioration par rapport au conventionnement global, dans la mesure où le dispositif ne porte pas que sur les loyers et concerne l'ensemble des activités de l'organisme. Le Sénat a prévu l'association des EPCI dotés d'un PLH et des départements, et la signature obligatoire par la collectivité de rattachement. Nous aurions néanmoins souhaité que la convention d'utilité sociale soit également signée obligatoirement par les collectivités délégataires des aides à la pierre.

Ce même article prévoit la possibilité d'expérimenter le loyer en fonction des ressources. Nous sommes favorables à certaines expérimentations mais, tel qu'il est rédigé, le texte nous paraît dangereux : il ne garantit pas que les locataires qui sont en dessous des plafonds de ressources ne subiront pas de hausses de loyers, et il peut aboutir à substituer une sorte de sous-loyer interne à la politique d'APL. Il n'est pas question que la solidarité s'exerce entre locataires en dessous des plafonds de ressources. Nous proposons donc quelques améliorations qui ne vident pas l'article de son contenu, mais qui l'encadrent de meilleure façon.

L'article 2, qui rend le prélèvement applicable à partir de 2011, nous convient tel quel.

Concernant l'article 3, nous sommes très critiques. Le principal effet d'une telle réforme sera de prélever les ressources du 1 % logement pour les substituer à l'effort de l'État. Nous ne sommes pas d'accord.

Par ailleurs, concernant l'emploi des ressources, on n'a pas fait référence au Loca-pass. Or les locataires HLM continueront à relever du Loca-pass ; en effet, l'équivalent GRL pour le secteur HLM restera le Loca-pass, un peu modifié.

L'article 4 permet de faciliter les opérations en VEFA. Nous proposons un article additionnel à cet article. Il existe en effet une exonération totale pour les personnes physiques et partielle pour les personnes morales soumises à l'IS des plus-values de cession immobilière, soit à des organismes HLM soit à des collectivités pour construire du logement social. Pour l'année 2009, nous souhaiterions que l'exonération soit également totale pour les entreprises. Celles-ci auront peut-être besoin de trésorerie, mais leur projet de cession d'un patrimoine détenu parfois depuis très longtemps peut se heurter à l'ampleur des plus-values, qui sont calculées par rapport à la valeur nette comptable. Sans cession, il n'y a aucune recette fiscale pour l'État ni droit de mutation pour les collectivités. Ce ne serait pas une perte pour la collectivité de décider que, pendant un an, les entreprises seraient totalement exonérées ; en revanche, cela permettrait de mettre des terrains à disposition, à un moment où l'on souhaite soutenir l'activité du secteur de la construction.

L'article 5 traite principalement du fonctionnement des copropriétés issues de la vente HLM. Aujourd'hui, un organisme syndic, qui reste copropriétaire principal d'un immeuble qu'il a mis en copropriété pour céder des logements, ne peut pas procéder à une mise à disposition de ses personnels de proximité pour les occupants accédants. Résultat : soit les locataires restants paieraient la totalité du gardiennage et de l'entretien pour le compte des propriétaires, ce qui ne serait pas juste ; soit il faudrait doubler le personnel. Le Gouvernement est d'accord pour corriger la situation. Nous avons fait une proposition, qui est en cours de discussion, sur les aspects fiscaux. Si l'on veut pouvoir faire des mises en copropriété, une solution s'impose.

L'article 7 concerne le programme de requalification de quartiers anciens, dans le cadre duquel est prévue la réalisation de logements sociaux. Nous souhaiterions que l'on puisse également procéder à la réhabilitation de l'habitat social, dans la mesure où il y a également du logement social dans les quartiers anciens.

M. Dambrine reviendra sur l'article 9, puisque nos remarques concernent surtout l'Île-de-France.

À l'article 15, nous proposons que les contreparties des dispositifs Robien et Borloo soient plutôt fixées dans le cadre des PLH, ce qui n'empêche pas d'en discuter avec les promoteurs.

M. Lourier reviendra sur l'article 16, qui concerne le Pass-foncier.

Nous ne souhaitons pas que l'article 17 soit réintroduit d'une manière ou d'une autre.

Concernant l'article 20, j'ai déjà dit que nous n'étions pas favorables à la mise en cause du droit au maintien dans le parc social pour les personnes qui ont des revenus élevés, dans la mesure où le surloyer peut suffire à les faire partir et éviter de créer un sentiment de précarité chez d'autres ménages qui savent très bien que l'on risque de faire baisser le niveau des plafonds de ressources au bout d'un an ou deux.

Nous ne sommes pas hostiles aux mesures qui figurent dans la loi au titre de la sous-occupation dans les zones tendues et dans celles où l'on manque de grands logements. En revanche, tel qu'il est rédigé, le texte obligera les organismes à faire partir des gens, pour des zones où l'on n'a peut-être que de grands logements. Dans certaines zones, cela n'aurait aucun sens car il arrive que l'on manque de petits logements. Nous souhaitons que la question soit renvoyée aux politiques locales de l'habitat, dans le cadre du PLH ou de la convention d'utilité sociale, ou encore aux préfets, qui pourraient accorder des dérogations, comme ils le font déjà en cas de vacance.

Nous ne sommes pas hostiles à la baisse de 10 % des plafonds de ressources prévue à l'article 21. Je tiens cependant à apporter une clarification : on dit que 70 % ou 75 % de la population française sont éligibles au logement social, mais c'est faux. Il y a bien une telle proportion de la population dont les revenus entrent dans les plafonds, mais il faut savoir qu'un propriétaire occupant n'est pas éligible au logement social ; or, dans la catégorie concernée, on compte 50 % de propriétaires occupants. En réalité, seulement 35 % de la population sont actuellement éligibles, pour un parc de 18 % ; après application de la loi, il y en aura 30 %.

S'agissant des plafonds de ressources, nous souhaitons que, dans l'avenir, la règle de leur réévaluation annuelle suive l'indice du revenu médian, plutôt que l'IRL. Cela nous semble plus cohérent avec ce que nous voulons faire, en raison de la proportion de la population éligible.

M. Lourier commentera une disposition relative à l'accession.

Enfin, nous avons des propositions complémentaires à vous faire, qui figurent dans notre document. Nous voudrions insister sur l'une d'elles. Nous travaillons actuellement avec les associations d'habitants sur la façon de mettre en œuvre le Grenelle de l'environnement et, d'une manière générale, sur les travaux d'économie d'énergie. Les représentants de ces associations ont accepté pour la première fois, dans le principe, qu'une part raisonnable – encadrée par des accords collectifs locaux, eux-mêmes encadrés par un accord national – de

l'investissement puisse être récupérée sur la quittance, sur une ligne séparée, à condition que l'État remplisse bien ses engagements au titre du Grenelle.

Nous avons travaillé sur deux propositions d'amendements. L'un permet le développement d'accords collectifs locaux : l'article 42 de la loi Méhaignerie de 1986-1989 est en effet rédigé de telle sorte que pratiquement aucun accord collectif local ne peut être signé dans les formes légales. Le second permet de faire apparaître sur une ligne séparée de la quittance cette part d'investissement.

M. Stéphane Dambrine, président de l'Union sociale pour l'habitat d'Île-de-France. Je serai assez bref, dans la mesure où l'Île-de-France n'est concernée que par quelques points particuliers.

L'article 9 fait suite à un travail mené par la ministre du logement concernant les états généraux du logement en Île-de-France. Les plans d'occupation des sols y sont plutôt restrictifs et, si l'on fait le compte des capacités à construire, on est largement en deçà de l'objectif des 60 000 logements. Par ailleurs, l'intercommunalité y est moins importante que dans le reste de la France. En conséquence, certaines grandes communes ne sont pas dans des périmètres intercommunaux et ne sont pas soumises à l'obligation de faire des programmes locaux de l'habitat.

Le projet de loi prévoit de rendre obligatoire, pour ces communes isolées, un PLH. C'est une bonne chose. Il prévoit aussi, pour les intercommunalités, que les PLH seront déclinés au niveau de chaque commune, de manière qu'ils soient directement prescriptifs au niveau des plans locaux d'urbanisme. Mais que se passera-t-il si une commune n'engage pas de PLH ? On avait évoqué un processus de substitution par l'État ou tout autre processus coercitif, qui n'est pas prévu dans la loi. Nous craignons que les communes concernées par cette obligation ne la mettent pas en œuvre.

Par ailleurs, le Sénat a amendé un certain nombre d'articles en prévoyant des documents en matière d'hébergement et d'accueil des plus défavorisés à l'échelle interdépartementale, c'est-à-dire à l'échelle des trois départements de la petite couronne et de Paris. Or le bassin d'habitat est la région. Il n'est pas logique de raisonner uniquement à l'échelle de la petite couronne. Les villes nouvelles de la grande couronne sont confrontées à des problématiques d'habitat assez proches de celles de la petite couronne. La problématique de la loi DALO est très forte dans le département du Val-d'Oise. En l'attente de la conclusion des débats sur la réorganisation de la région parisienne, il serait sage de faire de l'interdépartemental en Île-de-France au niveau de la région. Cette interdépartementalité limitée à la petite couronne ne nous semble plus tout fait cohérente avec la réalité de l'habitat de notre région.

M. Vincent Lourier, directeur de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM. Je souhaite apporter quelques compléments relatifs à l'accession et, plus précisément, à l'un des impacts de l'article 21.

L'Union sociale pour l'habitat a une position très stricte sur l'article 55 de la loi SRU. Aujourd'hui, plus de 300 organisations font de l'accession sociale à la propriété dans le neuf et produisent chaque année entre 8 000 et 9 000 logements, dont un bon tiers répond à des critères de PSLA, Pass-foncier ou intervention en zone ANRU avec taux réduit de TVA. L'intervention de ces organismes répond à un encadrement juridique très strict, fixé par la loi SRU, qui prévoit que les logements s'adressent à des ménages sous plafonds de ressources qui achètent leur résidence principale. Il s'agit de logements dont les prix sont plafonnés. Ces ménages sont accompagnés pendant quinze ans par des garanties apportées par les opérateurs HLM, sous la forme de garantie de rachat, de garantie de relogement et d'assurance-revente. Cette activité répond bien à un objet social affirmé. Simplement, l'accès à ces logements se fait sous respect de plafonds de ressources, qui sont principalement des plafonds de ressources PLS.

L'article 21, qui prévoit une baisse du plafond de ressources d'accès au logement social – plafond PLUS – impacte la possibilité des candidats locataires à accéder aux logements des organismes HLM puisque les plafonds PLS sont indexés sur les plafonds PLUS – ils équivalent au plafond PLUS plus 30 %. Nous avons calculé qu'il aboutirait à l'éviction de 20 000 ménages, qui se retrouveraient exclus de ce dispositif. Ce point n'a pas pu être discuté au Sénat, à la suite des différentes « péripéties » auxquelles a donné lieu la discussion de l'article 21. Nous souhaiterions que les députés puissent s'en saisir.

Au-delà de l'article 21, nous proposons quelques améliorations au texte sorti du Sénat.

À l'article 16, les sénateurs ont rajouté le Pass-foncier à la liste des opérations pouvant bénéficier de la décote sur la cession de terrains publics. Nous proposons que les logements PSLA puissent également être concernés, puisqu'il s'agit de produits similaires.

Nous proposons aussi, à l'instar du maintien au niveau actuel des plafonds de ressources de l'accession sociale du PLS, le maintien du plafond de ressources pour accéder au taux réduit de TVA en zone ANRU. Ce plafond est également adossé au plafond PLS et, si l'article 21 passe, il sera également abaissé.

M. Jean-François Gabilla, président de la Fédération des promoteurs-constructeurs. Nous avons une position voisine de nos amis sur de nombreux points. Nous ne sommes pas forcément en opposition avec eux.

Nous n'avons pas pris officiellement position sur l'article 17. Nous pensons que l'inclusion de l'accession sociale dans le quota des logements sociaux est tout à fait légitime : ce n'est pas le logement qui est social, mais l'occupant du logement. Pourquoi serait-on social lorsque l'on est sous les plafonds de ressources dans un logement locatif alors qu'on ne le serait pas dans un logement en accession ? Une telle inclusion est donc cohérente si l'on veut

développer l'accèsion sociale, que ce soit à partir du Pass-foncier, dans les zones ANRU ou dans le périmètre situé à 500 mètres de ces zones.

Sur l'article 3 relatif au 1 % logement, j'aurais tendance à rejoindre la remarque de l'USH. Nous regrettons le désengagement de l'État. Les quelque 800 millions du 1 % logement pourraient servir à la relance de la construction de logements, publics ou privés, et de l'accèsion. Ces ressources manqueront.

Nous avons également des craintes concernant le fonctionnement ultérieur de l'ANRU.

L'article 4 concerne la VEFA. Le projet de loi était déjà positif sur ce point. Le Sénat la fluidifie et l'assouplit, ce qui est une bonne chose. Aujourd'hui, dans le domaine de la promotion immobilière, nous assistons à une baisse de vente de 44 % par rapport au même trimestre de l'année précédente. La baisse relative trimestrielle s'accroît et nous terminerons l'année avec probablement 35 % ou 40 % de ventes en moins que l'année dernière dans le domaine du collectif et du groupé. Dans le secteur de la maison individuelle, la baisse attendue est de 30 %. Le problème du logement n'affecte pas que le secteur social. La logique d'exonération de plus-values, au moins pour l'année 2009, pourrait être appliquée à toute cession de logement, quelle que soit sa nature. L'objectif est en effet de relancer la mécanique.

Nous ferons deux remarques complémentaires sur l'article 9.

Nous sommes totalement opposés à la fixation, par le Sénat, d'une taille minimale de logements dans les PLU. Une telle disposition est d'abord contraire au droit de l'urbanisme qui, jusqu'à présent, prévoit une analyse des surfaces, des volumétries, de l'intégration dans le projet urbain, mais pas la détermination des surfaces. Elle est ensuite contraire à la réforme, mise en place le 1^{er} octobre 2007 et qui dispense le demandeur d'un permis de construire de fournir le plan d'étage courant, et donc l'analyse du contenu de l'immeuble.

Enfin, notre expérience sur le terrain nous a amenés à constater que la tendance des élus, qui sont les patrons en matière d'urbanisme, est d'aller toujours vers les grands logements. Cette tendance va à l'inverse de la grande majorité de la population française. Nous risquons donc de nous heurter à un problème de solvabilité et d'adéquation réelle des besoins. La taille moyenne des ménages par logement est aujourd'hui de 2,1 personnes. Pourquoi construire des logements de 4 ou 5 pièces ? Il suffit de consulter, dans les statistiques qui sont publiées, la manière dont les logements sont vendus dans notre secteur : les logements de 4 pièces et plus se vendent moins bien et moins facilement, et ont tendance à nous rester « sur les bras ».

Une disposition de cet article, réécrite par le Sénat, supprime la servitude d'urbanisme instaurée par la loi ENL et obligatoirement jointe au PLU, pour imposer la mixité sociale. Nous n'avons aucune opposition de principe à la mixité

sociale, et nous regrettons que de très nombreuses collectivités locales n'aient pas appliqué cette disposition, qui a pour contrepartie un droit de délaissement au profit du propriétaire. Certaines se sont même arrogé le droit d'imposer la réalisation de logements sociaux sans transcription dans la servitude. Nous voyons là une absence totale de transparence. On ne peut pas non plus faire pression sur les propriétaires de terrain en leur disant qu'il y a une obligation de logement social et que leur terrain vaut moins cher que pour un logement libre. De ce point de vue, nous avons très mal vécu ces deux dernières années, depuis le vote de la loi ENL jusqu'à aujourd'hui.

Le projet de loi a supprimé cette disposition. La collectivité pourra maintenant imposer, dans les secteurs du PLU, un pourcentage de logements sociaux. Très bien ! Mais, si ce n'est pas fait, nous souhaitons qu'il soit clairement indiqué que la collectivité ne pourra pas demander la réalisation de logements sociaux. Nous ne sommes pas du tout contre la mixité, mais que le dispositif soit clair et transparent ! Si la contrainte de logements sociaux ne figure pas dans le PLU, il n'y a plus d'obligation. Dans ces conditions, à quoi cela peut-il servir ?

À l'article 10, le Sénat a introduit une disposition selon laquelle, en cas de retard et au bout de six mois, le préfet peut prononcer le retrait de l'autorisation des fouilles, uniquement au profit du logement social. Il y a de quoi bondir : les besoins concernent toute la chaîne du logement. Cette disposition est d'autant plus surprenante que la redevance d'archéologie préventive est exclusivement payée par le secteur privé, le logement social en étant dispensé. On ferait ainsi profiter ceux qui ne paient pas de certaines dispositions, au détriment de ceux qui paient, ce qui serait anormal. Je suis donc favorable à la disposition introduite par le Sénat, mais à la condition qu'elle soit étendue à la totalité de la chaîne du logement, parce que nous avons besoin de produire des logements, quelle que soit leur forme.

La création du projet urbain partenarial, ou PUP, à l'article 12, constitue une grande simplification dans la procédure d'aménagement sur des terrains dont un maître d'ouvrage, public ou privé, pourra prendre la maîtrise. Mais on ne voit pas pourquoi, une fois le PUP voté, il faudrait introduire un programme d'aménagement d'ensemble, ou PAE. Cela introduirait une complication inutile.

L'article 15 vise à relancer l'investissement locatif privé. Il faut cependant reconnaître que, depuis l'élaboration du projet de loi, en mars-avril, la conjoncture s'est considérablement dégradée.

S'agissant de la suppression de l'éligibilité aux dispositifs Robien et Borloo dans la zone C, je n'ai aucun état d'âme. Il me paraît légitime que l'aide de l'État se porte là où il y a des besoins de logements. J'ai toujours défendu cette position. Je voudrais néanmoins insister, notamment auprès des adversaires du Robien-Borloo, sur le fait que, en 2007, 64 000 logements HLM et SEM ont été réellement mis en chantier, contre 75 000 logements privés, et que, si ces

dispositifs n'existaient pas, on ne saurait pas où loger les gens. Ce sera encore plus vrai en 2008 et en 2009, en raison de l'effondrement du marché d'accession à la propriété et de la forte baisse du marché locatif.

Il convient de relancer le dispositif d'incitation. Deux schémas sont envisageables : soit l'amélioration du dispositif de l'amortissement, soit la réduction d'impôt. C'est un sujet d'actualité et, pour un certain nombre de raisons, la Fédération des promoteurs n'est pas particulièrement favorable au système de réduction d'impôt.

Je terminerai sur l'accession à la propriété, les prix de vente et le Pass-foncier. Nous ne comprenons pas la raison du plafonnement des prix de vente. L'éligibilité aux avantages apportés par la loi – TVA à 5,5 % dans les zones ANRU et dans le périmètre des 500 mètres, comme dans celles du Pass-foncier – est liée à un certain plafond de ressources. Si l'on veut que l'acquéreur éventuel en bénéficie, il faut que le prix de vente soit compatible avec ses ressources et éviter les dépassements ; c'est la logique même d'une économie de marché. Je n'ai pas entendu que l'activité dans les zones ANRU ou dans le périmètre des 500 mètres ait entraîné des dépassements inadmissibles de prix.

C'est pourquoi nous demandons la suppression pure et simple de ce plafonnement. Si vous deviez le maintenir, la référence qui est faite au plafond du PSLA aboutira à vider de leur sens toutes les mesures prises. En effet, dans une logique de marché et de niveau des prix, il est impossible de vendre des logements dans des conditions normales, à 1 777 euros hors taxes en zone C. Dans les documents, nous avons indiqué des propositions de prix plus réalistes. N'oubliez pas qu'un prix plafond n'est pas forcément un prix atteint, lequel dépend des conditions du marché. En tout cas, les prix du PSLA ne permettront pas de relancer la construction.

Un des freins à la mise en place du Pass-foncier, notamment pour la maison individuelle, est sa complexité. Jusqu'à présent, le montage contractuel applicable pour les opérations de maisons individuelles groupées est le suivant : vendre le terrain ; passer un bail à construction entre le promoteur et la structure du 1 % logement ; transférer le bail à construction à l'acquéreur de la maison individuelle. Tout cela est lourd et coûteux. Nous avons donc apprécié que, dans le projet de loi, la notion de crédit différé que nous avons proposée dès janvier dernier s'applique bien aux ventes de maisons individuelles groupées.

Nous vous présentons trois propositions complémentaires.

Première proposition : dans une situation actuellement difficile, on pourrait proroger, comme ce fut le cas dans les années 90, la validité des permis de construire pour un an ou, mieux, pour deux ans, de manière à éviter de refaire tout un travail coûteux. Ce ne serait pas très compliqué.

Deuxièmement : on pourrait légèrement modifier la loi sur le handicap dans la construction. Nous ne remettons pas en cause la loi, bien que son coût économique n'ait sans doute pas été mesuré lorsqu'elle a été votée. Mais cette loi peut aboutir à des absurdités.

D'abord, elle est applicable uniquement dans les maisons groupées et dans le collectif, mais pas dans les maisons individuelles. Ensuite, nous avons, sous peine d'une amende de 45 000 euros et d'une interdiction de cinq ans d'exercice professionnel, l'obligation de livrer à l'acheteur un logement en tous points conforme à la réglementation concernant les handicapés – WC de 4 mètres carrés, etc. –; mais dès que celui-ci sera propriétaire, il aura le droit de casser tous ces aménagements. Il devra donc payer deux fois, et les problèmes liés au handicap ne seront pas réglés pour le futur.

Nous avons fait une proposition simple, qui respecterait l'esprit de la loi : la vente aurait lieu sur la base d'un plan de vente conforme à la réglementation concernant les handicapés ; les travaux modificatifs demandés par l'acquéreur seraient vérifiés par un bureau de contrôle pour éviter que le logement transformé ne puisse pas redevenir conforme au plan d'origine ; l'acquéreur serait autorisé à faire ces travaux conformément à ce contrôle, pour éviter qu'il ne paie deux fois. Une telle proposition avait été adoptée une première fois par la commission du Sénat, avant d'être retirée. Nous souhaitons qu'elle soit rétablie. Nous avons saisi en ce sens M. le député Chossy, qui fut le rapporteur de la loi sur le handicap.

Nous proposons une autre modification liée à l'amélioration de l'accession sociale : pour relancer la construction et contribuer à régler le problème du logement, serait instaurée une TVA à 5,5 % sous plafond de ressources, celles des zones ANRU, applicable aux ventes au titre de l'année 2009.

Enfin, toujours au titre de l'année 2009, nous proposons le doublement du prêt à taux zéro, avec modification de certains plafonds. Cette proposition vise surtout le secteur neuf. Dans ce secteur en effet, 7 % seulement des prêts à taux zéro servent à la construction en ville ; 25 % servent à la construction de maisons individuelles dans le secteur diffus, ce qui n'est pas le plus utile pour lutter contre l'étalement urbain ; et le reste va dans l'ancien. Ce doublement aurait des conséquences bénéfiques sur le développement durable et sur la construction.

M. Michel Piron, rapporteur. Je me félicite que des approches du logement qui peuvent être différentes aient pu être exposées. Notre objectif était d'enrichir le questionnement et, par la même, les réponses que nous pourrions y apporter. Merci d'avoir accepté cet exercice conjoint.

Nous avons déjà travaillé sur certaines propositions que vous nous aviez transmises et procédé à diverses auditions. Je me contenterai de vous demander quelques compléments et précisions.

Vous avez évoqué la nécessaire régionalisation de l'approche issue de la loi DALO en région parisienne. Tout le monde convient qu'il y a un problème de gouvernance dans la région. La loi DALO concernant à 60 % la région parisienne, il me semble légitime d'y consacrer un peu plus de temps. J'aimerais connaître votre point de vue à cet égard.

Vous avez évoqué l'idée d'un éventuel partage de l'effort entre bailleurs et locataires s'agissant d'investissements dans le domaine des économies d'énergie. L'USH comme les fédérations de locataires s'interrogent depuis longtemps sur l'évolution des charges, notamment à la suite de l'envolée des prix du carburant et du coût du chauffage. Indépendamment du Grenelle, à partir du moment où le coût du chauffage devient trop élevé, certains investissements baissent. Le taux moyen de retour économique peut être de l'ordre de sept ou huit ans, mais cela ne justifie pas forcément l'aide de l'État. Ne pourrait-on imaginer un partage de l'effort représenté par « le loyer plus les charges » ? Le bailleur investirait et le locataire contribuerait à l'effort d'investissement sans avoir à supporter de hausses de loyer liées à l'évolution de ses consommations. En bref, j'aimerais que vous nous apportiez des éclaircissements sur cette approche « loyer plus charges ».

On a parlé des grands logements, qui ne seraient pas forcément adaptés au marché. Mais j'ai aussi entendu l'inverse au cours de nos auditions. J'admets volontiers qu'il n'y a pas un marché, mais des marchés ; c'est d'ailleurs bien pour cela qu'il existe des zonages. Pour autant, que pensez-vous de la tendance des investisseurs de construire plutôt des studios, ce qui peut ne pas correspondre à la demande des familles ? Que savez-vous des demandes de celles-ci en matière de logements de type 3, 4 ou 5 ?

Vous avez parlé du dispositif d'incitation à venir et des plafonds. Vous avez fait remarquer que la région parisienne pouvait en quelque sorte être considérée « hors jeu ». Ne pensez-vous pas que nous manquons d'analyses un peu plus fines ? La zone C couvre une énorme partie du territoire national, sans doute 80 %. Ne contient-elle pas, ici ou là, des micro-marchés relativement tendus, qu'il ne s'agirait pas d'éliminer complètement ?

Cela dit, je reconnais la complexité de l'exercice. Plus on essaiera de faire « dans la dentelle », moins la politique sera lisible. J'aimais avoir votre sentiment sur ce point.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. J'aborderai simplement quelques points de la loi, en m'adressant indifféremment à Dominique Dujols ou à Stéphane Dambrine.

Premièrement, le projet de loi soulève de grandes questions s'agissant des dispositifs innovants au sens où ils modifient des règles anciennes – je ne parle pas du fond, mais de la forme.

La baisse du plafond, d'abord. Quelle en est la pertinence, comment la concevez-vous, quelle situation peut-elle engendrer ?

S'agissant de la sous-occupation, ensuite, il est prévu qu'on ne pourra pas payer un loyer plus cher pour le nouveau logement que pour celui qu'on quitte. Mais si l'on quitte un quatre pièces dans un logement ancien, on paiera plus cher un F3 neuf ! Dans ces conditions, la mixité sociale peut-elle rester un objectif ?

En outre, le droit au maintien dans les lieux est mis en cause avec un départ imposé en cas de sous-occupation ou de loyers supérieurs. Comment les acteurs du logement social apprécient les enjeux ?

Deuxièmement, l'État faisant supporter par le 1% logement les engagements publics en matière d'ANRU et d'ANAH, une dimension a disparu : la réhabilitation, le droit commun de la PALULOS. N'y voyez-vous pas le risque de rendre totalement impossibles les opérations de réhabilitation de logements, du patrimoine des bailleurs sociaux ? Je mets ce questionnement en parallèle avec la disposition contenue dans le projet de loi sur le prélèvement réalisé sur des opérateurs qui tentent de construire des instruments financiers susceptibles de se substituer, demain, aux partenariats. Je rappelle que la loi de finances réduit de moitié l'enveloppe de la surcharge foncière s'agissant de la construction neuve. Que pensez-vous de cette stratégie dans le cadre de la loi ?

M. François Scellier. Je n'ai pas de questions complémentaires à celles de Michel Piron car nous connaissons les problématiques, un grand nombre d'auditions ayant été menées dans le cadre de la préparation de la loi de finances.

Face à la crise du logement, il faut effectivement insister sur la relance de l'investissement locatif qui, comme l'a démontré le rapport que nous avons déposé avec notre collègue Jean-Yves Lebouillon, est un indicateur, voire l'élément moteur qui permet de relancer le logement.

Je n'entrerai pas dans la querelle entre réduction d'impôt et amélioration de l'amortissement. Si je penche plutôt pour la première, l'essentiel est que le système reste incitatif car, actuellement, il est quasiment mort. Il y a une fantasmagorie autour du dispositif Robien, les investisseurs eux-mêmes ayant l'impression qu'on va leur vendre un produit plus ou moins frelaté !

Il faut aussi voir ce qu'il rapporte par ailleurs ! Sur ce point, la discussion reste de toute façon pendante.

S'agissant de l'accession sociale à la propriété – article 17 –, les points de vue sont différents selon le positionnement de chacun. Depuis très longtemps, nous menons les uns et les autres, de droite comme de gauche, une guerre idéologique sur cette question. Or l'important est le prix de sortie du logement, en accession ou en location, c'est-à-dire la valeur à laquelle il est mis sur le marché. Nous devons donc viser le plus grand nombre possible de logements accessibles

par le plus grand nombre de Français. Le reste est accessoire. Nous sortirons difficilement de cette guerre d'usure si nous n'arrivons pas, un jour, à nous mettre d'accord sur une définition du logement social.

Pour le reste, je suis suffisamment éclairé par ce que j'ai entendu ce matin et cet après-midi.

M. François Brottes. M. Gabilla a donné une définition du logement social en indiquant que tous ceux qui avaient un revenu peu élevé étaient de fait dans un logement social. Ce ne sont donc pas 20 % qu'il faut inscrire, mais bien plus et, à cet égard, nous avons de bonnes heures de discussion devant nous.

Sur les opérateurs de HLM, j'ai deux interrogations.

La question des surloyers étant posée, nous allons traiter de la mobilité dans le parc de logements HLM. Or il y a deux points d'achoppement.

D'une part, la possibilité de permettre la mobilité des familles dans le parc HLM à l'intérieur d'une même commune, mais entre opérateurs différents. En tant que maire, j'ai essayé à plusieurs reprises de favoriser cette mobilité mais, s'il est possible de parler avec certains opérateurs, cela est impossible avec d'autres qui obéissent à une espèce de religion interne. Ce comportement autiste de certains opérateurs HLM est insupportable, car il est idiot de renvoyer tout le monde à la case départ, alors que des critères de scolarité, de handicap, de montant de loyer différent, de surendettement à éviter, pourraient être posés. C'est un vrai sujet.

D'autre part, la question de la colocation chez les opérateurs HLM. Je trouve la règle en vigueur absurde, car la pratique de la colocation est une solution intéressante pour les personnes âgées vivant dans un grand appartement et ne voulant pas quitter leur quartier. Comment organiser cela ? Y êtes-vous un peu ouvert ? Pourrions-nous y travailler par voie d'amendements ? Il serait bon que les positions ne soient pas trop rigides, faute de quoi nous ne pourrions pas nous en sortir !

Autre interrogation qui concerne aussi le parc privé : comment réagissez-vous par rapport à ce qui a été voté en première lecture dans le Grenelle 1 – je pense notamment aux 50 kWh par an et par mètre carré, un peu tripatouillés par certains, mais qui demeurent une contrainte !

M. le président Patrick Ollier. Le vocabulaire français est assez vaste pour ne pas utiliser ce genre de mot !

M. François Brottes. Je voulais dire que M. Ollier et quelques-uns de ses amis ont fait en sorte que le curseur soit posé légèrement ailleurs, mais il y a quand même une contrainte nouvelle qui sent bon le pragmatisme et qui est théoriquement là en vue d'améliorer les choses ! Avez-vous un avis sur ce point ? Pour une fois, des propositions financières sont faites dans le sens de l'État vers

vous, et peut-être l'instrument utilisé sera-t-il le 1 % logement, mais c'est un cercle vertueux !

M. le président Patrick Ollier. J'ai déposé un amendement à ce sujet !

M. Pascal Deguilhem. Vous n'avez pas fait de commentaire sur l'article 4 ni sur les acquisitions éventuelles par les bailleurs de logements, soit en VEFA, soit déjà construits. Sans vouloir réengager le débat sur les « Robien », qui peuvent tout à fait être concernés dans ce cadre, que constatons-nous dans les territoires ? Il serait possible que des bailleurs acquièrent des logements à la fois très mal situés, très mal construits, ne répondant pas aux normes...

M. Jean-François Gabilla. Nous ne fabriquons pas ça !

M. Pascal Deguilhem. C'est simplement une remarque !

...ne répondant pas, disais-je, aux normes thermiques exigées aujourd'hui, et que ces bailleurs vendent finalement du logement social devenu aujourd'hui rentable. N'y a-t-il pas là une incongruité ?

M. le rapporteur. Les bailleurs sont responsables ! Je n'imagine pas une seconde que des bailleurs sociaux puissent commettre de tels actes !

M. Jean-Luc Pérat. On se préoccupe beaucoup aujourd'hui des personnes valides pour la construction, des jeunes couples pour l'accession et le logement social, mais on occulte un peu le vieillissement de la population et la place importante que les personnes âgées vont occuper dans notre société. Un certain nombre d'entre elles habite parfois dans des logements trop grands, leurs enfants étant partis. Nous devons prendre en considération leur place dans la société et leur implication dans le collectif – c'est aussi cela la mixité –, en leur offrant un positionnement dans la construction. Dans mon secteur, on a essayé de mettre en place des stratégies de cohabitation, permettant à des personnes âgées de vivre à deux ou à trois dans le même logement, ce qui est aussi un moyen de lutter contre l'isolement grâce à un véritable lien social, tout en facilitant la sécurité et les actions en matière de santé comme la lutte contre les maladies dégénératives, par exemple. Selon moi, les constructeurs et tous ceux en charge de la politique du logement devraient y réfléchir sérieusement, le vieillissement de la population étant inéluctable et beaucoup de personnes âgées voulant rester dans leur commune ou dans leur territoire. C'est un enjeu du XXI^e siècle, même si cette solution n'est pas aussi facile à mettre en place dans le neuf.

M. Jean-Louis Gagnaire. Premièrement, le sujet des logements aménagés pour les personnes à mobilité réduite, vieillissantes ou handicapées, appelle plusieurs questions.

Je crains que les contraintes réglementaires ne se traduisent par une diminution des surfaces des pièces à vivre – c'est déjà le cas. Quelle est la bonne surface d'un logement qui doit permettre la circulation des personnes

handicapées ? Je ne souhaite pas que ces contraintes réglementaires se traduisent par une dégradation des surfaces des pièces à vivre, à moins de se retrouver dans la situation que vous décriviez tout à l'heure, monsieur Gabilla, à savoir des propriétaires qui modifient l'emplacement des cloisons pour pouvoir réaménager ces appartements ou ces maisons, mais pour un mode vie convenant à un bien-portant. Comment aller plutôt vers une augmentation des surfaces totales ?

Se pose bien sûr la question du coût mais, si tout le monde était raisonnable dans la construction, certains surcoûts ne seraient pas forcément répercutés. Selon certains architectes, si les coûts d'agrandissement sont répercutés, les coûts d'honoraires peuvent ne pas l'être, notamment quand il s'agit de faire des logements un peu plus grands pour tenir compte des contraintes réglementaires en matière d'accès aux handicapés.

S'agissant des logements pour personnes handicapées, outre les surfaces et les accès à concevoir, la domotique doit aussi être intégrée pour rendre ces logements évolutifs dans le temps, grâce aux systèmes de surveillance, par exemple. Un certain nombre d'études sont réalisées, notamment par le groupe France Télécom, qui a beaucoup travaillé sur ces questions dans un laboratoire situé à Grenoble.

J'en viens à la production du logement locatif privé. Sans entrer dans la querelle sur les dispositifs Borloo et Robien, il est clair qu'ils ont entraîné des dérives, le logement étant appréhendé par les acquéreurs comme un produit de défiscalisation et vendu comme tel. Les dérives ont entraîné les déboires que l'on connaît : une spirale inflationniste due à la hausse du prix du mètre carré vendu, et donc du logement, et des réveils douloureux pour un certain nombre d'acquéreurs ne pouvant pas louer leur logement ou ne pouvant pas le louer au prix escompté. Comment inciter des propriétaires bailleurs à entrer dans une démarche d'épargne de long terme, et pas uniquement de court terme ? Ne lit-on pas trop souvent dans les journaux : achetez vite avant le 31 décembre pour pouvoir faire sauter une partie de vos impôts !

Sans nier la place des propriétaires bailleurs, tous ceux qui veulent du rendement à très court terme risquent d'être fortement déçus, sans compter les effets très néfastes sur le prix des logements. Comment modifier dans la loi cette approche, qui était peut-être valable il y a trois ou quatre ans, mais qui atteint ses limites aujourd'hui ? Il faut trouver de vraies solutions !

Mme Dominique Dujols. Une loi très contraignante a été votée sur le handicap, car rien n'est trop beau pour lutter contre le handicap et, un an plus tard, une loi Grenelle est adoptée, parce que rien n'est trop beau pour préserver la couche d'ozone. Or ces lois vont s'appliquer aux mêmes logements anciens et le manque de coordination induira un coût car les travaux ne seront pas réalisés au même moment, sachant qu'il y a toujours un problème de priorité entre les différentes normes à mettre en œuvre pour les logements anciens. Certes, les attentes par rapport à ces deux lois ne sont pas illégitimes, mais il aurait mieux

valu se poser la question d'un grand programme de mise aux normes du patrimoine de logements et faire une seule loi sur la réhabilitation du parc ancien, incluant les dispositions du Grenelle, la sécurité incendie, l'adaptation au handicap.

Pourquoi l'État doit-il intervenir sur le logement social dans le Grenelle ?

Nous avons un parc de 4,2 millions de logements, dont les normes de consommation basse sont meilleures que la moyenne – 160 kW pour une moyenne de 230 kW par mètre carré et par an. Néanmoins, de 700 000 à 800 000 logements soit sont passés au travers des mises aux normes, soit ont été mis aux normes à une époque où celles-ci étaient trop peu contraignantes en matière d'économies d'énergie. Il faut donc maintenant s'y attaquer.

Avant le lancement du Grenelle, nous avons proposé au Gouvernement un programme de 6 000 euros par logement en moyenne, grâce à des prêts de la Caisse des dépôts, la PALULOS et des fonds propres. Le Gouvernement ayant souhaité aller beaucoup plus loin, nous sommes arrivés à un objectif de travaux correspondant à 15 000 ou 20 000 euros, avec une promesse de subvention de 20 % du total, soit environ 4 000 euros de subvention par logement. Entre-temps, on nous a annoncé qu'il n'y aurait plus de PALULOS en 2009, puisque la ligne fongible diminuera considérablement, ce que le 1 % ne compensera pas. Puis on nous annonce, pour le privé, un prêt à taux zéro jusqu'à 30 000 euros de quotité de prêt, et pour nous, un prêt à 1,9 jusqu'à 12 000 euros de quotité de prêt – on verra au bout de deux ans s'il est maintenu. À nous de nous débrouiller avec les fonds propres et les locataires pour le reste !

Pourquoi les locataires les plus modestes devraient-ils payer une plus grande part d'investissement que les propriétaires personnes physiques ou les autres locataires, la règle étant que l'investissement est récupéré dans les loyers – qui sont plafonnés chez nous vu la faible solvabilité des ménages –, sachant que l'APL ne couvre pas la totalité du loyer ? Si l'État n'améliore pas ces aides, nous ne pourrions pas faire de Grenelle dans le parc social. Les locataires acceptent, au-delà même des plafonds de loyers, et alors même que les charges ne doivent pas payer l'investissement, de prendre à leur charge une partie de la dépense ! Je ne pense pas qu'il y ait des investissements qui feraient baisser les consommations de 30 à 40 % et qui seraient récupérables en sept ans.

Actuellement, les locataires ne sont pas en mesure de venir au secours de l'État, qui a fait croître son exigence mais qui, au moment de la concrétiser, annonce qu'il n'a pas d'argent. Certes, en tant que contribuables et parents de futurs contribuables, nous sommes sensibles aux déficits publics, mais il fallait en rester à un programme de 6 000 euros par logement.

D'autre part, nous n'étions pas demandeurs de la baisse des plafonds, car elle n'est pas la solution au problème de pénurie de logements. En effet, abaisser les plafonds fait diminuer le seuil d'exclusion des ménages à la limite des classes

moyennes, alors même qu'il risque d'y avoir un écart de loyer important par rapport aux loyers du secteur libre, ce qui se passe en zone tendue. Faire partir les gens en zone détendue est peut-être flatteur, mais n'a aucune utilité en termes de politique du logement. Dans les zones tendues où ce serait utile, par exemple à Paris, où le rapport des loyers est de un à quatre, si l'on demande à un couple d'infirmiers, dont les revenus dépassent de 42 % les plafonds de ressources, de partir parce qu'il encombre le logement social, où va-il aller ? Les files d'attente sont telles que les ménages qui entrent aujourd'hui dans le parc ne sont pas au sommet des plafonds de ressources. Nous ne nous sommes donc pas battus sur les plafonds car cela n'a aucun effet immédiat sur les catégories de nouveaux entrants. Cela peut en revanche avoir un effet de gonflement des surloyers, dont le barème ancien était souvent très symbolique et pas assez élevé pour les dépassements élevés, le barème à venir, conjugué aux 10 % de baisse des plafonds, devant s'appliquer au surloyer des locataires en place, ce que nous ne souhaitons pas. Il serait en effet logique qu'un ménage entré dans les plafonds ne paie pas, après quelques mois, un surloyer parce que les plafonds ont baissé.

Il ne s'agit pas là d'une politique porteuse !

Quant à la sous-occupation, c'est différent car il est nécessaire de mobiliser dans certains endroits, dont Paris, des logements plus grands. Mais il faut pouvoir le faire où c'est utile. C'est pourquoi nous souhaitons que cette question soit renvoyée aux politiques locales de l'habitat.

Il faut aussi admettre que les ménages très modestes ont droit à la solidarité familiale et que, aujourd'hui, avoir une pièce en trop ne doit pas être un motif pour chasser les gens. Une personne âgée doit pouvoir accueillir quelqu'un qui va l'aider si elle ne peut pas se payer les services d'une institution coûteuse, mais aussi ses petits-enfants, par exemple. La solidarité familiale doit aussi être permise en HLM. Malheureusement, l'INSEE a entrepris de changer la règle d'appréciation de la sous-occupation pour la diminuer – alors que, aujourd'hui, même si les logements construits ne sont pas assez grands, la surface moyenne occupée par ménage a augmenté.

Concernant le 1 % logement, il y a effectivement un problème. Le risque est de désintéresser les partenaires sociaux de la politique du logement, le 1 % logement étant aussi un moyen pour eux de participer aux discussions, même s'ils ne le faisaient pas assez, sur les politiques locales de l'habitat, sachant qu'il y a un lien entre le développement économique, l'emploi et le logement. Cet outil est ponctionné à un point tel que les partenaires sociaux vont en arriver à dire que les entreprises ne sont pas là pour abonder le budget de l'État ou pour se substituer à l'État. Si, au moment où il faut relancer la construction, une grande partie du 1 % logement est détournée de sa vocation première et la subvention à la surcharge foncière en zone tendue diminue, on aura une politique procyclique accentuant la baisse de l'activité dans la construction. Sans compter que nous sommes également très inquiets pour le Livret A, n'étant pas d'accord avec les projets de décret en cours d'adoption qui ne répondent pas aux engagements pris avant l'été.

J'en viens à l'article 17 favorisant l'accession à la propriété. Les revenus, c'est vrai, peuvent être égaux en accession et en locatif. Il n'empêche qu'il est très difficile de faire du locatif social dans certaines zones, parce que les gens ont peur des populations qui vont y venir. Si les revenus peuvent être les mêmes en accession nouvelle, ces populations ne sont pas les mêmes et ont du mal à être acceptés dans certains territoires.

Voilà notre position, qui ne méconnaît pas la nécessité d'encourager la politique d'accession à la propriété.

M. Stéphane Dambrine. Il y a effectivement une vraie difficulté en Île-de-France s'agissant du droit au logement opposable, cette région comptant plus de 60 % des demandeurs. La réponse ne passera que par un accroissement long et massif de l'offre de logements. Comme le dit Mme Dujols, il est dommage, au moment où le marché commence à se détendre et où notre mouvement peut jouer un rôle contracyclique en termes de constructions, que les subventions de surcharge foncière diminuent, notamment pour l'Île-de-France qui en consomme à peu près la moitié. Résultat : soit nous allons arrêter de construire, soit nous allons nous retourner vers les collectivités territoriales, qui, nous le savons, vont elles aussi connaître des difficultés.

Il faut continuer à « mettre le paquet » sur la construction dans les zones tendues, notamment par rapport au DALO qui nous inquiète car les demandes vont arriver massivement et les premiers recours seront déposés prochainement devant les tribunaux administratifs.

La disposition votée par le Sénat prévoyant une péréquation au niveau régional va dans le bon sens, tous les départements de l'Île-de-France n'étant pas égaux. Mais on pourrait aller plus loin, car un système où le préfet doit en appeler à la solidarité de son collègue ne peut pas fonctionner, sachant que les préfets travaillent de manière très départementaliste s'agissant du logement. Un système où le préfet de région jouerait un rôle pivot serait préférable.

Curieusement, en ce qui concerne le dispositif DALO, le Sénat a introduit une disposition régionale et, sur d'autres articles, une disposition uniquement sur la petite couronne. Je propose de simplifier tout cela et d'en rester à l'échelle régionale en attendant, comme l'a dit M. Piron, les évolutions éventuelles de gouvernance de la région parisienne.

M. Jean-François Gabilla. Je voudrais apporter deux précisions à mon intervention liminaire.

La première concerne le Pass-foncier, dont je disais qu'il est un excellent dispositif. Or, aujourd'hui, un certain nombre de collectivités locales ne le mettent pas en œuvre en ne décidant pas de voter une subvention, soit parce qu'elles ne veulent pas aider à l'accession sociale, soit parce qu'elles considèrent qu'elles n'ont pas les moyens de le faire. C'est pourquoi nous avons proposé que puisse

être étudiée la possibilité de dispenser les collectivités locales de verser une subvention aux opérations du Pass-foncier pour l'habitat collectif, au moins au titre de l'année 2009, ce qui aurait l'avantage de lever l'obstacle financier. Cette mesure intéressante n'induirait pas de coût pour l'État, puisque ce n'est pas lui qui verse cette subvention, ni n'aurait beaucoup d'impact sur le prix du logement, l'important étant d'arriver à créer la solvabilité par la baisse de la TVA et la mise en œuvre du prêt à 1 %.

Deuxième précision : ce n'est pas le logement qui devient social par la catégorie de revenus, c'est l'acquéreur qui est social. En 2007, 47 000 logements PLUS et PLAI ont été mis en chantier et les personnes éligibles au plafond de revenus PLUS ont acheté 84 000 logements. La manière de traiter le problème social du logement passe donc aussi très largement par l'accession à la propriété.

Pour ce qui touche aux grands logements, le problème est simplement celui de la solvabilité. Aujourd'hui, les systèmes existants font qu'un investisseur personne physique – malheureusement, il n'y a quasiment plus d'investisseurs institutionnels qui achètent aujourd'hui – ne veut pas prendre le risque d'acheter un grand logement, mais préfère acheter un logement plus petit, plus intéressant en termes de sécurité et de rentabilité.

S'agissant de l'accession à la propriété, se pose purement et simplement un problème de solvabilité des acquéreurs. Il y en a, certes, mais ce n'est pas la majorité.

Parallèlement, le secteur privé ne peut pas répondre aux besoins importants qui s'expriment aujourd'hui en matière de logements locatifs. Et ce ne sont pas les mesures de réduction d'impôt, si elles sont adoptées, qui régleront le problème car la tendance sera plutôt aux petits logements.

Revenant à l'investissement locatif, je dirai que nous sommes pour la suppression ou plutôt la suspension du dispositif Robien-Borloo en zone C, où il y a moins de besoins. Certes, certaines villes en zone C, je pense à Draguignan, ont de réels besoins. Mais il faudrait faire passer en zone C des villes actuellement classées en zone B2.

S'agissant de l'incitation, je ne suis pas opposé par principe au système de la réduction d'impôt, mais je constate que, trop souvent, ceux qui se sont fait bernier par le « Robien » sont des gens à qui l'on a vendu une réduction d'impôt et qui ont été appâtés par un dispositif financier. Ils sont, pour l'essentiel, non pas des promoteurs, mais plutôt des opérateurs dont nous n'avons pas voulu à la Fédération, et qui n'en sont pas membres, notre logique étant de vendre un produit immobilier, un logement qui corresponde à un besoin, et pas un produit fiscal. Je crains que la réduction d'impôt, dont ceux qui en sont à l'origine sont des défiscalisateurs purs, n'aboutisse à transformer à nouveau l'investissement locatif en un produit fiscal, alors qu'il concourt à la production et à l'économie sociale du pays et qu'il doit être considéré dans le long terme. Mieux vaut donc renforcer le

dispositif d'amortissement car, même s'il présente des inconvénients, il est toujours possible de lui apporter un coup de « booster ».

S'il faut étudier les dispositifs de réduction d'impôt, faisons-le en regardant toutes ses composantes, et donc tous ses risques !

Quant aux 30 000 logements rachetés, y a-t-il un risque de rachats de biens dans certains quartiers dégradés ? C'est pour éviter ce genre de problème que la Fédération a demandé – et l'USH et le ministère étaient d'accord – que les bailleurs sociaux expriment les besoins de logements où ils existent pour que les promoteurs puissent y répondre et évitent de proposer n'importe quoi n'importe où.

Concernant le Grenelle de l'environnement, ayant fait partie des comités opérationnels, j'avoue avoir été perturbé de n'entendre parler que de consommation d'énergie primaire. Pour moi, le Grenelle, c'est aussi la réduction des gaz à effet de serre, et des dispositions sur la réduction des émissions de dioxyde de carbone me paraissent intéressantes. Nous souhaitons y voir clair en ce qui concerne les normes à respecter en matière d'émission de gaz à effet de serre et de consommation d'énergie, car celles-ci induiront des transformations techniques très importantes.

La réglementation pour le handicap a conduit à faire des surfaces plus petites, pour une raison simple. Auparavant, on vendait, par exemple, un type 3 de 63 mètres carrés ; la réglementation handicap a fait que ce 63 mètres carrés est devenu un 68 mètres carrés. Or 5 mètres carrés de plus à construire représentent un coût, dont les honoraires des bureaux d'études et des architectes, et ces 5 mètres carrés, il faut les vendre. On se heurte alors à un problème de solvabilité des acquéreurs. C'est pourquoi la tendance aujourd'hui, et je le regrette, est à la construction de logements plus petits ne comportant, par exemple, plus d'entrée, plus de WC séparé de 4 mètres carrés, mais un WC dans la salle de bain, notamment. C'est dommage, mais c'est la conséquence de la fabrication des coûts. Car pour limiter les coûts de construction, il faut éviter de faire trop pour le bonheur des gens, faute de quoi ils ne pourront pas acheter.

Mme Fabienne Labrette-Ménager, vice-présidente. Madame, messieurs, nous vous remercions.

III.— EXAMEN DES ARTICLES

CHAPITRE I^{ER}

DISPOSITIONS RELATIVES À LA MOBILISATION DES ACTEURS

Avant l'article 1^{er}

Après avis défavorable du rapporteur, la commission *rejette* un amendement de M. Pierre Gosnat supprimant, notamment, le régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées.

Après avis défavorable du rapporteur, elle *rejette* ensuite un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet tendant à réaffirmer le rôle de l'État dans la mise en œuvre du droit au logement et à vérifier qu'un taux minimal de 2% du PIB est affecté, chaque année, aux dépenses publiques en faveur du logement.

Article 1^{er}

(article L. 411-9 du code de la construction et de l'habitation)

Transformation des conventions globales de patrimoine en conventions d'utilité sociale et obligation pour les organismes HLM de conclure une convention avant le 31 décembre 2010

Dans le souci de répondre à l'objectif de « mobilisation » des acteurs de la politique du logement, affiché par le Gouvernement dans le cadre du présent projet de loi, l'article 1^{er} transforme les conventions globales de patrimoine en convention d'utilité sociale et en rend obligatoire la conclusion par tout organisme HLM ou SEM de construction et de gestion de logements sociaux avant le 31 décembre 2010.

I. MODIFICATION D'ORDRE RÉDACTIONNEL

Le I de cet article n'a de portée que rédactionnelle, et a fait l'objet d'une modification, également d'ordre rédactionnel, par le rapporteur de la Commission des affaires économiques, M. Dominique Braye, ayant recueilli l'avis favorable du Gouvernement.

Votre rapporteur vous propose également un amendement rédactionnel à ce paragraphe.

II. L'OBLIGATION D'ÉLABORER UN PLAN STRATÉGIQUE DE PATRIMOINE

Le Sénat a introduit par voie d'amendement un paragraphe I *bis* qui crée un article L. 411-9 dans le code de la construction et de l'habitation.

A. Le rôle des plans stratégiques de patrimoine : fixer les évolutions du patrimoine des bailleurs

Les plans stratégiques de patrimoine ont été mis en place par le comité interministériel des villes du 1^{er} octobre 2001, et leur objet a été défini par voie de circulaire.

Ils fixent, à moyen-long terme, les évolutions du patrimoine des bailleurs sociaux dans le but d'assurer une meilleure adaptation de l'offre de logements à la demande.

La circulaire du 3 mai 2002 prévoit l'élaboration de ce plan, qui s'appuie sur un diagnostic et une analyse des enjeux, et qui doit se traduire par l'établissement d'un document dégageant, pour l'ensemble du parc détenu par le bailleur, des options claires à cinq et dix ans quant aux différentes évolutions possibles : maintien en l'état, réhabilitation, démolition avec ou sans reconstruction, vente. Ce plan doit ainsi permettre de définir des objectifs d'intervention sur le parc existant en tenant compte des contraintes et des atouts de l'environnement externe du patrimoine ainsi que des contraintes financières de l'organisme.

Comme l'a précisé, M. Dominique Braye, rapporteur au Sénat sur le présent projet de loi, « *la quasi-totalité des organismes HLM seraient, à l'heure actuelle, couverts par des PSP, lesquels nécessiteront néanmoins une révision dans la perspective de la mise en place généralisée des conventions d'utilité sociale et des nouvelles contraintes en matière de performance énergétique.* »

B. L'obligation, introduite par le Sénat, d'élaborer un plan stratégique de patrimoine

Dans le cadre de la transformation des conventions globales de patrimoine en conventions d'utilité sociale, le Gouvernement a prévu au II (cf. infra) que les organismes HLM concluent leurs conventions avec l'État sur la base du plan stratégique de patrimoine.

Ces documents n'étant actuellement définis que par circulaire, le Sénat a adopté, avec l'avis favorable du Gouvernement, un amendement du rapporteur de la Commission des affaires économiques du Sénat, M. Dominique Braye, insérant dans le projet de loi un **I bis**, qui définit au niveau législatif la nature et le contenu des plans stratégiques de patrimoine.

Le rapporteur au Sénat a à cet égard souligné le « *caractère essentiel du plan stratégique de patrimoine, qui constitue le préalable essentiel à toute conclusion de convention d'utilité sociale* ».

Article L. 411-9 du code de la construction et de l'habitation

Obligation d'élaborer un plan stratégique de patrimoine

Cet article dispose que les organismes d'HLM élaborent un plan stratégique de patrimoine qui définit leur stratégie pour adapter leur offre de logement à la demande sur les différents secteurs géographiques où ils disposent d'un patrimoine, en tenant compte des orientations fixées par les programmes locaux de l'habitat.

L'amendement sénatorial précise que 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. Enfin, il définit l'évolution à moyen et long terme des différentes composantes de ce parc, ainsi que les choix d'investissement et de gestion qui en résultent. Il prévoit les perspectives de développement du patrimoine de l'organisme.

C. La position du rapporteur

Votre rapporteur estime, pour sa part, que dans le cadre d'une meilleure répartition des champs législatif et réglementaire, on aurait pu imaginer tout aussi bien – voire mieux – une déclinaison sobre des principes dans la loi, suivie des décrets, reprenant la plupart des dispositions des plans stratégiques de patrimoine et des conventions d'utilité sociale.

III. TRANSFORMATION DES CONVENTIONS GLOBALES DE PATRIMOINE EN CONVENTIONS D'UTILITÉ SOCIALE RENDUES OBLIGATOIRES

Le **II** de cet article substitue aux conventions globales de patrimoine, outils de contractualisation entre l'État et les organismes HLM (A) les conventions d'utilité sociale rendues obligatoires (B).

A. Les conventions globales de patrimoine, outil de contractualisation entre l'état et les organismes HLM

Afin de pallier les limites du conventionnement par programme (1), le législateur a mis en place en 2004, dans le cadre de la loi « responsabilités locales »⁽¹⁾, un dispositif de conventionnement global (2). L'objectif est de permettre aux organismes HLM et aux sociétés d'économiques qui le souhaitent de contractualiser avec l'État les grands aspects de leur politique de gestion patrimoniale et d'occupation sociale de leur parc de logements.

(1) Il s'agit de l'article 63 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004.

1. Le conventionnement par programme : un système ayant montré ses limites

- a) La conclusion de conventions APL par programme vise la réalisation de chaque programme aidé

La réalisation de chaque programme aidé de logement social, quelle que soit la nature du bailleur (public ou privé) ou de l'opération (construction neuve, réhabilitation, acquisition-amélioration), donne lieu à la conclusion d'une convention entre le préfet et le bénéficiaire de l'aide. Le préfet est chargé de la négociation des clauses de la convention avec le bailleur et du contrôle de leur application. La convention permet aux locataires des logements concernés de percevoir l'aide personnalisée au logement (APL) lorsqu'ils y sont éligibles.

- b) L'objet des conventions

Obligatoirement publiées au service des hypothèques, les conventions prévoient notamment le loyer maximal applicable par le bailleur et le pourcentage de réservation de logements dont dispose l'État sur le programme aidé.

Leur durée, qui est de neuf ans minimum, varie selon les types de financement et correspond en principe à la durée du prêt. Ces conventions sont reconduites tacitement par périodes de trois ans, sauf dénonciation préalable du bailleur.

Le remboursement du prêt par le propriétaire n'a aucune incidence sur la durée de la convention. La demande de résiliation par le propriétaire ne peut être faite que pour le terme de la convention. En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux, la convention est transférée de plein droit au nouveau propriétaire.

Ainsi, selon les informations fournies par le rapporteur Braye au Sénat, *« le nombre de logements locatifs sociaux conventionnés s'élevait à 4 531 860 au 1er janvier 2006. Ces logements étaient régis par 261 875 conventions APL, soit une moyenne de 17 logements par convention, relevant à 86 % des organismes HLM (soit 3 897 820 logements), les 14 % restants se répartissant à parts quasi égales entre les SEM, les bailleurs privés et d'autres bailleurs sociaux. »*

- c) Un système ayant montré ses limites

Le régime du conventionnement a présenté ses limites, en se traduisant par un système « stratifié » : chaque ensemble de logement couvert par une convention APL est en effet régi par des conditions économiques et sociales différant selon la date de signature de la convention.

Ce système a pu être à l'origine de situations d'iniquité, puisque le même type de logements, situés dans le même ensemble et pour des locataires au niveau de revenu comparable, peut être proposé à des loyers différents. En outre, on constate une forte disparité entre niveau de loyer dans les logements neufs – en

l'occurrence le niveau de loyer sera plus élevé – et niveau de loyer dans les logements anciens, même s'ils sont de bonne qualité. Enfin, il s'agit d'un système morcelé, les conventions étant conclues programme par programme.

2. Le conventionnement global : une remise à plat contractuelle des politiques menées par les bailleurs HLM et SEM

Partant d'un tel constat, le législateur a mis en place en 2004 le système du conventionnement global, dans le cadre de la loi « responsabilités locales ».

Les articles L. 445-1 à L. 445-7 du code de la construction et de l'habitation disposent, dans le droit en vigueur, que les conventions globales de patrimoine peuvent être conclues pour une durée de six ans, sur la base des plans stratégiques de patrimoine (PSP) et en tenant compte des programmes locaux de l'habitat (PLH).

Peuvent actuellement conclure une telle convention les organismes HLM, les SEM ainsi que les unions d'économie sociale (UES).

a) Le rôle central de l'État dans la négociation des conventions

Les conventions sont signées avec l'État, et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) et départements délégataires des aides à la pierre doivent être obligatoirement consultés sur les dispositions de la convention et peuvent en être signataires s'ils le souhaitent. Les conventions doivent également tenir compte des PLH.

b) Le contenu des conventions globales

Les conventions incluent :

– un classement des immeubles ou ensembles immobiliers détenus par l'organisme, lequel est établi en fonction du service rendu aux locataires et après concertation avec leurs organisations représentatives. Comme le précise l'article R. 445-4 du CCH, l'appréciation de ce service prend notamment en compte la qualité de la construction et des prestations techniques, la localisation et l'environnement de l'immeuble ;

– l'énoncé de la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme, qui doit en particulier comprendre un plan de mise en vente aux locataires et les orientations retenues pour le réinvestissement des fonds provenant de la vente ;

– les engagements pris par l'organisme sur la qualité du service rendu aux locataires ;

– et, enfin, un cahier des charges de gestion sociale de l'organisme.

Défini à l'article L. 445-2, ce cahier des charges récapitule les obligations de l'organisme relatives aux conditions d'occupation et de peuplement des logements ainsi qu'à la détermination des loyers. Il doit être révisé tous les six ans.

c) La fixation des loyers maxima

La signature d'une telle convention autorise l'organisme à fixer le loyer maximal applicable à chaque logement en tenant compte notamment de sa taille et de sa situation dans l'immeuble ou l'ensemble immobilier. L'organisme peut alors fixer librement les loyers applicables aux bénéficiaires des baux ou engagements en cours dans la limite des loyers maximaux. Toutefois, aucune augmentation de loyer ne doit entraîner, d'une année sur l'autre, une hausse qui excède de plus de 5 % le montant maximal résultant de la variation de l'indice de référence des loyers, sauf accord des associations représentatives de locataires ou des locataires.

De plus, les modifications des loyers des logements possédés par l'organisme qui résulteraient de la convention globale ne peuvent avoir pour effet de porter le montant maximal de la masse des loyers de l'ensemble des immeubles de l'organisme au-delà du montant maximal résultant, à la date d'établissement du cahier des charges, des conventions APL ou de la réglementation en vigueur.

Ce montant peut néanmoins être augmenté, pendant la durée de la convention et dans des conditions prévues par le cahier des charges, en vue d'assurer l'équilibre financier d'opérations d'amélioration modifiant le classement des immeubles.

Par ailleurs, le cahier des charges peut prévoir si nécessaire, lors de son établissement ou au moment du renouvellement de la convention, un montant maximal plus élevé que celui résultant des dispositions précédentes, à la demande d'un organisme et en vue de préserver ses équilibres financiers, après avis de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS). Ce montant maximal est actualisé au 1^{er} juillet de chaque année en fonction de l'évolution de l'indice de référence des loyers.

d) L'articulation du conventionnement global avec d'autres dispositifs

Si la convention globale peut contenir des stipulations dérogeant aux règles générales relatives au supplément de loyer de solidarité (SLS), cette dérogation doit être effectuée dans le respect des dispositions prévues par la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, qui permet aux programmes locaux de l'habitat (PLH), lorsque les organismes HLM et les SEM gérant des logements sociaux ont été associés à son élaboration et après avis conforme du préfet, de déterminer les zones géographiques ou les quartiers dans lesquels le SLS ne s'applique pas et de fixer les orientations relatives à sa mise en œuvre. Ainsi, si les conventions globales de patrimoine peuvent déroger aux règles générales relatives aux SLS, ces dérogations doivent être conformes aux orientations des PLH en la matière si elles existent.

En outre, dans le cadre des délégations de gestion des aides à la pierre, les EPCI ou les départements délégataires peuvent, pour des secteurs géographiques déterminés et dans des limites fixées par décret en Conseil d'État, adapter les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux.

L'article L. 445-3 autorise néanmoins la convention globale de patrimoine à déroger à ces plafonds de ressources ayant fait l'objet d'adaptations par ces conventions de délégation.

e) La vérification du respect des engagements des bailleurs

Elle est effectuée tous les trois ans au vu des résultats de l'enquête sur l'occupation des logements HLM et son évolution. Les organismes transmettent à cet effet au préfet du département, pour chaque immeuble ou ensemble immobilier classé dans la meilleure catégorie de service rendu, les pourcentages des ménages, parmi l'ensemble des locataires et parmi les locataires ayant emménagé depuis moins de trois ans, dont les ressources déclarées à l'enquête n'excèdent pas, d'une part, les plafonds « PLUS », d'autre part, 60 % de ces mêmes plafonds.

Lorsque le préfet constate que cet engagement n'est pas rempli dans un immeuble ou un ensemble immobilier, il notifie à l'organisme que deux tiers des logements attribués dans ces immeubles postérieurement à cette notification devront l'être à des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % des plafonds « PLUS » jusqu'à ce que l'organisme établisse que l'engagement est à nouveau respecté.

À l'inverse, lorsque les plafonds de ressources applicables à un immeuble ou un ensemble immobilier, lors de l'établissement du cahier des charges, n'excèdent pas ceux prévus au premier alinéa de l'article R. 331-12, le cahier des charges peut, afin de favoriser la mixité sociale, fixer un plafond de ressources supérieur dans la limite de 30 %. Lorsque l'organisme d'habitations à loyer modéré constate que les logements d'un même immeuble ou ensemble immobilier sont occupés à plus de 65 % par des ménages bénéficiant des aides personnelles au logement, il peut être dérogé, pour la durée restant à courir de la convention, à ces plafonds de ressources, sous certaines limites. Cette dérogation est subordonnée à l'accord du représentant de l'État dans le département de situation des logements et, le cas échéant, de l'EPCI ou du département délégataire si l'immeuble est situé dans le périmètre de la convention de délégation.

B. Le projet de loi : transformation des conventions globales en conventions d'utilité sociale, rendues obligatoires

Le II de l'article 1^{er} du projet de loi modifie l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation.

1. La conclusion obligatoire d'une CUS

a) Le projet de loi initial du Gouvernement

Dans le projet de loi initial proposé par le Gouvernement, le **1° du II** supprime le caractère facultatif du conventionnement global. Il rend obligatoire la conclusion d'une convention d'utilité sociale⁽¹⁾ avant le 31 décembre 2010. Conclue avec l'État sur la base du plan stratégique de patrimoine, et en tenant compte des PLH, la durée des CUS sera de six ans renouvelable.

b) Les modifications introduites par le Sénat

Le Sénat a adopté un amendement de son rapporteur, M. Dominique Braye, ayant recueilli l'avis favorable du Gouvernement :

– qui précise cette rédaction, afin de tenir compte de l'introduction dans la loi, de la définition des plans stratégiques de patrimoine (cf. infra) ;

– qui insère un alinéa nouveau au 1° du I, précisant que les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) dotés d'un PLH et les départements sont associés, selon des modalités définies par décret en Conseil d'État, à l'élaboration des dispositions des CUS, relatives aux immeubles situés sur leur territoire. Les EPCI pourront être signataires des CUS conclues par les organismes disposant d'un patrimoine sur leur territoire.

Ainsi que l'a souligné M. Dominique Braye, « *le droit en vigueur prévoit une consultation simple des EPCI et départements délégataires des aides à la pierre sur les stipulations des conventions portant sur les immeubles situés dans leur périmètre et leur permet d'être signataires. Sans aller jusqu'à rendre obligatoire la signature des conventions par ces acteurs, (...) [le rapporteur au Sénat] a souhaité étendre les modalités de participation des collectivités à ce processus conventionnel ainsi que le champ des collectivités concernées.* »

2. Engagements pris par l'organisme

Le **2° du II** définit le contenu des conventions, en termes d'engagements pris par l'organisme bailleur.

a) Le projet de loi du Gouvernement

Dans le dispositif initial proposé par le Gouvernement, le **premier alinéa du 2° du II** prévoit que la CUS comporte des indicateurs, définis par décret en

(1) En outre, le périmètre des bailleurs assujettis aux conventions d'utilité sociale – soit les organismes HLM, les SEM et les UES – n'est pas modifié.

Conseil d'État, permettant de mesurer si les objectifs fixés pour chaque aspect de la politique ont été atteints ⁽¹⁾.

Le **deuxième alinéa du 2 ° du II** prévoit que si un organisme n'a pas adressé au préfet un projet de convention avant le 30 juin 2010, le ministre du logement peut retirer à l'organisme une ou plusieurs de ses compétences pendant une durée maximale de cinq ans. Pour la même durée, le ministre peut également procéder à une majoration de sa cotisation due à la CGLLS, à condition que cette majoration n'ait pas pour effet de porter son niveau dû au-delà du quintuple du montant initialement dû.

La cotisation des organismes HLM et des SEM à la Caisse de garantie des risques locatifs

Elle a pour assiette les loyers appelés au cours du dernier exercice. Elle peut être réduite par un certain nombre d'éléments (nombre de bénéficiaires des aides au logement, nombre de logements situés dans des zones franches urbaines, nombre de logements mis en service ou nouvellement conventionnés dans l'année). Son taux, qui ne peut excéder 1,5 %, et les montants des réductions sont fixés par des arrêtés des ministres chargés du logement, de l'économie et des finances. En moyenne, le montant de la cotisation s'élève actuellement à 1 % de la masse des loyers.

Le **troisième alinéa du 2° du II**, dans sa version issue du projet de loi initial prévoit un dispositif de pénalité financière en cas de manquement d'un organisme aux engagements pris dans le cadre de la convention au cours de la durée d'exécution de la CUS. Cette pénalité, prononcée par le ministre du logement et proportionnée à l'écart constaté entre les objectifs définis par la convention et le degré de leur réalisation, ne pourrait excéder 100 euros par logement sur lequel l'organisme détient un droit réel, augmenté du montant de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) dont il a, le cas échéant, bénéficié pour une fraction de son patrimoine au cours du dernier exercice connu. Cette pénalité serait recouvrée au bénéfice de la CGLLS selon les mêmes procédures et sous les mêmes sanctions, garanties, sûretés et privilèges que la taxe sur la valeur ajoutée.

L'exonération de TFPB sur les logements locatifs sociaux

En application de l'article 1384 A du code général des impôts (CGI), les logements locatifs sociaux bénéficient d'une exonération de TFPB pendant quinze ans à compter de l'année qui suit celle de leur achèvement, à condition notamment d'être financés, à hauteur d'au moins 50 %, par un prêt

(1) Ainsi que l'a précisé M. Dominique Braye, rapporteur au Sénat, la circulaire d'application du conventionnement global donne, à cet égard, une première indication sur les indicateurs qui pourraient être définis puisqu'elle précise que, pour le suivi des conventions signées, les services de l'Etat devront s'attacher à :

- mesurer les investissements réalisés (réhabilitation et travaux neufs) ;
- suivre l'évolution des ventes de patrimoine ;
- situer d'éventuelles modifications de l'occupation sociale, compte tenu des entrées et sorties du parc ;
- mesurer les efforts consentis en faveur des plus défavorisés (respect des engagements pris dans le cadre des PDALPD et mise en oeuvre du droit au logement opposable) ;
- suivre l'évolution des loyers réels.

S'agissant du suivi de la qualité de service, des indicateurs tels que la fréquence des interventions de vérification, d'entretien et de nettoyage, les effectifs des gardiens et des personnels de proximité ou le nombre de réclamations des locataires et leurs délais de traitement devraient être définis.

locatif aidé ou réglementé (PLA-I, PLUS, PLS), un prêt accordé par les collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC), des subventions de collectivités territoriales ou le concours de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine.

Depuis 1998, en application de l'article 1384 C du CGI, cette exonération est également applicable aux logements locatifs sociaux résultant d'opérations d'acquisition-amélioration. Pour ces opérations, le seuil des 50 % n'entre pas en compte et il suffit que le logement soit acquis avec le concours financier de l'État ou avec une subvention de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU). En outre, depuis le 1er janvier 2002, les nouvelles constructions de logements sociaux répondant à plusieurs critères de qualité environnementale (définis au I *bis* de l'article 1384 A) profitent d'une exonération pendant une durée portée à vingt ans.

Depuis la publication de la loi du 18 janvier 2005, les logements sociaux construits en application du plan de cohésion sociale (entre le 1er juillet 2004 et le 31 décembre 2009) sont exonérés de TFPB pendant une durée qui a été allongée à vingt-cinq ans. Les opérations répondant aux critères de qualité environnementale réalisés pendant la même période ont quant à eux vu cette durée d'exonération portée à trente ans par la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement.

Cet alinéa a été supprimé par le Sénat (cf. infra).

b) Les modifications apportées par le Sénat : introduction du principe d'une procédure contradictoire

À l'initiative de M. Dominique Braye, et avec l'avis favorable du Gouvernement, le Sénat a adopté un amendement substituant à l'alinéa du 2° du II relatif aux pénalités (dernier alinéa) quatre alinéas, et ce afin d'inscrire dans la loi le principe d'une procédure contradictoire entre l'organisme et le représentant de l'État signataire de la convention.

Ainsi, le projet de loi issu du Sénat prévoit que 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.

Ce n'est qu'ensuite que, 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.

Enfin, le Sénat a repris la disposition du texte initiale, prévoyant que la pénalité est recouvrée au bénéfice de la Caisse de garantie du logement locatif social.

IV. FACULTÉ DE NE PAS PROCÉDER IMMÉDIATEMENT A UNE RÉORGANISATION DES PLAFONDS DE LOYER

a) Le projet de loi initial

Dans sa rédaction initiale, le **III** modifiait l'article L. 445-2 du code de la construction et de l'habitation pour rendre facultative, pour la première convention d'utilité sociale établie par un organisme, l'insertion dans le cahier des charges de gestion sociale de dispositions relative à la « remise en ordre » des loyers.

L'objectif du dispositif était de préciser que les bailleurs n'ont pas obligation de procéder immédiatement à la réorganisation de la grille de leurs loyers maxima, à la suite du reclassement des immeubles par niveaux de qualité de service rendu.

b) Les modifications introduites par le Sénat

Le Sénat a adopté un amendement de M. Dominique Braye, avec l'avis favorable du Gouvernement, prévoyant l'obligation pour les conventions d'utilité sociale, s'agissant des engagements qu'elles comportent en matière d'occupation sociale, de respecter le contenu des accords collectifs intercommunaux et départementaux.

En outre, le dispositif adopté par le Sénat réduit de douze à six ans la durée au-delà de laquelle les dispositions des conventions APL disparaissent, pour les logements construits après la promulgation de la loi relative aux libertés et responsabilités locales, au profit de celles des conventions d'utilité sociale.

Cet amendement sénatorial a été sous-amendé par le Gouvernement, afin de prévoir que le cahier des charges de la convention d'utilité sociale précise les actions d'accompagnement menées, en lien avec les associations d'insertion, en faveur des personnes des difficultés particulières, notamment celles occupant les logements financés au moyen d'un prêt locatif aidé à l'intégration.

c) Modification proposée par le rapporteur

Par le biais de la modification introduite au III, le Sénat a supprimé le dispositif prévu initialement par le III. Votre rapporteur vous propose de rectifier cette erreur matérielle.

V. EXPÉRIMENTATION DU SYSTÈME DE LOYER PROGRESSIF

a) Le projet de loi initial

Le **IV** complète l'article L. 445-4 du code de la construction et de l'habitation, et dispose que la convention d'utilité sociale pourra prévoir, à titre expérimental et pour sa durée d'application, un dispositif permettant de moduler les loyers en fonction des revenus des locataires, nonobstant les plafonds de loyers

fixés par les conventions APL. Ces loyers ne pourraient 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, seraient déterminés par décret en Conseil d'État.

Ainsi que l'a rappelé M. Dominique Braye, rapporteur au Sénat, « *un tel système s'inspire de la politique des loyers menée par l'association Foncière Logement (AFL)* ⁽¹⁾ ».

Le projet de loi prévoit qu'un rapport d'évaluation devra être transmis au Parlement par le Gouvernement dans l'année suivant la fin des expérimentations engagées en matière de loyer progressif.

- b) Les modifications introduites par le Sénat : suppression de la référence au rapport sur le bilan des expérimentations engagées

Outre une modification de nature rédactionnelle, le Sénat a adopté avec l'avis favorable du Gouvernement un amendement supprimant la référence au rapport sur le bilan des expérimentations engagées. M. Dominique Braye a en effet indiqué que ces expérimentations pourraient « *démarrer à des dates différentes, [et qu'il apparaissait par conséquent] difficile de déterminer à quel moment ce rapport devra être remis au Parlement.* » Le rapporteur au Sénat a également indiqué que le Gouvernement avait en tout état de cause la faculté d'informer le Parlement sans qu'il soit nécessaire de le préciser dans la loi.

Votre rapporteur partage tout à fait cet avis et vous propose le maintien de cette suppression.

VI. EXTENSION, PAR LE SÉNAT, A 2010 DU BÉNÉFICE DE L'ABATTEMENT SUR LA TAXE FONCIÈRE APPLICABLE AUX ORGANISMES HLM AYANT CONCLU UNE CONVENTION RELATIVE A L'ENTRETIEN ET À LA GESTION DU PARC

Sur proposition du rapporteur, M. Dominique Braye, ayant recueilli l'avis favorable du Gouvernement, le Sénat a adopté un V qui étend à l'année 2010 le bénéfice de l'abattement de 30 % de la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties pour les organismes HLM ayant conclu ou renouvelé en 2009

(1) Ainsi que l'a indiqué M. Dominique Braye, l'association Foncière logement construit des logements financés à l'aide de prêts locatifs sociaux (PLS) mais est tenue de loger dans chacun de ses programmes au moins un tiers de ménages sous les plafonds de ressources « PLAI », avec pour ceux-ci un loyer ne dépassant pas le niveau des loyers « PLUS ». Tout en ayant la faculté d'appliquer le loyer afférent à un PLS dès le premier euro de dépassement des plafonds PLAI, la Foncière applique un loyer progressif qui augmente linéairement en fonction du revenu à partir de 65 % et jusqu'à 95 % des plafonds PLUS, valeur pour laquelle le loyer rejoint le niveau PLS. Cela permet ainsi d'égaliser le taux d'effort des ménages dont les revenus sont compris dans cette gamme de ressources (65-95). Le différentiel de loyers induit par cette politique permet des diminutions de loyers pour les ménages les plus modestes.

une convention relative à l'entretien et à la gestion du parc, ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires.

Le rapporteur de la Commission des affaires économiques du Sénat a indiqué qu'il était peu probable que toutes les conventions d'utilité sociale, dont la conclusion ouvre également droit à cet avantage fiscal, soient signées au cours de l'année 2010. Il a par conséquent souhaité « *assurer la jonction entre ces deux dispositifs* ».

*
* *

La commission examine deux amendements, pouvant être soumis à discussion commune, tendant à supprimer l'article, respectivement déposés par M. Pierre Gosnat et M. Jean-Yves Le Bouillonnet.

M. Pierre Gosnat. L'instauration de conventions d'utilité sociale fait peser une véritable menace sur les organismes de logements sociaux. Si les objectifs fixés ne sont pas atteints, il en résultera des sanctions. Par conséquent, les stratégies locales devront se couler dans un moule imposé par l'État.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Je comprends mal que l'on veuille imposer des objectifs à des organismes qui exercent leurs compétences depuis des décennies, et dont le financement ne provient pas, de façon majoritaire, de l'État.

En outre, pourquoi faire prévaloir la volonté de ce dernier, alors qu'elle est étrangère aux stratégies suivies par les acteurs du logement social ? Cela réduira nécessairement l'engagement des partenaires au niveau local.

En dernier lieu, il serait tout de même singulier que l'État conduise la politique du logement bien qu'il ne la finance pas, et qu'il n'en soit pas responsable.

M. le Rapporteur. Avis défavorable à ces deux amendements de suppression. Les collectivités seront associées à l'élaboration des conventions, et l'Union sociale pour l'habitat a apporté son soutien à cette mesure lors de l'audition organisée le 25 novembre dernier.

La commission *rejette* les deux amendements.

Elle *adopte* ensuite un amendement rédactionnel du rapporteur.

Puis elle *rejette*, sur avis défavorable du rapporteur, un amendement de M. Serge Letchimy, défendu par Mme Frédérique Massat, tendant à préciser que les conventions d'utilité sociale prennent en compte la gestion urbaine de proximité.

La commission *adopte* successivement deux amendements rédactionnels du rapporteur.

Elle examine ensuite un amendement de M. Pierre Gosnat tendant à donner un caractère facultatif aux conventions d'utilité sociale.

M. Pierre Gosnat. Il s'agit d'une demande des acteurs du logement eux-mêmes.

Après avis défavorable du rapporteur, la commission *rejette* l'amendement.

Elle examine ensuite deux amendements pouvant être soumis à discussion commune, respectivement déposés par M. Olivier Carré et par le rapporteur, tendant à préciser que les établissements publics de coopération intercommunale « ou » les départements sont associés à l'élaboration des conventions d'utilité sociale.

M. Olivier Carré. Dans sa rédaction actuelle, le texte est ambigu : il associe en effet les établissements publics de coopération intercommunale et les départements. Or, ces derniers n'ont pas la compétence « habitat » sur les territoires des EPCI dotés de leur propre plan local de l'habitat.

M. le Rapporteur. Dans le même esprit, mon amendement précise plus simplement que les EPCI ou les départements seront associés lorsqu'ils seront délégataires des aides à la pierre. C'est un « ou » inclusif, et non exclusif.

M. Olivier Carré *retire* son amendement pour cosigner celui du rapporteur, que la commission *adopte*.

Elle *adopte* ensuite un amendement rédactionnel du rapporteur.

Puis, la commission examine un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet tendant à éviter qu'un organisme HLM soit sanctionné lorsque l'absence d'élaboration d'une convention d'utilité sociale ne lui est pas imputable.

M. le Rapporteur. Cela va de soi. Avis défavorable.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Nous ne pouvons pourtant pas préjuger de la façon dont le préfet appréciera la situation.

La commission *rejette* l'amendement.

Puis elle rejette successivement, après avis défavorable du rapporteur, deux amendements de M. Serge Letchimy, défendus par Mme Frédérique Massat, tendant à ce que la majoration de la cotisation prévue à l'alinéa 10 soit affectée au soutien, à la construction, à la réhabilitation et à l'acquisition de logements très sociaux.

La commission examine un amendement du rapporteur tendant à permettre aux organismes de déroger à l'application du sixième alinéa de l'article.

M. le Rapporteur. Il s'agit de rectifier une erreur matérielle : cette disposition avait été supprimée par erreur lors de la réécriture du paragraphe par le Sénat.

La commission *adopte* l'amendement.

Elle *rejette* ensuite un amendement de M. Pierre Gosnat tendant à supprimer les alinéas 20 et 21.

Puis, elle examine un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonec tendant à encadrer l'expérimentation de modulation des loyers en fonction du revenu prévue à l'article 21.

M. Daniel Goldberg. Il s'agit notamment d'éviter toute diminution du reste à vivre des ménages.

M. le Rapporteur. Avis défavorable. Cet amendement aborde un véritable problème, mais ce que vous proposez est d'une grande rigidité, alors qu'il faut au contraire faciliter la prise en compte de la diversité des situations. Je m'étonne en particulier que vous souhaitiez limiter l'application de cette disposition aux seules zones tendues.

La commission *rejette* cet amendement.

Elle *adopte* ensuite un amendement rédactionnel du rapporteur.

Puis, elle examine un amendement de M. Olivier Carré tendant à proroger le dégrèvement de taxe foncière dans les zones urbaines sensibles (ZUS) au-delà de 2010 dans l'hypothèse où la convention pluriannuelle a été signée en 2009.

M. Olivier Carré. Il s'agit d'éviter que le dégrèvement soit limité à une seule année.

M. le Président Patrick Ollier. Je crains que votre amendement ne se heurte à l'article 40.

M. Olivier Carré. Je le représenterai donc dans le cadre de la réunion prévue par l'article 88 du règlement.

La commission *adopte* un amendement du rapporteur supprimant une précision inutile.

La commission examine ensuite un amendement de M. Pierre Gosnat tendant à ce que tout programme de construction de logement social établi par les organismes HLM comporte au moins 50 % de logements « PLUS » et « PLAI ».

M. le Rapporteur. Une fois encore, le système proposé serait trop rigide et trop uniforme. Avis défavorable.

La commission *rejette* l'amendement.

Puis elle examine un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet, présenté par M. Alain Cacheux, prévoyant que l'Union sociale pour l'habitat dépose tous les trois ans un rapport auprès du Parlement, où il pourra faire l'objet d'un débat public.

M. Jean-Yves le Bouillonnet. Un certain nombre de dispositions ont récemment consacré le désengagement du Parlement dans l'appréciation des politiques du logement, qu'il s'agisse du renouvellement urbain ou de l'ANAH. Nous proposons, par cette procédure, que le Parlement puisse porter un regard stratégique sur le logement social et que cela donne lieu à un débat public.

M. le Rapporteur. L'Union deviendrait alors juge et partie. Il serait plus déontologique de proposer que le Parlement se prononce sur un rapport du Gouvernement, établi sur la base d'un rapport de l'USH. Avis défavorable.

La commission *rejette* l'amendement.

Elle *adopte* l'article premier *ainsi modifié*.

Article additionnel après l'article premier

Agrément des organismes agissant en faveur du logement des personnes défavorisées

La commission examine un article additionnel présenté par le rapporteur visant à redéfinir le régime des agréments des organismes agissant en faveur du logement des personnes défavorisées ainsi que le mode de mandatement de ces organismes.

M. le Rapporteur. Il s'agit de mettre en conformité le droit français avec la directive européenne « services », et de professionnaliser les organismes au niveau national. En lieu et place de la trentaine d'agréments existants à ce jour, trois grandes activités seraient répertoriées : la maîtrise d'ouvrage ; l'ingénierie sociale financière et technique ; et l'intermédiation locative. Enfin, cela permettrait d'apporter des garanties plus sérieuses aux associations d'intermédiation agréées par l'État, via la Caisse de garantie du logement locatif social.

M. Jean-Yves le Bouillonnet. Cet amendement comporte plusieurs pages : nous ne pourrions nous prononcer qu'après en avoir pris connaissance. Quel est l'avis des associations ?

M. le Rapporteur. Les unions d'économie sociale sont favorables.

La commission *adopte* l'amendement.

Après l'article 1^{er}

Monsieur le Président déclare **irrecevable** au titre de l'article 40 de la Constitution un amendement de M. Gosnat, au motif qu'il implique un accroissement de charges.

Article 2

(articles L. 423-14 et L. 452-1-1 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation)

Prélèvement sur le potentiel financier des organismes d'HLM

À l'instar de l'article 1^{er}, le présent article vise à inciter à la mobilisation des organismes d'HLM dont les investissements en faveur de la construction de logements sociaux sont insuffisants. En instaurant un prélèvement sur le potentiel financier de ces organismes, l'objectif serait, selon les termes de l'exposé des motifs du projet de loi, de « *renforcer la mutualisation des moyens entre organismes.* »

I. INSTAURATION DU PRÉLÈVEMENT

A. Le projet de loi initial

Article L. 423-14 du code de la construction et de l'habitation

Prélèvement sur le potentiel financier des organismes HLM

1. Principe

Le I de cet article crée un article L. 423-14 dans le code de la construction et de l'habitation, prévoyant la soumission des organismes HLM à un prélèvement sur leurs ressources financières, lorsqu'au cours des deux derniers exercices comptables, leurs investissements annuels moyens sont restés inférieurs à une fraction de leur potentiel financier annuel moyen.

Ce potentiel est calculé sur la même période. L'exposé des motifs du projet de loi précise que « *le potentiel financier constitue l'un des ratios, couramment utilisé par les bailleurs sociaux, permettant d'apprécier la situation financière des organismes. Il exprime l'écart existant, généralement positif, entre les ressources de long terme du bilan (fonds propres, subventions, emprunts) et les emplois stables exprimés par les valeurs immobilisées du même bilan (...). Très proche de la notion de « fonds de roulement », le potentiel financier en diffère par l'exclusion de ressources [ne pouvant être investies] qui sont d'une part, la provision pour gros entretien, d'autre part les dépôts de garantie des locataires.* »

Le projet de loi précise que cette fraction ne peut être supérieure à la moitié du potentiel annuel moyen des deux derniers exercices.

2. Assiette

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

3. Modalités de recouvrement

Il serait recouvré selon les procédures, sûretés, garanties et sanctions applicables en matière de taxes sur le chiffre d'affaires.

4. Exonération

Le projet de loi initial dispose qu'il n'y a pas de prélèvement si le produit de celui-ci est inférieur à 10 000 euros ou si, à la date du prélèvement, l'organisme bénéficie des mesures de prévention ou de redressement de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS).

Dans le droit en vigueur à l'article L. 452-1 du code de la construction et de l'habitation, la CGLLS est un établissement public à caractère administratif dont les missions consistent à :

- contribuer à la prévention des difficultés financières et au redressement des organismes ;
- favoriser la réorganisation et le regroupement des organismes et de financer des actions de formation ou de soutien technique pour leur permettre de mener des actions ou opérations de renouvellement urbain ;
- financer l'agence nationale pour la rénovation urbaine ;
- concourir, par ses participations aux frais de l'union et des fédérations groupant les organismes d'habitations à loyer modéré et aux frais de la fédération groupant les sociétés d'économie mixte, à assurer leur meilleur fonctionnement, la coordination de leurs activités, leurs investissements pour le développement des actions en faveur du logement social, en particulier la prévention des difficultés des organismes ;
- participer au financement des associations nationales de locataires représentatives qui siègent à la Commission nationale de concertation ;
- aider les ADIL à développer l'information en faveur du logement social.

5. Modalités de versement du prélèvement

Les organismes sont tenus de verser le prélèvement avant le 30 juin chaque année à la CGLLS, qui voit donc ses missions étendues par le projet de loi.

6. Sanctions en cas de non transmission des informations par les organismes

Le dernier alinéa du I du projet de loi initial prévoit que les organismes ne communiquant pas les informations relatives à l'application du dispositif sont soumis à une pénalité de 300 euros par logement locatif dont ils sont propriétaires.

Ce montant serait doublé en cas de récidive.

B. Les modifications introduites par le Sénat

Le Sénat a réécrit ce **I (alinéas 1 à 7)**, par le biais d'un amendement de réécriture globale du rapporteur, M. Dominique Brayé.

Tout d'abord, il a supprimé le caractère rétroactif de la mesure, en prévoyant, à l'alinéa 2 de l'article 2, qu'il ne s'applique qu'à compter du 1^{er} janvier 2011. Afin d'exclure les organismes ayant une activité exclusivement dédiée à l'accession à la propriété, le Sénat a souhaité préciser que l'article 2 ne concerne que les organismes « disposant d'un patrimoine locatif ».

Le Sénat a également précisé qu'un décret en Conseil d'État fixe le niveau de la fraction du potentiel financier investie en deçà de laquelle le prélèvement est appliqué aux organismes.

Il a également décalé la date de versement du prélèvement au 30 novembre au lieu du 30 juin dans le projet de loi initial.

Il a précisé que les articles L. 452-5 et L. 452-6 du code de la construction et de l'habitation, relatifs aux cotisations ⁽¹⁾ des organismes à la CGLLS, sont applicables au prélèvement.

(1) La cotisation est déclarée et payée par les redevables spontanément à la CGLLS par voie électronique, accompagnée d'une déclaration dont le modèle est fixé par l'autorité administrative. Le non-respect de l'obligation de paiement par voie électronique entraîne l'application d'une majoration de 0,2 % du montant des sommes dont le versement a été effectué selon un autre mode de paiement. Le montant de la majoration ne peut être inférieur à 60 euros. Elle est recouvrée et contrôlée selon les mêmes procédures et sous les mêmes sanctions, garanties, sûretés et privilèges que la taxe sur la valeur ajoutée.

Sur sa demande, la Caisse peut obtenir de l'autorité administrative compétente les éléments d'information nécessaires à la vérification et au recouvrement des cotisations qui lui sont dues.

C. La position de votre rapporteur

1. Sur le principe

Le rapporteur souscrit tout à fait aux objectifs visés par cet article : inciter les organismes à investir, surtout en cette période très tendue sur le marché de la construction, où la relance par l'offre publique peut contribuer à désengorger l'ensemble de la chaîne du logement. Il faut ajouter que dans le contexte de la mise en œuvre progressive de la loi DALO (les demandeurs prioritaires pouvant saisir le juge depuis le 1^{er} décembre 2008), le dynamisme des organismes constructeurs est la condition *sine qua non* pour loger les publics prioritaires.

Il souligne à cet égard les propos de son homologue au Sénat, M. Dominique Braye, qui a indiqué :

« D'un côté, il y a des bailleurs sociaux qui ne construisent pas alors qu'ils le devraient, car ils sont dans les secteurs tendus : je le regrette, mais ceux-là sont pour moi des bailleurs sociaux coupables. Ils mènent une politique patrimoniale de propriétaires privés : leur principal objectif, leur préférence, est non pas la construction, mais bien le profit. D'un autre côté, il y a des bailleurs sociaux qui ne sont pas obligés de construire puisqu'ils sont dans des secteurs où il n'y a pas de tensions. Ceux-là ne sont pas coupables, mais nous voulons leur retirer une partie de leurs fonds pour les confier à des bailleurs qui sont, eux, dans les secteurs tendus, c'est-à-dire là où le besoin se fait le plus sentir. »

Le dispositif est fondé sur un mécanisme de *péréquation* entre les organismes, par le biais de la CGLLS. En outre, on peut considérer, dans le cas des organismes d'HLM situés dans les zones tendues, que le prélèvement aura un effet incitatif, et aura ainsi vocation à disparaître si les organismes adoptent une attitude « vertueuse ». Pour toutes ces raisons, le rapporteur se félicite du dispositif proposé.

2. Sur la date d'entrée en vigueur du dispositif

Le rapporteur souscrit à la nécessité de prévoir l'acceptabilité des règles dans le temps, sans pour autant être favorable à un report en 2011 de la mise en œuvre de cet article. C'est pourquoi il propose :

– de supprimer la référence au 1^{er} janvier 2011 ;

– un dispositif de transition, pour les deux premières années : afin d'atténuer le caractère rétroactif de la mesure, pour l'année 2010, il serait proposé de calculer le prélèvement sur le seul exercice 2009 si celui-ci est inférieur au prélèvement calculé sur 2009 et 2008. Cela permettrait ainsi d'atténuer les effets de la mesure pour les organismes qui auront repris une activité d'investissement en 2009.

II. CRÉATION D'UN FONDS GÉRÉ PAR LA CGLLS, RECEVANT LE PRODUIT DES PRÉLÈVEMENTS

Article L. 452-1-1 du code de la construction et de l'habitation

Fonds recevant le produit des prélèvements sur les organismes HLM

Le **II** de cet article étend les missions de la CGLLS à la gestion d'un fonds constitué des prélèvements mis en place par le présent article, et destiné à aider les organismes HLM et les SEM à financer les opérations de construction et d'amélioration de leur parc de logements sociaux, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État.

Le Sénat a proposé une nouvelle rédaction de ce paragraphe (**alinéas 8 et 9**), afin de ne plus faire mention des SEM, qui font désormais l'objet d'un article spécifique du projet de loi, l'article 20 *bis* (cf. *infra* le commentaire de cet article). En outre, il a replacé cette disposition au sein d'un nouvel article du code, l'article L. 452-1-1.

III. LISTE DES RESSOURCES DE LA CGLLS

Le **III (alinéas 10 et 11)** complète, au sein de l'article L. 452-3 du code de la construction et de l'habitation, la liste des ressources de la CGLLS, en y ajoutant le produit des pénalités et prélèvements relevant de l'article 1^{er} (conventions d'utilité sociale, article L. 445-1) et de l'article 2 (article L. 423-14).

IV. APPLICATION DU DISPOSITIF AUX SOCIÉTÉS D'ÉCONOMIE MIXTE

Dans le projet de loi initial, le **IV** soumettait les SEM au dispositif de l'article 2. Le Sénat a supprimé ce paragraphe, et créé un article au sein du projet de loi, exclusivement consacré aux SEM : il s'agit de l'article 20 *bis* (cf. *infra* le commentaire de cet article).

V. MODALITÉS D'APPLICATION

Dans le projet de loi initial, le **V** prévoyait la fixation des modalités d'application de cet article par décret en Conseil d'État.

Le Sénat a supprimé ce paragraphe qu'il a réinséré dans les paragraphes précédents (cf. *supra*).

*

* *

La commission examine deux amendements de suppression déposés par M. Pierre Gosnat et par M. Jean-Yves le Bouillonnet.

Mme Annick Lepetit. L'expression « mutualisation » dissimule mal la volonté de s'attaquer à la cagnotte supposée des HLM. Ce dispositif met en place un prélèvement sur le réseau de financement de ces organismes au risque de pénaliser leurs futurs investissements.

Sur avis défavorable du rapporteur, la commission *rejette* ces amendements.

La commission *adopte* ensuite deux amendements rédactionnels du rapporteur.

Puis elle examine un amendement du rapporteur proposant de ne retenir que l'exercice 2009 pour le calcul du prélèvement, si cela s'avère plus favorable à l'organisme.

M. le Rapporteur. Il s'agit d'une alternative au mode de calcul retenu par le Sénat, afin que le caractère rétroactif de la mesure ne pénalise pas les organismes : le prélèvement est calculé soit sur le seul exercice 2009, soit sur la moyenne 2009-2008.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Il faut laisser aux bailleurs sociaux le temps de s'adapter à la nouvelle donne. L'enjeu n'est pas de les pénaliser mais de construire un partenariat. Nous proposerons des amendements qui permettent aux bailleurs sociaux de se mettre en situation, sans quoi cette disposition donnera l'impression que vous êtes en train de préparer la loi de finances pour 2010.

M. le Rapporteur. Les bailleurs sociaux disposeront de l'année 2009 pour s'adapter. Nous proposons un compromis entre le Gouvernement, qui souhaitait une application immédiate et le Sénat, qui voulait agir beaucoup plus tard.

La commission *adopte* l'amendement.

Puis elle examine un amendement de M. Olivier Carré, donnant l'obligation de définir précisément et réglementairement la notion de potentiel financier, lequel servira d'assiette au calcul du prélèvement.

Le rapporteur ayant émis un avis favorable, la commission *adopte* l'amendement.

Elle examine ensuite un amendement de M. Serge Letchimy, défendu par Mme Frédérique Massat, ayant pour objet de favoriser le logement très social en insérant le mot « très » après le mot « locatifs » à l'alinéa 9.

Après avis défavorable du rapporteur, la commission *rejette* l'amendement.

Puis elle examine un amendement de M. Jean-Pierre Decool, visant à assurer la pérennité des activités des unions d'économie sociale en organisant la prévention des difficultés de ces organismes et la structuration d'un réseau.

M. Etienne Pinte. Il s'agit d'étendre la garantie aux associations et organismes agréés qui pratiquent la gestion locative en faveur des personnes défavorisées et, éventuellement, l'accompagnement social. Cette activité, reconnue sous le vocable « maîtrise d'ouvrage d'insertion », est assurée par des unions d'économie sociale dédiées. Dans l'attente de l'accès, d'ici trois ans, des UES à la CGLLS, l'amendement autorise cette dernière à soutenir les groupements d'organismes non HLM et SEM.

M. le Rapporteur. L'article additionnel que j'ai présenté tout à l'heure prévoit une procédure d'agrément, débouchant sur une autorisation de garantie CGLLS. Je vous propose de retirer cet amendement et de cosigner le mien.

M. le Président Patrick Ollier. Je propose que Mmes Labrette-Ménager, Vautrin, MM. Carré, Paternotte et moi-même soyons cosignataires de l'amendement du rapporteur.

L'amendement de M. Decool est *retiré*

Enfin, la commission *adopte* un amendement rédactionnel du rapporteur.

L'article 2 *ainsi modifié* est *adopté*.

Après l'article 2

La commission examine un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet, visant à proroger de cinq ans une disposition du plan de cohésion sociale consistant à allonger la durée d'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties.

M. Pascal Deguilhem. Cette disposition permet de conforter l'équilibre financier des opérations de construction engagées par les bailleurs.

M. le Rapporteur. Essayons de rester calés sur le plan de cohésion sociale et de nous en tenir au 31 décembre 2009.

M. Etienne Pinte. En entrant progressivement dans le droit commun, les bailleurs sociaux rencontrent de nombreuses difficultés. Cette exonération leur permet de conserver une trésorerie pour financer les opérations autrefois subventionnées par l'État. Dans mon rapport, j'ai proposé également cette disposition. Je l'ai fait à la demande des bailleurs sociaux, que j'ai trouvée justifiée.

M. le Rapporteur. Nous sommes pour l'instant en 2008. Compte tenu du peu de lisibilité du paysage économique et social, je vous propose d'attendre la fin du plan de cohésion sociale. Avis défavorable.

Mme Catherine Vautrin. Je suis heureuse qu'il soit fait référence au plan de cohésion sociale ! Prévoyons une clause de discussion en milieu d'année prochaine mais il me semble pour le moment prématuré de s'engager.

La commission *rejette* l'amendement.

M. Le Président déclare **irrecevable** au titre de l'article 40 un amendement de M. Le Bouillonnet, fixant à 20 000 euros le plafond du livret A.

Article 3

(articles L. 313-1, L. 313-2 [nouveau], L. 313-3 [nouveau], L. 313-7, L. 313-11, L. 313-12, L. 313-13, L. 313-14, L. 313-15 et L. 313-16, L. 313-19, L. 313-20, L. 313-22, L. 313-23, L. 313-33, L. 313-34 [nouveau] et L. 313-35 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation)

Réforme de la gouvernance du 1 % logement

Cet article réforme la gouvernance du 1 % logement et propose :

– la suppression du mode de gestion conventionnel de l'emploi des fonds du 1 %, auquel se substitue un mécanisme de détermination des emplois par la loi et le règlement ;

– une réforme des modalités de contrôle de l'utilisation de ces fonds, dont la mission incomberait néanmoins toujours à l'ANPEEC. Alors que l'Agence exerce aujourd'hui une mission générale d'élaboration des règles régissant les conditions d'activité des collecteurs de la PEEC, elle verrait son rôle recentré sur une mission « d'étude, d'évaluation et de contrôle » relative à la PEEC.

I. LE SYSTÈME DU 1 % LOGEMENT DANS LE DROIT EN VIGUEUR

En 1953, le législateur a généralisé la démarche volontaire de certains employeurs en faveur du logement de leurs salariés en imposant aux entreprises de contribuer au financement de la construction à hauteur de 1 % de la masse salariale. Cette contribution, dont l'appellation juridique est la « Participation des employeurs à l'effort de construction » (PEEC), a conservé le nom de « 1 % logement » dans le langage commun, alors même que son taux n'est plus que de 0,45 % depuis 1991.

Depuis 1996 et la création de l'Union d'économie sociale du logement (UESL), État et partenaires sociaux s'accordent par convention sur les politiques nationales d'emploi des fonds issus de la PEEC.

A. Le rôle indispensable du 1 % logement

1. Une organisation institutionnelle en réseau

Les collecteurs associés de l'UESL : les CIL et les CCI

Plus de 95 % de la collecte du « 1 % Logement » sont versés à des collecteurs financiers qui sont associés de l'Union d'économie sociale pour le logement (UESL), chambres de commerce et d'industrie (CCI) - au nombre de 14 fin 2007 contre 16 fin 2006 - ou comités interprofessionnels du logement (CIL) - au nombre de 102 fin 2007 contre 104 fin 2006.

Les CIL sont des associations à but non lucratif et à statut réglementé, administrées par des conseils d'administration composés de représentants des organisations syndicales d'employeurs, de représentants des organisations syndicales de salariés et de représentants des entreprises.

Les collecteurs non associés de l'UESL : les organismes HLM, les sociétés d'économie mixte et la SICF

Les collecteurs constructeurs que sont les organismes HLM et les SEM de logement social peuvent également, sous certaines conditions, recevoir le versement de la PEEC des employeurs pour les opérations locatives dont ils assurent la maîtrise d'ouvrage. Leur collecte s'élève à 11 millions d'euros en 2006. Deux tiers de cette collecte doivent être reversés, pendant la durée du plan de cohésion sociale, aux collecteurs associés de l'UESL.

La Société immobilière des chemins de fer (SICF), filiale de la SNCF, est également agréée comme collecteur (15 millions d'euros en 2006).

L'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction (ANPEEC), établissement public chargé du contrôle des collecteurs

L'ANPEEC est un établissement public sous tutelle de l'État créé en 1987. Elle a pour objet principal le contrôle des collecteurs de la PEEC et des opérations réalisées à l'aide de la PEEC. Elle assure également une mission d'études statistiques (qui donne lieu à la publication d'un rapport annuel), de proposition en matière réglementaire sur la gestion du 1 %, de programmation de l'emploi des fonds de la PEEC consacrés aux emplois les plus sociaux (en application de la convention dite « 10 % » ou sur le fonds « 1/9^{ème} » géré par l'agence) et de gestion d'un fonds de garantie des collecteurs.

Le conseil d'administration de l'agence est formé de quatre collèges de cinq membres (représentants des employeurs, des organisations syndicales de salariés, des collecteurs et de l'État). S'agissant du collège État, les ministres chargés respectivement du logement, des affaires sociales, de l'économie et du budget sont représentés. Le président de l'agence est élu pour trois ans par le

conseil d'administration parmi les représentants des employeurs. Sa nomination est soumise à l'approbation du ministre chargé du logement.

Chacun des quatre collèges du conseil d'administration est représenté au comité permanent de l'agence. Composé du président de l'agence, de trois représentants des ministres, d'un représentant des salariés et d'un représentant des organismes collecteurs, le comité permanent peut être consulté par le président sur toute question relevant de ses attributions et donne un avis sur certains sujets (programme annuel de contrôle, rapports de contrôle, suites des contrôles, propositions réglementaires).

L'Union d'économie sociale du logement (UESL), tête de réseau des CIL et des CCI

L'Union d'économie sociale du logement (UESL), créée par la loi n° 96-1237 du 30 décembre 1996, joue le rôle de tête de réseau pour l'ensemble des CIL et des CCI. Elle représente les intérêts communs de ses associés, en particulier auprès des pouvoirs publics. À ce titre, elle conclut avec l'État les conventions permettant de définir les politiques nationales d'emplois des fonds issus de la PEEC, émet des recommandations qui s'imposent à ses associés collecteurs et rend un avis préalable sur certaines opérations financières relatives aux collecteurs financiers.

Société anonyme coopérative à capital variable, l'UESL a pour associés les CIL et CCI agréés à collecter la PEEC, ainsi que les organisations interprofessionnelles de salariés représentatives au plan national (CFDT, CFE-CGC, CFTC, CGT, CGT-FO) et les organisations interprofessionnelles d'employeurs représentatives au plan national (MEDEF, CGPME). L'UESL est administrée par un conseil de 15 membres, représentant à parts égales les associés collecteurs, élus en son sein par le comité des collecteurs, les organisations syndicales d'employeurs associées et les organisations syndicales de salariés associées. Le président de l'UESL est élu par le conseil d'administration parmi ses membres. L'État est représenté au conseil d'administration de l'UESL par deux commissaires du gouvernement, désignés l'un par le ministre chargé de l'économie et des finances, l'autre par le ministre chargé du logement.

Un comité paritaire des emplois, organe « politique » de l'UESL, regroupe les organisations d'employeurs et de salariés. Il permet à ces organisations de définir en commun les orientations du 1 % Logement, notamment dans le cadre de la négociation de conventions avec l'État. Un comité des collecteurs se réunit en tant que de besoin à la demande des collecteurs et peut demander l'inscription de points à l'ordre du jour du conseil d'administration.

Pour l'exécution des conventions signées avec l'État, l'Union dispose d'un fonds d'intervention, auquel les associés apportent une contribution dont le montant est fixé par le conseil d'administration de l'Union. Il s'agit d'un fonds de mutualisation qui contribue à la bonne adaptation des ressources des associés

collecteurs aux besoins locaux compte tenu des politiques nationales et locales d'emploi de la PEEC. Le fonds d'intervention est décomposé en plusieurs sections (Agence nationale pour la rénovation urbaine, Foncière Logement, foyers de travailleurs migrants, 10 %...), en fonction des emplois mutualisés.

Un fonds de soutien permet d'assurer la sécurisation des accédants « PAS » (prêts d'accession sociale) pour les générations de prêts antérieures à 2003 et un fonds spécifique assure le financement du dispositif de garantie des risques locatifs.

Enfin, un fonds de fonctionnement a pour objet de financer les frais de fonctionnement de l'Union et le remboursement des frais engagés par les partenaires sociaux dans leurs actions au sein de cette union. Tous ces fonds sont alimentés par appels de fonds auprès des associés collecteurs dont les montants sont définis par le conseil d'administration.

Le rôle indispensable de la Foncière logement dans la montée en puissance du programme national de rénovation urbaine

Le champ d'intervention de l'association Foncière Logement recoupe en grande partie le champ d'intervention de l'ANRU.

L'association Foncière Logement (AFL) a été constituée le 7 janvier 2002 par les partenaires sociaux en application des conventions entre l'État et l'UESL du 11 octobre et du 11 décembre 2001 et de l'article 116 de la loi de finances pour 2002. Son action est complémentaire de la montée en puissance des opérations de rénovation urbaine. Elle consiste en effet :

– d'une part, à réaliser des logements locatifs libres dans les quartiers faisant l'objet d'opérations de renouvellement urbain, sur des terrains reçus par l'association Foncière Logement en contrepartie du soutien du « 1 % Logement » au financement de la rénovation urbaine et en particulier de l'ANRU. Depuis la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable, ces logements bénéficient du taux réduit de TVA s'ils sont loués à des ménages sous plafond de ressources de niveau PLI (prêt locatif intermédiaire) ainsi que d'une exonération de taxe foncière pendant 25 ans. Cette part de l'activité est qualifiée de « rénovation urbaine » ;

– d'autre part, à réaliser des logements locatifs sociaux dans les communes souffrant d'une insuffisance de l'offre locative sociale (communes déficitaires en logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU en particulier). Les logements sont alors soumis aux plafonds de loyers et de ressources et sont appelés « PLS Foncière » (prêt locatif social – Foncière). Ils bénéficient d'un taux de TVA à 5,5 %, ainsi que d'une exonération de taxe foncière pendant 25 ans. Ces logements entrent dans le décompte de la loi « SRU », mais ne peuvent pas représenter, commune par commune, plus de 30 % de l'engagement triennal. L'État et les partenaires sociaux ont arrêté pour chaque programme une règle

d'occupation dite des trois tiers. Ainsi un tiers des locataires à l'entrée (origine ou renouvellement) doivent avoir des revenus inférieurs à 60 % des plafonds d'accès aux logements sociaux de niveau « PLUS » (prêt locatif à usage social), un autre tiers des revenus compris entre 60 et 100 % de ces plafonds, et un dernier tiers entre 100 et 130 %. Le plafond de loyer résultant de la convention est le loyer PLS, même si l'association prévoit des loyers inférieurs pour les ménages dont les ressources sont inférieures au PLUS. Cette part de l'activité est qualifiée de « développement immobilier ».

Sur le plan financier, l'AFL assure la réalisation de ces opérations neuves en empruntant – à hauteur des rentrées locatives attendues sur la durée d'exploitation des logements – et en bénéficiant de subventions de l'UESL qui constituent les fonds propres de l'association. Le montant autorisé d'emprunt est fixé à 150 % des fonds propres.

Sur le plan de l'activité, il convient de distinguer la part « rénovation urbaine » de la part « développement immobilier ». En effet, la montée en puissance progressive du PNRU et du rythme des démolitions fait que les opérations de « rénovation urbaine » sont à un stade moins avancé. S'agissant du volet « rénovation urbaine », à fin 2007 162 dossiers dans 89 villes, représentant 4 000 logements, sont à l'étude. 13 chantiers sont en cours, dont 6 livrés au cours de l'année 2008. S'agissant du volet « développement immobilier », le nombre de logements engagés fin 2007 s'élève à 4 238 pour un montant de 935 millions d'euros⁽¹⁾. À fin 2007, l'association a acquis 20 282 logements en cumulé, pour un montant global de 4,2 milliards d'euros. Au 31 janvier 2008, 8 288 logements ont été livrés, dont 7 395 sont loués, 205 attribués mais non encore loués et 893 sont disponibles et non encore attribués.

2. Un système fondé sur la signature de conventions avec l'État

Depuis la création de l'UESL en 1996, les interventions du « 1 % Logement » ont fait l'objet de conventions signées avec l'État. Les plus importantes sont les suivantes :

– la convention du 3 août 1998, qui crée les aides « loca-pass⁽²⁾ », « pass travaux⁽³⁾ », et « securi-pass⁽¹⁾ » ;

(1) Montant TTC pour une TVA à 19,6%.

(2) L'avance LOCA-PASS est une aide qui permet de financer le dépôt de garantie, demandé par le propriétaire bailleur à l'entrée dans le logement.

La garantie LOCA-PASS est une caution solidaire gratuite donnée au propriétaire bailleur, pendant une durée de 3 ans à compter de l'entrée dans les lieux du locataire, qui peut couvrir jusqu'à 18 mensualités de loyers et charges. Elle ne couvre ni les frais annexes, ni les indemnités d'occupation dues après résiliation du bail en cas de maintien dans les lieux. Le plafond de la GARANTIE LOCA-PASS est de 2 300 euros par mensualité garantie, quelque soit le type de logement.

(3) Le prêt PASS-TRAVAUX d'un montant maximum de 9 600 € - au taux de 1,5% l'an et d'une durée de remboursement de 10 ans - est distribué aux salariés des entreprises du secteur privé non agricole, qu'ils soient propriétaires ou locataires occupants de leur résidence principale, sous certaines conditions. Il est

– les conventions des 11 octobre et 11 décembre 2001, qui créent l'Association Foncière Logement (AFL) ;

– la convention du 10 septembre 2003, prévoyant la participation du « 1 % logement » au programme national de rénovation urbaine (PNRU) ;

– les conventions du 15 juillet et du 27 octobre 2004, qui prévoient l'accompagnement par le « 1 % logement » du volet logement du plan de cohésion sociale ;

– cinq conventions signées en 2006, créant notamment le Pass-GRL⁽²⁾ et le Pass-foncier⁽³⁾.

3. Des interventions diverses

Il résulte des différentes conventions conclues entre l'État et l'UESL une diversité des interventions du 1 % Logement. Celles-ci peuvent néanmoins être réparties entre financement d'opérations locatives (locatif social, accompagnement de la politique de rénovation urbaine, locatif intermédiaire) et d'aides aux ménages (prêts accession et travaux, aides pour la location ou la mobilité).

Le tableau ci-après retrace l'évolution des emplois et des ressources, selon les principaux postes, des collecteurs financiers associés de l'UESL.

également accordé aux copropriétaires, occupants ou bailleurs (personnes physiques) pour financer la réhabilitation de copropriétés dégradées. Consenté aux mêmes conditions que ci-dessus, son montant maximal est de 18 000 € par lot.

(1) *Le prêt SECURI-PASS est une avance au taux de 0 %, d'un montant maximum de 10 200 € à hauteur de 100% des mensualités des emprunts immobiliers nettes d'APL (et le cas échéant de l'assurance chômage), accordé dans la limite de 850 € par mensualité pendant 6 mois, renouvelable une fois pour une nouvelle période de 6 mois, après examen de la situation du salarié. Les emprunts concernés sont ceux contractés pour le financement de l'achat, de la construction ou de l'amélioration de la résidence principale, quelque soit leur date d'octroi. Ce prêt est remboursable sur 15 ans maximum au dernier déblocage des fonds avec ou sans différé d'amortissement. La durée de cette aide sera déterminée de façon à maintenir le taux d'effort global du bénéficiaire en deçà de 35%. Le taux d'effort prend en compte tous les prêts, y compris les prêts à la consommation.*

(2) *Le PASS-GRL permet, grâce à une garantie des paiements des loyers pour le bailleur, un assouplissement des seuils de solvabilité du locataire et propose un traitement adapté des incidents de paiements. Les garanties accordées par le PASS-GRL® sont la couverture des impayés de loyer (loyer + charges locatives TTC net d'éventuelles aides au logement), sur toute la durée du bail ou indemnités d'occupation acquises jusqu'au départ du locataire avec un plafond de garantie maximum de 2.300 € / mois ; la gestion automatique du recouvrement des loyers impayés pour le compte du bailleur, sans avance des frais de procédures judiciaires la prise en charge des détériorations immobilières constatées au départ du locataire ; l'écoute et conseils du locataire en difficulté ; l'analyse sociale et proposition au locataire en impayé d'un plan de remboursement adapté à sa situation. Le taux d'effort du locataire doit se situer entre 33 et 50 % des revenus.*

(3) *Le PASS-Foncier permet aux primo-accédants un achat en deux temps : un achat du bâti dans un premier temps, puis du foncier, dans un second temps, lorsque le prêt principal souscrit pour la construction est remboursé. Le Pass-FONCIER intègre également un système de sécurisation en cas de difficultés.*

Flux financiers des associés de l'UESL (M€) - fonds réglementés

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Echanges entre collecteurs	97	85	115	99	115	103	87
Echanges avec l'UESL dont:	357	470	1 615	1 579	1 917	2 510	2 335
Association Foncière	0	0	153	100	271	453	726
Rénovation urbaine	0	0	442	334	414	679	279
Sécurisation des	58	31	-10	-5	-28	-22	-7
Maintien des capacités d'investissement et	144	146	152	165	159	134	9
Préfinancements accordés	178	122	177	215	237	184	162
Financements long terme dont:	1 641	2 034	2 016	2 160	2 332	2 450	2 417
Personnes physiques	1 083	1 503	1 334	1 396	1 550	1 708	1 758
Personnes morales	575	531	648	764	782	660	659
Versement à l'Etat	771	495	274	0	0	0	0
Prélèvements autorisés	99	94	116	125	130	150	162
Remboursement aux entreprises	82	91	105	146	172	158	152
Total	3 225	3 391	4 418	4 324	4 903	5 555	5 315

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Echanges entre collecteurs	95	93	112	103	124	99	84
Echanges avec l'UESL dont:	31	428	887	993	1 130	965	1 390
Association Foncière	0	0	0	0	21	45	50
Rénovation urbaine	0	0	1	9	15	16	30
Préfinancements remboursés/consolidés	212	162	158	156	202	246	239
Ressources long terme dont :	1 900	2 124	2 679	3 104	3 335	3 428	3 596
Collecte exercice n-1	1 129	1 085	1 205	1 285	1 327	1 364	1 410
Retours sur prêt LT	1 437	1 415	1 629	1 714	1 911	2 058	2 181
Sommes incorporées	105	111	112	98	92	82	93
Participation volontaire	7	8	7	7	6	6	5
Maintien des capacités d'investissement/refinancements extérieurs	0	0	0	0	0	0	0
Total	2 238	2 807	3 836	4 356	4 791	4 738	5 309

Les emplois se ventilent en 2006 en :

– **aides aux personnes physiques** pour 1,8 milliard d'euros. Cette catégorie d'emploi augmente constamment depuis 2002, en particulier sous l'effet de la progression du PASS-TRAVAUX (871 millions d'euros), du LOCA-PASS (404 millions d'euros) et d'autres nouveaux emplois pour un montant plus limité (MOBILI-PASS⁽¹⁾ en particulier). En revanche, les prêts à l'accession traditionnels diminuent (339 millions d'euros contre plus de 800 millions d'euros en 2000) ;

– **financements de long terme aux bailleurs sociaux** pour 596 millions d'euros en 2007 ;

– **financement de l'association « Foncière Logement »** (à hauteur de 726 millions d'euros en 2006 après 453 millions d'euros en 2005) et de l'ANRU (279 millions d'euros en 2006 après 679 millions d'euros en 2005).

(1) L'aide MOBILI-Pass est une subvention accordée dans la limite des dépenses effectivement engagées, aux salariés des entreprises du secteur privé non agricole (10 salariés et plus), dans les 6 mois de l'embauche ou du changement de lieu de travail.

Concours financiers des collecteurs associés de l'UESL aux personnes physiques

fonds réglementés

	Montant des aides en M€								Nombre d'aides distribuées							
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007*	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007*
Prêts traditionnels aux personnes physiques	891	696	324	303	419	380	343	289	109 984	84 494	40 357	35 050	46 770	44 523	40 863	34 067
Prêts accession	817	672	317	301	415	376	339	286	99 993	81 347	39 540	34 769	46 352	44 151	40 438	33 738
Dont neuf	475	357	154	102	177	179	166	137	56 818	43 785	19 202	12 276	20 414	21 584	20 678	16 733
Dont ancien	342	315	163	199	238	197	173	149	43 175	37 562	20 338	22 493	25 938	22 567	19 760	17 005
Prêts travaux	74	24	7	2	4	4	4	3	9 991	3 147	817	281	418	372	425	329
Nouveaux emplois en faveur des personnes physiques		838	978	1 060	1 097	1 220	1 427	1 541		476 095	611 655	658 263	624 428	707 140	816 033	924 603
Prêts Pass-Travaux		686	689	686	721	788	871	962		106 329	102 396	105 181	111 550	124 004	136 867	148 645
Aides Loca-Pass		142	251	319	307	348	404	470		363 056	485 148	521 666	476 815	542 686	629 044	726 881
Prêts intertempéries		-	1	-	-	-	-	-		-	128	-	-	-	-	-
Prêts Sécuri-Pass		0	0	4	6	9	10	12		66	67	157	246	346	386	446
Aide Mobili-Pass		10	37	51	63	75	88	97		6 644	23 916	31 259	35 817	40 104	45 387	48 631
Prêts convention "10%"							55	nd							4 349	nd
Ensemble des aides aux personnes physiques	891	1 534	1 302	1 363	1 516	1 600	1 770	1 830	109 984	560 589	652 012	693 313	671 198	751 663	856 896	958 670

Source : ANPEEC

* Chiffres provisoires

Concours financiers des collecteurs associés de l'UESL aux personnes morales

fonds réglementés

	Montant des aides en M€							
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007*
Financements directs aux personnes morales	558	548	648	764	782	660	659	596
Prêts	476	548	614	689	726	555	469	400
Subventions	18	481	16	21	26	54	141	172
Souscription de titres	55	54	18	54	30	51	49	25

Source : ANPEEC

* Chiffres provisoires

L'effort en faveur des populations connaissant des difficultés particulières :

Une première convention du 14 mai 1997 a prévu que 10 % des ressources (collecte et retours de prêts) des collecteurs seraient employées en faveur des populations connaissant des difficultés particulières. Conclue initialement pour une durée de cinq ans, modifiée à plusieurs reprises et prolongée jusqu'en 2006, cette convention a fait l'objet d'un bilan au courant de l'année 2006. Sur la base de ce bilan, une nouvelle convention, dite « 10 % », a été conclue le 20 décembre 2006. Cette convention prolonge et aménage les engagements de la convention du 14 mai 1997, jusqu'au 31 décembre 2013.

Comme la convention d'origine, cette convention comprend deux volets :

- un plan pour les foyers de travailleurs migrants ; la participation financière du 1 % logement à la réalisation de ce plan est fixée à 274 millions d'euros pour cinq ans, ce montant pouvant être porté à 320 millions d'euros ;

- des aides en faveur des populations salariées ou en recherche d'emploi et leurs familles ayant des difficultés particulières : jeunes de moins de trente ans, salariés du secteur assujéti en mobilité professionnelle nécessitant un hébergement temporaire en logement meublé, salariés du secteur assujéti en mobilité professionnelle à la demande de l'entreprise ou en reprise d'emploi, salariés du secteur assujéti en situation ou en recherche d'emploi ayant des difficultés particulières d'accès ou de maintien dans le logement.

Les aides au secteur locatif social

L'aide au financement de la construction de logements locatifs sociaux en contrepartie de droits de réservation fait partie des emplois traditionnels du « 1 % logement ». Les engagements des collecteurs sur cette catégorie d'emploi ont été formalisés dans la convention du 3 août 1998, à hauteur de 690 millions d'euros de prêts par an.

L'avenant du 7 mars 2001 a créé un concours privilégié, le « Milliard Plus », de 152 millions d'euros initialement (180 millions d'euros à compter de la convention du 10 septembre 2003) en faveur du logement locatif social pour limiter le désengagement du « 1 % » constaté sur les exercices antérieurs.

La convention du 27 octobre 2004 a modifié la forme des interventions en faveur du locatif social, partiellement transformées en subventions. Un concours financier dénommé « 1 % relance » a été institué pour 5 ans et a remplacé le « Milliard Plus » ainsi que les concours apportés au financement des logements de type PLUS et PLA-I.

Ce concours « 1 % relance » est désormais versé sous forme de subventions pour un montant annuel de 210 millions d'euros (soit 450 millions d'euros d'équivalent prêt), porté à 225 millions d'euros pour 2006 et 2007 par la convention du 22 mai 2006.

En dehors du « 1 % relance », l'intervention du « 1 % logement » en faveur du logement locatif social comprend :

- 70 millions d'euros de prêts répartis entre foyers de travailleurs migrants, PLS, PLI et opérations expérimentales ;

- 170 millions d'euros de prêts « 1 % rénovation urbaine » en faveur de la construction et de la réhabilitation de logements sociaux dans le cadre du programme national de rénovation urbaine (150 millions d'euros en zone ANRU, 20 millions d'euros pour les opérations déconcentrées).

Certaines interventions ont été prévues ultérieurement en complément des aides au secteur locatif social :

- dans le domaine du logement des salariés saisonniers avec une expérimentation sur 3 ans et une enveloppe annuelle de 10 millions d'euros ;

- dans le domaine du logement locatif intermédiaire afin de permettre le financement d'opérations de construction dans le parc locatif privé ;

- en faveur de la remise sur le marché de logements vacants, aux côtés de l'ANAH, pour un montant annuel de 90 millions d'euros au plus.

L'accompagnement de la rénovation urbaine

Compte tenu des enjeux de la politique de rénovation urbaine, l'accompagnement de cette politique est devenu depuis 2001 une orientation majeure de l'emploi des ressources issues de la PEEC. L'engagement des partenaires sociaux de financer la rénovation urbaine atteint 6 milliards d'euros et prend plusieurs formes déclinées en enveloppes prévisionnelles comme suit :

Le versement de subventions à l'ANRU selon un échéancier ne pouvant dépasser les montants cumulés suivants :

En millions d'euros	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Versements annuels prévisionnels	200	200	240	390	445	455	445	445	445	505	500	450	450	450	350
Versements cumulés maximum	200	400	640	1 030	1 475	1 930	2 385	2 840	3 295	3 800	4 300	4 750	5 200	5 650	6 000

Prenant en considération les aléas possibles sur une échéance aussi lointaine, les partenaires sociaux et l'État ont prévu un point d'étape en 2009 afin de discuter d'adaptations éventuelles de cet échéancier.

Le financement de la bonification des prêts pour les projets de rénovation urbaine (PRU) :

Pour les années 2004 à 2006, une enveloppe du 1 % Logement de 160 millions d'euros a permis de bonifier l'enveloppe globale de 2,3 milliards d'euros de prêts PRU distribués par la Caisse des dépôts et consignations.

Pour les années 2006 à 2008, une nouvelle enveloppe de 4,5 milliards d'euros a été définie et le 1 % Logement contribue à hauteur de 39 % de la bonification nécessaire, soit 105 millions d'euros par an, le solde étant assuré par la CDC.

Le financement d'opérations hors zones ANRU :

Une enveloppe de 5 millions d'euros sera versée aux opérations de démolition de logements sociaux ou de copropriétés dégradées en dehors de la zone prioritaire de l'ANRU.

Le financement à profils spécifiques « 1 % rénovation urbaine » :

Une enveloppe annuelle de 170 millions d'euros est consacrée au financement d'opérations de réalisation de logements de type PLUS ou des opérations réalisées à l'aide de la PALULOS en zone prioritaire ANRU. Les caractéristiques de ces prêts sont les suivantes :

– pour les opérations de réalisation de logements de type PLUS, le taux annuel est de 1,25 %, sauf les 10 premières années où ce taux est de 0,6 %, la durée de remboursement est de 35 ans avec 25 ans de différé d’amortissement ;

– pour les opérations réalisées à l’aide de la PALULOS, le taux annuel est de 1,25 % et la durée de remboursement est de 15 ans avec 5 ans de différé d’amortissement.

Les aides aux personnes physiques

Les prêts à taux réduit aux salariés accédant à la propriété font partie des emplois traditionnels du « 1 % logement ». Depuis 1998, plusieurs autres aides ont été mises en place par la voie conventionnelle, pour la plupart selon le principe du droit ouvert : tout demandeur remplissant les conditions de l’aide peut en bénéficier, sans sélection de la part du collecteur.

La convention du 3 août 1998 a mis en œuvre :

– une sécurisation des accédants à la propriété. Le premier volet, réservé aux accédants modestes ayant souscrit un prêt à l’accession sociale (PAS) n’a pas été reconduit au-delà de 2003. Le second volet, destiné aux salariés en cas de perte d’emploi, est toujours en vigueur (SECURI-PASS) ;

– un prêt destiné à l’amélioration du logement (PASS-TRAVAUX), dont les modalités ont été revues par l’avenant du 7 mars 2001. Destinée aux salariés du secteur privé, d’un montant maximum de 8 000 € pouvant être porté à 9 600 € sous condition de ressources, l’aide prend la forme d’un prêt d’une durée maximale de 10 ans à un taux de 1,5 % ;

– une aide à la mobilité en secteur locatif (LOCA-PASS) comprenant deux volets et dont les modalités ont également été revues par l’avenant du 7 mars 2001 ainsi que par la convention du 15 juillet 2004. L’avance LOCA-PASS permet de financer le dépôt de garantie sous la forme d’un prêt sans intérêt. Elle a été étendue aux non-salariés par la convention du 21 décembre 2007 (à la suite de l’annonce de la diminution de deux mois à un mois du dépôt de garantie). La garantie LOCA-PASS apporte aux salariés, aux jeunes de moins de 30 ans en situation ou en recherche d’emploi et aux étudiants boursiers de l’État une caution à hauteur de 18 mois de loyer et charges locatives. Cette garantie a vocation à être remplacée à terme par la Garantie des risques locatifs (GRL – voir supra).

Les dispositifs suivants ont été créés ultérieurement :

– l’aide MOBILI-PASS, subvention aux salariés en mobilité professionnelle (avenant du 7 mars 2001) ;

– l’accompagnement du Prêt social de location-accession (PSLA) par un financement bonifié en phase locative (prêt de 1 % sur 15 ans dont 4 ans de différé) (convention du 15 juillet 2004) ;

– le dispositif de portage du prix du foncier, le PASS-FONCIER, a été mis en place pour favoriser l'accès populaire à la propriété dans le neuf en cas d'aide d'une ou plusieurs collectivités territoriales (convention du 20 décembre 2006) ;

– la garantie universelle des risques locatifs (PASS-GRL) consiste en une extension du champ de couverture des assurances contre les impayés de loyer (convention du 20 décembre 2006). Ce dispositif permet aux entreprises d'assurances de proposer aux bailleurs des contrats contre les risques d'impayés beaucoup moins sélectifs que les contrats classiques : indifférence quant à la nature du contrat de travail, taux d'effort maximal (après aide personnelle) porté à 50 %, pas d'exigence de caution.

II. LES CRITIQUES DU SYSTÈME

A. Une gestion coûteuse

1. Les critiques formulées par la Cour des comptes

Dans son rapport intitulé *La Participation des employeurs à l'effort de construction*, la Cour des Comptes formule un nombre important de critiques, selon plusieurs axes.

Les critiques portant sur les emplois de la PEEC

La Cour souligne tout d'abord la situation confuse des emplois de la PEEC, en raison de l'« absence de choix clairs ». La Cour critique en particulier le système conventionnel, relevant que « *l'extension du champ conventionnel n'a pas contribué à la qualité des normes de droit : les conventions ne sont pas publiées, ne comportent pas de mécanismes d'abrogation, ne sont pas codifiées et leur empilement a créé un volumineux corpus conventionnel (...). En l'absence d'actualisation des textes codifiés (...), nombre de dispositions conventionnelles et de pratiques contredisent les textes législatifs et réglementaires toujours en vigueur.* »

La Cour estime également qu'en raison de logiques concurrentes, la réforme de 1998 ayant fixé de nouveaux principes tout en laissant subsister les anciens, n'a pas suffisamment clarifié les orientations du 1 % Logement.

Les relations entre collecteurs et entreprises sont qualifiées de distendues.

Les critiques portant sur la gouvernance

La Cour souligne la nécessité de clarifier les règles de la gouvernance, l'État s'étant effacé, tandis que les collecteurs ont vu leur pouvoir accru, notamment du fait qu'ils sont devenus actionnaires de référence d'un nombre important de sociétés d'HLM. Cet accroissement de pouvoir est également dû à la

création de la Foncière Logement, et de comités régionaux dans le cadre de la mise en œuvre du plan de cohésion sociale.

Or, en dépit de ce pouvoir accru, la Cour dénonce les faiblesses de la gouvernance des acteurs de la PEEC. Ainsi, les instances dirigeantes de l'UESL et de l'ANPEEC (organe de contrôle) sont largement communes : des administrateurs appartiennent à la fois aux conseils d'administration et parfois aux bureaux des deux organismes.

« La situation actuelle empêche la distinction nécessaire entre la structure chargée de définir et d'exprimer les vues du mouvement du « 1 % », de négocier avec l'État les conventions relatives à l'emploi de la PEEC et d'orienter les évolutions du dispositif, et l'établissement public chargé du contrôle des collecteurs. (...) Une clarification des rôles paraît donc s'imposer. »

Les critiques portant sur le pilotage et la rationalisation du réseau

La Cour des Comptes relève l'absence de stratégie de réseau, estimant que *« l'UESL aurait dû définir une stratégie volontariste pour aider les collecteurs à assumer [les] changements, tout en restructurant le réseau et en maintenant ses activités dans le strict cadre de son objet social »*. Les magistrats soulignent également les lacunes du pilotage du réseau, rappelant le nombre excessif de collecteurs, l'opacité des fusions/absorptions de collecteurs, les coûts de gestion excessifs et la difficile fixation des modalités de mutualisation.

Les recommandations de la Cour des Comptes :

- assurer une séparation des missions, des pouvoirs et des mandats au sein de l'ANPEEC et de l'UESL afin de conforter chacune de ces instances dans son rôle en évitant les conflits d'intérêt ;
- adapter le statut des collecteurs à leurs missions actuelles ;
- mieux encadrer la diversification des collecteurs au regard de l'objet social des CIL ;
- faire en sorte que les groupes constitués autour de collecteurs soient tenus d'établir et de publier des comptes consolidés dès lors qu'ils contrôlent de manière exclusive ou conjointe une ou plusieurs autres entreprises ou qu'ils exercent une influence notable sur celles-ci de manière à assurer une réelle transparence financière de leur activité ;
- actualiser, reclasser et codifier en respectant la hiérarchie des normes l'ensemble des dispositions régissant l'activité des collecteurs et les emplois du 1 % logement.

2. La révision générale des politiques publiques

Les recommandations formulées lors de la révision générale des politiques publiques comprennent une diminution des frais de fonctionnement des collecteurs. Jusqu'à présent, les mouvements de regroupement des collecteurs se sont opérés à leur propre initiative et sans contrainte de la part de l'État. À l'occasion de la rénovation du secteur, le Gouvernement entend mener une politique active de rationalisation pour favoriser la diminution des coûts de fonctionnement, ce qui pourra nécessiter certains regroupements de collecteurs. Les partenaires sociaux de l'UESL seront mobilisés pour relayer et mettre en

œuvre cette politique ainsi que l'ANPEEC pour veiller à son entrée effective en application.

L'État a par conséquent souhaité privilégier trois axes de réforme :

– le développement d'une culture de contrôle de gestion favorisant l'amélioration de la performance des collecteurs ; cet axe inclut la mise en place de référentiels de performance et le développement des comparaisons de coût et d'efficacité des pratiques des collecteurs ;

– le recentrage des collecteurs sur l'activité de collecte et la qualité d'actionnaire de référence d'organismes de logements sociaux ; cet axe prévoit la cession des autres activités non stratégiques des collecteurs (services financiers, promotion immobilière...) ;

– la mobilisation des paramètres réglementaires de manière à inciter à la plus grande maîtrise des coûts de gestion : diminution du taux de prélèvement pour frais de gestion autorisé sur la collecte, relèvement du seuil minimal de collecte justifiant un maintien de l'agrément.

Le ratio de coût de fonctionnement mis en place par l'UESL pour analyser la performance de gestion des collecteurs n'est plus approprié en raison de l'évolution de la structure des emplois des collecteurs vers davantage de subventions et moins de prêts. Le premier axe des mesures d'accompagnement ci-dessus devra permettre d'apporter des indicateurs plus adaptés.

Les enjeux financiers que représente la diminution des coûts de fonctionnement des collecteurs peuvent être appréciés par l'analyse du compte d'exploitation agrégé des collecteurs associés de l'UESL en 2007 :

– les charges d'exploitation des collecteurs représentent 305 millions d'euros, dont 169 millions d'euros au titre de consommations en provenance de tiers et 94 millions d'euros au titre de charges de personnel. La totalité des charges (qui comprend également des charges financières et exceptionnelles) représente 471 millions d'euros ;

– les produits d'exploitation des collecteurs sont constitués essentiellement des produits financiers (principalement des intérêts sur les prêts consentis) à hauteur de 408 millions d'euros et des prélèvements sur la collecte à hauteur de 125 millions d'euros. Le total des produits représente 599 millions d'euros ;

– le bénéfice net de 128 millions d'euros, lequel est majoritairement réaffecté aux ressources de la PEEC en application de la réglementation.

III. LE CONTEXTE DE LA RÉFORME

A. Le contexte budgétaire

Le 1 % Logement serait désormais appelé à financer les aides à la réhabilitation du parc privé distribuées par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), à hauteur d'environ 480 millions d'euros par an. Une telle évolution des modalités de financement est au demeurant actée dans le projet de loi de finances pour 2009, qui n'affecte à l'ANAH aucun crédit budgétaire pour financer ses interventions et ne lui accorde qu'une subvention de fonctionnement.

Le 1 % Logement serait également appelé à se substituer à l'État pour financer l'ANRU en lui versant désormais 800 millions d'euros chaque année. Enfin, la PEEC serait également mobilisée pour le financement du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés pour un montant d'environ 250 millions d'euros, même si le caractère progressif de la montée en charge du programme peut laisser supposer qu'une telle somme ne sera pas atteinte en 2009.

B. Le résultat des négociations entre le « 1 % logement » et l'État

RÉSULTAT des DISCUSSIONS entre L'ÉTAT et les PARTENAIRES SOCIAUX – 10 octobre 2008

Selon les informations transmises au rapporteur par le « 1 % logement », « les discussions qui ont eu lieu entre l'État et les partenaires sociaux sur le 1 % logement, prenant en compte les orientations du Protocole National Interprofessionnel signé le 17 septembre, ont permis de constater des convergences sur les grands objectifs suivants pour les trois prochaines années :

– produire plus de logements économiquement accessibles, notamment pour les salariés des entreprises privées ;

– faciliter l'accès ou le maintien dans leur logement des ménages présentant des caractéristiques socio-économiques qui risquent de les exclure ;

– intensifier la lutte contre l'habitat indigne et le renouvellement urbain, y compris dans les quartiers anciens ;

– amplifier le développement d'une accession populaire à la propriété sécurisée.

Ces objectifs impliquent une nouvelle approche de la gouvernance du 1 % afin de clarifier le rôle de chacun des acteurs du 1 % logement et nécessitent de renforcer le pilotage et le suivi des actions qui seront engagées afin de répondre aux enjeux actuels :

Produire plus de logements économiquement accessibles notamment pour les salariés des entreprises privées.

1. Le 1 % logement accroîtra son effort en faveur du développement du parc des organismes de logement social en portant son aide globale de 225 millions à 300 millions d'euros par an.

2. Le 1 % mobilisera une enveloppe minimum de 300 millions d'euros pour financer la réalisation de 10 000 logements locatifs supplémentaires par an pendant 3 ans

Dès 2008, une partie de ces moyens sera mobilisée pour répondre à hauteur de 5 000 logements à la demande du Président de la République que soient achetés 30 000 logements en vente en l'état futur d'achèvement.

3. Le 1 % mobilisera au moins 100 millions d'euros pour le développement d'une offre locative sociale privée 2 000 logements seront réalisés par des investisseurs privés qui bénéficieront d'une garantie de rachat par un bailleur social.

4. L'État accordera pour ces logements un contingent spécifique de 10 000 PLS par an ce qui représente un accompagnement exceptionnel de l'État à hauteur de 1 050 millions d'euros.

5. L'État poursuivra son soutien à l'action de la Foncière qui privilégiera les zones les plus tendues. Le Ministre propose que la durée de détention des logements soit portée à 25 ans.

Faciliter l'accès au logement ou le maintien dans leur logement des ménages présentant des caractéristiques socio-économiques qui risquent de les exclure.

1. Le Ministre confirme son souhait qu'un dispositif de garantie mutualisée des risques locatifs (GRL), géré par les partenaires sociaux soit effectif d'ici la fin 2008

2. Le 1 % mobilisera le quart de ses droits de réservation pour le logement des salariés de droit privé déclarés prioritaires par les commissions de médiation.

Intensifier la lutte contre l'habitat indigne et le renouvellement urbain, y compris dans les quartiers anciens.

1. Le 1 % acquerra en zones tendues entre 2 000 et 4 000 logements indignes sur trois ans. Ces logements pourront bénéficier d'une enveloppe de l'ANAH fléchée ;

2. Le 1 % portera sa participation au renouvellement urbain à hauteur de 770 millions d'euros par an. Il bénéficiera d'un contingent de réservations de 10 % des logements reconstruits ou réhabilités pris sur le contingent préfectoral ;

3. Le 1 % contribuera également au budget de l'ANAH à hauteur de 480 millions d'euros par an au titre de l'amélioration du parc privé. Il bénéficiera, outre l'enveloppe fléchée mentionnée ci-dessus, de droits de réservation de 5 000 logements avec un droit de suite ;

L'État associera les partenaires sociaux à la gouvernance et au fonctionnement de l'Agence ;

4. Le 1 % contribuera au programme national de requalification des quartiers anciens dégradés à hauteur de 150 m€ sur les 3 ans. Il bénéficiera de contreparties à négocier.

Amplifier le développement d'une accession populaire à la propriété sécurisée.

1. Le 1 % financera par emprunt sur les deux prochaines années 30.000 PASS-foncier qui bénéficient d'une TVA à 5,5 % et d'un prêt à taux zéro. Un financement sur les ressources du livret A sera étudié.

2. Le 1 % poursuivra son fort en prêt accession à hauteur de 300 millions d'euros par an.

Le ministre est prêt à présenter ces orientations au Parlement dès la semaine prochaine, les partenaires sociaux les soumettront au prochain conseil d'administration de l'UESL. »

C. La mise en place d'un comité de réforme du 1 % logement

Dans le cadre de cette réforme globale, le 1 % Logement a mis en place un comité de réforme, chargé de faire toutes les propositions utiles pour renforcer l'efficacité du 1 % Logement et garantir les conditions de mise en œuvre du Protocole national interprofessionnel. Ce comité est composé de cinq groupes, afin de réfléchir aux problématiques suivantes :

- équilibre financier à moyen terme ;
- revue des organismes nationaux ;
- restructuration du réseau CIL ;
- méthodes de gestion ;
- politique de communication.

IV. LE PROJET DE LOI : UNE RÉFORME DE LA GOUVERNANCE FONDÉE SUR LA SUPPRESSION DU SYSTÈME CONVENTIONNEL ET LA SÉPARATION CONTROLEUR/CONTROLÉ

Le I (alinéas 1 à 149) modifie les dispositions du code de la construction et de l'habitation.

A. Le régime juridique de la participation des employeurs à l'effort de construction

Le 1^o du I (alinéas 2 à 8) traite du régime juridique de la PEEC, au sein de l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation, réécrit par l'article 3 du projet de loi.

Article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation

Régime juridique de la participation financière des employeurs à l'effort de construction

Dans le droit en vigueur, l'article L. 313-1 définit le niveau de la PEEC, son régime juridique et le champ des entreprises assujetties, ainsi que les grandes catégories d'emplois des fonds. Le projet de loi déplace ce dernier élément à l'article L. 313-3 qu'il rétablit.

À l'alinéa 3, le projet de loi initial prévoit que 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, autres que ceux qui appartiennent à des professions relevant du régime agricole, doivent consacrer des sommes représentant 0,45 % du montant 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, et de la politique de la ville.

À l'initiative de M. Dominique Braye, tandis que le Gouvernement s'en remettait à la sagesse du Sénat, cette assemblée a supprimé la mention de la politique de la ville. L'auteur de l'amendement a indiqué que la PEEC avait avant tout « *vocation à faciliter le logement des salariés et ne [constituait] pas un prélèvement obligatoire au sens juridique du terme qui permettrait à l'État d'utiliser ces fonds pour le financement des dépenses relevant d'autres secteurs.* »

À l'initiative de son rapporteur, le Sénat a réécrit, pour en améliorer la rédaction, les alinéas 4, 5 et 7, et a également inséré dans le projet de loi les alinéas 6 et 8.

L'alinéa 4, qui a fait l'objet de modifications rédactionnelles, est innovation par rapport au droit en vigueur. Il prévoit que l'obligation mentionnée à l'alinéa 3 prend la forme d'un versement à un organisme agréé par le ministre chargé du logement aux fins de collecter la PEEC. Les conditions de cet agrément sont définies par décret en Conseil d'État.

L'**alinéa 5**, qui ne figure pas non plus dans le droit en vigueur, précise qu'un employeur peut se libérer de cette obligation en investissant directement en faveur du logement de ses salariés.

L'**alinéa 6** a été inséré par le Sénat, et permet aux entreprises de reporter sur les exercices postérieurs les excédents, par rapport à l'obligation de 0,45 %, qu'elles ont versés sur leurs ressources propres au titre du logement de leurs salariés. Ainsi que l'a indiqué le rapporteur au Sénat, « *certaines entreprises dépensent dans l'année des sommes supérieures à 0,45 % de leur masse salariale, parce que leurs salariés ont des besoins. Il est bon qu'elles puissent reporter l'excédent des sommes qu'elles ont versées sur l'exercice suivant.* »

Issu du projet de loi initial, l'**alinéa 7** précise que l'article L. 313-1 est applicable aux établissements publics industriels et commerciaux (EPIC) ainsi qu'aux organismes à caractère industriel et commercial de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements.

L'**alinéa 8**, inséré par le Sénat, précise que les dispositions de l'article L. 1111-2 du code du travail, qui précisent les modalités de calcul des effectifs dans les entreprises, s'appliquent au calcul de l'effectif pour l'application du 1 % logement.

B. Lissage des seuils d'effectifs

L'article L. 313-2 tel que rédigé par le projet de loi (**alinéas 10 à 12**) reprend le droit en vigueur aux trois derniers alinéas de l'actuel article L. 313-1, qui instaure les règles applicables aux employeurs qui, en raison de

l'accroissement de leur effectif, atteignent ou dépassent le seuil des vingt salariés à partir duquel la PEEC est due.

Article L. 313-2 du code de la construction et de l'habitation

Lissage des seuils d'effectifs pour l'application de la participation des employeurs à l'effort de construction

Afin de lisser l'effet de seuil, dû au passage à vingt salariés, c'est-à-dire pour ne pas pénaliser les entreprises accroissant leurs effectifs, **l'alinéa 10** prévoit que la PEEC n'est pas due pendant les trois premières années. Puis la participation est progressive pendant les trois ans suivants (déduction de 75 % puis de 50 % puis de 25 % des sommes dues). Les employeurs ayant dépassé l'effectif avant le 1^{er} 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.

Les **alinéas 11 et 12** prévoient néanmoins que ce lissage n'est pas applicable lorsque l'accroissement de l'effectif résulte de la reprise ou de l'absorption d'une entreprise.

C. Une nouvelle hiérarchie des normes fondée sur la suppression du système conventionnel

L'article L. 313-3 a pour effet de supprimer le mode de gestion conventionnel de l'emploi des fonds du 1 %, auquel se substitue un mécanisme de détermination des emplois par la loi et le règlement.

Tel que rédigé par le Sénat, le projet de loi :

– détermine les grandes catégories d'emploi (qui relèvent donc du champ législatif) ;

– renvoie à un décret en Conseil d'État le soin de fixer la nature des emplois correspondant à ces grandes catégories, ainsi que leurs règles générales d'utilisation ;

– renvoie à un décret simple le soin de fixer les enveloppes minimales et maximales consacrées annuellement à chaque catégorie d'emploi.

Article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation

Définition des ressources et des catégories d'emploi de la participation des employeurs à l'effort de construction

L'article L. 313-3, réintroduit dans le code par le projet de loi définit, dans le projet de loi initial :

- la composition des ressources de la PEEC ;
- les catégories d'emploi.

Le projet de loi initial prévoit que les ressources de la PEEC sont composées des versements des employeurs et des retours des prêts antérieurement consentis à l'aide de ressources issues de la PEEC ainsi que, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, de l'affectation du résultat des collecteurs agréés. Le Sénat n'a apporté qu'une modification marginale à cet alinéa (**alinéa 13**), précisant, à l'initiative de M. Philippe Dallier, qu'il s'agissait de l'affectation de *tout ou partie* de ce résultat.

Les alinéas suivants définissent les catégories d'emploi des ressources du 1 % logement. Le Sénat a amendé ces alinéas afin de modifier l'ordre d'énumération de ces catégories, à l'initiative de son rapporteur, qui a indiqué que *« pour symbolique que soit une telle modification, [il considérait] nécessaire de mentionner en premier lieu les aides aux personnes physiques pour accéder à la propriété ou pour accéder au logement ainsi que les fonds consacrés au développement du parc de logements »*.

Dans sa version issue du Sénat, les **alinéas 14 à 21** prévoient que les ressources de la PEEC sont consacrées aux catégories d'emploi suivantes :

a) à des aides à des personnes physiques pour leurs projets d'accèsion à la propriété, de réhabilitation de leur logement, d'accès au logement locatif, de changement de logement ou de maintien dans celui-ci (**alinéa 15**) ;

b) au soutien à la construction, à la réhabilitation et à l'acquisition de logements locatifs sociaux, ainsi qu'à la production de logements locatifs intermédiaires (**alinéa 16**) ;

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 (**alinéa 17**) ;

d) à la mise en œuvre du PNRU (**alinéa 18**) ;

e) à la participation à des actions de formation, d'information ou de réflexion menées par des associations agréées par l'État (**alinéa 20**) ;

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 (**alinéa 21**) : cet alinéa correspond à la garantie des revenus locatifs (GRL).

En outre, le Sénat a inséré une nouvelle catégorie à cette liste (**alinéa 19**), à l'initiative de M. Philippe Dallier : la mise en œuvre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés ainsi que le soutien à l'amélioration du parc privé (cf. infra le commentaire des articles 7 et 8 du projet de loi).

L'**alinéa 22** est issu du projet de loi initial, et a fait l'objet d'une modification rédactionnelle de la Commission des affaires économiques du Sénat. Il précise que les interventions précitées peuvent prendre la forme de prêts, 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.

Dans le projet de loi initial, l'**alinéa 23** prévoyait que pour chaque catégorie d'emplois, la nature des emplois correspondants et leurs règles générales d'utilisation sont fixés par décret en Conseil d'État, pris après avis des représentants des organisations syndicales et patronales membre de l'UESL. Les enveloppes minimales et maximales seraient fixées par décret.

Cet alinéa a fait l'objet de modifications très importantes de la part du Sénat. Par le biais de deux amendements identiques de M. Thierry Repentin et de M. Michel Dubois, ayant recueilli un avis favorable de la Commission saisie au fond, tandis que le Gouvernement s'en remettait à la sagesse du Sénat, cette assemblée a réécrit la première phrase qui prévoit désormais que 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 avis ou sur proposition des représentants des organisations syndicales et patronales membres de l'UESL*.

En outre, avec l'avis favorable de la Commission saisie au fond et du Gouvernement, le Sénat a adopté un amendement présenté par M. Philippe Dallier au nom de la Commission des finances, prévoyant une réécriture de la fin de l'alinéa, conservant néanmoins la disposition prévoyant la fixation par décret des enveloppes minimales et maximales.

Le Sénat a ainsi inséré la mention que « *la répartition des ressources de la PEEC entre chacune des catégories d'emploi [...] est fixée par un document de programmation établi pour une durée de trois ans par les ministres chargés du logement et du budget après consultation de l'UESL. Ce document de programmation ainsi que les prévisions de crédits correspondantes sont transmises au Parlement lors du dépôt des projets de loi de programmation pluriannuelle des finances publiques.* » En outre, il est précisé que « *le Parlement est saisi des répartitions annuelles lors du dépôt des projets de loi de finances* ».

Le rapporteur partage le souci du rapporteur pour avis de la Commission des affaires économiques du Sénat s'agissant de la nécessité d'apporter une information détaillée aux parlementaires sur l'emploi des fonds du 1 % logement, appelé, au moins de manière temporaire, à financer des politiques auparavant prises en charge, en tout ou partie, par l'État, ou décidées par lui (PNRU, ANAH, PNRQAD).

Il souhaite, pour sa part, renforcer la concertation avec les partenaires sociaux, et juge peu satisfaisante l'expression « *pris après avis ou sur proposition* », qui laisse planer un doute sur la mesure de la consultation des partenaires sociaux. Il propose donc plusieurs amendements prévoyant explicitement la concertation avec ces partenaires et, en outre, une obligation minimale de concertation triennale avec les partenaires sociaux, à compter du 1^{er} janvier 2012.

Enfin, le projet de loi de finances pour 2009, tel qu'amendé par l'Assemblée nationale, prévoyant la publication par le Gouvernement d'un « jaune budgétaire » annexé chaque année au PLF, et détaillant l'emploi des fonds du 1 % logement, le rapporteur propose d'améliorer la rédaction proposée à cet égard par la Commission des finances du Sénat pour tenir compte du PLF 2009, sans modifier l'esprit du texte proposé par les sénateurs.

D. Un recentrage de l'ANPEEC sur une mission de contrôle qui est étendue

Les **alinéas 24 à 75** de l'article 3 (**3° à 8° bis du I**) concernent l'ANPEEC.

Dans le droit en vigueur, l'agence exerce une mission générale d'élaboration des règles régissant les conditions d'activité des collecteurs de la PEEC. En revanche, le droit actuel ne prévoit pas explicitement pour l'ANPEEC une mission de contrôle de l'UESL ni des filiales des collecteurs, son rôle ayant été jusqu'ici limité au contrôle des collecteurs, au contrôle du respect des conventions signées entre l'UESL et l'État, et, sur demande de l'UESL, au contrôle du respect de ses recommandations par les associés.

Le projet de loi modifie profondément le dispositif : l'agence voit son rôle recentré sur sa mission d'étude, d'évaluation et de contrôle. Cette mission de contrôle est en outre étendue à l'ensemble des acteurs du 1 % logement.

Article L. 313-7 du code de la construction et de l'habitation

Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction

L'article L. 313-7 (**alinéas 24 à 42**) définit le rôle de l'agence. Il a fait l'objet d'une réécriture par le Sénat, à l'initiative de M. Dominique Braye, mais les modifications apportées sont d'ordre rédactionnel.

Les **alinéas 25 et 26 (I de l'article L. 313-7)** sont d'ordre général.

L'**alinéa 25** reprend le droit en vigueur en précisant que l'ANPEEC est un établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC).

L'**alinéa 26** constitue une véritable novation puisqu'il prévoit que l'agence est chargée d'une mission d'étude, d'évaluation et de contrôle relative à la PEEC.

Le rapporteur s'interroge sur la vocation de l'agence à procéder à des évaluations. Il propose par conséquent la suppression de cette mention.

Le **II de l'article L. 313-7 (alinéas 27 à 37)** définit le rôle de l'agence :

- suivi statistique, comptable et financier de la PEEC ;
- contrôle du respect des conditions d'agrément des organismes collecteurs et de suivi de leur performance en termes de gestion ;
- de contrôle du respect de la réglementation et des obligations de toute nature incombant aux organismes collecteurs, à l'UESL, aux filiales des collecteurs et de l'UESL et aux organismes bénéficiant de concours financiers des collecteurs ou de l'UESL ;
- de contrôle de l'emploi de la PEEC ;
- d'évaluation de la contribution de la PEEC aux catégories d'emploi mentionnées ci-dessus ;
- d'assistance à l'administration pour l'élaboration des règles applicables aux organismes collecteurs agréés.

Cette mention du rôle d'assistance à l'administration est issue d'un sous-amendement du Gouvernement ayant recueilli un avis favorable de la Commission des affaires économiques du Sénat, le ministre du logement et de la ville ayant précisé que ce sous-amendement visait à permettre aux ministères concernés de s'appuyer sur l'expertise de l'ANPEEC pour l'élaboration de la réglementation applicable aux organismes collecteurs.

Le **III de l'article L. 313-7 (alinéas 38 à 43)** reprend le droit actuel s'agissant des prérogatives dont dispose l'agence pour remplir ses missions :

– faculté de déterminer la liste, le modèle et les délais de transmission des documents et informations devant être remis à l’agence ;

– faculté de demander tous les renseignements, éclaircissements ou justifications nécessaires à l’exercice de sa mission ;

– faculté de demander la communication de tout document, notamment comptable ;

– possibilité de proposer au ministre la désignation de ceux de ses agents habilités à exercer les contrôles nécessaires à l’accomplissement de ses missions, ces agents étant astreints au secret professionnel.

Le Sénat a supprimé la mention selon laquelle « le contrôle exercé par l’agence s’effectue sans préjudice des compétences dévolues aux autres organes d’inspection et de contrôle concernés. »

L’**alinéa 43** précise que les organismes HLM et les SEM sont exclus du champ de contrôle de l’agence.

Le **3° bis du I (alinéa 44)** est issu d’un amendement de M. Dominique Braye, et constitue une disposition de coordination.

Le **4° du I (alinéa 45)** abroge l’article L. 313-9 qui, dans le droit en vigueur, rend l’agence compétente pour établir le programme d’emploi des fonds du « 1/9^{ème} » prioritaire, accordé au logement des travailleurs immigrés et de leurs familles. Cette disposition est cohérente avec l’esprit de la réforme, consistant à recentrer l’ANPEEC sur ses missions de contrôle, l’UESL étant désormais chargée de financer le dispositif.

Le **4° bis du I (alinéas 46 à 48)** a été introduit dans le projet de loi par un amendement de M. Dominique Braye et est d’ordre rédactionnel.

Le **5° du I (alinéas 49 à 51)** redéfinit la composition du conseil d’administration de l’agence, à l’article L. 313-11 du code de la construction et de l’habitation.

Article L. 313-11 du code de la construction et de l’habitation

Composition du conseil d’administration de l’ANPEEC

Dans le droit en vigueur, le conseil d’administration de l’agence comprend vingt membres, dont un quart :

- de représentants de l’État ;
- de représentants des organisations patronales ;
- de représentants des organisations syndicales ;

– de représentants des collecteurs.

Partant du principe que l'on ne peut être à la fois contrôleur et contrôlé, le projet de loi resserre le dispositif : l'agence sera 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 seront déterminées par décret en Conseil d'État.

Le Sénat n'a pas modifié ces alinéas.

Le rapporteur est tout à fait favorable à cette clarification des rôles, qui reprend l'une des préconisations formulées par la Cour des comptes.

Le **6° du I (alinéas 52 à 54)** propose une nouvelle rédaction de l'article L. 313-12, relatif au financement de l'agence.

Article L. 313-12 du code de la construction et de l'habitation

Modalités de financement de l'ANPEEC

Cette nouvelle rédaction n'apporte que des modifications rédactionnelles, l'agence restant financée par un prélèvement sur les sommes versées aux collecteurs.

Le Sénat a adopté un amendement de M. Dominique Braye proposant une nouvelle rédaction de ces alinéas, afin d'indiquer que l'ANPEEC est financée par un prélèvement, non pas sur les sommes versées au titre de la PEEC, mais sur ses ressources. Par ailleurs, la fixation de ces ressources a été renvoyée à un arrêté ministériel.

Le **7° du I (alinéas 55 à 72)** modifie les articles L. 313-13 à L. 313-16, relatifs aux pouvoirs de sanctions de l'agence.

Articles L. 313-13, L. 313-14, L. 313-15 et L. 313-16 du code de la construction et de l'habitation

Pouvoirs de sanction de l'ANPEEC

Parmi les principales modifications apportées par le projet de loi initial, la plupart sont d'ordre rédactionnel, dans un souci de coordination. À l'article L. 313-13, le projet de loi porte d'1,5 million à deux millions d'euros le plafond des sanctions pécuniaires que l'ANPEEC peut proposer au ministre de prononcer à l'encontre d'un collecteur 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.

Avec l'avis favorable du Gouvernement, le Sénat a adopté un amendement rédactionnel du rapporteur de la Commission des affaires économiques, visant à réorganiser et clarifier ces dispositions. Cet amendement réécrit l'ensemble du 7°, et insère un 7° *bis* (**alinéa 73**) de coordination.

Les 8° et 8° *bis* du I (**alinéas 74 et 75**), proposés par la Commission des affaires économiques du Sénat, sont des alinéas actualisant des références juridiques.

E. Une redéfinition du rôle de l'UESL

Les 9° à 12° du I de l'article 3 (**alinéas 76 à 131**) concernent l'Union d'économie sociale pour le logement.

Le 9° du I (**alinéas 76 à 100**) concerne les missions de l'UESL et réécrit l'article L. 313-19.

Article L. 313-19 du code de la construction et de l'habitation

Missions de l'Union d'économie sociale pour le logement

Dans le droit en vigueur, cet article prévoit que l'Union d'économie sociale du logement :

1° Représente les intérêts communs de ses associés, notamment auprès des pouvoirs publics ;

2° Conclut avec l'État, après information des associés collecteurs, des conventions définissant des politiques nationales d'emploi des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction et des ressources du fonds d'intervention de l'union, à mettre en œuvre par les associés collecteurs. L'union peut en outre conclure avec l'État des conventions ayant pour objet de favoriser la coopération entre associés, de coordonner les tâches de collecte, d'harmoniser les modalités d'emploi des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction, de contribuer, avec les associations départementales d'information sur le logement qui ont signé une convention avec l'État, à l'information sur le logement des salariés et d'améliorer la gestion des associés collecteurs ;

2° *bis* Assure, à compter d'une date fixée par décret et dans des conditions fixées par convention avec l'État, le financement des aides au bénéfice des emprunteurs ayant souscrit des prêts garantis par le fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété ;

2° *ter* Assure, dans des conditions fixées par convention avec l'État, le financement des aides prévues au g de l'article L. 313-1 ;

3° Élabore, dans l'intérêt commun, des recommandations aux associés aux fins mentionnées au 2°. Ces recommandations ne peuvent déroger aux conventions ci-dessus mentionnées ;

3° *bis* Adresse aux associés des recommandations visant à la bonne application, dans les sociétés d'HLM dont ils sont actionnaires de référence, de la politique nationale de l'habitat et du renouvellement urbain qu'expriment les conventions conclues par l'État avec l'union regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré ou conjointement avec cette union et l'Union d'économie sociale du logement ;

3° *ter* Adresse aux associés des recommandations visant à permettre le regroupement des actions des sociétés d'HLM détenues par les associés collecteurs sans pouvoir organiser de concentration nationale, à 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 et à assurer, dans les sociétés dont ils sont actionnaires de référence, le respect des principes déontologiques qu'elle fixe. Ces recommandations ne peuvent déroger aux conventions conclues entre l'État et l'Union d'économie sociale du logement sur les mêmes objets ;

4° Donne, en considération des intérêts communs que l'union représente et des objectifs définis dans les conventions mentionnées au 2°, un avis conforme préalablement aux opérations par lesquelles les associés collecteurs :

– constituent, cèdent ou transfèrent 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 3° ;

– convertissent ou transfèrent 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 ;

5° 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.

Les statuts de l'union sont approuvés par décret.

Le projet de loi supprime la mention selon laquelle « l'Union conclut avec l'État, après information des associés collecteurs, des conventions définissant des politiques nationales d'emploi des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction et des ressources du fonds d'intervention de l'union, à mettre en œuvre par les associés collecteurs, et selon laquelle l'union peut en outre conclure avec l'État des conventions ayant pour objet de favoriser la coopération entre associés, de coordonner les tâches de collecte, d'harmoniser les modalités d'emploi des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de

construction, de contribuer, avec les associations départementales d'information sur le logement qui ont signé une convention avec l'État, à l'information sur le logement des salariés et d'améliorer la gestion des associés collecteurs ».

Le projet de loi, qui a fait l'objet de modifications d'ordre rédactionnel au Sénat, à l'initiative de M. Dominique Braye, prévoit que l'UESL :

- représente les intérêts communs de ses associés ;
- gère les fonds mentionnés au 10° du I (alinéas 101 à 122) – cette précision est issue d'un sous-amendement de M. Philippe Dallier ;
- assure la mise en œuvre des politiques nationales d'emploi des ressources issues de la PEEC par les associés collecteurs ou par elle à partir de ressources appelées auprès des associés collecteurs ;
- *mobilise l'ensemble des associés collecteurs pour la mise en œuvre de la loi DALO, notamment pour l'utilisation d'une partie de ses droits de réservation* (cette disposition est une novation par rapport au droit en vigueur) ;
- veille : à la bonne application, dans les sociétés d'HLM dont les organismes collecteurs sont actionnaires de référence, de la politique nationale de l'habitat et de rénovation urbaine qu'expriment les conventions conclues par l'État avec l'Union sociale pour l'habitat ; à permettre le regroupement des actions des sociétés d'HLM détenues par les associés collecteurs sans pouvoir organiser de concentration nationale ; à 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 ; à assurer dans les sociétés dont les organismes collecteurs sont actionnaires de référence, le respect des principes déontologiques qu'elle fixe ;
- assure : la coopération entre associés, la coordination des tâches de collecte, l'harmonisation des modalités d'emploi des fonds issus de la PEEC ; avec les ADIL, l'information sur le logement des salariés ; l'amélioration de la gestion des associés collecteurs ;
- élabore des recommandations aux associés, qui s'imposent à eux ;
- donne, en considération des intérêts communs qu'elle représente et des objectifs des politiques nationales d'emploi des ressources issues de la PEEC, un avis conforme préalablement à un certain nombre d'opérations réalisées par les associés collecteurs ;
- assure la gestion d'autres intérêts communs de ses associés.

L'alinéa 99 reprend également le droit en vigueur.

L'alinéa 100 a fait l'objet d'un sous-amendement de M. Philippe Dallier, afin de préciser que l'UESL est administrée par un conseil de surveillance et un directoire. L'objectif du rapporteur pour avis était de distinguer au sein de l'UESL les fonctions d'orientation politique qui sont confiées à un conseil de surveillance paritaire et les fonctions de gestion qui sont assurées par le directoire.

Le **10° du I (alinéas 101 à 118)** concerne les fonds spécifiques de l'UESL, dédiés à des politiques particulières. Il réécrit l'article L. 313-20. Ces alinéas ont fait l'objet d'un amendement de M. Dominique Braye, de réorganisation de la rédaction de l'article L. 313-20, sous-amendé par le Gouvernement, afin de lever toute ambiguïté juridique en précisant que l'activité du fonds de garantie universelle des risques locatifs n'est pas une activité de réassurance.

Article L. 313-20 du code de la construction et de l'habitation

Fonds de l'Union d'économie sociale pour le logement

L'**alinéa 101** définit les trois fonds spécifiques de l'UESL :

- le fonds d'intervention ;
- le fonds d'interventions sociales ;
- le fonds de garantie universelle des risques locatifs (GURL).

L'**alinéa 102** précise que le fonds d'interventions contribue à la bonne adaptation des ressources des associés collecteurs aux besoins locaux et à la bonne exécution par l'UESL des politiques nationales et locales d'emploi des ressources issues de la PEEC.

L'**alinéa 103**, qui concerne le fonds d'interventions sociales, renvoie à l'alinéa 17 du projet de loi.

Les **alinéas 104 à 107** concernent le fonds de GURL, et reprennent le droit en vigueur. Ce fonds est chargé d'assurer le versement de compensations à des organismes d'assurances qui proposent des contrats d'assurance contre les impayés de loyer. Il peut en outre verser des garanties de loyer au titre des logements des organismes HLM, des SEM, des entreprises d'assurances, des établissements de crédit, et appartenant aux bailleurs personnes physiques ainsi qu'aux SCI familiales.

Le fonds est alimenté par une fraction des primes d'assurance confiés par les organismes d'assurance proposant la souscription d'un contrat d'assurance contre le risque d'impayés de loyer respectant un cahier des charges défini par voie réglementaire.

Les **alinéas 108 à 118** concernent le financement de ces fonds et des règles comptables applicables. Ils ont également fait l'objet d'une réécriture globale par le Sénat, dans un souci d'amélioration rédactionnelle.

L'UESL est tenue de garantir l'équilibre financier de ces fonds, chaque associé apportant sa contribution à chaque fonds.

Le conseil de surveillance est chargé de fixer le montant des contributions sous forme de :

- versements ;
- transferts de créance ;
- d'inscriptions de dettes au bilan des associés.

Chaque fonds peut être alimenté par toutes ressources de l'Union.

Il est précisé que doivent être retracées dans une comptabilité distincte :

- les opérations de chacun des fonds ;
- au sein du fonds d'intervention, les opérations relatives à chacune des politiques d'emploi ;
- au sein du fonds de GURL, les opérations relatives au versement de compensations aux compagnies d'assurance, d'une part, et celles consacrées au versement de garanties de loyer et de charges aux bailleurs précités, d'autre part.

Le **10° bis (alinéas 119 à 122)** est issu d'un amendement du Gouvernement. Il réécrit l'article L. 313-21 du code de la construction et de l'habitation.

Article L. 313-21 du code de la construction et de l'habitation

Fonctions du conseil de surveillance de l'Union d'économie sociale pour le logement

Cet article prévoit que le conseil de surveillance de l'UESL 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.

Il est précisé que 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 leur suppléant ne peuvent être actionnaire de l'union. Le conseil se réunit au moins trois fois dans l'année.

Enfin, 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.

Le ministre du Logement et de la Ville a précisé que le dispositif proposé reprenait le résultat des discussions entre l'État et le 1 % logement.

Le 11° du I (alinéas 123 à 125) concerne le budget de l'UESL.

Article L. 313-22 du code de la construction et de l'habitation

Budget de l'Union d'économie sociale pour le logement

Dans le droit en vigueur, l'article L. 313-22 concerne la composition et les pouvoirs du comité paritaire des emplois, qui est composé des représentants permanents des organisations syndicales et patronales au sein du conseil d'administration de l'UESL. Son rôle consiste à présenter au conseil des propositions de délibération portant sur les politiques d'emploi des fonds de la PEEC en vue de la conclusion de conventions avec l'État.

En cohérence avec la suppression du système conventionnel, ces dispositions seraient supprimées au profit de la rédaction issue du projet de loi qui précise que le budget et le compte financier annuels de l'UESL seraient adoptés par son conseil de surveillance (la substitution de la notion de conseil de surveillance à celle de conseil d'administration résultant d'un amendement sénatorial).

L'état d'avancement de l'exécution du budget serait présenté trois fois par an au conseil, assorti de propositions correctrices en cas de décalage important par rapport aux prévisions budgétaires.

Le 12° du I (alinéas 126 à 131) concerne la représentation de l'État au sein de l'UESL. Les prérogatives des commissaires du Gouvernement sont très nettement renforcées.

Article L. 313-23 du code de la construction et de l'habitation

Commissaires du Gouvernement auprès de l'Union d'économie sociale pour le logement

Dans le droit en vigueur, l'article L. 313-23 prévoit que deux commissaires du Gouvernement représentent l'État auprès de l'union. Ils assistent

aux séances du conseil d'administration et peuvent se faire communiquer tous documents. Ils peuvent conjointement demander que l'union procède à une seconde délibération sur les avis conformes préalables à certaines opérations prévues par les collecteurs (cf. supra) et sur les décisions relatives aux contributions prévues à l'article L. 313-20 (contributions aux différents fonds mentionnés ci-dessus). La confirmation de la décision prise par le conseil d'administration en première délibération ne peut être acquise qu'à la majorité des membres composant le conseil.

Le projet de loi porte de deux à trois le nombre de commissaires du Gouvernement. Chacun peut demander l'inscription d'un ou plusieurs points à l'ordre du jour. Ils disposent d'un droit de veto :

- aux délibérations non compatibles avec le respect de l'équilibre entre les emplois et les ressources des fonds issus de la PEEC ;
- aux délibérations non conformes à la réglementation.

Les **alinéas 132 à 139 (13 °, 13° bis, 13° ter, 14° et 15° du I de l'article 3)** opèrent des modifications rédactionnelles de coordination. Ils ont fait l'objet de modifications rédactionnelles au Sénat.

F. Statut de l'association pour l'accès aux garanties locatives

Le **16° du I (alinéas 140 à 143)** substitue aux actuelles dispositions de l'article L. 313-33 une définition de l'association pour l'accès aux garanties locatives (APAGL).

Article L. 313-33 du code de la construction et de l'habitation

Association pour l'accès aux garanties locatives

Dans le droit en vigueur, l'article L. 313-33 prévoit qu'un décret en Conseil d'État détermine les modalités d'application du chapitre du code de la construction et de l'habitation relatif à la PEEC.

Ce dispositif est déplacé à l'article L. 313-34 (nouveau), figurant aux alinéas 145 et 146 de l'article 3.

Le projet de loi inscrit dans la loi l'existence de l'APAGL, dont les statuts doivent être approuvés par décret.

Sont commissaires du Gouvernement auprès de celle-ci les commissaires de Gouvernement auprès de l'UESL.

L'alinéa 143 précise que l'association est soumise au contrôle de la Cour des comptes, de l'inspection générale des finances, et des dispositions de la loi de

1991 relative à la transparence et à la régularité des procédures de marchés et soumettant certains contrats à des règles de publicité et de mise en concurrence.

Son rôle consiste à organiser la GRL.

G. Codification des dispositions relatives à l'Association Foncière Logement

Les **alinéas 145 à 148** sont issus d'un amendement de M. Dominique Braye ayant recueilli l'avis favorable du Gouvernement. Ils visent à codifier les dispositions relatives à l'association foncière logement, qui figurent actuellement à l'article 116 de la loi de finances pour 2002, et que le projet de loi reprenait sans pour autant les codifier.

Article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation

Statut de l'association foncière logement

Le projet de loi prévoit que 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.

L'objet de l'association, soumise au contrôle de la Cour des comptes, de l'inspection générale des finances et aux dispositions du titre II de la loi n° 91-3 du 3 janvier 1991 précitée, est de réaliser des programmes de logements contribuant à la mixité 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 retraites 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 financé 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 de cette association et de toutes les autres personnes morales qui comptabilisent ces amortissements.

H. Modalités d'application du chapitre relatif à la PEEC

L'**alinéa 149** insère un article nouveau dans le code de la construction et de l'habitation.

Article L. 313-35 du code de la construction et de l'habitation

Modalités d'application du chapitre III du titre Ier du livre troisième

Issu du projet de loi initial et déplacé par le Sénat, cet article nouveau vise à prévoir que les modalités d'application du chapitre du code de la construction et de l'habitation relatif à la PEEC font l'objet d'un décret en Conseil d'État.

II. DISPOSITIONS DE COORDINATION

Par coordination avec le recentrage de l'ANPEEC sur ses missions de contrôle, le **II** de l'article 3 (**alinéa 150**) précise que l'ensemble des actifs, passifs, droits et obligations de l'ANPEEC au titre de son activité de programmation du 1/9^{ème} prioritaire est transféré au fonds d'interventions sociales de l'UESL.

Le **III (alinéa 151)** précise que le fonds de soutien de l'UESL est transformé en une section comptable du fonds d'intervention de l'Union.

Ce fonds de soutien rassemble les provisions destinées à financer la sécurisation des prêts d'accession sociale émis entre 1999 et 2003. Cette transformation part du constat que les sinistres ont été très inférieurs aux sommes provisionnées, le fonds étant en conséquence excédentaire. Ce fonds correspondant à une action très marginale, il est proposé de le transformer en section du fonds d'intervention.

Par coordination avec les dispositions codifiant l'Association Foncière logement (alinéas 144 à 148), le **IV** de l'article 3 (**alinéas 152 et 153**) supprime l'article 116 de la loi de finances pour 2002, qui créait cette association.

Le **V (alinéas 154 à 156)** procède à des modifications rédactionnelles au sein de l'article 85 de la loi de finances rectificatives pour 2007.

Le **VI (alinéas 157 et 158)** est issu d'un amendement de coordination de M. Philippe Dallier ayant recueilli l'avis favorable du Gouvernement et de la Commission des affaires économiques saisie au fond.

III. LA POSITION DU RAPPORTEUR

Étant donné l'importance des critiques qui ont pu être formulées à l'égard de la gestion et de la gouvernance du 1 % logement, et de l'importance des sommes en jeu, le rapporteur est favorable à la réforme proposée, s'agissant en particulier de mettre fin à l'empilement des conventions, et à recentrer l'ANPEEC

sur ses missions de contrôle tout en modifiant la composition des membres de l'agence.

Cependant, comme il l'a précisé plus haut, il juge indispensable de prévoir explicitement au niveau de la loi une concertation, et non un simple avis consultatif, avec les partenaires sociaux sur l'emploi des fonds du 1 % logement.

Il propose en outre la reprise de certaines dispositions figurant dans le résultat des discussions entre l'État et le 1 % logement (cf. supra) visant à favoriser la mise en œuvre du droit au logement opposable.

Enfin, il propose de repousser à décembre 2009 la date limite d'entrée en vigueur des dispositions figurant à l'article 3.

*
* *

La commission examine deux amendements de suppression, présentés par MM. Gosnat et Le Bouillonnet.

M. Pierre Gosnat. Cet article met en œuvre un véritable détournement du 1 % logement au profit de la construction de logements sociaux, de la rénovation urbaine, de l'ANAH. Que reste-t-il qui soit du ressort de l'État ?

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Cet article participe du désengagement de l'État. Des présidents de grandes fédérations sont allés jusqu'à parler de « *hold up* » et Jérôme Bédier, président du 1 % logement, n'a pas été avare de critiques. Certaines décisions sont inquiétantes, voire catastrophiques, comme l'arrêt du prêt « Pass travaux » à compter du 1^{er} octobre 2008. Si le 1 % logement est ainsi sollicité pendant trois ans, il ne pourra plus être engagé dans l'ensemble des dispositifs ni même répondre à ses obligations concernant le financement de l'ANRU.

Par ailleurs, aucun gouvernement ne sera capable de réinjecter 1,5 milliard d'euros dans le budget. Que se passera-t-il dans quatre ans ? Nous sommes en train d'inscrire dans un processus budgétaire l'impossibilité pour l'État d'assumer des éléments fondamentaux de son action en 2013. Nous nous battons jusqu'au bout pour préserver ces sources de financement, dont nous aurons ultérieurement besoin.

M. le Rapporteur. L'expression « *hold up* » a été employée, je préfère parler de prise de sang, puisqu'il s'agit de revisiter la gouvernance et d'examiner la bonne santé de certaines activités du 1 % logement. Les ressources sont fléchées différemment, affectées pour certaines à de nouveaux emplois. Il me semble légitime de prendre des mesures particulières et transitoires dans le contexte économique que nous connaissons. Il y aura lieu de faire le point après la bosse

que connaîtra le 1 % logement en 2011, mais nous n'en sommes pas là ! Avis défavorable.

La commission *rejette* les amendements.

Après avis défavorable du rapporteur, la commission *rejette* deux amendements de M. Pierre Gosnat ramenant de 20 à 10 salariés le seuil de taille des entreprises concernées par le 1 % logement. La commission rejette un amendement de M. Pierre Gosnat portant à 0,95 % la contribution du 1 % du logement aux politiques d'aide à la pierre.

La commission est saisie d'un amendement de M. le rapporteur visant à modifier, en la précisant, la composition des ressources de la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC).

M. le Rapporteur. Cet amendement précise que sont inclus les emprunts éventuels de l'UESL et que sont déduits des ressources mentionnées les remboursements aux employeurs par les organismes collecteurs des versements au titre de la participation antérieurement réalisés sous forme de prêt.

La commission *adopte* cet amendement.

La commission est saisie d'un amendement de M. Jean-Pierre Decool visant à mettre en place un nouveau dispositif de prêt aidé aux organismes agréés.

M. Étienne Pinte. Les organismes agréés proposent environ 1 500 logements très sociaux par an mais pour assurer leurs obligations locatives, ils peuvent avoir besoin d'aides afin de refinancer des opérations particulièrement difficiles. Or, la réforme du 1 % logement risquant de remettre en cause la pérennité de l'assistance financière apportée par l'agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction (ANPEEC) aux unions d'économie sociale à gestion désintéressée, cet amendement vise à sanctuariser cette aide.

M. le Rapporteur. Avis défavorable car cet amendement est satisfait de manière il est vrai générale par l'alinéa 17 de l'article 3 et les précisions à apporter relèvent quant à elles du champ réglementaire.

M. Étienne Pinte. En quoi est-il satisfait ?

M. le Rapporteur. Les ressources sont consacrées « à des interventions à caractère très social dans le domaine du logement, notamment sous la forme d'opérations relatives au logement des personnes défavorisées et de dépenses d'accompagnement social ».

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. L'amendement de M. Decool concerne des organismes spécialisés.

M. le Rapporteur. Les précisions qui s'imposent relèvent du champ réglementaire.

M. Étienne Pinte. Je maintiens tout de même l'amendement.

La commission *adopte* cet amendement.

Elle est saisie d'un amendement de M. Jean-Pierre Decool tendant à consolider financièrement les associations agréées.

M. Étienne Pinte. Le développement de la location et de la sous-location implique de mettre en place un dispositif de garantie des structures assurant l'intermédiation. Cet amendement propose donc une extension de la garantie universelle du risque locatif (GURL).

M. le Rapporteur. Je vous propose de vous associer à l'amendement permettant d'obtenir cette garantie de la caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) après agrément.

L'amendement est *retiré*.

La commission est saisie d'un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet visant à assurer pour les bailleurs qui ne souhaitent pas recourir au système assurantiel de la GRL le versement du Locapass rénové dans les emplois ordinaires que peut financer la PEEC.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Cet amendement vise à insérer après l'alinéa 21 l'alinéa suivant : « g) Au versement de garanties de loyer 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. »

M. le Rapporteur. Avis défavorable car cela relève du règlement.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. De plus en plus de dispositions législatives sont transférées au domaine réglementaire, alors que nul parmi nous ne peut bien entendu s'engager sur la rédaction d'un décret.

M. le Président Patrick Ollier. La commission des affaires économiques a déjà démontré, alors que le Règlement de l'Assemblée nationale ne le précisait pas formellement jusqu'à l'adoption de la réforme constitutionnelle, qu'elle savait contrôler l'exécution des lois. En l'occurrence, je proposerai la création d'une mission de contrôle avant la fin du mois de juin.

Mme Catherine Vautrin. Il est en effet indispensable de pouvoir suivre l'application de ce texte.

M. le Rapporteur. Je précise également qu'en la matière, on passe déjà de la convention au décret.

M. Étienne Pinte. Les rapporteurs devraient bénéficier d'un droit de suite quant au devenir des lois que nous votons. Je note à ce propos que des ministres ont parfois eu la bonne idée de faire part de leurs projets de décrets pendant la discussion des textes.

M. le Président Patrick Ollier. Devenez membre de notre commission, Monsieur Pinte ! En ce qui nous concerne, voilà deux ans que nous contrôlons l'exécution de la loi ! Et en cas de problème, nous convoquons le ministre afin qu'il puisse s'expliquer.

M. Étienne Pinte. Je vous félicite.

La commission *rejette* cet amendement.

Puis elle *adopte* un amendement de M. le rapporteur visant à apporter une précision.

Elle est saisie d'un amendement de M. Gosnat et de deux amendements de M. le rapporteur pouvant être soumis à une discussion commune et tendant à associer les partenaires sociaux à l'emploi des fonds issus de la collecte du 1 %.

M. le Rapporteur. Défavorable à l'amendement de M. Gosnat. Les deux amendements que je propose tendent à préciser que la nature des emplois du 1 % logement et leurs règles d'utilisation sont prises après concertation avec les partenaires sociaux.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Nous sommes très en deçà des souhaits des gestionnaires du 1 % logement auxquels répondait l'amendement de M. Gosnat en indiquant que l'emploi de ces fonds devait se faire sur proposition des partenaires sociaux. Si l'on voulait désengager les entreprises du financement du 1 % logement, on ne s'y prendrait pas autrement.

M. le Rapporteur. Outre que nous sommes aux frontières de ce qui relève du contrat, de la loi et du décret, les partenaires sociaux peuvent exprimer un point de vue sans que le Parlement ou le Gouvernement soient liés à son mot à mot.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Le Parlement n'aura pas voix au chapitre.

La commission *rejette* l'amendement de M. Gosnat et *adopte* les deux amendements de M. le rapporteur.

Elle est ensuite saisie d'un amendement rédactionnel de M. le rapporteur.

M. le Rapporteur. Cet amendement tire les conséquences de la modification opérée dans le PLF pour 2009 prévoyant la création d'un « jaune budgétaire » relatif à l'information annuelle du Parlement par le Gouvernement sur l'emploi des fonds du 1 % logement.

M. Jean-Yves Le Bouillonec. Je rappelle que le Parlement a annulé une vingtaine de prescriptions législatives prévoyant la remise de rapports. Cette solution n'est pas satisfaisante.

La commission *adopte* cet amendement.

Elle est saisie d'un amendement de M. le rapporteur visant à inscrire dans la loi le principe d'une consultation triennale avec les partenaires sociaux sur l'emploi des fonds du 1 % logement.

M. le Rapporteur. J'espère que cette consultation triennale, sans pour autant lier le Gouvernement, donnera lieu à un débat.

M. Olivier Carré. N'est-il pas dommageable de ne prévoir une telle consultation qu'à compter du 1^{er} janvier 2012 ?

M. le Rapporteur. La première consultation ayant eu lieu, cette date me semble tout à fait adéquate.

La commission *adopte* cet amendement.

Elle est ensuite saisie de quatre amendements pouvant être soumis à une discussion commune concernant l'ANPEEC. Le premier, de M. Pierre Gosnat, s'oppose à la mise sous tutelle de l'Agence ; le deuxième et le troisième, de M. le rapporteur, visent à recentrer son action sur le contrôle des fonds du 1 % logement ; le quatrième, de M. Pierre Gosnat, tend à ce que les agents du ministère exerçant le contrôle sur l'ANPEEC ne soient pas astreints au secret professionnel.

M. Pierre Gosnat. Parce que la mainmise sur le 1 % logement est une réalité, il convient de supprimer les alinéas 24 à 43 de cet article. Par ailleurs, pourquoi insister sur la question du secret professionnel alors que le Gouvernement souhaite promouvoir la nécessaire transparence ?

M. le Rapporteur. Avis défavorable. Il convient, par ailleurs, de recentrer les missions de l'ANPEEC sur le contrôle des fonds du 1 % logement, ce qui suppose bien évidemment une capacité d'auto-évaluation de l'Union d'économie sociale pour le logement dans des conditions de transparence, le Gouvernement devant également remplir sa mission de contrôle.

M. Jean-Yves Le Bouillonec. Je suis étonné que l'on s'interroge sur la mission d'accompagnement, d'évaluation et d'étude de l'ANPEEC.

La commission *rejette* successivement les deux amendements de M. Gosnat, puis elle *adopte* les deux amendements du rapporteur.

Elle est ensuite saisie d'un amendement de M. Letchimy visant à supprimer l'alinéa 50.

Mme Frédérique Massat. Les dispositions présentées à l’alinéa 50 aboutiraient à l’éviction des partenaires sociaux du conseil d’administration de l’Agence au profit de l’État qui deviendrait seul décisionnaire.

M. le Rapporteur. Avis défavorable, la nouvelle gouvernance reposant sur la recomposition du conseil d’administration.

M. Frédérique Massat. L’État sera donc seul : cinq représentants de l’État et trois personnalités désignées par lui.

La commission *rejette* cet amendement.

Elle est saisie d’un amendement de M. Pierre Gosnat visant à modifier le conseil d’administration de l’ANPEEC.

M. Pierre Gosnat. Il convient, d’une part, que des parlementaires entrent au conseil d’administration de l’ANPEEC et, d’autre part, que les partenaires sociaux y soient maintenus.

M. le Rapporteur. Je rappelle que l’ANPEEC est une agence de contrôle et que l’on voit mal comment les contrôlés pourraient être aussi les contrôleurs. Avis défavorable.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Personne ne trouve à redire que la CGLLS soit largement constituée de représentants du corps social et des bailleurs sociaux.

M. Olivier Carré. Ce parallèle ne se justifie guère : c’est parce que les partenaires sociaux financent la CGLLS qu’ils ont souhaité faire partie de sa gouvernance alors que les missions de l’ANPEEC évoluent et qu’elles relèvent, aujourd’hui, du contrôle.

M. Pierre Gosnat. Outre que la modification des règles du jeu est particulièrement malvenue dans le contexte que nous connaissons, nous avons besoin de transparence et de sens des responsabilités. Or, ce n’est pas ce que vous apportez.

La commission *rejette* cet amendement.

Elle *adopte* ensuite trois amendements rédactionnels de M. Le rapporteur.

Puis M. le rapporteur *retire* un amendement relatif au cautionnement des propriétaires louant leur logement dans le cadre de l’intermédiation locative.

M. Pierre Gosnat *retire* un amendement précisant qu’il est souhaitable de recentrer la GURL sur la compensation des impayés qu’ont à connaître les bailleurs sociaux.

La commission est saisie d’un amendement de M. Decool relatif à l’intermédiation.

M. Étienne Pinte. Il est essentiel, pour développer la location sous-location, qu'un dispositif de garantie des structures assurant l'intermédiation soit créé.

M. le Rapporteur. Il importe de trouver une articulation entre le propriétaire et les associations qui bénéficient du Locapass. Sans doute une expertise est-elle à mener avant le débat en séance publique.

M. Étienne Pinte. À revoir dans le cadre de la réunion de commission prévue par l'article 88 du règlement.

L'amendement est *retiré*.

M. Olivier Carré *retire* un amendement supprimant le dispositif d'affectation des ressources des collecteurs s'agissant des fonds d'intervention spécifiques du 1 % logement.

La commission *adopte* successivement trois amendements rédactionnels de M. le rapporteur.

Puis elle *rejette* un amendement de M. Pierre Gosnat prévoyant la participation de parlementaires au contrôle de l'UESL.

Puis elle est saisie d'un amendement de M. le rapporteur reprenant le résultat des discussions entre l'État et les partenaires sociaux du 10 octobre 2008.

M. le Rapporteur. Cet amendement réserve jusqu'au 31 décembre 2011, date limite de validité de ce résultat des discussions, un quart des droits à réservation dont disposent les organismes collecteurs du 1 % logement aux salariés et demandeurs d'emploi reconnus comme prioritaires par les commissions de médiation au titre du droit au logement opposable.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Est-ce comme cela que l'on donnera force de loi à un simple état des lieux ? *Quid* du maintien des conventions ? Vous voulez en fait maintenir ce que le Gouvernement a imposé aux partenaires sociaux !

La commission *adopte* cet amendement.

La commission *adopte* un amendement rédactionnel du rapporteur.

Elle est ensuite saisie d'un amendement de M. Olivier Carré tendant à appliquer aux logements proposés par l'Association Foncière Logement les critères de « logements locatifs à destination de ménages modestes ».

M. Olivier Carré. Le logement locatif social répond à des critères précis qui n'entrent pas dans le régime dérogatoire de la Foncière. Il convient d'y remédier.

M. le Rapporteur. L'idée est bonne, mais introduirait une complexité supplémentaire à laquelle je ne suis pas favorable. Je souhaite donc que l'amendement soit retiré.

M. Olivier Carré. J'accepte de le retirer, mais j'attire votre attention sur le fait que la notion de logements locatifs sociaux n'avait pas encore été associée à la Foncière. Elle sera désormais soumise à un *corpus* réglementaire qui ne risque pas de simplifier le système.

M. le Rapporteur. Cet amendement mériterait peut-être une autre rédaction.

L'amendement est *retiré*.

La commission *adopte* un amendement du rapporteur, qui réserve jusqu'au 31 décembre 2009 un quart des droits à réservation dont dispose la Foncière aux salariés et demandeurs d'emplois reconnus comme prioritaires par les commissions de médiation au titre du droit au logement opposable.

La commission *adopte* également un amendement du rapporteur tendant à préciser que les affectations de logements à des salariés ou à des demandeurs d'emploi désignés comme prioritaires par la commission de médiation sont également transmises à l'Association Foncière ou sont prises en compte sur le contingent du 1 % logement.

Elle est ensuite saisie d'un amendement du rapporteur tendant à différer l'entrée en vigueur des dispositions de l'article 3.

M. le Rapporteur. Dans la mesure où les dispositions relatives au 1 % logement sont substantiellement modifiées par l'article 3, il ne semble pas possible de prévoir une entrée en vigueur immédiate des nouveaux textes : nous proposons donc de la reporter au 31 décembre 2009.

La commission *adopte* cet amendement.

Elle *adopte* également l'article 3 *ainsi modifié*.

Après l'article 3

La commission est saisie d'un amendement de M. Lionnel Luca portant article additionnel après l'article 3 et prévoyant que le propriétaire, après le départ volontaire ou non du locataire, peut dresser un bilan des dégradations importantes constatées afin de bénéficier d'aides à la remise en état de son bien, sous la condition qu'il s'engage à le remettre sur le marché locatif avec un loyer modéré.

M. le Président Patrick Ollier. Cet amendement est irrecevable.

M. Louis Cosyns. Vous avez déclaré cet amendement irrecevable au titre de l'article 40, mais les aides de l'ANAH ne relèvent pas du budget de l'État !

M. le Président Patrick Ollier. En matière de recevabilité, les décisions du président ne sauraient être discutées ! Cela dit, l'amendement fait état d'aides apportées par l'État. L'invocation de l'article 40 de la Constitution n'est donc pas discutable en l'espèce. Je vous propose de déposer un amendement similaire dans le cadre de l'article 88 du Règlement.

Article 3 bis

Missions et gouvernance de l'Agence nationale de l'habitat

Issu d'un amendement de M. Dominique Braye ayant recueilli un avis favorable du Gouvernement, l'article 3 <i>bis</i> complète la liste des missions de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), et modifie la composition du conseil d'administration de l'agence, afin de tirer les conséquences du changement de son mode de financement.
--

I. CLARIFICATION DES MISSIONS DE L'AGENCE

A. Le droit en vigueur

Depuis la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, l'ANAH a vu ses missions étendues.

En effet, l'agence, qui portait auparavant le nom d'Agence nationale pour *l'amélioration* de l'habitat, et devenue depuis Agence nationale de l'habitat, a vu ses missions élargies par l'article 37 de la loi de 2006, permettant à celle-ci de signer avec les bailleurs des conventions sans nécessairement subventionner de travaux d'amélioration de l'habitat.

Ces conventions « sans travaux » engagent le bailleur à respecter des conditions relatives aux plafonds de ressources des locataires, au plafond de loyers ainsi qu'aux modalités de choix des locataires. L'objectif poursuivi par le législateur était d'augmenter le nombre de logements conventionnés que comprend le parc locatif privé à loyer modéré.

B. Le projet de loi issu du Sénat

L'article 3 *bis* modifie l'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation.

1. Clarification des missions de l'agence

Le **a) du 1° (alinéa 3)** clarifie le champ des missions de l'ANAH, en les étendant explicitement à la lutte contre l'habitat indigne. Cette extension a également été prise en compte dans le cadre du projet de loi de finances sur le

programme « développement et amélioration de l'offre de logement » de la mission « ville et logement », avec la disparition du budget de l'État de l'action n° 3 « lutte contre l'habitat indigne ».

La réforme du financement de l'ANAH ⁽¹⁾

Les actions de l'ANAH devraient être financées en 2009 par le 1 % logement à hauteur de 480 millions d'euros.

SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT DE L'ANAH

(en millions d'euros)

	Autorisations de programme	Crédits de paiement
2000	423,65	367,86
2001	379,11	353,33
2002	404	346
2003	422	441
2004	392	376
2005	462	395
2006	480	385
2007	482,51	328,68
2008	500	370

Source : Ministère du Logement et de la ville

L'ANAH bénéficiera d'une subvention de fonctionnement de l'État de **6 millions d'euros**, soit une hausse de **2,4 % par rapport à 2008** et de **143 équivalents temps plein travaillé**.

SUBVENTION DE FONCTIONNEMENT DE L'ÉTAT À L'ANAH

2000	2,97
2001	5,33
2002	5,18
2003	5,76
2004	6,10
2005	5,70
2006	5,69
2007	5,82
2008	5,86
2009	6

Source : Ministère du Logement et de la ville

PROGRAMME PRÉVISIONNEL DE L'ANAH EN 2009

	Nombre de logements	Coût total (en millions d'euros)
Production de logements à loyers maîtrisés	31 915	223,4
Remise sur le marché de logements vacants	3 000	9
Lutte contre l'habitat indigne	15 000	132,4
Traitement des copropriétés en difficultés	22 000	37,4
Amélioration des logements appartenant à des propriétaires modestes	30 000	81
Adaptation des logements au handicap et au vieillissement	14 500	42,05
Aide au développement durable	-	12
Fonctionnement	-	6
Prestations d'ingénierie	-	10
Total		553,3

Source : Projet annuel de performances pour 2009

Les objectifs de production de logements à loyers maîtrisés en 2009 sont de 12 500 logements sociaux conventionnés et de 4 000 logements à destination des ménages très défavorisés (environ 2 500 logements de ce type ont été subventionnés en 2007).

L'ANAH approfondira les missions qu'elle exerçait déjà en partie en matière de lutte contre l'habitat indigne. À ce titre, elle consacrera comme auparavant une partie de ses crédits en faveur des propriétaires. Ces interventions verront leur dotation budgétaire considérablement augmenter. En effet, l'ANAH traitera 15 000 de ces logements pour un coût estimé à 132,45 millions d'euros contre 78 millions d'euros en 2007. Sur ces 15 000 logements, 11 500 concerneront le traitement de l'habitat indigne *stricto sensu* et 3 500 la réalisation de travaux sur des logements dont l'état de dégradation aboutirait à court terme à une situation d'indignité.

L'ensemble des crédits nécessaires à la lutte contre l'habitat indigne sont transférés à l'ANAH. À ce titre, l'Agence apportera les financements nécessaires aux opérations de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable (RHI) et de maîtrises d'œuvre urbaines et sociales (MOUS) insalubrité. D'autre part, elle assurera la gestion des crédits nécessaires à la mise en œuvre des mesures de police décidées par le préfet en matière d'habitat et mettra à disposition de ce dernier, sur sa seule demande, les crédits demandés.

S'agissant des compétences transférées, ce programme prévisionnel est le suivant.

**INTERVENTIONS DE L'ANAH EN MATIÈRE DE
LUTTE CONTRE L'INSALUBRITÉ EN 2009**

(en millions d'euro)

	Logements	Financement
Résorption de l'habitat insalubre	400	12
Lutte contre l'habitat insalubre (travaux d'office d'urgence)	125	1,25
Lutte contre l'habitat insalubre (travaux d'office de droit commun)	125	2,5
MOUS	1 100	2,75
Saturnisme et diagnostics / hébergement insalubrité	-	11,5
Total		30

Source : ministère du Logement et de la ville

Le financement du programme de l'opérateur représentera 613 millions d'euros en 2009. Il précise « le coût de ce programme sera couvert par le produit de la taxe sur les logements vacants (TLV), estimée à 18 millions d'euros pour 2008, par une subvention de l'État d'un montant de 6 millions d'euros et par la contribution du « 1 % Logement » à raison de 480 millions d'euros. Ces crédits (504 millions d'euros au total) permettront de soutenir les engagements induits par ce programme en tenant compte du taux de chute constaté sur les engagements de l'ANAH. »

En 2009, dans le cadre de la réforme du 1 % logement et de l'extension des compétences de l'ANAH, les crédits relatifs à la résorption de l'habitat insalubre inscrits sur le budget de l'ANAH et pris en charge par le 1 % logement vont atteindre :

– 12 millions d'euros pour le financement d'opération RHI. Ce montant doit permettre de financer environ 400 logements pour un coût moyen de 30 000 euros ;

– 2,75 millions d'euros pour les maîtrises d'œuvre urbaines et sociales (MOUS) qui sont des dispositifs d'ingénierie technique et sociale à maîtrise d'ouvrage locale qui ont pour objet le traitement, par une équipe spécialisée, de l'insalubrité diffuse. Ces crédits permettraient de traiter près de 1 100 logements, soit un coût moyen au logement de 2 500 euros.

Ainsi que l'a précisé M. Dominique Braye, il s'agit de tenir compte « du rôle éminent que l'ANAH va être amenée à jouer dans la mise en œuvre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés » (PNRQAD).

2. Modification de la composition du conseil d'administration de l'agence

Afin de tenir compte des nouvelles modalités de financement de l'agence, le Sénat a prévu la mise en place d'un collège tripartite composé, d'abord, de représentants de l'État et des établissements publics, ensuite, de parlementaires et de représentants des élus locaux, et, enfin, de personnalités qualifiées, dont, un représentant de l'UESL, cette dernière devant désormais financer quasi intégralement l'agence.

Le rapporteur au Sénat, M. Dominique Braye, a indiqué qu'il souhaitait que « *les élus locaux, qui sont très sollicités, notamment à travers les opérations programmées d'amélioration de l'habitat, les OPAH, puissent être largement représentés au sein de l'ANAH. (...) Le président et les membres du conseil d'administration seraient nommés par décret et le président serait choisi dans le collège des élus locaux et nationaux ou dans le collège des personnes qualifiées.* »

Les **alinéas 4 à 9** de l'article 3 *bis* précisent donc que l'agence est administrée par un conseil d'administration comprenant :

- des représentants de l'État et de ses établissements publics ;
- des représentants des élus locaux et nationaux ;

– des personnalités qualifiées, dont un représentant de l’UESL, des propriétaires, des locataires et des professionnels de l’immobilier.

Le texte précise également que le président et les membres du conseil d’administration sont nommés par décret, et que le président est désigné soit parmi les représentants des élus, soit parmi les personnalités qualifiées.

3. Représentation de l’ANAH au niveau local

Enfin, le Sénat a souhaité préciser que le préfet est le délégué territorial de l’ANAH dans le département.

*
* *

La commission est saisie d’un amendement de M. Pierre Gosnat tendant à supprimer l’alinéa 3 de l’article 3 *bis*.

M. Pierre Gosnat. L’ANAH n’a pas pour mission de participer à la lutte contre l’habitat indigne.

M. le Rapporteur. Je suis défavorable à cet amendement, car l’ANAH juge favorablement ses nouvelles missions.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Au-delà de la question des compétences accordées à l’ANAH, il s’agit de supprimer des aides de l’État. Ces opérations seront désormais financées par le 1 % logement et, de ce fait, échapperont totalement à notre contrôle. Enfin, rien ne dit que l’ANAH sera en mesure de répondre aux enjeux sur tous les territoires. La mesure proposée aura donc de graves conséquences.

M. le Rapporteur. L’ANAH s’est émue de certains aspects de ce texte, mais ce point, sur lequel nous avons longuement consulté les partenaires sociaux, n’a pas fait l’objet du moindre désaccord. Pour le reste, la liaison entre l’ANAH et l’État ne me semble pas scandaleuse – elle est même souhaitable –, et il ne s’agit nullement d’un organisme privé.

La commission *rejette* l’amendement.

Elle est saisie de trois amendements de M. Jean-Pierre Decool tendant à compléter les nouvelles missions de l’ANAH.

M. Étienne Pinte. Le premier amendement prévoit la participation de l’ANAH à la lutte contre l’habitat indigne ; le deuxième, sa contribution à des opérations de résorption d’habitat insalubre et de requalification d’immeubles et d’îlots d’habitat privé dégradé ; le troisième précise que l’ANAH devra financer les actions menées par le représentant de l’État dans le département au titre des

procédures de police de l'insalubrité et du saturnisme ou du relogement ou de l'hébergement des occupants.

M. le Rapporteur. Je suis totalement favorable à ces amendements, bien que leur recevabilité suscite quelques interrogations.

La Commission *adopte* ces trois amendements.

Elle examine ensuite un amendement de M. Jean-Pierre Decool tendant à doter l'ANAH d'un statut d'établissement public industriel et commercial.

M. Étienne Pinte. Dans la mesure où l'ANAH sera, à compter du 1^{er} janvier 2009, financée très majoritairement par des fonds en provenance du 1 % logement, il apparaît opportun de la doter d'un statut d'EPIC.

Bien entendu, cette transformation ne fait pas obstacle au maintien d'un régime de comptabilité publique, dont les procédures de versement et de recouvrement correspondent bien à l'activité de l'Agence.

M. le Rapporteur. D'après l'expertise qui a été menée sur les conséquences juridiques d'une telle transformation, celle-ci serait source de graves contentieux, y compris par rapport au personnel. En effet, le juge aurait toujours la faculté de requalifier le contrat en contrat de droit public dans le cas où l'agent concerné aura une activité administrative, indépendamment de la qualification légale de l'établissement. L'insécurité juridique qui en découlerait me conduit à émettre un avis défavorable.

M. Étienne Pinte. Je précise que cette proposition a été faite à la demande de l'ANAH !

La Commission *rejette* cet amendement.

Elle examine ensuite un amendement du rapporteur tendant à préciser les catégories juridiques d'élus locaux représentés au conseil d'administration de l'ANAH – élus nationaux, élus des départements, des établissements publics de coopération intercommunale et des communes.

M. le Rapporteur. La dimension intercommunale des élus doit être prise en compte.

La commission *adopte* cet amendement.

Elle est saisie d'un amendement du rapporteur portant sur la nomination du président du conseil d'administration de l'ANAH.

M. le Rapporteur. La nomination du président du conseil d'administration de l'ANAH doit faire l'objet d'un arrêté ministériel, et non d'un décret.

La Commission *adopte* cet amendement.

Elle examine un amendement du rapporteur tendant à préciser les nouvelles ressources de l'ANAH.

Mme Chantal Bourragué. Cet amendement mentionne notamment, parmi les nouvelles ressources de l'ANAH, les contributions du 1 % logement.

M. le Rapporteur. Avis favorable. L'amendement prévoit d'intégrer les ressources provenant de la participation des employeurs à l'effort de construction et de compléter les ressources de l'Agence grâce à une contribution des fournisseurs d'énergie à mobiliser dans le cadre des OPAH, par analogie avec l'expérience des bailleurs comme la SNI. Il prévoit également la perception de recettes accessoires.

La commission *adopte* cet amendement.

Le rapporteur *retire* un amendement visant à mentionner les recettes accessoires parmi les nouvelles ressources de l'ANAH.

La commission est saisie d'un amendement du rapporteur tendant à préciser le rôle du préfet de région dans l'administration de l'ANAH.

Mme Chantal Bourragué. Le délégué de l'Agence, dans la région ou en Corse, est le représentant de l'État dans la région ; dans le département, c'est le représentant de l'État dans le département.

M. le Rapporteur. Avis favorable.

La commission *adopte* cet amendement.

Elle examine ensuite un amendement du rapporteur tendant à définir les règles de majorité s'appliquant à la gestion des crédits.

M. le Rapporteur. Le décret en Conseil d'État dont l'objet est de déterminer les modalités de gestion et de fonctionnement de l'ANAH devra définir les règles de majorité nécessaires à la gestion des crédits relatifs à la lutte contre l'habitat indigne et à l'amélioration des structures d'hébergement.

La commission *adopte* cet amendement.

Elle *adopte* également l'article 3 *bis modifié*.

Article additionnel après l'article 3 bis

Transfert à l'ANAH des marchés de l'État en cours en matière de lutte contre l'habitat insalubre

La commission est saisie d'un amendement du rapporteur tendant à substituer l'ANAH à l'État pour les marchés et contrats en matière de lutte contre l'habitat insalubre.

Mme Chantal Bourragué. Cet amendement a pour objet de préciser que l'ANAH participe au financement des actions menées par les préfets en matière d'hébergement des occupants de constructions insalubres.

M. le Rapporteur. Avis favorable.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Le transfert de la compétence de l'État à l'Agence entraîne le transfert des marchés et des actes contractuels en cours.

Mme Chantal Bourragué. En effet, puisque l'ANAH se substituera à l'État au sein des marchés concernés.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. L'amendement précise que ceux-ci seront exécutés dans les conditions antérieures au transfert jusqu'à leur échéance. En réalité, ce dispositif répare les improvisations de la loi...

Mme Chantal Bourragué. Il convient de préciser les missions de l'ANAH !

La commission *adopte* cet amendement.

Article additionnel après l'article 3 bis

Prorogation de la déduction « Borloo dans l'ancien » en cas de renouvellement du bail

La commission examine ensuite un amendement du rapporteur tendant à prolonger la durée de l'avantage fiscal « Borloo dans l'ancien ».

M. le Rapporteur. Le bénéfice de l'avantage fiscal est calé sur la durée de la convention qui, le plus souvent, ne coïncide pas avec la durée du bail. Dans ce cas, le bailleur ne bénéficie plus de l'avantage fiscal, alors même que le loyer ne peut être augmenté qu'à l'issue du bail en cours. Cet amendement vise donc à reporter l'avantage fiscal après la date d'échéance de la convention ANAH, et au plus tard jusqu'à la date prévue pour le renouvellement du bail.

La commission *adopte* l'amendement.

Article additionnel après l'article 3 bis

Contrôle a posteriori du conventionnement sans travaux

La commission est saisie d'un amendement du rapporteur tendant à faciliter les procédures entre l'administration fiscale et l'ANAH.

M. le Rapporteur. Cet amendement prévoit que l'ANAH communique à l'administration fiscale les renseignements *a posteriori* sur les dossiers de conventionnement sans travaux.

M. Olivier Carré. Cela me semble relever du domaine réglementaire !

M. le Rapporteur. Je ne le pense pas.

La commission *adopte* cet amendement.

Article additionnel après l'article 3 bis

Transmission par l'administration fiscale à l'ANAH des informations relatives à la vacance des logements

La commission examine un amendement du rapporteur visant à faciliter la transmission d'informations par les services fiscaux à l'ANAH.

M. le Rapporteur. Cet amendement vise à prévoir la transmission gratuite à l'ANAH, par les services fiscaux, de l'information relative à la vacance de logements.

La commission *adopte* cet amendement.

Après l'article 3 bis

Elle est saisie de deux amendements de M. Jean-Pierre Decool tendant respectivement à porter au 1^{er} janvier 2010 l'entrée en vigueur des dispositions du second alinéa du I de l'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation, et à préciser que les personnels de l'ANAH seront régis par les conditions générales de travail approuvées par décret avant le 1^{er} janvier 2010.

Ces deux amendements sont *retirés*.

La commission examine un amendement de M. Jean-Pierre Decool visant à préciser les nouvelles missions de l'ANAH.

M. Étienne Pinte. L'article 3 *bis* du projet de loi complète les missions de l'Agence en précisant qu'elle participe à la lutte contre l'habitat indigne. Cet

amendement tend à préciser cette extension et à lister plus explicitement ces nouvelles missions.

M. le Rapporteur. Avis favorable.

M. le Président Patrick Ollier. Je vous propose d'adopter cet amendement, qu'il faudra replacer à l'article 3 *bis*.

La commission *adopte* l'amendement.

Article 4

(articles L. 433-2, L. 433-3 et L. 433-4 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation)

Régime juridique de la vente en état futur d'achèvement aux organismes HLM

Cet article clarifie le régime juridique de la VEFA pour les organismes HLM, afin de faciliter le recours au dispositif. Cet article s'inscrit dans le prolongement des annonces faites par le Président de la République en octobre dernier, prévoyant l'acquisition par les bailleurs sociaux de 30 000 logements en VEFA, à des prix décotés.

I. LA FACULTÉ DE RECOURIR À LA VEFA DANS LE DROIT EN VIGUEUR

La vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) se définit comme un contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution.

L'acquéreur en paie le prix au fur et à mesure de l'état d'avancement des travaux, tandis que le cédant conserve les pouvoirs de maître d'ouvrage jusqu'à réception des travaux.

Bien qu'en principe, les bailleurs sociaux soient directement maîtres d'ouvrage de leur patrimoine, et qu'ils soient, dans ce cadre, soumis à la loi relative à la maîtrise d'ouvrage publique, ils ont recouru depuis quelques années à la VEFA, et le législateur et le pouvoir réglementaire ont par conséquent été amenés à encadrer un tel recours.

Ainsi que le rappelle M. Dominique Braye, la circulaire n° 2001-19 du 12 mars 2001 relative à la mise en œuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'État pour 2001 prévoit que les organismes HLM ne peuvent acquérir directement en VEFA qu'un nombre minoritaire de logements dans une même opération. Par ailleurs, la jurisprudence a également encadré strictement le recours à la VEFA.

À l'inverse, l'article 55 de la loi portant engagement national pour le logement a accru les possibilités de recourir à la VEFA, les organismes HLM

ayant depuis 2006 la faculté de vendre des ouvrages de bâtiment à d'autres organismes ou à des SEM, ou de les acquérir auprès d'eux.

II. LE PROJET DE LOI INITIAL

Article L. 433-2 du code de la construction et de l'habitation

Encadrement de la faculté pour les organismes HLM de recourir à la VEFA

Le projet de loi prévoit tout d'abord la faculté pour les organismes HLM d'acquérir des immeubles ayant des caractéristiques de logements-foyers, ou de résidences hôtelières à vocation sociale.

Il permet également l'acquisition d'ouvrages auprès d'un autre organisme d'HLM ou d'une SEM.

Enfin, les organismes peuvent acquérir des logements dans la limite d'une surface hors œuvre nette globale inférieure à la moitié de la surface hors œuvre nette totale du programme de construction dans lequel les logements sont inclus, à condition que le programme de construction ait été établi par un tiers et que les demandes de permis de construire aient été enregistrées.

Article L. 433-3 du code de la construction et de l'habitation

Acquisition en VEFA de programmes de logements sans condition de surface

Le projet de loi initial permet aux organismes HLM, ou à un groupement d'organismes, d'acquérir, sur des terrains dont il n'est pas propriétaire, auprès d'un ou plusieurs opérateurs, des programmes de logements ne correspondant pas aux conditions de surface ci-dessus.

En ce cas, l'organisme est tenu de recourir à un appel d'offres précisant le nombre, la répartition par catégories et les caractéristiques techniques des logements.

Article L. 433-4 du code de la construction et de l'habitation

Règles applicables aux appels d'offres des organismes HLM acquérant des logements en VEFA

En conséquence de l'article L. 433-3, le projet de loi initial crée un article L. 433-4 qui encadre les appels d'offre des organismes HLM acquérant des logements en VEFA sans condition de surface. Dans cette hypothèse, les règles énoncées dans le code des marchés publics s'appliquent.

Le projet de loi prévoit que dans le cas des appels d'offre lancés par les organismes ou des groupements ne comprenant aucun office public de l'habitat,

les règles applicables sont celles de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics.

III. LES MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

Le rapporteur au Sénat, M. Dominique Braye, a estimé que « *le seuil de 50 % de la SHON totale du programme ne [répondait] à aucune exigence de nature juridique ou économique [et qu'il] était susceptible de créer des difficultés dans les communes qui ont fait usage de la possibilité de délimiter des secteurs à l'intérieur desquels les programmes de logement doivent comporter une proportion minimale de logements sociaux. [Il s'est donc interrogé] sur les conditions de mise en œuvre du dispositif* ».

C'est pourquoi le Sénat a adopté un amendement de rédaction globale de cet article, supprimant les articles L. 433-3 et L. 433-4.

L'article 4 dans sa version issue du Sénat comprend donc un article L. 433-2 prévoyant qu'un organisme HLM ou une SEM peut acquérir :

- des immeubles ayant les caractéristiques de logements foyers ou RHVS ;
- des ouvrages de bâtiment auprès d'un autre organisme ou d'une SEM ;
- des logements inclus dans un programme de construction, à condition que celui-ci ait été établi par un tiers et que les demandes de permis de construire aient déjà été déposées.

Le Sénat a donc supprimé toute condition de surface. Votre rapporteur approuve tout à fait cette suppression.

*
* *

La commission est saisie d'un amendement de M. Pierre Gosnat visant à supprimer l'article 4.

M. Pierre Gosnat. Nous contestons la possibilité pour les organismes HLM d'acquérir des logements inclus dans un programme de construction, considérant que ce n'est pas leur rôle.

M. le Rapporteur. Je suis très défavorable à cet amendement car, dans le contexte actuel, on ne peut que souhaiter, pour ceux qui cherchent un logement, que l'objectif soit atteint le plus rapidement possible !

M. Jean-Yves Le Bouillonec. Si la Société nationale immobilière semble avoir réglé ses problèmes, il n'en reste pas moins que 20 000 logements sociaux souffrent du décalage entre la volonté des opérateurs de vendre au plus haut niveau et la situation des bailleurs, notamment des collectivités. Il faut avant tout éviter les risques qu'encouraient les bailleurs faisant appel à la vente en l'état futur d'achèvement.

M. le Président Patrick Ollier. Nous créons des instruments, mais il ne nous appartient pas de préciser dans la loi qui va les utiliser !

La commission *rejette* l'amendement.

Elle *adopte* ensuite un amendement rédactionnel du rapporteur tendant à corriger une erreur de référence à l'alinéa 2 de l'article 4.

La commission est saisie d'un amendement de M. Olivier Carré tendant à supprimer la nécessité du dépôt préalable d'un permis de construire pour une VEFA.

M. Olivier Carré. Afin de ne pas rendre trop restrictifs les programmes négociés par les bailleurs sociaux, le dépôt préalable d'un permis de construire ne semble pas nécessaire pour la conclusion d'un accord dès lors que le programme est connu.

M. le Rapporteur. En l'occurrence, c'est parce qu'il y a un permis de construire que nous ne sommes pas dans le cadre d'un marché public et que l'on n'est pas soumis aux règles de mise en concurrence.

M. Olivier Carré. Je retire donc l'amendement.

L'amendement est *retiré*.

La commission *rejette* un amendement de M. Pierre Gosnat tendant à prévoir une condition de surface pour autoriser les acquisitions en VEFA.

Elle *adopte* ensuite l'article 4 *modifié*.

Article additionnel après l'article 4

Exonération totale d'impôt sur les sociétés en cas de cession d'immeubles à un organisme HLM

La commission est saisie d'un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonec portant article additionnel après l'article 4 et tendant à exonérer d'impôt sur les sociétés les entreprises qui souhaitent céder leur immeuble à un organisme HLM.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Il s'agit d'étendre aux entreprises l'allégement fiscal dont bénéficient les particuliers en cas de vente à des organismes de logements sociaux.

M. le Rapporteur. Je suis très favorable à cet amendement.

La commission *adopte* l'amendement.

Article additionnel après l'article 4

Exonération d'impôt sur le revenu sur les cessions d'immeubles aux organismes HLM

La commission est ensuite saisie d'un autre amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet visant à corriger les restrictions portant sur les cessions immobilières aux bailleurs sociaux.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Cet amendement a le même objet que le précédent.

M. le Rapporteur. J'y suis par conséquent tout aussi favorable.

La commission *adopte* cet amendement.

Article 4 bis

Amélioration de la clause anti-spéculative en cas de vente HLM bénéficiant d'une décote

Inséré au sein du projet de loi par le Sénat à l'initiative du rapporteur, M. Dominique Braye, avec l'avis favorable du Gouvernement, cet article améliore la clause anti-spéculative prévue par la loi ENL, applicable aux reventes de logements HLM acquis par leur occupant, dès lors que celui-ci a bénéficié d'une décote.

I. LE DISPOSITIF MIS EN PLACE DANS LE CADRE DE LA LOI « ENL »

A. La décote en faveur des logements HLM vendus à leur locataire : un dispositif pour favoriser l'accès sociale

L'article 29 de la loi portant engagement national pour le logement, dite loi « ENL », codifié à l'article L. 443-12 du code de la construction et de l'habitation, a prévu la mise en place d'un système de décote ou de surcote pouvant atteindre 35 % du prix des logements HLM vendus à leurs locataires.

Cet article dispose que dans le cadre de ce type de ventes, le prix de vente est fixé par l'organisme propriétaire, après avis du maire de la commune d'implantation du logement vendu. Si le maire n'a pas répondu dans un délai de

deux mois, son avis est réputé favorable. Lorsque l'acquéreur est une personne physique, le prix peut être inférieur ou supérieur de 35 % à l'évaluation faite par le service des domaines, en prenant pour base le prix d'un logement comparable libre d'occupation.

B. Le système anti-spéculatif : un système relativement complexe

Afin d'éviter toute spéculation, le législateur a introduit, pendant cinq ans après l'opération d'acquisition, une clause anti-spéculative, dont le dispositif est codifié à l'article L. 443-12-1 du code précité, qui dispose que l'acquéreur personne physique qui souhaite revendre son logement dans les cinq ans qui suivent l'acquisition est tenu d'en informer l'organisme d'habitations à loyer modéré, qui peut se porter acquéreur en priorité.

Lorsque l'acquéreur personne physique a acquis son logement à un prix inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines et qu'il le vend dans les cinq ans suivant cette acquisition :

– si le prix de revente est supérieur à l'évaluation actualisée, il est tenu de verser à l'organisme d'habitations à loyer modéré une somme égale à la différence entre le prix d'acquisition et l'évaluation faite lors de l'acquisition ;

– si le prix de revente est supérieur au prix d'acquisition, mais inférieur à l'évaluation actualisée, il est tenu de verser à l'organisme d'habitations à loyer modéré une somme représentant la différence entre le prix d'acquisition et le prix de revente.

Ces prix s'entendent hors frais d'acte et accessoires à la vente. Lorsque l'acquéreur personne physique a acquis son logement à un prix inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines et qu'il le loue dans les cinq ans qui suivent l'acquisition, le niveau de loyer ne doit pas excéder des plafonds fixés par l'autorité administrative.

A peine de nullité, le contrat de vente entre l'acquéreur et l'organisme d'habitations à loyer modéré comporte la mention de ces obligations.

II. LA SIMPLIFICATION PROPOSÉE PAR LE SÉNAT

Le rapporteur au Sénat, M. Dominique Braye, a estimé que le dispositif était « *complexe à mettre en œuvre et inapplicable par les notaires, faute d'une définition claire de la valeur d'origine ou de la valeur actualisée* ».

C'est pourquoi il a proposé, en insérant un article 4 *bis* dans le projet de loi, une simplification du dispositif. Il serait ainsi prévu d'obliger l'acquéreur ayant bénéficié d'une décote, et souhaitant revendre son bien dans les cinq ans suivant l'acquisition, à verser à l'organisme HLM une somme égale à la différence

entre le prix de revente et le prix d'acquisition. Cette somme ne pourrait excéder l'écart constaté entre l'évaluation faite par le service des domaines lors de l'acquisition et le prix d'acquisition.

III. LA POSITION DU RAPPORTEUR

Le rapporteur approuve cette mesure de simplification, estimant que s'il est indispensable de disposer d'un système anti-spéculatif encadré dans le temps, afin d'éviter les effets d'aubaine, il reste qu'il est impératif que ce système demeure lisible et simple pour l'accédant.

*
* *

La commission est saisie d'un amendement tendant à alléger les contraintes et la réglementation qui pèsent sur la vente de logements sociaux.

M. Olivier Carré. L'article L. 443-12-1 du code de la construction et de l'habitation impose de relouer un logement acquis à un bailleur social aux mêmes conditions que celles que ce dernier pratiquait. Dans de très nombreux cas, cela nuit aux objectifs de mixité sociale. Je rappelle que diverses impositions frappent déjà les acquéreurs d'un logement social dont ils sont locataires. Si ceux-ci souhaitent quitter leur logement, ils doivent pouvoir le relouer dans les meilleures conditions.

M. le Président Patrick Ollier. Vous voulez porter atteinte à une disposition que j'avais moi-même fait voter pour empêcher la spéculation ?

M. Olivier Carré. Si nous voulons redonner de la valeur au foncier dans des secteurs où il est très dévalorisé, il convient de rejeter tout ce qui nuit à la revalorisation foncière. Je ne suis pas certain que les outils anti-spéculatifs aillent toujours dans ce sens.

M. le Président Patrick Ollier. La morale s'oppose à la valeur, mais la morale a gagné puisque nous nous opposerons à votre amendement !

M. le Rapporteur. Je suis parfaitement d'accord avec le président, car la morale ne s'évalue pas.

La Commission *rejette* cet amendement.

Elle examine ensuite un amendement de M. Olivier Carré tendant à exclure du dispositif anti-spéculatif prévu à l'article 4 *bis* les logements acquis en zone ANRU.

M. Olivier Carré. Cet amendement répond à la même logique que le précédent.

Après avis défavorable du rapporteur, la commission *rejette* l'amendement.

Elle est saisie d'un amendement de M. Olivier Carré visant à tenir compte de l'évaluation actualisée du service des domaines.

Cet amendement fait l'objet d'un sous-amendement du rapporteur tendant à en préciser les règles d'actualisation de cette évaluation.

M. Olivier Carré. La rédaction actuelle de l'article L. 443-12-1 du code de la construction et de l'habitation fait référence à l'évaluation initiale des domaines actualisée. L'assiette de référence du reversement de la plus-value ne doit pas être plus défavorable dans la nouvelle rédaction de l'article. Le sous-amendement du rapporteur en précise les règles d'actualisation.

M. le Rapporteur. Je suis favorable à l'amendement modifié par le sous-amendement, car je tiens à ce que les critères de l'actualisation soient connus.

La commission *adopte* le sous-amendement, ainsi que l'amendement *modifié*.

Elle *adopte* également l'article 4 *bis* ainsi *modifié*.

Article additionnel après l'article 4 bis

Élargissement de la participation des associations de locataires à la signature d'accords collectifs de location

La commission *adopte* un amendement du rapporteur portant article additionnel après l'article 4 *bis* et visant à préciser les modalités de conclusion d'un accord collectif de location conclu, en vertu de l'article 42 de la loi du 23 décembre 1986, soit avec une ou des associations de locataires, soit avec les locataires individuellement.

CHAPITRE I^{ER} BIS

DISPOSITIONS RELATIVES A L'AMÉLIORATION DU FONCTIONNEMENT DES COPROPRIÉTÉS

Cette division et cet intitulé nouveaux ont été introduits lors de l'examen du texte en première lecture par le Sénat afin de rassembler au sein d'un chapitre spécifique les articles 5 et 6 du projet de loi qui apportent des aménagements aux règles de fonctionnement des copropriétés, notamment dans l'objectif de prévenir la dégradation des immeubles. L'article 5 pose ainsi une obligation, pour les propriétaires ayant acquis un logement social, de constituer des avances en vue du financement des travaux d'amélioration des parties communes et l'article 6 crée une procédure d'alerte préventive sur la situation financière de la copropriété.

Sur la proposition du rapporteur Dominique Braye, la Haute Assemblée a non seulement enrichi les dispositions de ces articles mais a également complété le chapitre Ier bis nouvellement créé par deux articles additionnels : l'article 6 *bis*, qui vise à simplifier le régime de notification des injonctions municipales de travaux de ravalement des façades, et l'article 6 *ter* qui prévoit l'application d'une règle de majorité simplifiée pour l'adoption des modifications du règlement de copropriété résultant de dispositions législatives.

Article 5

(articles L. 443-7 et L. 443-7-1 [*nouveau*] du code de la construction et de l'habitation)

Information obligatoire sur le coût des travaux à prévoir lors de la vente d'un logement social et constitution d'avances en vue de financer les travaux votés

Alors que le projet de loi initial se contentait d'enjoindre les copropriétaires de logements sociaux à constituer des provisions spéciales pour financer les travaux d'amélioration de l'immeuble, rendant celles-ci obligatoires tout en laissant *in fine* l'assemblée générale libre de décider ou non de les créer, le texte issu du Sénat prévoit un dispositif beaucoup plus complet, qui met en place une chaîne d'information et de responsabilité cohérente.

Ainsi, le présent article pose désormais toute une série d'obligations nouvelles concernant les travaux d'amélioration des parties communes et des éléments communs des copropriétés constituées de logements sociaux vendus à leurs occupants. Tout d'abord, préalablement à la vente, il impose aux organismes d'habitations à loyer modéré de fournir à l'acquéreur une évaluation du montant des travaux à entreprendre dans la copropriété (article L. 443-7) ; ensuite, il prévoit une présentation annuelle de la liste de ces travaux devant l'assemblée générale des copropriétaires et, enfin, l'obligation pour ces derniers de constituer des avances en vue du financement des travaux votés (article L. 443-7-1).

Depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 94-624 du 24 juillet 1994 relative à l'habitat, l'organisme d'habitations à loyer modéré qui cède un logement social à son occupant est tenu de fournir à ce dernier un certain nombre d'informations préalablement à la vente, essentiellement : le montant des charges locatives et, le cas échéant, de copropriété des deux dernières années, la liste des travaux réalisés les cinq dernières années sur les parties communes et, « *en tant que de besoin* », une liste des travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun qu'il serait souhaitable d'entreprendre (dernier alinéa de l'article L. 443-7). Il est proposé de compléter cette énumération en précisant que la liste des travaux à prévoir doit être accompagnée d'une « *évaluation du montant global de ces travaux et de la quote-part imputable à l'acquéreur* » (alinéa 3).

Votre rapporteur approuve ces modifications qui permettront à l'occupant d'un logement social d'avoir une meilleure connaissance des implications

financières de son achat et des responsabilités qui lui incomberont en tant que copropriétaire.

Article L. 443-7-1 du code de la construction et de l'habitation

Information annuelle des copropriétaires sur les travaux à prévoir et obligation de constituer des avances pour le financement des travaux votés

Comme l'a souligné M. Dominique Braye, dans son rapport au nom de la commission des affaires économiques du Sénat, le texte proposé par le gouvernement pour l'article L. 443-7-1 du code de la construction et de l'habitation n'est pas exempt de contradiction. Il dispose en effet que les travaux votés en assemblée générale « *font l'objet de provisions spéciales* » tout en soumettant la constitution de ses provisions aux dispositions du sixième alinéa de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Or celles-ci prévoient que la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale est soumise au vote de l'assemblée générale, la décision étant prise à la majorité des copropriétaires. Ces derniers peuvent donc de fait s'exonérer de l'obligation prévue dans le texte.

Pour pallier cette incohérence, le Sénat a adopté une nouvelle rédaction de l'article L. 443-7-1. Tout d'abord, il est prévu que dans les copropriétés constituées en partie de logements issus de la vente de logements construits ou acquis depuis plus de dix ans par un organisme d'habitations à loyer modéré, le syndic présente tous les ans devant l'assemblée générale des copropriétaires la liste des travaux à entreprendre définis à l'article L. 443-7 (alinéa 5 du présent article).

Le deuxième alinéa de l'article L. 443-7-1 dispose ensuite, s'agissant des travaux votés, que ceux-ci « *donnent lieu à la constitution d'avances, selon des modalités définies par l'assemblée générale* », tout en précisant que l'organisme HLM, également copropriétaire, est exonéré de cette obligation (alinéa 6). Ces dispositions appellent plusieurs commentaires. Tout d'abord, il est à noter que le rapporteur du Sénat a préféré substituer la notion d'avance à celle de provision spéciale qui relève, comme indiqué précédemment, des dispositions du sixième alinéa de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 aux termes desquelles la constitution de ces provisions par la copropriété apparaît *in fine* facultatives. *A contrario*, la constitution d'avances sera bien obligatoire, seules ses modalités de mise en œuvre seront définies par l'assemblée générale des copropriétaires. Rappelons à cet égard que la notion d'avance, définie à l'article 45-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965, recouvre l'ensemble des fonds destinés, par règlement de copropriété ou par décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un

emprunt du syndic auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux. Les avances sont remboursables. Soulignons enfin que le Sénat a expressément exclu les organismes HLM de l'application de ces dispositions, estimant que « *la vente d'un seul logement dans un immeuble serait de nature à déstabiliser les équilibres comptables du bailleur. Il apparaît en conséquence plus logique que de telles avances soient constituées par le bailleur dans le cadre des procédures comptables qui lui sont propres* »⁽²⁾. Il apparaît en effet inutile d'assujettir l'organisme d'habitations à loyer modéré à l'obligation de constituer des avances dont le but est de permettre la réalisation de travaux d'amélioration des parties communes ou éléments communs de l'immeuble, lesquels ne sont généralement pas menés à bien, non par défaut de paiement du bailleur social, mais en raison de l'absence de fonds du côté des occupants de logements sociaux ayant acquis leurs logements.

Enfin, le dernier alinéa de l'article L. 443-7-1 (alinéa 7) fixe les modalités de dépôt et de gestion bancaires de ces avances en reprenant les dispositions initialement prévues dans le projet de loi pour les provisions spéciales (compte bancaire ou postal séparé ouvert au nom du syndicat des copropriétaires, avec une rubrique par copropriétaire, sans possibilité de fusion, de compensation ou d'unité de compte).

*

* *

La commission est saisie de trois amendements, pouvant être soumis à une discussion commune, tendant à réécrire l'article 5. Le premier est présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonnet et les deux autres par M. Pierre Gosnat.

M. Daniel Goldberg. Le premier amendement vise à permettre aux organismes HLM, lorsqu'ils vendent des appartements, de mettre leur personnel d'entretien et de gardiennage à la disposition de l'ensemble de la copropriété.

M. Pierre Gosnat. Dans une période de crise du logement et de pénurie de logements sociaux, il convient d'interdire toute vente de logement social pendant une période de dix ans. Tel est le sens de mes deux amendements.

M. le Rapporteur. Le premier amendement soulève une vraie question qui est celle du devenir des personnels des organismes HLM assurant les activités de gardiennage et d'entretien dans les copropriétés où celui-ci a procédé à la vente d'une partie des logements. Je suis toutefois contraint de donner un avis défavorable, de même que pour les deux autres amendements car adopter l'un d'entre eux reviendrait à supprimer l'article 5 dans sa forme actuelle.

La commission *rejette* les trois amendements.

Elle *adopte* ensuite un amendement rédactionnel du rapporteur.

Après avis défavorable du rapporteur, la commission *rejette* un amendement de M. Serge Letchimy visant à garantir que les fonctions de syndic de la copropriété seront assurées par l'organisme bailleur social tant qu'il demeurera propriétaire d'au moins un logement, sans que celui-ci ait la possibilité d'y renoncer.

La commission est ensuite saisie d'un amendement de M. Serge Letchimy tendant à interdire, dans les départements d'outre-mer, que la cession du patrimoine HLM excède 49 % du parc d'un ensemble locatif déterminé.

Mme Frédérique Massat. Il convient de compléter l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation afin de tenir compte de la situation spécifique des départements d'outre-mer. Dans sa rédaction actuelle, cet article ne comporte en effet qu'une disposition générale précisant que la décision d'aliéner ne peut avoir pour effet de réduire de manière excessive le parc de logements sociaux existant sur le territoire de la commune ou de l'agglomération concernée. Il convient d'être plus précis.

M. le Rapporteur. Avis défavorable : l'imposition d'un seuil uniforme sur l'ensemble d'un territoire ne me paraît pas répondre aux préoccupations exprimées.

Mme Frédérique Massat. Il ne s'agit pas de le faire sur l'ensemble d'un département, mais sur « un ensemble locatif déterminé » !

M. le Rapporteur. Qui déterminerait le périmètre de cet ensemble ? La rédaction actuelle de votre amendement laisse entendre que la totalité des départements d'outre-mer seraient susceptibles de se voir appliquer cette mesure.

Mme Frédérique Massat. Nous proposerons une nouvelle rédaction dans le cadre de l'article 88 du Règlement.

La commission *rejette* cet amendement.

Elle *adopte* l'article 5 *ainsi modifié*.

Après l'article 5

La commission est saisie d'un amendement de M. Yanick Paternotte portant article additionnel après l'article 5.

M. Yanick Paternotte. Cet amendement vise à faire respecter les règles d'urbanisme qui, dans une perspective de développement durable, imposent aux promoteurs un nombre minimal de places de parking. Dans bien des cas, des lots sont revendus très rapidement à des personnes extérieures à la copropriété, ce qui constitue un détournement du permis de construire, voire du plan d'aménagement de zone s'il s'agit d'une ZAC. De surcroît, la transaction est parfois réalisée en

liquide et donne lieu à des trafics illégaux. Enfin, en permettant à des personnes extérieures à la copropriété d'accéder à certaines parties communes, cette pratique crée de l'insécurité.

Le rapporteur m'a fait remarquer que cet amendement posait un problème de droit de propriété. Il convient cependant d'instaurer un dispositif rendant plus difficile la vente des lots accessoires : aujourd'hui, aucune autorisation de la copropriété n'est nécessaire, même quand ces lots sont liés au logement dans le permis de construire.

M. le Rapporteur. Je suggère à M. Paternotte de retirer son amendement : dans sa rédaction actuelle, il me semble en effet porter atteinte au droit de propriété sans pouvoir justifier d'un intérêt général. La vocation d'un parking est avant tout de recevoir des voitures !

M. Yanick Paternotte. Pourtant, la loi de 1965 contient déjà une atteinte au droit de libre disposition en permettant aux assemblées générales de procéder à la vente séparée de lots accessoires ! Cette loi mérite d'être revisitée.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Pour qu'il y ait de telles restrictions sur la vente d'un lot, il faut une motivation d'intérêt général. Il ne s'agit ici que d'une obligation de construire des places de parking. Seule l'unité foncière, associant l'appartement et la place de parking, pourrait résoudre la difficulté.

M. le Président Patrick Ollier. Il faut en tout cas trouver une solution constitutionnelle. Il me semble que ce texte sera déféré au Conseil constitutionnel !

L'amendement est *retiré*.

La commission examine ensuite un amendement de M. Lionnel Luca visant à garantir le principe du compte séparé pour les syndicats de copropriétaires.

M. Lionnel Luca. Il faut éviter que l'existence ou la gestion du compte séparé ne donnent lieu à des frais supplémentaires au profit du syndic, ce qui est trop souvent le cas aujourd'hui.

M. le Rapporteur. Je suis réticent : un compte séparé augmente nécessairement les coûts de gestion pour le syndic.

M. Lionnel Luca. Mais non !

M. le Président Patrick Ollier. Quoi qu'il en soit, la rédaction actuelle de l'amendement ne me semble pas correcte. M. Luca, ne voudriez-vous pas nous en proposer une nouvelle version dans le cadre de l'article 88 du Règlement ?

M. Lionnel Luca. C'est entendu, monsieur le président.

M. Jean-Yves Le Bouillonec. Tout cela confirme la nécessité de réviser la loi de 1965.

L'amendement est *retiré*.

Article additionnel après l'article 5

Rééchelonnement des échéances des travaux de mise en conformité des ascenseurs prévues par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003

La commission est saisie d'un amendement de M. Lionnel Luca tendant à fixer les modalités de rémunération des syndics dans le cadre des prestations exceptionnelles.

M. Lionnel Luca. Il s'agit d'adopter le principe selon lequel l'assemblée générale vote la rémunération du syndic pour prestations exceptionnelles en même temps que les travaux concernés, de manière à préserver les intérêts des copropriétaires. Un avis publié par le Conseil national de la consommation a établi la liste des tâches de gestion courantes devant être incluses dans les honoraires forfaitaires. Il n'y a aucune raison de faire supporter aux copropriétaires le coût de ces travaux.

M. le Rapporteur. Là encore, mieux vaudrait prendre le temps d'examiner cette question dans le cadre de l'article 88. Votre proposition semble en effet relever du domaine réglementaire, puisque c'est un arrêté du 2 décembre 1986 qui a permis au syndic de fixer ses honoraires en distinguant gestion courante et prestations exceptionnelles, et que vous renvoyez vous-même très largement à un décret le soin de préciser ces modalités de rémunération.

L'amendement est *retiré*.

La commission examine un amendement de M. Lionel Tardy visant à permettre aux copropriétaires de bénéficier d'un avis indépendant sur les travaux de mise aux normes de sécurité des ascenseurs.

M. Lionel Tardy. Il y a trop d'abus en la matière !

M. le Rapporteur. Il faut éviter toute confusion des genres. Si l'on fait du contrôle technique, on n'établit pas de devis ! Pour éviter les abus, il suffit de faire jouer la concurrence. Avis défavorable.

La commission *rejette* cet amendement.

Elle examine ensuite un amendement de M. Lionnel Luca tendant, au premier alinéa de l'article L. 125-2-4 du code de la construction et de l'habitation, à remplacer les mots « quinze ans » par les mots « dix-huit ans ».

M. Lionnel Luca. La loi sur la modernisation des ascenseurs prévoit un échelonnement des travaux de mise en conformité. Face aux multiples difficultés rencontrées tant par les copropriétaires que par les ascensoristes, les premières échéances ont été reportées. Nous proposons d'en tirer les conséquences dans la loi, ce qui permettra de réduire la pression sur le marché des ascenseurs, qui favorise les tendances inflationnistes et porte atteinte à la qualité des travaux.

M. le Rapporteur. Avis défavorable. La première échéance a été repoussée par le Gouvernement parce que la chaîne de fabrication n'était pas prête. Mais il reste encore dix ans ! Nous procéderons bientôt à une évaluation, et il sera alors temps d'accorder d'éventuelles prolongations.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. La norme européenne a été établie par les ascensoristes européens ; elle a été appliquée en droit français par les ascensoristes français. Ceux-ci se révèlent incapables de tenir les délais et doivent faire appel à des sous-traitants incompetents. Or je rappelle que les copropriétaires, les bailleurs et les constructeurs sont responsables en cas d'accident.

La commission *adopte* cet amendement.

Article 6

Création d'une procédure d'alerte préventive dans les copropriétés faisant face à des problèmes financiers

Les dispositions du présent article vise à introduire une procédure spécifique d'alerte dans les copropriétés connaissant des difficultés financières : déclenchée dès que les impayés atteignent 25 % du budget prévisionnel, cette procédure doit permettre, selon l'exposé des motifs du projet de loi d'apporter une réponse en amont, « *avant qu'il ne devienne difficile et coûteux d'y remédier* ».

En effet, si la section II du chapitre II de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis comprend déjà des dispositions particulières aux copropriétés en difficulté, celles-ci n'interviennent qu'en aval des crises, à titre curatif et non préventif. Ainsi l'actuel article 29-1 prévoit la désignation d'un administrateur provisoire par le président du tribunal de grande instance, à la demande des copropriétaires représentant ensemble 15 % au moins des voix du syndicat, du syndic ou du procureur de la République, uniquement « *lorsque l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble* ». L'objectif poursuivi par le gouvernement au travers des dispositions proposées au présent article est d'éviter de laisser les situations s'aggraver en ayant recours, de manière préventive, à la nomination d'un « observateur du syndicat » dès lors que les impayés atteignent 25 % du budget prévisionnel. Rappelons à cet égard qu'aux termes de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget

prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble. L'observateur du syndicat doit ensuite, dans un délai de trois mois, produire un rapport sur la situation financière du syndicat et l'état de l'immeuble et présenter des mesures de nature à permettre de redresser cette situation et d'améliorer l'état de l'immeuble.

Le dispositif prévu dans le projet de loi a cependant été largement réécrit par le Sénat, le rapporteur Dominique Braye estimant les mesures envisagées insuffisantes pour atteindre l'objectif fixé et jugeant plus efficace d'avoir recours à un mandataire *ad hoc*, selon la formule retenue à l'article L. 611-3 du code du commerce dans le cas des entreprises en difficulté, plutôt qu'à un observateur. Rappelons que le mandat *ad hoc* est un mécanisme par lequel un chef d'entreprise demande au tribunal la nomination à ses côtés d'une personne indépendante, extérieure à l'entreprise, afin de l'aider à analyser sa situation, ses difficultés, et à élaborer des solutions de redressement. Ainsi, lorsqu'une entreprise connaît des difficultés de nature à compromettre la continuité de l'exploitation, l'article L. 611-3 précité dispose que le président du tribunal de commerce ou du tribunal de grande instance (TGI) peut, à la demande du représentant de l'entreprise, désigner un mandataire *ad hoc* dont il détermine la mission⁽³⁾. Dans les faits, celle-ci consiste à aider l'entreprise à trouver des solutions lui permettant d'assurer sa pérennité ; dans ce cadre, le mandataire *ad hoc* peut notamment assister le chef d'entreprise dans la négociation avec ses créanciers. Le mandat *ad hoc* est le stade le plus en amont des procédures préventives des difficultés des entreprises. Il se caractérise avant tout par sa souplesse car la désignation du mandataire n'opère aucun dessaisissement ni aucune immixtion dans la gestion.

Si le principe de la désignation d'une tierce personne pour épauler le syndic et l'aider à trouver des solutions aux difficultés financières rencontrées par la copropriété est conservé, les modalités concrètes d'intervention prévues par le Sénat via la désignation d'un mandataire *ad hoc* diffèrent donc de celles envisagées initialement par le gouvernement. Elles prennent la forme de deux articles nouveaux, l'article 29-1 A et l'article 29-1 B (1°), qui s'insèrent fort logiquement au début de la section II du chapitre II de la loi du 10 juillet 1965, juste avant les dispositions relatives la désignation d'un administrateur provisoire lorsque la situation financière du syndicat est gravement compromise. Ces dispositions sont ensuite modifiées afin de tenir compte de la nouvelle procédure introduite (2°).

L'article 29-1 A prévoit ainsi dans son premier alinéa la **saisine obligatoire par le syndic du président du tribunal d'instance en vue de la désignation d'un mandataire *ad hoc*** lorsque, à la clôture des comptes, les impayés atteignent 25 % du budget prévisionnel (alinéa 3). Signalons à cet égard que le vote sur le budget prévisionnel doit quant à lui intervenir dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent. La mention d'un repère temporel permettant de savoir quand la procédure est susceptible

d'être déclenchée est une précision utile, qui renforce la sécurité juridique du dispositif et constitue par ailleurs, pour les copropriétaires qui ne se seraient pas acquittés de leurs obligations, une incitation à régulariser leur situation. Le texte du Sénat précise que cette procédure donne lieu à un avis du conseil syndical, ce qui semble plutôt superfétatoire étant donné le contexte : une simple procédure d'information suffirait. Par ailleurs, si le mécanisme du mandat *ad hoc* est emprunté à l'article L. 611-3 du code de commerce, il semble inutile voire problématique d'y faire référence car il ne s'applique pas en l'espèce : votre rapporteur vous invitera donc à supprimer cette disposition.

L'article 29-1 A précise ensuite dans son deuxième alinéa qu'en l'absence de saisine par le syndic du président du TGI, une requête identique peut être déposée par les **copropriétaires**, sous réserve qu'ils représentent 15 % au moins des voix du syndicat (alinéa 4). Ces dispositions sont quasiment identiques à celles prévues dans le projet de loi initial pour la désignation d'un observateur, toutefois des améliorations rédactionnelles pourraient également être apportées dans la rédaction de cet alinéa. A noter que, dans les deux cas de saisine, il est demandé que des pièces justificatives concernant les créances dues soient fournies au tribunal, exigence ne figurant pas dans le texte gouvernemental.

Enfin, l'article 29-1 A permet également aux **créanciers** de saisir le président du tribunal de grande instance lorsque les factures d'abonnement et de fourniture d'eau ou d'énergie ou encore les factures de travaux votés et exécutés sont impayées depuis 12 mois et après envoi au syndic d'un commandement de payer resté infructueux (alinéa 5). Enfin, le texte issu du Sénat propose d'informer de cette procédure, non seulement le maire de la commune où est implanté l'immeuble concerné, mais également le représentant de l'État dans le département et, le cas échéant, le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'habitat (alinéa 6).

L'**article 29-1 B** reprend globalement les dispositions que le gouvernement avait introduite dans le projet de loi initial sous la forme d'un article 29-2, en les adaptant au nouveau dispositif de mandat *ad hoc*. Ce faisant, le Sénat a étoffé les dispositions relatives à la mission du mandataire *ad hoc*, sans que cela se justifie pleinement aux yeux de votre rapporteur. En effet, à l'alinéa 7, tout en disposant qu'il appartient au président du TGI de préciser la mission du mandataire, l'article prévoit :

– la fourniture d'une analyse de la situation financière du syndicat et de l'état de l'immeuble (alinéa 7) ;

– l'élaboration de préconisations pour rétablir l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires et, le cas échéant, la sécurité des occupants de l'immeuble (alinéa 7) ;

– et, éventuellement, la réalisation d’une mission de médiation ou de négociation avec les créanciers (alinéa 8).

Si votre rapporteur approuve le contenu donné à la mission du mandataire, qui correspond aux missions généralement confiées aux mandataires *ad hoc* en application de l’article L. 611-3 du code du commerce, il constate néanmoins que ces dispositions sont redondantes avec celles de l’alinéa 10 qui imposent au mandataire de fournir à l’issue de sa mission un rapport sur l’ensemble des points cités plus haut, à remettre au président du TGI. C’est pourquoi il considère qu’une rédaction plus ramassée des alinéas 7 et 8 de l’article serait plus cohérente.

Dans l’alinéa 9, il est indiqué que dans son ordonnance de jugement, le président du tribunal de grande instance précise l’imputation des frais afférents à la mission du mandataire *ad hoc*. Toutefois, cette compétence s’exercera dans un cadre précis, la Haute Assemblée ayant mentionné qu’en cas de saisine par le syndic ou par les copropriétaires, le coût sera supporté par l’un ou l’autre des requérants, voire conjointement par les deux, et que dans le troisième cas de figure (saisine par un créancier), il sera entièrement financé par le requérant. Notons que cette répartition de la charge financière de la désignation d’un mandataire diffère quelque peu de celle prévue par le projet de loi initial pour la désignation d’un observateur : le coût devait être initialement supporté par les copropriétaires en cas de saisine du président du TGI par le syndic et, inversement, par le syndic en cas de saisine par les copropriétaires. La solution proposée par le Sénat paraît à cet égard plus satisfaisante. Votre rapporteur note néanmoins que dans le droit commercial, ces dispositions ont été définies par voie réglementaire ⁽⁴⁾.

S’agissant du rapport que le mandataire *ad hoc* doit présenter au président du TGI, l’alinéa 10 fixe un **délai de trois mois renouvelable une fois** par le président du tribunal pour la remise de ce rapport. L’alinéa 11 précise quant à lui les destinataires de ce rapport, dont la liste a été étoffée par rapport au texte initial qui ne prévoyait que l’envoi, par le greffe du tribunal, au syndic et au maire de la commune où est implanté l’immeuble. Le Sénat y a ajouté : le conseil syndical, le président de l’organe délibérant de l’EPCI compétent en matière d’habitat, lorsqu’il existe, et le représentant de l’État dans le département. Les préfets et les EPCI compétents en matière d’habitat disposent en effet de prérogatives spécifiques concernant les copropriétés dégradées : les premiers sont habilités à mettre en œuvre des plans de sauvegarde visant à réaliser des travaux de conservation, à rétablir le fonctionnement des instances de la copropriété ou encore à assainir sa gestion et sa situation financière ; les seconds ont notamment pour mission, dans le cadre des programmes locaux de l’habitat (PLH), d’opérer un repérage des situations d’habitat indigne et des copropriétés dégradées. Les modifications introduites par le Sénat sont donc utiles pour que tous les acteurs concernés soient informés en amont des difficultés dont ils pourraient avoir à connaître par la suite.

Le dernier alinéa de l’article 29-1 B prévoit que le syndic inscrit l’examen du rapport à l’ordre du jour de la prochaine assemblée générale (alinéa 12). On

notera que cette rédaction diffère quelque peu de celle retenue dans le projet de loi initial où il était question de mettre à l'ordre du jour de la prochaine AG « *toutes les questions nécessaires à la mise en œuvre du rapport* », ce qui plaçait cette initiative dans une démarche plus proactive.

Enfin, dans la mesure où le dispositif du mandat *ad hoc* a vocation à anticiper sur d'éventuels problèmes financiers plus lourds, dont le traitement fait l'objet des articles 29-1 et suivants de la loi du 10 juillet 1965, il est logique qu'il en soit tenu compte dans le cadre de la procédure de désignation d'un administrateur provisoire et dans la définition de la mission de ce dernier. Ainsi, au 2°, le dernier alinéa de l'article 29-1 est modifié afin de préciser que la durée de la mission de l'administrateur provisoire ne peut être inférieure à 12 mois et que, si aucun mandataire *ad hoc* n'est intervenu dans l'année qui précède, celui-ci est tenu de remettre un « *rapport intermédiaire présentant les mesures à adopter pour redresser la situation financière du syndicat* » au plus tard à l'issue des six premiers mois de sa mission. Enfin, à l'occasion de ces évolutions, la dernière phrase de l'alinéa est également modifiée afin d'introduire le représentant de l'État dans le département dans la liste des personnes compétentes pour demander au président du TGI de modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin (alinéa 14).

*

* *

La commission examine un amendement du rapporteur tendant à simplifier la rédaction de l'alinéa 3 de l'article 6.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Pourquoi a-t-on détaillé dans le texte de loi une procédure si usitée ?

M. le Rapporteur. La loi de 1965 prévoit qu'en cas de graves difficultés financières du syndic, un administrateur provisoire peut être désigné par le président du tribunal de grande instance. Le présent article correspond à une étape antérieure : c'est une mesure de prévention.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. En quoi le rôle de l'administrateur *ad hoc* désigné par le président du tribunal sera-t-il différent de celui du syndic, qui peut procéder aux recouvrements, y compris par une inscription hypothécaire ?

M. le Rapporteur. Vous confondez la procédure existante et celle créée par le texte tendant à la désignation d'un mandataire *ad hoc*. Celui-ci n'a pas vocation à se substituer au syndic mais à l'assister face aux créanciers, en jouant un rôle de médiation.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. On va donc provoquer des frais supplémentaires pour la copropriété en faisant intervenir une personne qui, à la différence du syndic, ne pourra pas réaliser de recouvrement ni d'inscription !

M. le Rapporteur. Il s'agit d'une médiation censée prévenir un conflit ultérieur. Il n'y a pas d'obligation de résultat !

La commission *adopte* cet amendement, ainsi qu'un autre amendement rédactionnel du rapporteur.

Elle est ensuite saisie d'un amendement de M. Didier Gonzales visant à permettre au maire de saisir, à la clôture des comptes annuels, le président du tribunal de grande instance pour qu'il désigne un mandataire *ad hoc* quand le syndic de copropriété se trouve en grave difficulté financière.

M. Didier Gonzales. Des telles situations peuvent avoir des conséquences directes sur la salubrité de l'habitat.

M. le Rapporteur. Avis défavorable. La procédure instituée étant préventive, elle ne concerne pas les copropriétés très dégradées. Le maire n'a pas à intervenir à cette étape. En revanche, il sera tenu informé en étant destinataire du rapport remis par le mandataire *ad hoc* au président du tribunal de grande instance.

L'amendement est *retiré*.

La commission *adopte* ensuite un amendement du rapporteur tendant à supprimer la dernière phrase de l'alinéa 4 de l'article 6.

Elle *adopte* également quatre amendements rédactionnels du rapporteur.

La commission examine ensuite un amendement de M. Didier Gonzales visant à permettre au maire d'intervenir dans le cadre de la procédure visée à l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965.

M. le Rapporteur. Soyons clairs : le projet de loi ne modifie pas la procédure existante qui fonctionne, il institue en amont une mission de médiation. Cet amendement révèle une confusion entre administrateur provisoire et mandataire.

L'amendement est *retiré*.

La commission *adopte* un amendement du rapporteur corrigeant une erreur de référence à l'alinéa 14 de l'article 6.

Elle est ensuite saisie d'un amendement de M. Didier Gonzales tendant à compléter l'article 29-4 de la loi du 10 juillet 1965.

M. Didier Gonzales. Dans certains cas, la division ou la mise en œuvre d'un plan de sauvegarde ne suffisent pas à régler les dettes accumulées par le syndic d'une copropriété en difficulté. Cet amendement propose une solution qui s'apparente à la procédure de rétablissement personnel instituée par la loi Borloo du 1^{er} août 2003. Cela permettrait de venir efficacement en aide aux

copropriétaires en difficulté, et de les sortir d'un cercle vicieux dont profitent les marchands de sommeil.

M. le Rapporteur. Cet amendement est plutôt vigoureux, pour ne pas dire violent : il propose d'exproprier les propriétaires pour rembourser les dettes du syndic ! Ne serait-ce pas une atteinte un peu excessive au droit de propriété ?

M. Didier Gonzales. Dans des situations difficiles, il faut parfois faire preuve d'interventionnisme.

L'amendement de M. Didier Gonzales est *retiré*.

La commission *adopte* l'article 6 *ainsi modifié*.

Article additionnel après l'article 6

Interdiction de cumul des activités de médiation immobilière et de commercialisation ou distribution de produits bancaires

La commission est saisie d'un amendement de M. Lionnel Luca portant article additionnel après l'article 6.

M. Lionnel Luca. Cet amendement vise à instaurer une indépendance absolue entre les établissements bancaires et les professionnels soumis à la loi Hoguet. Une réponse ministérielle du 21 août 2008 fait d'ailleurs état d'une enquête de la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes, consécutive à des plaintes de consommateurs. Il convient d'éviter que les intermédiaires immobiliers ne soient de plus en plus enclins à commercialiser des produits accessoires à leurs activités et à assurer le financement d'opérations immobilières qu'ils conduisent.

M. le Rapporteur. Sur le principe, je suis d'accord. Toutefois, s'il existe des abus liés à une trop grande confusion des genres, une double fonction permet aussi de gagner en efficacité. De même, pour assurer un prêt, il vaut parfois mieux faire appel à l'activité d'assurance de la banque qu'à des assureurs extérieurs. Un moyen terme serait d'instaurer une obligation générale d'information préalable sur cette double fonction. Il appartient ensuite au client de faire jouer la concurrence.

Je suis défavorable à l'amendement de M. Luca, même s'il faut distinguer les deux fonctions.

M. Lionnel Luca. Cette mesure fait l'objet d'une revendication de la part de la profession et une enquête est en cours. Je maintiens donc mon amendement.

M. Olivier Carré. Afin d'éviter les abus, il semble en effet préférable de le maintenir.

M. le Rapporteur. Il faut pouvoir distinguer très clairement ce qui relève de chacune des deux activités et prévoir une obligation d'information. Mais, dans le contexte actuel, il importe d'éviter qu'un excès de contraintes sur les acteurs ne nuise à la construction, aux mutations et, plus généralement, à la mobilité que nous souhaitons pour l'immobilier. Je suis donc, je le répète, défavorable à cet amendement.

La commission *adopte* l'amendement.

Article 6 bis

(article L. 132-3 du code de la construction et de l'habitation)

**Simplification du régime de notification des injonctions
de ravalement de façade**

Aux termes de l'article L. 132-1 du code de la construction et de l'habitation, « *les façades des immeubles doivent être constamment tenues en bon état de propreté* ». C'est pourquoi, la réalisation de travaux de ravalement est prévue tous les dix ans « *sur l'injonction qui est faite au propriétaire par l'autorité municipale* ». Il découle de ces dispositions que, dans le cas des immeubles soumis au régime de la loi du 10 juillet 1965, l'ensemble des copropriétaires est destinataire de l'injonction, ainsi, le cas échéant, que de l'arrêté municipal prescrivant les travaux, si ceux-ci n'ont pas été entrepris dans un délai de six mois (article L. 132-3) ou si, tout en étant engagés, ils n'ont pas été terminés dans l'année qui suit (article L. 132-4). Le Sénat ayant jugé cette procédure de notification trop lourde, il a complété l'article L. 132-3 par un alinéa précisant que pour les immeubles soumis au régime de la loi du 10 juillet 1965, la notification au syndic vaut notification à l'ensemble des copropriétaires, le syndic étant chargé d'informer ces derniers. Cet allègement vaut également pour la procédure visée à l'article L. 132-4, cet article se référant directement à l'article L. 132-3 pour son application. Il conviendrait néanmoins de faire en sorte que cette nouvelle procédure ne nuise pas à une bonne information des copropriétaires. Votre rapporteur note par ailleurs que le Sénat a souhaité conserver la notification à tous les propriétaires de l'injonction décennale de ravalement de façade (article L. 132-1).

*

* *

La Commission *adopte* un amendement de précision du rapporteur, puis elle *adopte* l'article 6 bis ainsi modifié.

Article 6 ter

**Modalités d'adaptation des règlements de copropriété
aux évolutions législatives**

Aux termes de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, les décisions concernant la modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété, dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes, sont prises à la **majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix**. La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) a toutefois introduit une dérogation à cette règle afin de faciliter la mise en œuvre des nombreuses dispositions relatives au statut de la copropriété des immeubles bâtis qu'elle comprenait. Aussi son article 81 prévoyait-il que dans les **cinq ans** suivant la promulgation de la loi, l'assemblée générale des copropriétaires pouvait décider, à la **majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés**, des adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives intervenues depuis son établissement (article 49 de la loi du 10 juillet 1965). Ces dispositions ont ensuite été repoussées à **huit ans** par l'article 94 I de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL), là aussi en raison des modifications introduites par le texte.

Prenant acte de la reconduite de cette dérogation *a priori* temporaire et considérant que la mise en conformité des règlements de copropriété à la loi ne peut souffrir d'exception et doit être menée à bien sans que des règles formelles trop contraignantes y fassent obstacle, le Sénat a souhaité, par le biais du présent article, rendre pérennes les dispositions de l'article 49 de la loi du 10 juillet 1965 et a pour ce faire supprimé la mention d'un quelconque délai pour leur mise en œuvre. Il s'agit là pour votre rapporteur d'une initiative de bon sens qu'il soutient.

*

* *

La Commission *adopte* un amendement du rapporteur tendant à permettre à l'assemblée générale de copropriété d'adopter les modifications du règlement de copropriété rendues nécessaires par les évolutions réglementaires à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Elle *adopte* ensuite l'article 6 *ter* ainsi modifié.

Après l'article 6 ter

La Commission est saisie d'un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet instaurant un permis de mise en copropriété pour toute opération de division par lots d'immeuble d'au moins cinq logements.

M. Jean-Yves Le Bouillonec. Nous avons déjà déposé cet amendement, qui vise à lutter contre les ventes « à la découpe », lors de l'examen du texte sur le droit des locataires en cas de vente d'immeuble.

M. Michel Piron, rapporteur. Avis défavorable. La loi du 13 juin 2006 a déjà permis d'apporter des solutions en matière de vente à la découpe.

La Commission *rejette* l'amendement.

CHAPITRE II

PROGRAMME NATIONAL DE REQUALIFICATION DES QUARTIERS ANCIENS DÉGRADÉS

En janvier 2008, le Conseil économique et social a proposé, dans son avis « *Réunifier et réconcilier la ville* »⁽⁵⁾, le lancement d'un programme national de requalification des quartiers anciens dégradés. Le CES constatait en effet qu'en dépit des résultats atteints grâce à la mise en place d'outils spécifiques tels que les opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI), les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), les programmes d'intérêt général (PIG), le programme national de lutte contre l'habitat indigne et surtout les OPAH – renouvellement urbains⁽⁶⁾, toute une série de quartiers, voire parfois de véritables « morceaux de ville », n'avaient pu être sortis de leur processus de déqualification et de dévalorisation. Le conseil économique et social plaidait donc en faveur d'une intervention publique massive et de la création d'un dispositif global mettant en œuvre des pratiques innovantes en termes de synergie des outils et des acteurs. Pour le CES, l'idée d'un programme national de requalification des quartiers anciens dégradés s'est donc imposée, avec d'autant plus de force que nous nous trouvons aujourd'hui dans un contexte de pression de la demande de logements, qui impose à la fois de « fluidifier » le potentiel considérable de logements de ces quartiers, dont le stock existe pour partie, et de maintenir une offre de logements à bas coûts, dans une optique de mixité sociale.

Ainsi, si le PNRQAD (programme national de requalification des quartiers anciens dégradés) se présente au premier abord comme le dernier avatar des dispositifs de rénovation urbaine mises en place dans le cadre de la politique de la ville – Mme Christine Boutin, ministre du logement et de la ville, a elle-même déclaré devant le CES dans son allocution du 9 juillet 2008 que ce programme était « *une étape supplémentaire à l'actuel PNRU* » –, il se veut précurseur d'une **nouvelle approche axée sur le développement durable des quartiers** visant à apporter des solutions globales (habitat, commerce, services publics, voiries, espaces verts, etc) grâce la création de synergies entre l'ensemble des acteurs locaux. La **priorité donnée au retour à la mixité sociale**, à l'opposé des dynamiques de ségrégation que la requalification des centres-villes anciens a parfois favorisées, constitue à cet égard une des caractéristiques majeures de la démarche portée par ce nouveau programme.

RÉNOVATION URBAINE, RÉHABILITATION DES QUARTIERS : UN BREF HISTORIQUE DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

Comme le souligne d'emblée Henri Feltz dans l'introduction de l'avis du Conseil économique et social (CES) de juillet 2008 sur le PNRQAD, citant l'exemple des travaux entrepris à Paris dès le XIX^{ème} siècle par le baron Haussmann pour rénover les quartiers situés à l'intérieur de l'ancienne enceinte datant de Charles V, la problématique de la requalification des quartiers anciens dégradés n'est pas en soi une problématique nouvelle. Toutefois, cette question s'est faite plus prégnante au début des années 1970 : avec **l'achèvement des « Trente glorieuses » et l'entrée dans une longue période de crise**, la fierté des années 1950 d'habiter dans des « cités radieuses » fait place au désenchantement et à l'apparition d'une réalité urbaine, économique et sociale plus dure, renforçant la **division sociale de l'espace urbain**. C'est sur la base de constat que s'est construite la politique de la ville, politique publique de cohésion sociale et territoriale, visant à lutter contre les processus de ségrégation urbaine et sociale, notamment au travers d'opérations de réhabilitation des quartiers. Comme le souligne l'avis du CES « *Réunifier et réconcilier la ville* » présenté en janvier 2008 par Gérard Le Gall, « *pour l'essentiel la politique de la ville est depuis trente ans une politique des quartiers* ».

Les prémisses de cette politique, forgée dans les années 1980, sont perceptibles dès la décennie 1970, avec la **création de l'agence nationale de l'habitat** (ANAH) et de la procédure « Habitat et vie sociale » (1977), ancêtre des politiques de développement social urbain. Avec les premières crises dans les banlieues, les années 1980 marquent cependant un tournant, qui verra la définition d'une stratégie à part entière avec la création en 1983 du programme de **développement social des quartiers** (DSQ). À partir de 1984, près de 150 villes s'engagent ainsi aux côtés de l'État et de 18 Régions pour faire échec à la dégradation économique et sociale de 148 sites urbains. Toutefois, en dépit des nombreuses expérimentations, l'insuffisance des résultats obtenus incite l'État à s'engager plus directement. C'est la période d'institutionnalisation de la politique de la ville avec la nomination du premier délégué interministériel à la ville et au développement social urbain (1987) et la création de la délégation interministérielle à la ville (DIV) puis, à la fin de l'année 1990, la désignation d'un ministre de la ville et de 13 sous-préfets à la ville. L'adoption de la **loi d'orientation pour la ville** en juillet 1991 permet en outre de disposer d'un socle législatif au sein des codes de l'urbanisme et de l'habitat posant les principes et détaillant les moyens de la politique de la ville. Enfin, à côté du **contrat de ville**, l'idée de **grands projets urbains** est émise pour les territoires où les dysfonctionnements perdurent depuis des décennies, et exigent un investissement lourd. Ceux-ci deviendront en 2000 des « grands projets de ville ».

En 1996, le **pacte de relance pour la ville** définit une géographie prioritaire avec des périmètres d'intervention spécifiques : 700 zones urbaines sensibles (ZUS), 350 zones de redynamisation urbaine (ZRU) et 38 zones franches (ZFU), sur lesquels les questions d'économie et d'emploi seront traitées en priorité. Parallèlement, avec la loi du 18 juillet 1999, dite « loi Chevènement », le **coopération intercommunale** devient la règle et la

politique de la ville constitue une compétence obligatoire des communautés d'agglomération. Interviennent par ailleurs **la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions** de juillet 1998 qui fait prévaloir le droit au logement et **la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain** de décembre 2000 (dite « loi SRU ») qui met en avant le principe de mixité et oblige les communes des grandes agglomérations à disposer d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux sur leurs territoires.

Alors que la circulaire du 8 novembre 2002 avait déjà contribué à renouveler les politiques d'interventions publiques dans les quartiers en lançant les OPAH-RU (opérations programmées d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain), dans la période 2003-2007 est intervenue une série de lois modifiant sensiblement l'architecture de la politique de la ville, augmentant ses moyens et renforçant ses structures. Ainsi, en 2003, la **loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine**, dite « loi Borloo », réoriente de nouveau la politique de la ville en direction de la réhabilitation des quartiers dans les zones urbaines sensibles (ZUS). Un programme national de rénovation urbaine (PNRU) est lancé sur 5 ans, relayé par des programmes d'action locaux. L'Agence nationale de la rénovation urbaine (ANRU), est créée en 2004 pour instruire les dossiers de candidature et financer les projets de restructuration durable des quartiers. Les financements globalisés dans le programme national de rénovation urbaine (PNRU) relèvent de l'État, de l'union de l'économie sociale et de l'habitat (UESL), de la caisse des dépôts et consignations (CDC), de la caisse de garantie du logement locatif social au titre des bailleurs sociaux (CGLLS). Le **plan de cohésion sociale** issu de la loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale prolonge le PNRU et renforce les objectifs dans le secteur du logement qui visent ainsi, au total, **la démolition de 250 000 logements très dégradés, la réhabilitation de 400 000 logements et la construction de 500 000 nouveaux logements locatifs sociaux entre 2007 et 2013** (591 000 depuis la loi sur le droit au logement opposable – DALO). Rappelons également qu'un autre volet de la loi de rénovation urbaine portait sur le développement économique des quartiers, recherché par le doublement du nombre de zones franches urbaines. Enfin, en mars 2006, le comité interministériel des villes a mis en place les « **contrats urbains de cohésion sociale** » (CUCS) qui succèdent à la génération des contrats de ville. Le contrat urbain de cohésion sociale est un contrat passé entre l'État et les collectivités territoriales qui engage chacun des partenaires à mettre en œuvre des actions concertées pour améliorer la vie quotidienne des habitants dans les quartiers connaissant des difficultés. Signés par le préfet et le maire (ou le président de l'Établissement public de coopération intercommunale) pour une période de trois ans (2007-2009), renouvelable une fois, ces contrats définissent un projet de développement pour chaque quartier avec des priorités d'action (accès à l'emploi et développement économique, amélioration du cadre de vie, réussite éducative, citoyenneté et prévention de la délinquance, santé). A ce jour, près de 490 contrats ont été signés. Ils concernent près de 2 200 quartiers.

Le chapitre II du projet de loi constitue la traduction législative de cette proposition du CES, dont les modalités concrètes de mise en œuvre ont fait l'objet d'un rapport commandé à l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) par la ministre du logement et de la ville (lettre de mission en date du 7 février 2008) et remis en juin 2008. La définition des objectifs et des modalités de mise en œuvre du PNRQAD, qui font l'objet respectivement des articles 7 et 8 du projet de loi, constitue une gageure que la représentation nationale aura naturellement à cœur de relever afin de garantir la réussite de ce programme exceptionnel.

Votre rapporteur tient toutefois à souligner d'emblée qu'il considère que les **moyens financiers** ne sont pour l'heure pas réunis pour garantir à ce dispositif toutes les chances de succès. En effet, outre le fait que les articles 7 et 8 ne posent pas de cadre budgétaire précis pour le financement de l'opération, contrairement à la pratique des projets de loi de programmation, les chiffres néanmoins avancés dans l'exposé des motifs du texte semblent très en deçà des besoins. Sur la base des coûts moyens constatés dans le cadre des « projets quartiers anciens » du PNRU, l'ANRU a ainsi estimé nécessaire la mobilisation de **11 milliards d'euros, tous financements confondus**, pour faire face aux dépenses afférentes à la requalification d'une centaine de quartiers. Au sein de cette enveloppe, **3 milliards d'euros de participations nationales** seraient requis. L'agence considère ces « *financements indispensables pour permettre une intervention massive, seule à même de relancer une dynamique de revalorisation durable des quartiers* ». L'exposé des motifs du projet de loi indique pour sa part que 2,5 milliards d'euros devraient être consacrés à la réalisation de ce programme sur la période 2009-2016, soit environ **312 millions d'euros par an**, pris en charge par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC). Or, suite aux décisions prises dans le cadre de la révision générale des politiques publiques et notamment la réforme du 1 % logement (voir *supra*), l'ANAH doit désormais être entièrement financée par la PEEC, au même titre que l'ANRU. Après les discussions qui ont eu lieu entre l'État et les partenaires sociaux, ce sont quelque 1,4 milliards d'euros qui devraient être consacrés sur la période triennale 2009-2011 à la politique de rénovation urbaine, dont 770 millions d'euros pour le financement de l'ANRU et 480 millions d'euros pour l'ANAH. Au sein de cette enveloppe, le 1 % contribuera au programme national de requalification des quartiers anciens dégradés à hauteur de seulement **150 millions d'euros sur trois ans** (soit 50 millions d'euros par an) tout en bénéficiant, bien sûr, de contreparties ⁽⁷⁾. Rien n'est dit par ailleurs de la suite de la programmation qui s'étale jusqu'en 2016. S'agissant uniquement de l'année 2009, la ministre Christine Boutin a cependant apporté lors de l'examen du texte en séance au Sénat les précisions suivantes : « *l'ANRU et l'ANAH lanceront donc, au début de l'année prochaine, un appel à candidature pour sélectionner les premiers quartiers en juin 2009, dans la limite d'une enveloppe de 330 millions d'euros (...) Cette enveloppe compte 50 millions d'euros [au titre du 1 % logement]. (...) À ces 50 millions d'euros sur trois ans, il convient d'ajouter les 60 millions d'euros de l'ANAH sur trois ans par fléchage de crédits, conformément à la priorité donnée par le conseil d'administration de*

l'ANAH à l'habitat indigne (...). Il faut bien sûr y ajouter les financements classiques de droit commun sur ces quartiers avec les PLUS [prêts locatifs à usage social] et les PLAI [prêts locatifs aidés d'intégration] » ⁽⁸⁾. La ministre a en outre déclaré qu'il n'y aurait pas de prélèvement sur les financements de l'ANRU pour financer la rénovation des quartiers anciens dégradés, c'est-à-dire, vraisemblablement, pas de prélèvement sur les fonds consacrés au PNRU : en effet, dans la mesure où l'ANRU sera chargée de la mise en œuvre du PNRQAD, son budget de fonctionnement sera au moins mis à contribution. En conclusion, comme le soulignait Mme Brigitte Bout dans son avis fait au nom de la commission des affaires sociales du Sénat sur le projet de loi ⁽⁹⁾, il est clair qu'au final, le montage financier total du dispositif demandera un effort très important de la part des propriétaires, des investisseurs et des collectivités locales ⁽¹⁰⁾.

Article 7

Définition des objectifs du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés

L'**alinéa 1** du présent article définit, assez sobrement, **l'objet du PNRQAD** : requalifier les quartiers anciens les plus dégradés tout en contribuant à la mixité sociale et au développement des activités et en améliorant la performance énergétique des bâtiments. La rédaction soumise à notre assemblée résulte de l'adoption d'un amendement du rapporteur pour avis de la commission des Finances du Sénat, M. Philippe Dallier, visant à mettre en évidence l'objectif d'équilibre entre habitat et activités qui doit, selon son auteur, être un des objectifs prioritaires du programme. L'amendement en question a cependant rendu la définition proposée encore plus elliptique sans réellement contribuer à une meilleure lisibilité du texte. Votre rapporteur vous proposera donc une nouvelle rédaction, plus fidèle au projet de loi initial mais qui tient néanmoins compte des observations du Sénat, en étant accés autour des notions de mixité sociale, de rééquilibrage entre habitat et activités et de performance énergétique.

L'**alinéa 2** définit les **critères qui permettront de déterminer les quartiers éligibles** au PNRQAD – selon l'exposé des motifs, 100 à 150 quartiers pour un maximum de 100 communes pourraient être concernés – tout en renvoyant à un décret le soin de fixer leur liste exacte. En revanche, il n'apporte aucune précision sur la procédure de sélection qui sera suivie pour établir cette liste. En effet, si l'ANRU, dans son rapport de juin 2008, a proposé une procédure en deux temps avec tout d'abord la constitution au niveau national d'une première liste de 150 à 200 sites prioritaires suivie d'un appel à candidature auprès des collectivités locales concernées, et ce afin d'éviter un saupoudrage des crédits, aucune disposition précise ne figure dans la loi. S'agissant des critères de sélection, l'alinéa 2 prévoit cependant que les quartiers éligibles devront présenter :

– soit **une concentration élevée d’habitat indigne et une situation économique et sociale des habitants particulièrement difficile**. Cette disposition, prévue dans le projet de loi initial reprend les critères principaux retenus dans la définition de l’ANRU (voir *encadré* ci-après). S’agissant de la notion d’habitat indigne, il s’agit pour l’heure avant tout d’un concept politique et non juridique. Citée dans la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, dite « loi Besson »⁽¹¹⁾, dans sa version issue de l’article 60 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, elle n’est définie par aucun texte législatif. L’article 25 du projet de loi propose cependant de remédier à cette situation en complétant l’article 4 de la loi Besson afin d’y insérer une définition précise. Pour l’heure, on considère, par convention, que cette notion recouvre **l’ensemble des situations d’habitat qui sont un déni au droit au logement et portent atteinte à la dignité humaine** : logements, immeubles et locaux insalubres, locaux où le plomb est accessible (risque saturnin), immeubles menaçant ruine, hôtels meublés dangereux, habitats précaires, et dont la suppression, ou la réhabilitation, relève des pouvoirs de police administrative exercés par les maires et les préfets. La lutte contre l’habitat indigne figure en outre explicitement parmi les objectifs qui doivent être pris en compte par les programmes locaux de l’habitat (article L. 302-1 du code de la construction et de l’habitat) ainsi que par les conventions de délégation des aides au logement signées entre l’État, les agglomérations ou les départements (article L. 301-5-2). Quant à une « situation économique et sociale particulièrement difficile », on voit aisément à quels cas de figure ce critère se rapporte. Il conviendra toutefois d’établir un instrument de mesure précis, tenant compte d’éléments tangibles (taux de chômage, taux de bénéficiaires de minima sociaux ou encore taux de pauvreté). D’après le ministère chargé du logement, cet instrument devrait être le fichier FILOCOM construit par la DGI pour le compte du ministère du logement⁽¹²⁾ et qui permet d’identifier les parcs les plus dégradés à occupation très sociale (ressources des ménages occupants inférieures au seuil du logement très social). Dans son avis « *Réunifier et réconcilier la ville* », le CES souligne à cet égard que bien que les quartiers anciens dégradés soient moins l’objet d’explosions sociales et donc d’expositions médiatiques que certains territoires de grands ensembles, les situations de fragilité et de grande pauvreté y sont souvent plus marquées : ainsi, **dans le parc locatif privé, qui compte encore plus de 200 000 logements insalubres et/ou précaires, habitent environ un million de ménages pauvres** (revenus inférieurs à 30 % des plafonds HLM) ;

Définition des quartiers anciens dégradés par l’ANRU *

Ces quartiers se caractérisent par :

– **une obsolescence du bâti** avec un parc de logements très ancien et structurellement inadapté (typologie, taille, configuration, équipement de confort, etc) pouvant en outre présenter des risques pour la santé ou la sécurité des habitants. Selon les indications du fichier FILOCOM (données du parc privé potentiellement indigne – PPPI), **entre 400 000 et 600 000 logements indignes** (insalubres, en situation de péril, présentant un risque d’accessibilité au plomb ou indécents) seraient occupés à l’échelle nationale, en grande majorité situés dans des quartiers anciens dégradés ;

– **une occupation par une population défavorisée et captive**, pour laquelle ces quartiers jouent le rôle de « parc refuge » en raison de leur éviction du marché immobilier classique ainsi que du parc social. La marginalisation d'un nombre croissant de ménages modestes par apport au marché du logement renforce d'ailleurs aujourd'hui cette tendance au développement d'un « parc social de fait » ;

– **un marché immobilier spécialisé**, organisé autour de propriétaires eux-mêmes captifs et dans l'incapacité d'agir ou de « marchands de sommeil » visant uniquement un rendement locatif élevé excluant toute volonté de réaliser des travaux. La dégradation et l'inadaptation du bâti excluent ces quartiers du marché immobilier classique pour les propriétaires et la structure même de la propriété renforce la spirale de dégradation.

* Source : rapport au ministre du logement et de la ville, juin 2008

– soit **une part élevée d'habitat dégradé vacant et un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements**. Cette disposition a été introduite au Sénat par un amendement du rapporteur Dominique Braye. Elle s'appuie sur la **définition des quartiers anciens dégradés donnée par le Conseil économique et social**. Ce dernier estime en effet que les quartiers visés par le projet de loi correspondent à des quartiers « forgés avant 1945 », qui concentrent de l'habitat indigne et des logements sociaux construits avant 1949 et qui sont marqués par un fort taux de vacance ⁽¹³⁾.

Les **alinéas 3 à 12** dressent ensuite la **liste des actions susceptibles d'être mises en œuvre dans le cadre du PNRQAD**. Les cinq premières (alinéa 4 à 8) concernent le domaine de l'habitat, prioritaire dans le cadre du programme :

– l'alinéa 4 vise ainsi la « requalification » des îlots d'habitat dégradé par **l'acquisition et la revente du foncier**, nu ou bâti. Cet alinéa mentionne également le relogement des habitants, qui fait par ailleurs l'objet d'un autre alinéa, l'alinéa 11. Des améliorations rédactionnelles seraient donc les bienvenues ;

– les dispositions de l'alinéa 5 ont été largement modifiées par un amendement du rapporteur au fond du Sénat, M. Dominique Braye. Là où le projet de loi visait, de manière très large, le développement de l'offre de logement et d'hébergement, les dispositions adoptées par la Haute Assemblée assignent précisément comme objectif au PNRQAD **la production de logements locatifs sociaux**, qui fait en outre l'objet d'objectifs chiffrés à l'alinéa 13, et **de places d'hébergement**. Enfin, elles prévoient également qu'il contribue à « **la diversification de l'offre immobilière** » qui est une traduction plus adéquate du terme de « requalification de l'offre de logement » employé dans le texte initial. Cette question constitue en effet, avec celle du relogement des habitants, un aspect important du maintien et du développement de la mixité sociale dans ces quartiers. Votre rapporteur signale à cette occasion qu'il n'est pas partisan d'un recours systématique au verbe « requalifier » ou au substantif « requalification », le plus souvent utilisés de manière impropre, en particulier lorsqu'il existe des synonymes plus pertinents ;

— l’alinéa 6 vise quant à lui les actions de **réhabilitation du parc privé existant**, qui relèveront notamment en termes de financement et d’actions incitatives de la responsabilité de l’ANAH. Rappelons à cet égard qu’aux termes de l’article L. 321-1 du code de la construction et de l’habitation, l’Agence nationale de l’habitat « *a pour mission (...) de promouvoir le développement et la qualité du parc de logements privés existants* ».

L’ANAH en chiffres *

En 2007, l’ANAH a accordé :

- **plus de 560 millions d’euros de subventions** aux propriétaires, générant 1,6 milliard de travaux éligibles ;
- et 10 millions d’euros de subventions d’ingénierie pour la définition, la réalisation et le suivi social de projets territoriaux.

Près de 140 000 logements ont été améliorés ou conventionnés avec des aides fiscales.

22 700 logements ont été traités au sein de copropriété en difficulté.

33 700 logements réhabilités à loyers maîtrisés.

7 200 logements indignes ont été réhabilités, pour un coût d’intervention de 10 900 euros par logement, soit au total 78 millions d’euros contre 57 millions en 2006 et 29 millions en 2005. La production d’un logement « très social » sur cinq s’accompagne d’une intervention de sortie d’habitat indigne pour un montant moyen de travaux subventionnables qui atteint alors 47 000 euros par logement (en zone de marché tendu, un tiers des logements très sociaux s’inscrivent dans ce type d’interventions lourdes).

Au total, l’action de l’ANAH a programmé plus de 560 opérations couvrant 22 500 communes.

* Source : Rapport d’activité 2007

Pourront également bénéficier de subventions de l’ANAH les actions portant sur l’**amélioration de la performance énergétique des bâtiments** citée à l’alinéa 7 (précision importante ajoutée au Sénat sur la proposition du groupe socialiste), et la **lutte contre l’habitat indigne** visée à l’alinéa 8⁽¹⁴⁾. En ce qui concerne plus particulièrement la mise en œuvre des objectifs du Grenelle de l’environnement dans le domaine de l’habitat, l’ANAH a précisé dans son rapport d’activité 2007 qu’elle entendait en premier lieu « *jouer son rôle traditionnel de capitalisation et de diffusion des connaissances* ». Et, s’agissant des aides aux travaux, l’agence a estimé que son intervention devrait être ciblée sur deux axes : **intégrer la dimension énergétique dans les travaux lourds**, et réserver les aides spécifiques aux économies d’énergie aux publics les plus fragiles pour **lutter contre la « précarité énergétique »** (ménages modestes occupant des logements à forte déperdition thermique). Ces orientations sont conformes aux propositions du Comité opérationnel « Rénovation des bâtiments existants », présenté par M. Philippe Pelletier, président de l’ANAH, en février 2008 pour répondre à la « *nécessité d’une incitation financière puissante à la rénovation énergétique accélérée du parc* » et « *s’attaquer à la précarité énergétique, en identifiant les logements les plus ‘énergivores’* »⁽¹⁵⁾. Les actions entreprises par l’ANAH devraient en outre s’inscrire dans un cadre plus large qui sera vraisemblablement mis en place par le projet de loi de transition environnementale (Grenelle II) et dont les objectifs sont d’ores et déjà inscrits dans le projet de loi de programme

relatif à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement. Aussi l'article 3 du projet de loi, dans sa version issue du texte adopté en 1^{ère} lecture à l'Assemblée nationale le 21 octobre 2008, prévoit-il qu'« *un plan de rénovation énergétique et thermique des constructions, réalisé à grande échelle, réduira durablement les dépenses énergétiques, améliorera le pouvoir d'achat des ménages et contribuera à la réduction des émissions de dioxyde de carbone. Cette amélioration implique (...) la mise en œuvre d'un programme de rénovation accélérée du parc existant* ». Et l'article 5 de préciser que « *l'État se fixe comme objectif de réduire les consommations d'énergie du parc des bâtiments existants d'au moins 38 % d'ici à 2020* » notamment en programmant « *la rénovation complète de 400 000 logements chaque année à compter de 2013* ».

– avec les alinéas 9, 10 et 11, on quitte le champ de l'habitat proprement dit pour s'intéresser aux autres enjeux du PNRQAD : en effet, les quartiers ne sont pas seulement des lieux d'habitation mais également des lieux de vie. **L'aménagement des espaces et des équipements publics de proximité** (alinéa 9) revêt à cet égard une dimension particulièrement importante car il contribue à la restauration d'activités collectives. Le Conseil économique et social a notamment insisté dans son avis de juillet 2008 sur la nécessaire réalisation, dans le cadre du programme, d'équipements de proximité à caractère social, associatif, sportif ou culturel à même de recréer du lien social et d'améliorer la qualité de vie des habitants. Ces éléments sont en effet indispensables à la « **requalification sociétale** » des quartiers qui, avec la redynamisation économique et commerciale et l'accompagnement des populations, constituent le « volet social » du programme⁽¹⁶⁾. Sont logiquement citées ensuite : à l'alinéa 10, les actions de **réorganisation ou création d'activités économiques et commerciales** qui serviront à la fois les objectifs de mixité des fonctions de la ville, de mixité sociale et de création d'une dynamique positive en termes d'emploi et de création de richesse, et, à l'alinéa 11, les **actions de relogement et d'accompagnement social des habitants**. Là aussi, il s'agit d'une dimension cruciale du PNRQAD : d'une part, le relogement des ménages « *en privilégiant leur maintien au sein du même quartier requalifié* » et, d'autre part, l'accompagnement des personnes relogées, souvent des populations fragiles, cumulant les handicaps d'ordre sociaux, financiers mais également éducatifs et culturels ;

– enfin, l'alinéa 12, dans une formulation quelque peu hasardeuse (« *Les actions de ce programme peuvent porter notamment sur : (...) et toute action concourant à sa réussite, en particulier en matière d'études ou d'ingénierie* ») prévoit le recours à des études et la production d'ingénierie. Votre rapporteur considère que si cette précision peut être utile, elle n'est pas du même niveau que les dispositions contenues aux alinéas précédents, dans la mesure où elle porte plus sur les modalités concrètes d'intervention des organismes chargés de mettre en œuvre le PNRQAD que sur les modes d'action prioritaires de ce programme. Plus généralement, la liste des opérations visées aux alinéas 4 à 12 n'étant pas limitative, en raison du « notamment » employé à l'alinéa 3, il est tout à fait inutile de préciser que toute action concourant à la réussite du programme pourra être

mise en œuvre. En conséquence, votre rapporteur vous proposera un amendement de rédaction globale de cet alinéa.

L'**alinéa 13** fixe ensuite des **objectifs chiffrés** pour la réalisation du PNRQAD qui s'étalera de 2009 à 2016. Ces chiffres ont été sensiblement modifiés lors de l'examen du texte au Sénat. En effet, le rapporteur Dominique Braye ayant constaté dans son rapport que les chiffres avancés dans le projet de loi étaient trompeurs car se recoupant partiellement, il a proposé de retenir les objectifs suivants :

– **réalisation de 30 000 logements locatifs sociaux**, « dont » 5 000 places d'hébergement ou logements de transition, faisant suite au traitement d'immeubles en recyclage foncier (soit, **en réalité, 25 000 logements locatifs sociaux et 5 000 places d'hébergement**) ;

– **réhabilitation de 60 000 logements privés** par l'ANAH, dont 20 000 logements locatifs à loyer maîtrisé conventionné.

L'alinéa a en outre été complété, sur la proposition de Mme Brigitte Bout, rapporteur pour avis au nom de la commission des affaires sociales du Sénat, afin de préciser que les logements locatifs privés bénéficiant d'une aide dans le cadre du PNRQAD devront faire l'objet d'une **convention avec l'ANAH**. Mme Bout précise dans son rapport que l'objet de ce conventionnement est de garantir que les logements qui seront mis sur le marché « *le seront de manière financièrement accessible pour la population habitant déjà le quartier* ». Si l'on comprend aisément que l'objectif poursuivi ici est d'apporter une garantie supplémentaire au relogement sur place des habitants, cet ajout du Sénat appelle néanmoins plusieurs remarques. Tout d'abord, cette précision juridique n'a pas grand-chose à faire dans un alinéa fixant des objectifs chiffrés. Ensuite, il n'est pas précisé si la référence au conventionnement qu'elle introduit correspond ou non au conventionnement habituellement pratiqué par l'ANAH portant sur des logements locatifs à loyer maîtrisé. Enfin, la rédaction de la phrase apparaît pour le moins approximative : ce ne sont pas en effet les logements qui bénéficient des aides, pas plus qu'ils ne concluent de conventions avec l'ANAH. Une nouvelle rédaction de cette disposition serait donc souhaitable, et un transfert au sein de l'article 8 dont le IV définit les modalités d'intervention de l'agence dans le cadre du PNRQAD serait également préférable.

Enfin, l'alinéa 14, introduit par un amendement de Philippe Dallier, rapporteur pour avis au nom de la commission des Finances du Sénat, prévoit que le gouvernement transmet au Parlement, tous les ans, avant le 1^{er} octobre, un **rapport faisant le point sur l'état d'avancement du PNRQAD et présentant un bilan de sa mise en œuvre**.

*

* *

La Commission examine un amendement de suppression de l'article présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonnet.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. L'État ne dégageant aucun moyen pour appliquer l'objectif affiché – requalifier les quartiers anciens – l'article est purement déclaratif. Il doit donc être supprimé.

M. le rapporteur. Peut-être les sommes débloquées sont-elles insuffisantes à vos yeux, mais dire que l'État ne dégage aucun moyen est excessif et la mesure mérite notre entier soutien. Avis défavorable.

La Commission *rejette* l'amendement, puis elle *adopte* un amendement rédactionnel du rapporteur.

Elle est ensuite saisie d'un amendement de M. Olivier Carré tendant à inclure dans le dispositif les opérations de restauration immobilières déjà engagées et répondant aux dispositions de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme.

M. le rapporteur. Avis défavorable, non que la proposition soit inintéressante mais parce qu'il ne me paraît pas souhaitable d'introduire un critère de sélection supplémentaire. Cela étant, les communes concernées pourront bien entendu demander que leurs quartiers anciens dégradés soient inclus dans le programme de requalification s'ils répondent aux critères définis dans le projet.

M. Olivier Carré retire l'amendement.

La Commission *adopte* ensuite un amendement rédactionnel du rapporteur.

Puis elle *adopte* deux amendements identiques, respectivement du rapporteur et de M. Jean-Yves Le Bouillonnet, précisant que le programme national de requalification des quartiers anciens concerne également la réhabilitation du parc de logements sociaux existant.

La Commission *adopte* un amendement rédactionnel du rapporteur.

Elle examine ensuite un amendement du rapporteur tendant à distinguer, dans le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés, les objectifs de réalisation de logements sociaux et les objectifs de création de places d'hébergement ou de logements de transition.

M. le rapporteur. Je propose à M. Jean-Pierre Decool, qui a déposé un amendement presque identique, de co-signer celui que je viens de présenter.

M. Étienne Pinte. En tant que co-auteur de l'amendement, j'y suis prêt, et je le *retire*.

Puis la Commission *adopte* successivement deux amendements du rapporteur, le premier tendant à supprimer des précisions apportées par le Sénat, qui trouveront mieux leur place à l'article 8, le second étant d'ordre rédactionnel.

Elle examine ensuite un amendement, présenté par M. Serge Letchimy et soutenu par Mme Frédérique Massat, tendant à permettre la prise en compte, dans le cadre du programme de requalification des quartiers anciens dégradés, des enjeux spécifiques aux départements d'outre-mer.

Mme Frédérique Massat. Je précise qu'il s'agit d'une demande des élus concernés, dont les territoires présentent des enjeux spécifiques en matière d'indivision, d'insalubrité, mais aussi de risques naturels. A besoins spécifiques, action spécifique.

M. le Rapporteur. Sur le fond, je suis d'accord, mais l'amendement est déjà satisfait par l'instauration du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD). Il est prévu que des solutions spécifiques seront apportées à chaque situation spécifique. Par conséquent, avis défavorable.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Cet amendement – comme tous ceux qui sont relatifs à l'outre mer – correspond à un besoin constaté sur le terrain. Or, dans la rédaction actuelle du texte, je ne vois pas comment le PNRQAD permettra de résoudre les problèmes qui se posent actuellement.

M. le Rapporteur. En prévoyant des dispositions propres à l'Outre-mer, on pourrait laisser entendre, *a contrario*, que ces mêmes difficultés ne seront pas prises en compte, lorsqu'elles existent, dans d'autres territoires.

La Commission *rejette* l'amendement.

Elle *adopte* ensuite l'article 7 *ainsi modifié*.

Article 8

(articles L. 321-1-2, L. 321-1-3 [*nouveaux*] du code de la construction et de l'habitation, L. 321-1, L. 325-1 et L. 326-1 du code de l'urbanisme)

Mise en œuvre et gouvernance du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés

Le présent article précise les **modalités de mise en œuvre du PNRQAD sous l'égide de l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU)**. Le choix de l'ANRU pour mener à bien ce projet semble s'être imposé d'emblée, en raison de l'expérience acquise par l'agence dans le cadre du PNRU. Celle-ci a d'ailleurs proposé, dans le cadre du rapport remis à Christine Boutin en juin 2008, de retenir dans le cadre du PNRQAD des procédures identiques à celles mises en place pour l'instruction et la gestion des projets éligibles au PNRU.

L'article est composé de quatre paragraphes ⁽¹⁷⁾ visant respectivement à : donner compétence à l'ANRU pour orchestrer les différentes interventions concourant à la réalisation du programme (I) ; prévoir l'intervention du FISAC (fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce) dans le cadre de la relance des activités économiques de proximité (III) ; prévoir l'intervention de l'ANAH ainsi que la constitution de fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé (IV) ; modifier le code de l'urbanisme afin de permettre aux établissements publics d'aménagement, aux EPARECA (établissements publics d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux) et aux établissements publics locaux de rénovation urbaine d'intervenir dans les quartiers anciens dégradés (V).

Le I insère un nouvel article, l'article 10-1, au sein de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine afin de préciser les **modalités d'intervention de l'ANRU dans le cadre du PNRQAD**. Alors que ces dispositions devaient être intégrées au sein de l'article 10 de la loi, le Sénat a préféré que leur soit consacré un article spécifique afin de bien distinguer le nouveau programme du PNRU. L'alinéa 2 dispose ainsi, sur le modèle de l'article 10 précité, que l'ANRU contribue à la mise en œuvre du PNRQAD en accordant des concours financiers aux collectivités territoriales, aux EPCI et aux organismes publics ou privés qui conduisent les opérations concourant à la réalisation du programme. Il est en outre précisé que l'agence agira, comme dans le cadre du PNRU, par voie de conventions pluriannuelles conclues avec les bénéficiaires des fonds, auxquelles il peut toutefois être dérogé lorsque le niveau des concours financiers le justifie.

Présentation de l'ANRU

• Objectifs et fondamentaux

L'agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) met en œuvre le PNRU (plan national de rénovation urbaine), programme institué par la loi du 1^{er} août 2003 pour la ville et la rénovation urbaine afin de produire un effort national sans précédent de transformation des quartiers fragiles classés en zones urbaines sensibles (ZUS) ainsi que, par exception, dans les quartiers hors ZUS présentant néanmoins les mêmes difficultés socioéconomiques (quartiers dits de l'article 6). 530 quartiers doivent ainsi être rénovés d'ici 2013, améliorant le cadre de vie de près de 4 millions d'habitants.

Pour ce faire, l'agence approuve des projets globaux qu'elle finance sur des fonds publics et privés. Elle apporte ainsi son soutien financier aux collectivités locales, aux établissements publics et aux organismes privés ou publics qui élaborent et conduisent, dans le cadre de ces projets, des opérations de rénovation urbaine concernant tant les logements que les équipements publics et les aménagements urbains. La démarche de l'ANRU s'inscrit ainsi dans la dynamique de la politique de la ville en soutenant une démarche de développement durable des quartiers visant à la fois à favoriser le désenclavement et renforcer l'attractivité de ces territoires, permettre un meilleur accès à l'emploi, à l'éducation, à la culture et, plus globalement, créer les conditions d'un renouveau territorial et social.

• Démarche partenariale

La mobilisation de tous les acteurs est essentielle à la réussite des projets portés dans le cadre du PNRU. C'est pourquoi l'ANRU n'a pas seulement une fonction de guichet. Elle constitue avant tout un outil partenarial conçu pour une responsabilisation maximale des acteurs locaux : implication des habitants concernés à travers des actions de concertation et

la mobilisation de toutes les solidarités au niveau de l'agglomération, du département, de la région ; collaboration étroite entre les collectivités et le préfet de département, délégué territorial de l'ANRU ; volonté et engagement de multiples maîtres d'ouvrage.

• **Fonctionnement**

Le préfet assure l'instruction du projet qui donne lieu à la signature d'une convention pluriannuelle. Les services de l'État instruisent localement le dossier élaboré par la collectivité locale, porteuse du projet, et ses partenaires. Le préfet veille également à la qualité du projet et à l'engagement des partenaires financiers locaux. Celui-ci est ensuite transmis au comité d'engagement qui, au sein de l'ANRU, est chargé d'examiner les projets et de préparer, par ses avis, les décisions du conseil d'administration, lorsque cela est nécessaire. Le premier critère pris en compte pour définir la participation financière de l'ANRU est celui de l'utilité même du projet pour la rénovation urbaine du quartier. Le montant de l'aide est aussi conditionné par l'effort de la collectivité locale et des autres partenaires financiers, et modulé en fonction de la situation financière de ceux-ci.

Source : rapport d'activité 2007

Les dispositions du II (alinéa 3) ayant été transférées au sein du IV, les dispositions suivantes concernent les **modalités d'utilisation du fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce (FISAC)**. Le III (alinéa 4) se contente à cet égard de prévoir que celles-ci seront fixées par décret en Conseil d'État. D'après les informations dont dispose votre rapporteur, la mobilisation du FISAC devrait à la fois permettre de soutenir les professionnels présents sur ces quartiers afin qu'ils améliorent leurs pratiques et leurs espaces professionnels et d'accompagner les professionnels implantés dans les quartiers afin qu'ils puissent tout d'abord maintenir leur activité pendant la période de travaux puis bénéficier ensuite des retombées liées à la requalification opérée. Rappelons que le champ d'intervention du FISAC, élargi à plusieurs reprises, concerne « *des opérations collectives visant à la sauvegarde de l'activité des commerçants et des artisans dans des secteurs touchés par les mutations sociales consécutives à l'évolution du commerce et de l'artisanat, à des opérations favorisant la transmission ou la restructuration d'entreprises commerciales ou artisanales ainsi qu'au financement des régimes d'assurance vieillesse de base des professions artisanales, industrielles et commerciales* » (article 4 de la loi n° 89-1008 du 31 décembre 1989).

Le IV du présent article vise les actions du PNRQAD concernant l'habitat avec, d'une part, la définition, dans un nouvel article L. 321-1-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), des missions de l'ANAH dans le cadre du programme et, d'autre part, la création de fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé régis par les dispositions d'un nouvel article L. 321-1-3 de ce même code.

Article L. 321-1-2 du code de la construction et de l'habitation

Participation de l'ANAH au programme de requalification des quartiers anciens dégradés

L'article L. 321-1-2 du CCH (alinéa 6) prévoit que l'ANAH contribue à la mise en œuvre des actions du PNRQAD relatives à « *la réhabilitation du parc privé et à la lutte contre l'habitat indigne* », précisions apportées par le Sénat. On constate toutefois que l'assignation, dans l'article 7, d'un objectif d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments au PNRQAD n'a pas été suivie d'une modification coordonnée des dispositions du présent article. Votre rapporteur vous proposera de remédier à cet oubli.

Article L. 321-1-3 du code de la construction et de l'habitation

Création de fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé

L'article L. 321-1-3 du CCH (alinéa 7) crée un nouvel instrument financier d'intervention dans le domaine de l'habitat à travers les **fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé**. Le nouvel article précise que ceux-ci sont créés par convention entre l'ANAH, les collectivités territoriales et leurs établissements publics, ainsi que, le cas échéant, tout organisme public ou privé afin de regrouper leurs financements dans le but de réaliser des opérations de réhabilitation de l'habitat privé. Ce nouveau dispositif permettra de simplifier les procédures en faisant office de **guichet unique** recouvrant les différentes contributions financières, l'instruction et la gestion des projets tout en créant un **effet de levier** non négligeable pour le financement de la réhabilitation des logements privés. Le rapporteur au fond du Sénat ayant d'ailleurs trouvé cette avancée particulièrement pertinente, il a décidé de proposer la suppression de toute référence au PNRQAD. **Le champ d'intervention de ce nouvel instrument n'est donc pas limité aux seules opérations entrant dans le cadre du programme.** Se démarquant du texte initial, les sénateurs ont également modifié les dispositions de l'alinéa suivant afin de clarifier les conditions de gestion de ces fonds (alinéa 8). Là où le projet de loi prévoyait une gestion du fonds par celui des partenaires désigné dans ce but avant de renvoyer largement au décret dans l'alinéa 10⁽¹⁸⁾, le Sénat a tenu à préciser plusieurs points :

– il appartient à la convention conclue entre l'ANAH, les collectivités territoriales et leurs établissements publics, ainsi que, le cas échéant, tout organisme public ou privé de désigner le responsable de la gestion du fonds qui est soit la collectivité territoriale, soit l'EPCI compétent en matière de programme local de l'habitat (alinéa 8) ;

– le responsable comptable et financier du fonds est en outre chargé d'assurer l'instruction et le traitement des demandes et de prendre les décisions d'attribution des aides (alinéa 8) ;

– celui-ci peut néanmoins déléguer l'instruction et le traitement des demandes d'aides à un organisme public ou privé en échange d'une rémunération (alinéa 9). En application des dispositions du V, il pourrait notamment s'agir d'un

établissement public d'aménagement, de l'établissement public national pour l'aménagement et la restructuration des espaces commerciaux et artisanaux (EPARECA) ou d'un établissement public local de rénovation urbaine.

Le V modifie en effet le code de l'urbanisme afin de permettre à certains établissements publics d'intervenir dans le cadre des délégations visées au nouvel article L. 321-1-3 du CCH. Là encore, il faut noter que le Sénat a supprimé toute référence au PNRQAD, ouvrant la possibilité pour ces organismes d'intervenir en tant que délégataires même lorsqu'ils ne procèdent pas à des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés. Sont concernés :

– les **établissements publics d'aménagement**, visés au a) de l'**article L. 321-1** du code de l'urbanisme. On signalera que le projet de loi initial incluait également dans ce dispositif les établissements publics fonciers : leur intervention dans le cadre d'activités concurrentielles – comme les délégations prévues à l'alinéa 9 – n'est toutefois pas autorisée, cette mention a donc été supprimée (alinéa 13) ;

– l'**établissement public national pour l'aménagement et la restructuration des espaces commerciaux et artisanaux** défini par l'**article L. 325-1** du code de l'urbanisme. Créé par le pacte de relance pour la ville (loi du 14 novembre 1996) et son décret d'application (décret n° 97-130 du 12 février 1997), l'EPARECA a pour vocation de restructurer les pôles commerciaux situés sur les territoires de la géographie prioritaire de la politique de la ville. A cet égard, on notera qu'à l'occasion des modifications introduites au sein de l'article L. 325-1, la référence aux contrats de ville est remplacée par une référence aux CUCS. L'EPARECA investit dans des opérations à faible rentabilité, intervient sur des sites où la lourdeur du régime de la copropriété décourage l'initiative privée et finance la revitalisation commerciale dans les sites où les propriétaires privés n'ont plus les moyens ou la volonté d'investir, le tout sans apporter de subventions (alinéa 14) ;

– et enfin des **établissements publics locaux de rénovation urbaine** visés à l'**article L. 326-1** de ce même code (alinéa 16). Les EPLRU correspondent à une nouvelle catégorie d'établissements publics locaux créée par la loi du 1^{er} août 2003 pour la ville et la rénovation urbaine et mis à disposition des collectivités territoriales pour mettre en œuvre les programmes de rénovation urbaine.

*

* *

La Commission est saisie de deux amendements identiques, respectivement déposés par M. Pierre Gosnat et M. Jean-Yves Le Bouillonnet, le second étant défendu par M. Pascal Deguilhem, tendant à supprimer l'article.

M. Pascal Deguilhem. Les objectifs sont louables, mais les moyens ne sont malheureusement pas au rendez-vous. Vous allez notamment charger l'Agence nationale pour la rénovation urbaine de multiples missions, sans que nous sachions précisément comment elle pourra les réaliser.

Après avis défavorable du rapporteur, la Commission *rejette* ces amendements identiques.

Puis elle *adopte* successivement un amendement de précision et un amendement de coordination, tous deux déposés par le rapporteur.

La Commission *adopte* ensuite un amendement du rapporteur tendant à réinsérer dans le texte les dispositions relatives aux modalités de conventionnement des logements éligibles à une aide dans le cadre du programme, précédemment supprimées à l'alinéa 6 de l'article 7.

Puis elle *adopte* successivement quatre amendements rédactionnels déposés par le rapporteur.

Enfin, la Commission *adopte* l'article 8 *ainsi modifié*.

Après l'article 8

La Commission est saisie d'un amendement de M. Serge Letchimy, défendu par Mme Frédérique Massat, tendant à majorer de 10 % l'imposition sur les plus-values immobilières dans les périmètres de rénovation urbaine et de requalification d'îlots anciens dégradés afin d'alimenter un fonds national de requalification des quartiers anciens dégradés.

Mme Frédérique Massat. Ce pare-feu vise à éviter la spéculation et la rétention de terrains et de logements dans des territoires où la pression foncière est très forte, notamment dans l'outre-mer.

M. le Rapporteur. La question de la spéculation immobilière se pose effectivement, mais cet amendement ne permettra pas de lui apporter une réponse satisfaisante, car les propriétaires occupants ne sont pas imposés sur la plus-value réalisée à l'occasion de la vente de leur résidence principale.

Ajoutons à cela que les aides dont bénéficient les propriétaires bailleurs font l'objet de règles spécifiques dans le cadre d'un conventionnement, et qu'il ne faudrait pas décourager les investissements, lesquels reposent à la fois sur la rentabilité locative du bien et sur la plus-value finale que les propriétaires bailleurs peuvent espérer réaliser.

En dernier lieu, je regrette que vous ne précisiez ni l'objet ni les modalités de gestion du fonds de requalification que vous souhaitez instaurer.

Pour toutes ces raisons, avis défavorable.

La Commission *rejette* l'amendement.

CHAPITRE III

MESURES EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS

Le chapitre III est un des chapitres les plus étoffés du projet de loi : il comprend en effet 21 articles visant à créer des conditions favorables au développement d'une offre nouvelle de logements. Les articles sont pour la plupart issus d'amendements adoptés lors de l'examen du texte en première lecture au Sénat. Si elles poursuivent un objectif commun, les dispositions contenues ici sont donc très diverses.

L'article 9 modifie les dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives aux programmes locaux de l'habitat (PLH), alors que les articles suivants, dont 11 sont issus d'amendements sénatoriaux, concernent essentiellement le code de l'urbanisme. Les articles 9 *bis* à 9 *quater* apportent ainsi des modifications aux dispositions régissant les plans locaux d'urbanisme (PLU). Les articles 9 *quinquies* à 9 *duodecies* contiennent des mesures variées, allant de l'exercice du droit de préemption urbain aux modalités de consultation des dossiers d'urbanisme par les conseils municipaux, en passant par la rénovation des bâtiments agricoles. L'article 10 modifie également le code de l'urbanisme afin de permettre une optimisation du foncier bâti. L'article 10 *bis* encadre la réalisation des fouilles archéologiques préventives afin qu'elles n'entravent pas la réalisation de logements. Les dispositions de l'article 11 étendent le champ des opérations d'intérêt national. L'article 12 crée un nouvel instrument – le projet urbain partenarial – afin d'encourager le développement de l'urbanisme opérationnel d'initiative privée. L'article 13 vise à renforcer l'accessibilité au logement des personnes handicapées. L'article 14 ouvre la possibilité à l'ANRU de financer des actions portant sur des structures d'hébergement ou des logements de transition. Enfin, l'article 15 vise à recentrer les dispositifs « Robien » et « Borloo » d'aide à l'investissement locatif privé et l'article 16 constitue une nouvelle avancée dans la promotion de l'accession sociale à la propriété en étendant à la construction de logements collectifs l'application du « PASS FONCIER », déjà utilisé pour la construction de maisons individuelles, qui ouvre droit à une TVA au taux réduit de 5,5 %.

Il convient en revanche de souligner que le Sénat a supprimé les dispositions de l'article 17 du projet de loi qui avaient pour objectif d'intégrer les logements construits grâce à des dispositifs d'aide à l'accession sociale à la propriété dans le décompte des logements sociaux définis à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation (article 55 de la « loi SRU »).

Article 9

(articles L. 301-5-1, L. 302-1, L. 302-2, L. 302-3 et L. 302-4-1 [*nouveau*]
du code de la construction et de l'habitation)

Renforcement du programme local de l'habitat

Le présent article modifie le code de la construction et de l'habitation (CCH) afin de renforcer l'efficacité du programme local de l'habitat (PLH). Le texte s'inscrit à cet égard dans la continuité des lois relatives à la ville ou à l'habitat qui, tout au long des années 1990 et 2000, ont régulièrement apporté des modifications ponctuelles, souvent de portée très concrète, pour améliorer le dispositif du PLH.

Le programme local de l'habitat

• Historique et évolutions

Instauré par la loi de décentralisation relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État du 7 janvier 1983, le PLH était à l'origine un document par lequel une commune ou un groupement de communes pouvait afficher, en cohérence avec l'exercice de ses compétences en matière d'urbanisme, ses choix et ses priorités en matière d'habitat et notamment en matière de logement pour les personnes mal logées ou défavorisées. La **loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991** a défini son contenu et mis en place une procédure d'élaboration. Les dispositions relatives au PLH ont ensuite fait l'objet d'aménagements en 1995 et 1996 avec les lois relatives à la diversité de l'habitat et au pacte de relance pour la ville. Le régime juridique des PLH, inséré dans le code de la construction et de l'habitation (CCH), a de nouveau été modifié par la « loi SRU » du 13 décembre 2000 avant d'être substantiellement réformé par la **loi du 13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales**. Celle-ci a marqué une nouvelle étape dans l'histoire des programmes locaux de l'habitat en consacrant le niveau intercommunal comme l'échelle d'élaboration du PLH et de mise en œuvre des politiques locales de l'habitat. Elle leur a également donné une nouvelle portée en subordonnant la délégation des aides à la pierre à l'existence de tels plans. La **loi portant engagement national pour le logement du 13 juillet 2006** (ENL) est allée plus loin en rendant le PLH obligatoire pour toutes les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, les communautés urbaines et les communautés d'agglomération.

• Définition

L'**article L. 302-1 du CCH** détermine l'objet du PLH : définir « *pour une durée au moins égale à six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.* ». Il est notamment censé apporter une réponse aux **besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières** ainsi qu'à ceux des étudiants.

• Instruments

Le PLH comprend pour l'ensemble des communes membres de l'EPCI :

– un **diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat**. Une connaissance partagée au sein de l'EPCI de la situation du territoire doit permettre d'identifier les secteurs à enjeux, définir les orientations de la politique de l'habitat et choisir les actions retenues. S'agissant de l'offre de logements, le diagnostic doit être dynamique et doit mettre en évidence les interactions entre les parcs privé et public. Il comprend une analyse des différents secteurs de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs et de l'offre d'hébergement. Il doit par ailleurs permettre le repérage situations d'habitat indigne, des copropriétés dégradées et des besoins en réhabilitation. Enfin, la connaissance du marché foncier est également une donnée essentielle ;

– un **document d'orientation** qui définit, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat. L'alinéa 4 de l'article L. 302-1 du CCH précise qu'ils tiennent notamment compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports et des options d'aménagement déterminées par le schéma directeur ou le schéma de secteur, lorsqu'ils existent. Le contenu précis du document d'orientation est défini à l'article R. 302-12 du CCH ;

– un **programme d'actions** détaillé par secteurs géographiques. L'article R. 302-1-3 prévoit qu'il indique :

– les modalités de suivi et d'évaluation du PLH ainsi que les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;

– les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement. Dans le cas où l'EPCI comprend sur son territoire des communes déficitaires en logements sociaux au sens de la « loi SRU », il précise la répartition prévisionnelle du nombre de logements nécessaires pour atteindre les objectifs prévus par l'article 55 entre les différentes communes membres de l'EPCI ;

– la liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics et privés existant ainsi que, le cas échéant les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir ;

– la description des opérations de rénovation urbaine envisagées, en précisant les modalités de reconstitution de l'offre de logement social liées à ces opérations ;

– les interventions en matière foncière permettant la réalisation du programme ;

– le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque secteur géographique.

Le programme d'actions évalue également les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et précise pour chaque type d'actions, la catégorie d'intervenant en charge de sa réalisation.

• **Coordination de la politique d'urbanisme et d'habitat**

– l'**articulation des SCOT et des programmes locaux de l'habitat** : le PLH définit les orientations de la politique de l'habitat qui tiennent compte des options d'aménagement et des objectifs du SCOT relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la production de logements. Le PLH doit être compatible avec le SCOT.

– les **plans locaux d'urbanisme** permettent la mise en œuvre des PLH : les PLH ont vocation à décliner le programme d'actions par secteurs géographiques et à préciser les incidences de ce programme d'actions sur les PLU. Le plan local d'urbanisme doit être compatible avec le PLH. Le rapport de compatibilité implique que le PLU ne doit pas empêcher la mise en œuvre du PLH. En pratique, il est nécessaire que le PLU favorise explicitement la réalisation des objectifs du PLH. Dans les cas où le PLH est adopté après l'approbation du PLU et lorsque les dispositions de celui-ci ne sont pas compatibles avec le PLH, le PLU doit être révisé dans un délai de trois ans. A défaut le préfet peut engager et approuver, après avis du conseil municipal et enquête publique, la révision ou la modification du plan.

– le **rôle de l'État** : même si la définition et la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat incombent en premier lieu aux collectivités locales concernées et à leurs groupements, **l'État est garant des principes de solidarité et de développement équilibré des territoires**, tout particulièrement sur la question du logement. Le rôle de l'État est stratégique pour assurer la cohérence des politiques locales conduites dans les différents territoires, notamment au niveau des documents d'urbanisme (SCOT, PLU) et des PLH. L'État intervient au travers de deux dispositifs spécifiques : le « **porter à connaissance** » et « **l'association** » pour l'élaboration des documents d'urbanisme et du PLH. Aux termes de l'article L. 302-2 du CCH, le représentant de l'État doit en effet porter à la connaissance de l'EPCI toutes informations utiles ainsi que les objectifs locaux à prendre en compte en matière de diversité de l'habitat et de répartition équilibrée des différents types de logements. Le « porter à connaissance » précède et initialise « l'association » des services de l'État à l'élaboration du PLH. L'association, prévue par la loi, est l'occasion pour l'État d'exprimer son point de vue et de soumettre au débat ses enjeux territoriaux

Le présent article qui ne comprend pas moins de neuf paragraphes (sept dans le projet de loi initial) a été substantiellement modifié par le Sénat. Les paragraphes I, III et IV visent à renforcer le contrôle de l'État sur le contenu et la réalisation du PLH afin d'inciter les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à adopter des objectifs et obtenir des résultats véritablement ambitieux. Le II complète la liste des éléments devant figurer dans le PLH. Le V impose l'obligation d'élaborer un PLH à toutes les communes de plus de 20 000 habitants ne faisant pas partie d'une communauté de communes compétentes en matière d'habitat, d'une communauté d'agglomération ou d'une communauté urbaine. Enfin, les paragraphes VI à IX concernent les modalités d'application de ces dispositions.

Le **I** modifie les dispositions relatives aux conditions de délégation aux établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un PLH de la **gestion des aides à la pierre** ⁽¹⁹⁾. Rappelons que depuis le 1^{er} janvier 2005, les EPCI ayant élaboré un programme local de l'habitat ou les départements qui en font la demande peuvent bénéficier d'une délégation de l'attribution des aides à la pierre dans le cadre d'une convention avec l'État. Le I vise à renforcer les conditions d'une telle délégation, déjà encadrées par l'article L. 301-5-1 du CCH :

– en soumettant la conclusion ou le renouvellement des conventions de délégation à la prise en compte des observations concernant le PLH émises par le préfet ou formulées par le comité régional de l'habitat en application de l'article L. 302-2. Signalons que cet article est modifié au III qui, d'une part, complète la liste des griefs que le préfet peut avoir à l'encontre du PLH au-delà de sa seule inadéquation à « *l'objectif de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements* » et, d'autre part, donne au comité régional de l'habitat la possibilité d'émettre soit des réserves soit un avis négatif sur le PLH, éléments susceptibles de servir de support à des demandes motivées de modifications de la part du préfet. Il conviendra d'ailleurs de tenir compte de ces modifications dans les références à l'article L. 302-2 figurant dans le présent paragraphe ;

– en prévoyant la possibilité de dénoncer la convention lorsque les résultats du « *bilan triennal d'exécution du programme local de l'habitat* » institué par le IV (article L. 302-3) sont manifestement insuffisants.

Le 1^o du I, introduit par le biais d'un amendement présenté par le sénateur Daniel Raoul, complète tout d'abord le 1^{er} alinéa de l'article L. 301-5-1 du CCH afin de préciser que le préfet dispose de trois mois pour donner soit son approbation à la convention de délégation soit son refus, qui doit être motivé (alinéas 2 et 3). Le 2^o reprend les dispositions du projet de loi initial en prévoyant que la convention ne peut être conclue ou renouvelée lorsque le préfet estime que ses demandes motivées de modifications ou l'avis émis par le comité régional de l'habitat n'ont pas suffisamment été pris en compte par l'EPCI (alinéa 5). Le représentant de l'État a également la possibilité de dénoncer la convention en cas de résultats insuffisants (alinéa 6).

Le comité régional de l'habitat

• Composition

Le CRH est composé de trois collèges comprenant respectivement :

- des **représentants des collectivités territoriales et de leurs groupements** (présidents du conseil régional, du conseil général, des communautés urbaines, des communautés d'agglomération et des syndicats d'agglomération nouvelle compétents en matière de programme local de l'habitat, et des communautés de communes ayant conclu une convention de délégation des aides à la pierre, ou leurs représentants) ;
- des **professionnels** intervenant dans les domaines du logement, de l'immobilier, de la construction ou de la mise en œuvre des moyens financiers correspondants ;
- des **représentants d'organisations d'usagers, de bailleurs privés, d'associations d'insertion et de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement, des partenaires sociaux** associés à la gestion de la participation des employeurs à l'effort de construction et de personnalités qualifiées.

Les membres sont nommés pour une période de six ans renouvelable.

Le CRH est présidé par le préfet de région et les préfets de département assistent de droit, avec voix consultative, aux séances du comité qui se réunit au moins une fois par an sur convocation de son président.

• Compétences

Aux termes de l'article R. 362-1 du CCH, le comité régional de l'habitat émet chaque année, sur la base d'un rapport présenté par le préfet de région, un **avis** sur :

- 1° La satisfaction des besoins en logement des différentes catégories de population ;
- 2° Les orientations de la politique de l'habitat dans la région et des actions engagées par l'État et les collectivités territoriales ;
- 3° La programmation annuelle des différentes aides publiques au logement dans la région et la coordination de ces financements, en particulier ceux de l'État, de ses établissements publics, des collectivités territoriales et de leurs groupements et de la participation des employeurs à l'effort de construction ;
- 4° Les modalités d'application dans la région des principes qui régissent l'attribution des logements locatifs sociaux ;
- 5° Les politiques menées dans la région en faveur du logement des populations défavorisées et des populations immigrées.

Il est également consulté, entre autres, sur le projet de répartition des crédits publics concernant les aides à la pierre entre les EPCI et les départements, sur les projets de programmes locaux de l'habitat et sur les projets de plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées. Certaines de ses compétences peuvent être déléguées en tout ou partie par le CRH à son bureau ou aux commissions spécialisées constituées en son sein.

Le **II** modifie l'**article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation qui définit le programme local de l'habitat**, son contenu et ses modalités d'action. Le projet de loi initial visait, à travers deux subdivisions, d'une part, à compléter la liste des moyens à mettre en œuvre dans le cadre du PLH en prévoyant de nouvelles orientations relatives à l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et au recours à certaines servitudes ou facultés existantes dans le code de l'urbanisme⁽²⁰⁾ et, d'autre part, à instituer un programme d'actions détaillé par communes. Le texte qui est soumis à l'Assemblée nationale comporte désormais neuf subdivisions, issues d'un amendement de rédaction globale du rapporteur Dominique Braye sous-amendé par MM. Dallier, Raoul et Repentin.

Le 1^o introduit ainsi un nouvel alinéa après le premier alinéa de l'article L. 302-1 afin de préciser qu'un **programme interdépartemental de l'habitat** est élaboré dans les deux ans suivant la publication de la loi **pour Paris et ses départements limitrophes**, c'est-à-dire la Seine-Saint-Denis, le Val de Marne et les Hauts-de-Seine (alinéa 9). Issue d'une proposition de M. Dallier qualifiée par ce dernier d'« amendement d'appel », cette disposition avait initialement pour objet de souligner la nécessité d'établir en Ile-de-France un « PLH » sur un périmètre cohérent. Suite au débat fourni ayant eu lieu sur cet amendement, le Sénat a cependant opté en faveur d'un programme interdépartemental de l'habitat. Si chacun peut convenir que la situation de Paris et de l'Ile-de-France en termes de population, d'emploi, de transport et de logement appelle un traitement spécifique, l'insertion de cette disposition n'est pas sans poser problème. On peut en effet s'interroger sur l'opportunité de légiférer en la matière alors que se multiplient les initiatives ayant trait au « grand Paris », toutes plus ou moins sur la base de périmètres différents (Paris et petite couronne et/ou villes nouvelles et/ou grande couronne) et qu'un secrétariat d'État chargé du développement de la région capitale a récemment été créé en vue de réfléchir à cette problématique. Votre rapporteur salue néanmoins l'initiative courageuse du sénateur Dallier et reconnaît la pertinence de la question qu'il a souhaité soulever par le biais de cet amendement. D'un strict point de vue technique, la disposition insérée dans le texte pose également plusieurs problèmes. Tout d'abord, celle-ci n'a pas à figurer dans l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation qui concerne uniquement les PLH. De plus, celle-ci ne comporte aucune précision sur les modalités d'élaboration de ce nouveau programme de l'habitat, et en particulier sur les collectivités ou les établissements publics compétents pour intervenir, ce qui la rend de fait inopérante. Enfin, on peut s'interroger sur l'opportunité d'imposer un délai de mise en œuvre, et ce d'autant plus que ce type de précision n'a pas vocation à être codifié. Ainsi, votre rapporteur ne peut envisager que deux solutions : supprimer purement et simplement cette disposition qui dénature le contenu de l'article L. 302-1 soit la retranscrire ailleurs dans le texte en lui donnant un contenu plus substantiel.

Le 2^o vise à fixer sans ambiguïté la **durée des PLH** à six ans, alors les dispositions du 3^{ème} alinéa de l'article L. 302-1 prévoient aujourd'hui « *une durée au moins égale à six ans* » (alinéa 10).

Le 3^o précise les objectifs et principes devant être pris en compte dans le cadre du PLH en insérant, au milieu des dispositions du 4^{ème} alinéa de l'article L. 302-1, une référence à la « **nécessité de lutter contre l'étalement urbain** » (alinéa 12). Celle-ci vise à reprendre la mention que le projet de loi initial voulait inscrire dans le cinquième alinéa de ce même article relative à la « *nécessité de modérer la consommation d'espace* ». Quelques améliorations formelles sont également introduites : la référence au schéma directeur est remplacé par une référence au SCOT et la référence au protocole d'occupation du patrimoine social est supprimée, ce dispositif ayant lui-même été supprimé par la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL).

Le 4° supprime par **coordination** le cinquième alinéa de l'article L. 302-1 dont les dispositions seront reprises ultérieurement dans le quatorzième alinéa de ce même article (alinéa 13).

Le 5° introduit une modification au sein de la seconde phrase du sixième alinéa de l'article L. 302-1 qui dispose que le diagnostic prévu dans le cadre du PLH « *inclut un repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées* ». En effet, comme nous l'avons précisé plus haut, l'article 25 du projet de loi introduit dans la loi du 31 mai 1990 (loi Besson) une **définition de l'habitat indigne** à laquelle il convient désormais de faire référence.

Le 6° est issu d'un amendement présenté par M. Daniel Raoul visant à intégrer dans la liste des opérations qui doivent concourir à la réalisation du PLH les **actions mises en œuvres dans le cadre du PNRQAD** (alinéa 16). Rappelons que sont déjà visées dans cette liste les opérations concernant le développement de l'offre de logement, le renouvellement urbain et la réhabilitation de l'habitat.

Le 7° modifie quant à lui le quatorzième alinéa de l'article L. 302-1 afin, d'une part, de reprendre les dispositions du texte initial relatives à la création d'un **programme d'actions détaillé** par communes et, d'autre part, de réintégrer les dispositions du cinquième alinéa de ce même article supprimées au 4°. Cet alinéa est ainsi remplacé par cinq nouveaux alinéas (alinéas 18 à 22) définissant le contenu du programme d'actions détaillé. Le projet de loi prévoit que le PLH comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique, accompagné d'un échéancier prévisionnel (alinéa 18). Cette précision, qui ne figurait pas dans le texte initial, peut paraître redondante avec les dispositions qui prévoient un échéancier prévisionnel de réalisation de logements et de lancement des opérations d'aménagement (alinéa 21), actions qui sont au cœur du programme d'actions détaillé. En outre, il faut rappeler qu'un bilan triennal d'exécution du PLH est introduit au IV du présent article. Peut-être n'est-il pas impératif en ce cas d'élaborer un échéancier prévisionnel pour la réalisation de chaque programme d'action détaillé ?

Le contenu du programme d'actions détaillé fait l'objet des alinéas 19 à 22 ; il comprend :

– **le nombre et le type de logements à réaliser**, précision qui ne figurait ni dans le CCH ni dans le projet de loi initial ;

– **les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre** (reprise des dispositions du cinquième alinéa de l'article L. 302-1) ;

– **l'échéancier prévisionnel de réalisation des logements et de lancement des opérations d'aménagement** par l'EPCI ;

– **les orientations relatives à l'application de certaines mesures prévues par le code de l'urbanisme**. Il s'agit de la possibilité :

- de délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des emplacements réservés à des programmes de logements dans le cadre du PLU (*b* de l'article L. 123-2) ;
- de délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements que le PLU définit dans le respect des objectifs de mixité sociale (*d* de l'article L. 123-2 abrogé par l'article 9 *quater* du présent projet de loi qui réintègre néanmoins ces dispositions sous la forme d'un 16° dans l'article L. 123-1) ;
- de délimiter, par une délibération du conseil municipal, des secteurs dans lesquels une majoration du coefficient d'occupation des sols (COS) peut être accordée en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux dans la limite de 20 % (article L. 127-1 modifié par l'article 10 du projet de loi : celui-ci devrait désormais permettre aux communes ou EPCI compétents de délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible résultant du COS pouvant aller jusqu'à 50 %) ;
- de délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale fixée par le PLU (15° de l'article L. 123-1 créé par l'article 9 *ter* du projet de loi introduit par amendement lors de l'examen du texte au Sénat).

Le 8° étend l'**obligation d'établir un programme local de l'habitat à toutes les communautés de communes de plus de 30 000 habitants** compétentes en matière d'habitat et comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants. Rappelons que la loi portant engagement national pour le logement du 13 juillet 2006 (ENL) avait déjà rendu le PLH obligatoire pour toutes les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, les communautés urbaines et les communautés d'agglomération (avant dernier alinéa de l'article L. 302-1 du CCH). A cet égard, M. Dominique Brayé fait remarquer dans son rapport sur le projet de loi présenté au nom de la commission des affaires économiques du Sénat que le seuil actuel *« conduit donc à limiter à 12 le nombre de communautés de communes assujetties à cette exigence et à exclure un grand nombre de territoires dans lesquels, compte tenu des enjeux en matière de politique de l'habitat, l'élaboration d'un tel document serait opportune »*. Il estime qu'avec le dispositif proposé, quelque 90 communautés de communes supplémentaires se trouveraient concernées par l'obligation de se doter d'un PLH. Les dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 302-1 sont donc modifiées afin d'intégrer les nouvelles communautés de communes concernées (alinéa 24).

Enfin, le 9° introduit des modifications de coordination au sein du dernier alinéa de l'article L. 302-1 dont les dispositions ont été introduites par la loi ENL afin de prendre en compte les cas où le périmètre des EPCI compétents en matière de PLH diffère de celui des bassins d'habitat⁽²¹⁾ ou des pays : un syndicat mixte

peut alors réaliser des **études de cadrage sur l'habitat** destinées à servir de base à l'élaboration du PLH. La rédaction proposée à l'alinéa 26 par le sénateur Thierry Repentin vise à élargir le champ des syndicats mixtes susceptibles d'intervenir dans ce cadre et à citer également les communes au titre des bénéficiaires de ces études, afin de tenir compte des dispositions du V du présent article qui prévoit d'imposer aux communes de plus de 20 000 habitants l'obligation d'élaborer un PLH.

Le **III** vise à modifier les **procédures du « porter à connaissance » et de l'association de l'État à l'élaboration du PLH** et à renforcer le contrôle de ce dernier sur son contenu (article L. 302-2 du CCH). Si le présent paragraphe est, comme le précédent, issu d'un amendement de rédaction globale du rapporteur Dominique Braye, les modifications introduites dans le projet de loi initial sont toutefois moindres.

Le **1^o** vise à compléter la liste des **« objectifs locaux à prendre en compte »** que fournit le représentant de l'État dans le département à l'EPCI compétent en matière de PLH dans le cadre du « porter à connaissance » défini au 1^{er} alinéa de l'article L. 302-2 (alinéa 29). Celle-ci ne comprend actuellement que les objectifs *« en matière de diversité de l'habitat et de répartition équilibrée des différents types de logement dans l'agglomération concernée »*. Devront désormais y figurer également les objectifs en matière de *« renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires »* en référence aux éléments visés au quatrième alinéa de l'article L. 302-1 que le PLH doit prendre en compte. Le Sénat a par ailleurs précisé de façon tout à fait opportune que le délai de trois mois, dans lequel le préfet est censé intervenir, court à partir de la transmission de la délibération engageant la procédure d'élaboration du PLH. Le Sénat n'a en revanche pas apporté d'amélioration rédactionnelle. Il semblerait cependant que cela soit nécessaire afin de clarifier la référence qui est faite au quatrième alinéa de l'article L. 302-1. En effet, dans l'état actuel du texte, le préfet est censé porter à la connaissance de l'EPCI les objectifs à prendre en compte *« (...) selon les critères du quatrième alinéa de l'article L. 302-1 »*, qui ne comprend pas de critères en lien avec cette procédure. L'interprétation de ces dispositions fait plutôt penser que les éléments doivent être fournis par le préfet *« afin de renseigner les critères visés dans cet alinéa »*. Un éclaircissement est en tout cas nécessaire.

Le **2^o** vise à préciser que les EPCI compétents en matière d'urbanisme auxquels, en application du 3^{ème} alinéa de l'article L. 302-2 du CCH, l'EPCI compétent en matière d'habitat doit soumettre le projet de PLH sont les EPCI *« compétents en matière de PLU associés aux études préalables au projet ou à l'élaboration du projet »* (alinéa 30). Ces dispositions seraient toutefois plus à leur place au sein du 2^{ème} alinéa de l'article L. 302-2 qui prévoit déjà que *« l'établissement public de coopération intercommunale associée à l'élaboration du programme local de l'habitat l'État ainsi que toute autre personne morale qu'il juge utile »*.

Le 3^o remplace le dernier alinéa de l'article L. 302-2, qui prévoit l'envoi, par le représentant de l'État, de demandes motivées de modification du PLH à l'EPCI lorsque le programme « *ne répond pas à l'objectif de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements* », par trois nouveaux alinéas. Le premier reprend le texte actuellement en vigueur en y insérant deux nouveaux critères susceptibles d'entraîner des demandes de modification : lorsque le PLH ne répond pas aux objectifs de « *renouvellement du parc immobilier* », d'une part, et « *d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires* », d'autre part (alinéa 32). Ces dispositions reprennent le texte du projet de loi initial, de même que celles de l'alinéa suivant qui prévoit un nouveau cas de figure, lui aussi susceptible d'entraîner des demandes de modification du PLH : celui dans lequel le comité régional de l'habitat (CRH), saisi en application du 4^{ème} alinéa de l'article L. 302-2, émet un avis défavorable ou des réserves sur le projet de programme local de l'habitat. Le représentant de l'État peut alors également transmettre à l'EPCI des demandes motivées de modification (alinéa 33). Enfin, le dernier alinéa précise que la délibération approuvant le PLH ne devient exécutoire que deux mois après sa transmission au représentant de l'État, lequel peut, pendant ce délai, notifier à l'EPCI des demandes de modifications liées à l'insuffisance du PLH par rapport aux objectifs fixés ou à un avis négatif ou des réserves du CRH. Si tel est le cas, le PLH n'est *in fine* rendu applicable que lorsque les demandes exprimées ont effectivement été prises en compte et les modifications demandées apportées (alinéa 34).

Le IV du présent article vise à instituer un **bilan du PLH** en deux étapes : la première au bout de trois ans de réalisation et la seconde à la fin du programme. Pour ce faire, l'article L. 302-3 du CCH, qui prévoit déjà une délibération annuelle « *sur l'état de réalisation du programme (...) et son adaptation à l'évolution de la situation sociale et démographique* », est complété par un nouvel alinéa précisant que l'EPCI communique à l'État et au comité régional de l'habitat le bilan triennal et le bilan final de la réalisation du PLH. Signalons que la soumission des communes de plus de 20 000 habitants, auxquelles le projet de loi impose d'élaborer un PLH, à cette disposition a été renvoyée par le Sénat au paragraphe V.

Article L. 302-4-1 du code de la construction et de l'habitation

Obligation d'élaborer un PLH dans les communes de plus de 20 000 habitants

Le V prévoit en effet, par le biais d'un article L. 302-4-1, que les dispositions des articles L. 302-1 à L. 302-4⁽²²⁾ sont applicables aux **communes de plus de 20 000 habitants qui ne sont pas membres d'une communauté de communes de plus de 30 000 habitants compétentes en matière d'habitat, d'une communauté d'agglomération ou d'une communauté urbaine** (alinéa 38). Notons à cet égard que le Sénat a abaissé le seuil de population déterminant les communes auxquelles s'impose l'obligation d'élaborer un PLH, en le faisant passer de 30 000 à 20 000. Le rapport de M. Dominique Braye fournit

à cet égard un tableau très éclairant sur les effets de ce changement de seuil qui fait entrer 31 communes supplémentaires dans le dispositif dont 20 sur le territoire de l'Ile-de-France⁽²³⁾.

Enfin, les dispositions des paragraphes VI et VII du projet de loi initial concernant le code de l'urbanisme ont été renvoyées par le Sénat après l'article 9 afin de laisser place à quatre nouveaux paragraphes (**paragraphes VI à IX**) prévoyant les **modalités d'application** des dispositions qui précèdent. Le **VI** reprend les dispositions transitoires concernant l'obligation de se doter d'un PLH avant le 13 juillet 2009 posée par la loi ENL aux chefs des communautés de communes de plus de 50 000 habitants compétentes en matière d'habitat comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, aux communautés urbaines et aux communautés d'agglomération (avant-dernier alinéa de l'article L. 302-1). Il les complète par ailleurs par des dispositions similaires concernant les communautés de communes de plus de 30 000 habitants comprenant une commune de plus de 10 000 habitants visées au 8° du II : celles-ci disposeront d'un délai de deux ans pour adopter leur PLH. Le paragraphe **VII** fixe en outre un même délai de deux ans pour les communes de plus de 20 000 habitants visées au V. On soulignera que le non-respect de ces délais n'est assorti d'aucune sanction. Ces dispositions ont néanmoins un poids politique qui pèsera sur les collectivités responsables de leur mise en œuvre. Le **VIII** vise quant à lui à permettre la prolongation, pour une année, des conventions de délégation des aides à la pierre conclues à titre dérogatoire par des EPCI non dotés d'un PLH (alinéa 41). La loi du 13 août 2004 a en effet autorisé ces EPCI à conclure des conventions de délégation jusqu'au 31 décembre 2006 pour une durée de trois ans – au lieu de six – tout en soumettant leur renouvellement ultérieur à l'adoption effective d'un PLH. Le rapporteur au fond du Sénat, M. Dominique Braye, invoque dans son rapport des retards dans l'élaboration de certains PLH, liés notamment au contexte des élections municipales de 2008 et au renouvellement des exécutifs communautaires. Votre rapporteur n'est pas enclin à encourager de telles dérogations, et ce d'autant plus que parallèlement, dans le I du présent article, les conditions de délégation des aides à la pierre sont durcies pour les EPCI disposant déjà d'un programme local de l'habitat. Toutefois, dans la mesure où un nombre limité d'EPCI semblent concernés par cette mesure (17 d'après le rapport de M. Braye), il n'apparaît pas indispensable de remettre en cause le geste qu'a voulu faire le Sénat en direction de ces établissements. Enfin, le **IX**, introduit par un amendement du sénateur Roland Ries, vise à aménager l'entrée en vigueur des dispositions du présent article afin de faire en sorte que les programmes locaux de l'habitat qui auraient été récemment adoptés soient mis en conformité avec ces dispositions avant leur prochain renouvellement et que ceux qui doivent être prochainement révisés puissent intégrer ces modifications à l'occasion de cette révision sans avoir à le faire dès l'entrée en vigueur de la loi. Aussi est-il prévu à l'alinéa 42 que les PLH adoptés depuis moins de cinq ans sont mis en conformité avec les dispositions de la loi dans un délai d'un an à compter de sa publication.

*

* *

La Commission *adopte* un amendement, déposé par le rapporteur, tendant à coordonner les dispositions de l'alinéa 5 avec celles du III du présent article.

Puis, elle examine un amendement du rapporteur tendant à supprimer les alinéas 8 et 9, relatifs à l'instauration d'un programme interdépartemental de l'habitat pour Paris et ses départements limitrophes.

M. le Rapporteur. Dans la rédaction actuelle du texte, ces dispositions sont artificiellement rattachées à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation, qui concerne les seuls programmes locaux d'habitat. Je propose de les supprimer dans un premier temps, puis de leur consacrer une section spécifique dans le code à la faveur d'un amendement ultérieur.

La Commission *adopte* l'amendement.

Après avis favorable du rapporteur, elle *adopte* ensuite un amendement déposé par M. Olivier Carré précisant que les équipements publics existants doivent être pris en compte lors de l'élaboration du programme local de l'habitat.

Puis, elle est saisie d'un amendement du rapporteur tendant à supprimer la référence à un échéancier prévisionnel de réalisation des programmes locaux d'habitat, cette disposition étant en grande partie redondante avec celle prévoyant un échéancier prévisionnel de réalisation de logements.

M. le Rapporteur. Cette mention ne s'impose pas.

La Commission *adopte* l'amendement.

Elle examine ensuite un amendement, déposé par M. Serge Letchimy et défendu par Mme Frédérique Massat, tendant à autoriser, dans les départements d'outre-mer, les communes de plus de 30 000 habitants et les EPCI de plus de 100 000 habitants à créer un office foncier.

M. le Rapporteur. Avis défavorable. Les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale ont déjà la possibilité de créer des établissements publics fonciers. Pourquoi créer une nouvelle catégorie juridique ? Ne complexifions pas les structures.

Mme Frédérique Massat. Il s'agit de territoires présentant des besoins particuliers. Comme l'a déjà indiqué Jean-Yves Le Bouillonnet, les amendements que nous défendons correspondent aux demandes des élus locaux. Il faut adapter les moyens d'action aux spécificités locales.

M. le Rapporteur. Rien ne s'oppose aujourd'hui à la création de tels établissements publics fonciers. Cela étant, je suis tout à fait disposé à examiner

dans le détail s'il existe de véritables difficultés sur le terrain. S'il le faut, nous pourrions alors revenir sur ce sujet dans le cadre de l'article 88.

La Commission *rejette* l'amendement.

Puis elle *adopte* successivement cinq amendements du rapporteur, le premier d'entre eux étant rédactionnel, le second apportant une précision au texte, le troisième étant de coordination, le quatrième rédactionnel et le dernier de coordination.

Elle examine ensuite un amendement du rapporteur tendant à introduire à cet endroit du texte et en les complétant des dispositions relatives à l'instauration d'un plan interdépartemental de l'habitat pour Paris et ses départements limitrophes, dispositions qui figuraient auparavant à l'alinéa 9.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Pourquoi se limiter à Paris et à ses départements limitrophes, alors que le bassin d'habitat s'étend au-delà ? Il faut dépasser le cadre actuel. Même si la majorité n'a pas encore voulu franchir le pas, il me semble que nous sommes tous d'accord sur ce sujet. Les capacités d'intervention des bailleurs sociaux et du préfet sont aujourd'hui trop limitées.

M. le Rapporteur. Je rappelle que nous avons déjà amélioré la rédaction issue du Sénat en insérant la région d'Île-de-France dans le dispositif. Chacun sait que le mieux est ennemi du bien. Aussi, veillons à ne pas nous aventurer trop loin.

La Commission *adopte* l'amendement du rapporteur.

Puis elle *adopte* successivement deux amendements du rapporteur, le premier apportant une précision au texte, le second étant de nature rédactionnelle.

Elle examine ensuite un amendement de M. Olivier Carré tendant à compléter la liste des servitudes issues du droit de l'environnement à prendre en compte pour déterminer les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU en introduisant une référence aux risques naturels majeurs.

M. le Rapporteur. Avis défavorable. Le classement en zone de danger ou de précaution n'emporte pas toujours les mêmes effets : toute construction n'est pas interdite de façon générale et absolue. La rédaction de l'amendement me semble donc trop large.

La Commission *rejette* cet amendement.

Puis elle *adopte* l'article 9 *ainsi modifié*.

Après l'article 9

La Commission est saisie d'un amendement, présenté par M. Jean-Pierre Decool et soutenu par M. Étienne Pinte, tendant à ce que les programmes locaux de l'habitat (PLH) détaillent, par commune et, le cas échéant, par secteur géographique, le nombre et le calendrier des logements à construire dans le cadre des PLS, des PLUS, des PLAI et des conventionnements avec l'ANAH.

M. Étienne Pinte. Il s'agit de renforcer l'opérationnalité et la visibilité des PLH, notamment en vue de faire apparaître les objectifs de développement de l'offre de logements « très sociaux ». Il faut veiller à ce que les politiques menées correspondent à la situation économique et sociale des ménages.

M. Pierre Gosnat. Je voterai cet amendement. Bien qu'il ne prévoit pas de quantification des objectifs, ce que je regrette, il a tout de même la vertu de faire apparaître la nature des logements à construire.

M. le Rapporteur. Avis défavorable. Nous avons adopté à l'article 9 une nouvelle rédaction de l'article L. 302-1, laquelle prévoit déjà que les programmes d'action détaillés par commune, et le cas échéant par secteur géographique, indiquent le nombre et le type de logements à réaliser. Nous ne pouvons pas modifier une seconde fois la rédaction de cet article.

M. Serge Poignant, président. Il aurait fallu déposer un amendement au bon endroit du texte.

M. le Rapporteur. J'ajoute que les précisions souhaitées relèvent du champ réglementaire ; elles n'entrent pas dans le domaine de la loi.

M. Étienne Pinte. Je m'étonne de cet argument : vous venez en effet de reprocher à un autre amendement de présenter un champ trop large. En l'occurrence, il s'agit simplement de préciser les catégories de logements à réaliser.

M. Daniel Goldberg. Pour ma part, je vois mal pourquoi des considérations de nature géographique relèveraient du domaine de la loi, alors que des considérations tenant à la typologie seraient de nature réglementaire.

Sur le fond, chacun sait que les différents types de logements sociaux ne correspondent pas aux mêmes besoins. Certaines zones ont besoin de plus de PLS, d'autres d'un plus grand nombre de PLAI. La typologie retenue par l'amendement d'Étienne Pinte offre donc un grand intérêt.

M. le rapporteur. Il est bien précisé, dans les alinéas 18 et 19 du texte proposé pour l'article 9, que le programme local de l'habitat indique pour chaque commune ou secteur le nombre et les types de logements à réaliser. Il n'appartient pas à la loi de décliner aussi précisément que le propose l'amendement les types de logements visés.

M. Daniel Goldberg. Cette précision ne concerne pas uniquement les logements sociaux.

M. le rapporteur. Précisément, elle les inclut.

M. Serge Poignant, président. Cet amendement ne peut être accepté en l'état. Je vous propose de le retirer ou de le rectifier.

M. Etienne Pinte. Ne partageant pas cette analyse, je le maintiens.

La Commission *rejette* cet amendement.

Puis elle examine un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet visant à inclure la liste des terrains publics dans le porter à connaissance transmis par les préfets aux communes dans le cadre de l'élaboration de leur plan local d'urbanisme.

M. Olivier Dussopt. Il s'agit de la liste des terrains compris dans le périmètre de la commune ou du groupement dont l'État, des établissements publics ou des entreprises publiques sont propriétaires.

M. le rapporteur. Cet amendement est satisfait par l'article L. 121-2-1 du code de l'urbanisme qui prévoit que le représentant de l'État dans le département transmet au maire ou au président de l'EPCI qui en fait la demande la liste des immeubles – terrains bâtis ou non bâtis – appartenant à l'État et à ses établissements publics.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Cet article ne vise pas les terrains appartenant aux entreprises publiques. Par ailleurs, notre amendement prévoit que la transmission est systématique, et non à la demande du maire.

M. le rapporteur. Certes, mais vous ne pouvez pas introduire dans le code de l'urbanisme un article dont les dispositions sont quasiment redondantes avec celles d'un article existant. Par ailleurs, personnellement, je ne vois pas l'intérêt de transmettre ces informations aux maires qui ne le demandent pas. Avis défavorable.

La Commission *rejette* cet amendement.

Article 9 bis

(articles L. 123-1, L. 123-12 et L. 123-14 du code de l'urbanisme)

Mise en compatibilité du PLU avec le programme local de l'habitat

Alors que les VI et VII de l'article 9 prévoyaient, dans le projet de loi initial, une réduction de trois à deux ans du délai de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) avec le programme local de l'habitat (PLH), le Sénat a préféré disjoindre cette question du reste de l'article 9 pour la traiter dans un

article additionnel. L'amendement à l'origine de ce nouvel article, présenté par le rapporteur Dominique Braye, n'a en outre pas repris les dispositions prévues dans le texte initial. Une distinction a en effet été introduite entre les cas nécessitant une révision du PLU, pour lesquels la durée actuelle de mise en conformité de trois ans est conservée, et les cas où une simple modification du PLU suffit, pour lesquels le délai est alors ramené à un an (1°).

Modification, révision, révision simplifiée du plan local d'urbanisme

La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a levé les dernières ambiguïtés subsistant entre modification et révision du plan local d'urbanisme en faisant de la modification du PLU la procédure normale d'adaptation de ce plan. Rappelons que sous le régime antérieur, la révision était la procédure la plus employée y compris pour des changements mineurs qui n'auraient nécessité qu'une simple modification.

Conditions du recours à la procédure de modification

Aux termes de l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme, la modification envisagée

- ne doit pas porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable* ;
- ne doit pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne doit pas comporter de graves risques de nuisance.

A l'intérieur des zones urbaines ou à urbaniser, la commune peut ainsi recourir à la modification, dès lors qu'elle ne remet pas en cause les orientations générales du PADD. En d'autres termes, si la commune change la traduction réglementaire de son projet communal, elle procède par modification. Si elle change de projet communal, elle doit recourir à la révision. Si une commune veut transformer une zone à urbaniser en zone urbaine, en cohérence avec les orientations fixées par le PADD, elle peut le faire par simple modification, même si la zone considérée couvre une surface très importante. Dans certains cas, pour permettre la réalisation d'un projet, la commune doit faire évoluer son PLU, sans pouvoir utiliser la modification soit parce qu'elle réduit une zone agricole ou naturelle ou un espace boisé classé, soit parce qu'elle remet en cause les orientations fixées dans le PADD : elle peut alors utiliser la procédure de révision simplifiée.

Principales différences entre les procédures de modification et de révision

La modification d'un PLU, qui relève de l'initiative du maire ou du président de l'EPCI, est une procédure moins lourde que la révision : elle n'a pas à être prescrite par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI et ne nécessite aucune concertation préalable. Il n'y a pas d'élaboration associée ni d'examen conjoint. La décision de modification est prise par délibération du conseil municipal après enquête publique.

Révision du PLU

La loi Urbanisme et Habitat a conféré à la procédure de révision un caractère résiduel qui couvre les cas non compris dans le champ de la procédure de modification. La révision peut être, selon les cas :

- une **révision classique**, ce qui correspondra le plus souvent à une **refonte du PLU**, à une **transformation du POS en PLU** ou encore à la création d'un secteur sauvegardé ;
- ou une **révision simplifiée**, qui permettra la **réalisation d'un projet ponctuel** (réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé,

présentant un intérêt général, notamment pour la commune ou toute autre collectivité), **l'extension de zones constructibles** (dès lors que le projet ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD) ou **la rectification d'une erreur matérielle**. Les projets permettant de recourir à une révision simplifiée sont strictement définis à l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme.

** La notion d'économie générale du PADD n'a pas de définition objective et ne prend son sens qu'au regard du PLU qui doit être remanié : il appartient à l'administration d'en apprécier la portée sous le contrôle du juge.*

L'article, qui comprend trois subdivisions, vise plus largement à renforcer la compatibilité entre PLU et PLH en ne permettant pas que l'acte approuvant un PLU puisse devenir exécutoire si ses dispositions sont de nature à compromettre la réalisation d'un PLH en cours d'élaboration (2°). Enfin, il prévoit une « mise en conformité d'office » par le préfet lorsque la commune n'y procède pas elle-même (3°).

Le 1° du présent article modifie tout d'abord le dernier alinéa de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme qui contient les dispositions relatives à la mise en compatibilité du PLU avec les documents visés à l'avant-dernier alinéa : SCOT (schéma de cohérence territoriale), schéma de secteur, schéma de mise en valeur de la mer, charte du parc naturel régional ou du parc national, plan de déplacements urbains, programme local de l'habitat, schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (en ce qui concerne les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux) et schémas d'aménagement et de gestion des eaux (pour ce qui est des objectifs de protection). Cet alinéa indique que le délai de mise en compatibilité est de trois ans après l'approbation de l'un de ces documents. Il est complété par une phrase précisant qu'il est **réduit à un an lorsque le PLU doit être modifié afin de permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le programme local de l'habitat** (alinéa 3).

Le 2° modifie quant à lui les dispositions du *d* de l'article L. 123-12 du code de l'urbanisme : celui-ci prévoit que **l'acte publié approuvant le PLU devient exécutoire dans un délai d'un mois à compter de sa notification au préfet sauf si celui-ci notifie dans ce délai à la commune les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter** lorsque les dispositions du PLU sont « *de nature à compromettre la réalisation d'une directive territoriale d'aménagement, d'un schéma de cohérence territoriale, d'un schéma de secteur ou d'un schéma de mise en valeur de la mer en cours d'établissement* ». Le plan local d'urbanisme ne devient exécutoire qu'après publication et transmission au préfet de la délibération approuvant les modifications demandées. La modification visée à l'alinéa 4 permet d'inclure le PLH dans la liste des documents en cours d'élaboration dont les dispositions s'imposent au PLU.

Enfin, le 3° remplace le dernier alinéa de l'article L. 123-14 du code de l'urbanisme par trois alinéas, les deux premiers reprenant les dispositions actuellement en vigueur qui prévoient que **le préfet se charge de rendre le PLU**

compatible avec les documents visés à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 123-1 si, au bout de trois ans, la commune n'a pas elle-même procédé à la révision nécessaire, le dernier précisant qu'il en va de même si, au bout d'un an, la commune n'a pas modifié son PLU de manière à permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus par le PLH (alinéa 8).

*
* *

Après avoir *adopté* un amendement de coordination du rapporteur, la Commission *adopte* l'article 9 bis ainsi modifié.

Article additionnel après l'article 9 bis

Intégration des dispositions du PLH dans le PLU lorsque celui couvre l'intégralité du territoire de l'EPCI

La Commission examine un amendement du rapporteur visant à permettre la fusion entre le programme local de l'habitat et le plan local d'urbanisme lorsque celui-ci couvre l'intégralité du territoire de l'EPCI compétent.

M. le rapporteur. Le projet de loi vise à assurer une meilleure prise en compte dans les PLU des mesures prévues dans les PLH, notamment par la réduction du délai de mise en compatibilité du PLU avec le PLH lorsqu'une simple modification est nécessaire. Il est temps de franchir un pas supplémentaire dans la simplification et la coordination des procédures, comme le demandent d'ailleurs les adjoints à l'urbanisme des villes importantes.

A cet égard, je souhaite que le Grenelle 2 de l'environnement débouche également sur l'intégration du plan de déplacement urbain dans un document unique.

M. Pierre Gosnat. Je suis d'accord avec cette démarche, mais je regrette que cette modification importante soit introduite par un simple amendement. Ne conviendrait-il pas de consacrer plus de temps à une telle proposition ?

M. le rapporteur. Il est vrai qu'une grande loi sur l'urbanisme reste à écrire. Mais la crise du logement et du foncier exige de faire ce pas, afin de montrer la nécessité d'une révision générale de ces documents.

La Commission *adopte* cet amendement.

Article 9 ter

(article L. 123-1 du code de l'urbanisme)

Introduction dans le PLU de prescriptions permettant d'adapter la taille des logements aux besoins des populations sur le territoire

Le présent article est issu d'un amendement présenté par le rapporteur Dominique Braye, en lien avec le recentrage des dispositifs « Robien » et « Borloo » opéré à l'article 15 du présent projet de loi. En effet, les dispositions de ces deux articles visent à lutter contre la multiplication des petits logements, favorisée par le plafonnement des aides fiscales à l'investissement locatif, alors que bien souvent ceux-ci ne sont pas adaptés aux besoins des populations. Le recentrage de ces dispositifs fiscaux dans les zones les plus tendues devrait concourir à cet objectif. Toutefois, le rapporteur au fond de la Haute Assemblée a estimé que la situation actuelle appelait des mesures plus volontaristes. C'est pourquoi il a proposé de permettre aux communes de **délimiter dans les PLU des secteurs dans lesquels un pourcentage de logements d'une taille minimale doit être appliqué**. Tel est l'objet du présent article, adopté à l'unanimité lors de son examen au Sénat, qui introduit un 15° au sein de la liste prévue par l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme qui définit le contenu des PLU.

Votre rapporteur note qu'il s'agit là d'un procédé inhabituel : il n'est en effet pas coutume d'introduire des dispositions afférentes à la construction dans les documents d'urbanisme. Par ailleurs, il s'interroge sur l'adéquation de ces dispositions avec la réforme des autorisations d'urbanisme récemment entrée en vigueur qui prévoit que le demandeur d'un permis de construire n'est plus tenu de produire les plans intérieurs des constructions. Le ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire devra donc veiller lors de la mise en œuvre de ces dispositions à ce qu'il n'y ait pas d'incompatibilité. Sur le fond, votre rapporteur considère néanmoins que cette nouvelle faculté peut être utile dans certaines communes, celles-ci ayant toute latitude pour adopter des dispositions susceptibles de répondre aux besoins qui se font sentir localement en matière de logement. Une telle disposition ne peut en outre que contribuer à renforcer la cohérence, voire la convergence, entre PLU et PLH, que votre rapporteur appelle de ses vœux.

*

* *

La Commission examine un amendement de M. Olivier Carré prévoyant, à l'alinéa 2, de substituer au mot : « doivent » le mot : « peuvent ». M. le rapporteur ayant fait remarquer que cet amendement aboutissait à vider de son sens l'article 9 *ter* et ayant émis un avis défavorable, il est *retiré*.

Elle *adopte* ensuite l'article 9 *ter* sans modification.

Article 9 quater

(articles L. 123-1, L. 123-2, L. 230-3, L. 230-4 et L. 230-4-1 du code de l'urbanisme)

Suppression du droit de délaissement imposé aux communes en contrepartie de l'institution d'une servitude en matière de réalisation de logements sociaux

L'article 4 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement a permis aux communes d'instituer dans les PLU une servitude consistant à « *délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* » (*d*) de l'article de L. 123-2 du code de l'urbanisme). La création de cette servitude s'accompagne, au même titre que les autres servitudes visées à l'article L. 123-2 d'une « *mise en demeure de procéder à l'acquisition* » du terrain adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien (article L. 230-1 du code de l'urbanisme). La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit ensuite se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

L'article L. 230-3 du code de l'urbanisme précise qu'à défaut d'accord amiable, le juge fixe le prix de l'immeuble qui est alors exclusif de toute indemnité accessoire, notamment de l'indemnité de réemploi. Rappelons à cet égard que l'argumentation utilisée par le Gouvernement à l'appui de cette disposition reposait, au moment du débat sur le projet de loi ENL, sur l'idée qu'en l'absence de droit de délaissement, l'obligation de réaliser des logements sociaux dans les programmes de logements pourrait ouvrir aux propriétaires un droit à indemnisation. Cependant, un premier bilan de l'utilisation du *d*) de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme semble montrer que, depuis 2006, cette disposition a été peu utilisée par les communes notamment du fait de l'existence de ce droit de délaissement, qui permet aux propriétaires concernés de demander à la commune d'acquérir leur bien, à défaut de quoi la servitude ne s'applique plus. L'article L. 230-4-1 précise en effet que les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements ne sont plus opposables lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale a décidé de ne pas procéder à l'acquisition.

Le présent article, issu d'un amendement du rapporteur de la commission des affaires économiques, modifié par un sous-amendement du sénateur Thierry Repentin, vise à **supprimer la servitude en question et le droit de délaissement allant de pair, tout en conservant la possibilité pour les communes de délimiter dans le cadre des PLU des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale**. Notons que l'adoption du sous-amendement du groupe socialiste du Sénat a permis que soient non seulement visés ici les **logements locatifs sociaux mais également les logements en accession sociale à la propriété**.

Ainsi, le 1^o procède à une retranscription des dispositions du *d*) de l'article L. 123-2 dans l'article L. 123-1 sous la forme d'un 16^o (alinéa 3), ces dispositions étant elles-mêmes abrogées au 2^o (alinéa 4). Quant au 3^o, il supprime les quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 230-3 relatifs à la mise en œuvre du droit de délaissement (alinéa 6) et, par coordination, modifie l'article L. 230-4 (alinéa 7) et supprime l'article L. 230-4-1 (alinéa 8).

*
* *

La Commission *adopte* l'article 9 *quater sans modification*.

Article additionnel après l'article 9 quater

**Modification de la composition des sociétés publiques locales
d'aménagement**

La Commission examine deux amendements soumis à discussion commune, présentés respectivement par M. Jean-Yves Le Bouillonnet et par M. le rapporteur, prévoyant une diminution du nombre d'actionnaires obligatoire dans les sociétés publiques locales d'aménagement.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Il s'agit de faire bénéficier les SPLA de l'évolution de la jurisprudence de la Cour de justice des communautés européennes en prévoyant qu'elles peuvent être composées d'un ou plusieurs actionnaires.

M. le rapporteur. Mon amendement prévoit que ces sociétés peuvent être composées de deux actionnaires ou plus, ce qui est davantage en cohérence avec la législation européenne.

Après avoir *rejeté* l'amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet, la Commission *adopte* l'amendement du rapporteur.

Après l'article 9 quater

La Commission examine un amendement, présenté par M. Jean-Yves le Bouillonnet et soutenu par M. Olivier Dussopt, visant à obliger les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU à consacrer 30 % de la surface hors œuvre nette de tout programme de construction de logements à du logement social, proportion portée à 50 % lorsque ces communes font l'objet d'un constat de carence.

M. Olivier Dussopt. Il s'agit d'aider les communes à pallier leurs carences et à ne plus payer d'amendes au titre du non respect de la loi.

Le rapporteur ayant émis un avis défavorable, la Commission *rejette* cet amendement.

Article 9 quinquies

(article L. 211-4 du code de l'urbanisme)

Droit de préemption urbain renforcé sur les cessions de parts de SCI

Le présent article vise à étendre le droit de préemption urbain renforcé à la cession de la majorité des parts d'une société civile immobilière (SCI). Le rapporteur Dominique Braye, à l'origine de cet article, rappelle dans son rapport qu'une disposition avait déjà été introduite dans le cadre de la loi ENL afin de permettre aux communes d'exercer leur droit de préemption sur la cession de la totalité des parts d'une société civile immobilière afin de faire échec à la création de SCI dans le seul but de contourner le droit de préemption urbain. Cette disposition fait l'objet du *d* de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme, qui définit le champ d'application du droit de préemption urbain renforcé. Rappelons que ces dispositions permettent à la commune d'exercer un droit de préemption sur des cessions de biens qui, en principe, ne lui sont pas soumises ; la délibération du conseil municipal instituant un droit de préemption urbain renforcé doit à cet égard être motivée. En vertu de l'article L. 211-4 du Code de l'urbanisme, sont concernés :

- les immeubles bâtis depuis moins de 10 ans,
- les locaux compris dans un bâtiment soumis à un régime de copropriété depuis plus de 10 ans,
- les parts ou actions des sociétés d'attribution,
- et, depuis la loi ENL, « *la totalité des parts d'une société civile immobilière, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption* ».

Constatant néanmoins qu'il demeurerait encore trop facile de neutraliser cette disposition en ne cédant que 99 % des parts de la SCI, le Conseil d'État a préconisé dans son récent rapport sur le droit de préemption⁽²⁴⁾ de renforcer l'état du droit en la matière.

Dans cet objectif, le présent article modifie dans son 1^o le *d* de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme afin de remplacer le mot : « totalité » par le mot : « majorité » (alinéa 2), tout en excluant, dans son 2^o, les SCI constituées exclusivement entre parents jusqu'au 4^{ème} degré inclus du champ de cette disposition (alinéa 4).

*

* *

La Commission *adopte* l'article 9 *quinquies sans modification*.

Article 9 sexies

(articles L. 240-1 et L. 240-2 du code de l'urbanisme)

Liste des établissements publics soumis au droit de priorité des communes

L'article L. 240-1 du code de l'urbanisme prévoit la création en faveur des communes et des établissements publics de coopération intercommunale titulaires du droit de préemption urbain d'un **droit de priorité sur tout projet de cession d'un immeuble** ou d'une partie d'immeuble situé sur leur territoire et appartenant à l'État, à des entreprises publiques, à Réseau ferré de France (RFF), à la SNCF et à VNF (Voies navigables de France) ou à des **établissements publics dont la liste est fixée par décret**, en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 ⁽²⁵⁾ ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de telles actions ou opérations.

Rappelons que cet article est issu de la loi du 13 juillet 1991, qui dans sa rédaction initiale, renvoyait intégralement au décret le soin de fixer la liste des établissements publics concernés. 15 ans plus tard, prenant acte de la carence de l'État en la matière, la loi ENL a expressément mentionné dans la liste des établissements publics visés au 1^{er} alinéa de l'article L. 240-1 Réseau ferré de France, la SNCF et VNF. Face à l'inaction persistante de l'État, le Sénat a adopté un amendement de M. Dominique Braye visant à compléter cette liste en y insérant la mention de l'AP-HP (Assistance publique – Hôpitaux de Paris). L'intention du rapporteur de la commission des affaires économiques du Sénat, telle qu'elle ressort de son rapport, était d'y inclure également la RATP (régie administrative des transports parisiens) mais ce dernier y a finalement renoncé. Il convient en effet de signaler que la RATP est déjà en train de faire le point sur son patrimoine à la demande du STIF (syndicat des transports d'Ile-de-France). Toujours d'après le rapport de M. Dominique Braye, l'AP-HP disposerait d'emprises relativement importantes en Ile-de-France, région particulièrement tendue et recelant par ailleurs 270 des 514 sites retenus au titre du programme national de mobilisation du foncier public 2008-2012. Même si votre rapporteur n'est pas enclin à encourager la confusion entre dispositions législatives et réglementaires, il comprend la démarche du rapporteur du Sénat et estime qu'elle pourra vraisemblablement permettre d'apporter des solutions concrètes pour développer l'offre de logements en région parisienne.

Le présent article insère au sein des articles L. 240-1 et L. 240-2 ⁽²⁶⁾ du code de l'urbanisme une référence au deuxième alinéa de l'article L. 6147-1 du code de la santé publique qui mentionne l'Assistance publique – Hôpitaux de Paris. Votre rapporteur estime à cet égard qu'il aurait peut-être été plus clair de faire référence au troisième alinéa de cet article, le deuxième visant également l'agence régionale de l'hospitalisation.

*

* *

La Commission *adopte* l'article 9 *sexies sans modification*.

Article 9 septies

(article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme)

Autorisation de constructions à usage d'habitation dans le périmètre d'anciens bâtiments agricoles

Adopté à l'initiative du sénateur Charles Revet, le présent article vise à apporter une réponse concrète au manque de foncier constructible en permettant l'utilisation à usage d'habitation des terrains situés dans un périmètre regroupant des bâtiments ayant perdu leur vocation agricole. Comme l'a souligné l'auteur de l'amendement à l'origine de ces dispositions lors des débats au Sénat, on fait ainsi « *coup double, voire triple : on trouve[] du foncier, du bâti – qui plus est, du bâti intéressant –, et cela permet[], au-delà du logement fourni à des familles, de réhabiliter un bâti construit au fil du temps et qui participe de la richesse de notre territoire national* ».

Il est ainsi proposé de compléter le 1° de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme qui vise autoriser, en l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale opposable aux tiers, ou bien de tout document d'urbanisme en tenant lieu, « *l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes* » en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune. Cet alinéa est ainsi modifié afin de viser non seulement les constructions existantes mais également « *la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales* ». Il appartiendra à cet égard au préfet d'apprécier, en fonction des circonstances locales, si la notion de tradition architecturale est respectée par le projet lors de la délivrance de l'autorisation de construire.

*

* *

La Commission *adopte* l'article 9 *septies sans modification*.

Article 9 octies

(article 1607 *bis* du code général des impôts)

Répartition du produit de la taxe spéciale d'équipement entre établissement public foncier d'État et établissement public foncier local

Le présent article vise à alléger les conséquences fiscales pour le contribuable résultant de la superposition des périmètres d'intervention d'un établissement public foncier d'État et d'un établissement public foncier local. La loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale a renouvelé le régime des établissements publics fonciers d'État (EPFE) et a fixé à 20 euros par habitant le plafond de la taxe spéciale d'équipement (TSE) que ceux-ci peuvent percevoir. Cependant, la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 avait déjà fixé une limite de 20 euros par habitant applicable au produit de la taxe spéciale d'équipement perçu par les établissements publics fonciers locaux (EPFL) créés en vertu de l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme. En cas de superposition du périmètre d'un EPFE et d'un EPFL, le cumul des deux plafonds aboutit donc de fait à un plafond de 40 euros par habitant.

Afin d'atténuer la charge fiscale résultant de ces dispositions, le Sénat a introduit, sur proposition du rapporteur Dominique Braye, un dispositif permettant de limiter globalement à 20 euros par habitant le poids de la TSE, y compris lorsque deux établissements publics fonciers sont compétents pour la percevoir. Le présent article modifie ainsi l'**article 1607 bis du code général des impôts** (CGI) qui prévoit l'institution d'une taxe spéciale d'équipement au profit des établissements publics fonciers mentionnés aux articles L. 324-1 et suivants du code de l'urbanisme (EPFL). Le deuxième alinéa de l'article 1607 bis, qui prévoit le plafonnement de la taxe à 20 euros par habitant situé dans le périmètre de l'établissement public foncier local, est complété par deux phrases précisant que, lorsque ce périmètre coïncide avec le périmètre d'un établissement public foncier d'État, le plafond est fixé à 10 euros par habitant pour chaque établissement sauf stipulation contraire d'une convention conclue entre ces deux établissements pour répartir différemment le produit de la taxe, dans la limite d'un plafond global de 20 euros par habitant (alinéa 2).

Votre rapporteur approuve le dispositif mis en place. Toutefois, il constate que celui-ci ne tient pas compte de la spécificité des établissements publics fonciers de Normandie, Lorraine et PACA, visés au quatrième alinéa de l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme⁽²⁷⁾. La taxe spéciale d'équipement de ces établissements est en effet régie par des articles spécifiques du code général des impôts qui ne fixent pas de plafond par habitant mais un plafond global en valeur absolue. C'est pourquoi votre rapporteur vous proposera deux amendements visant, pour le premier, à supprimer la mention de ces établissements dans l'alinéa 2 du présent article et, pour le second, à compléter cet alinéa par une phrase permettant d'adapter les dispositions figurant dans le texte au cas de ces trois EPFE en ne prévoyant qu'un plafond global par habitant lorsqu'ils sont concernés. Par ailleurs, bien que le présent article se borne à modifier les dispositions de l'article 1607 bis du CGI relatives à la TSE perçue par les EPF locaux, il serait souhaitable d'introduire, par coordination, une modification identique au sein de l'article 1607 ter concernant la TSE des EPF d'État.

Enfin, votre rapporteur considère que les dispositions adoptées dans le cadre de l'article 9 *octies* sont indissociables des dispositions contenues à l'article 9 *nonies* qui visent à aligner les conditions de perception de la TSE par les EPF d'État et par les EPF locaux. Il conviendrait donc d'intégrer ces dispositions au sein du présent article et de supprimer en conséquence l'article suivant.

*

* *

Après avoir *adopté* deux amendements de cohérence du rapporteur, la Commission *adopte* l'article 9 *octies* *modifié*.

Article 9 nonies

(article 1607 *bis* du code général des impôts)

Mise en œuvre effective de l'exonération de la taxe spéciale d'équipement pour les organismes HLM et les sociétés d'économie mixte

Aux termes de l'article 1607 *ter* du code général des impôts qui fixe le régime de la taxe spéciale d'équipement perçue par les établissements publics fonciers d'État, 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. Par ailleurs, les redevables au nom desquels une cotisation de la taxe d'habitation est établie au titre de ces locaux sont également exonérés du paiement de la taxe (quatrième alinéa de l'article 1607 *ter*).

Si une disposition quasi-similaire est prévue au quatrième alinéa de l'article 1607 *bis* s'agissant de la TSE perçue par les établissements publics fonciers locaux, celle-ci a toutefois une portée moindre. En effet, elle ne concerne que les organismes HLM et son application dépend en réalité de la mise en œuvre de la révision des valeurs locatives des immeubles. Or, si cette opération a bien été réalisée par les services de l'ancienne direction générale des impôts en 1991, ses résultats n'ont jamais été intégrés dans les rôles. Ceux-ci sont d'ailleurs désormais vraisemblablement obsolètes. C'est pourquoi le Sénat propose, d'une part, de supprimer au sein de cet alinéa la référence à « *l'année d'incorporation dans les rôles des résultats de la révision générale des évaluations cadastrales effectuée dans les conditions fixées par la loi n° 90-669 du 30 juillet 1990 relative à la révision générale des évaluations des immeubles retenus pour la détermination des bases des impôts directs locaux* » afin que l'exonération de TSE soit effectivement appliquée aux organismes HLM et, d'autre part, d'élargir le champ de cette exonération afin d'y inclure les sociétés d'économie mixte, comme c'est le cas pour la TSE perçue par les EPFE.

La Haute Assemblée n'a toutefois pas été au bout de sa démarche en omettant de corriger également les dispositions visant à exonérer de TSE les redevables de la taxe d'habitation au titre des locaux d'habitation et dépendances dont les organismes HLM – et désormais les SEM – sont propriétaires et qui sont attribués sous conditions de ressources. En effet, la deuxième phrase du quatrième alinéa de l'article 1607 *bis* fait elle aussi référence à la date d'intégration dans les rôles des résultats de la révision cadastrale : il conviendrait donc, par coordination, de supprimer cette référence.

*
* *

La Commission *adopte* l'article 9 *nonies*.

Article 9 decies

(article 1529 du code général des impôts)

Modification de l'assiette de la taxe sur les cessions de terrains rendus constructibles

L'article 1529 du code général des impôts, issu de l'article 26 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, prévoit la possibilité pour les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'urbanisme d'instituer une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement par un PLU, un document d'urbanisme en tenant lieu ou une carte communale dans une zone urbaine, une zone à urbaniser ou une zone constructible. L'objectif de cette taxe est de restituer aux communes une partie de la plus-value engendrée par l'ouverture des terrains agricoles à l'urbanisation. Le rapporteur Dominique Braye note à cet égard dans son rapport que cette idée a depuis été reprise dans le cadre du Grenelle de l'environnement qui a lancé plusieurs pistes de réflexion concernant la taxation de la valorisation immobilière liée à la réalisation d'infrastructures de transport.

Force est néanmoins de constater que la taxe instaurée à l'article 1529 du CGI n'est pas calculée en fonction de la plus-value réalisée mais simplement en fonction du prix de vente du terrain. En effet, le III de l'article 1529 dispose que « la taxe est assise sur un montant égal aux deux tiers du prix de cession du terrain, défini à l'article 150 VA⁽²⁸⁾ » et qu'elle est « égale à 10 % de ce montant ». Or, comme le souligne fort justement Dominique Braye, avec une assiette sur le prix de vente, plus la plus-value est forte, moins elle est taxée relativement, et inversement. L'objectif poursuivi par le Sénat, à travers le changement d'assiette proposé, est donc de rendre cette taxe plus juste.

Le présent article substitue ainsi à l'assiette visée au III de l'article 1529 une nouvelle assiette assise sur le « *prix de cession diminué du prix d'acquisition stipulé dans les actes* ». Toutefois, en l'absence d'éléments de référence, la taxe resterait assise sur les deux tiers du prix de cession. Votre rapporteur approuve cette modification mais considère toutefois qu'il conviendrait de retenir un prix d'acquisition actualisé et non le prix d'acquisition stipulé dans les actes pour le calcul de la plus-value, notamment afin d'éviter que l'on aboutisse à des montants disproportionnés s'agissant des terrains anciens.

*
* *

Après avoir *adopté* un amendement de précision du rapporteur, visant à prendre en compte l'évolution des prix sur le marché foncier dans le calcul de la plus-value, la Commission *adopte* l'article 9 *decies* ainsi modifié.

Après l'article 9 decies

La Commission examine un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet prévoyant une augmentation de cinq euros par mètre carré de la taxe foncière sur le foncier non bâti pour les terrains constructibles situés dans les zones urbaines délimitées par une carte communale, un PLU ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé.

M. Jean-Yves le Bouillonnet. Il s'agit de lutter contre la rétention du foncier. Le conseil municipal peut augmenter cette valeur dans la limite de 10 euros par mètre carré.

M. le rapporteur. Une nouvelle hausse de cette taxe n'est pas souhaitable tant qu'aucun bilan n'a été réalisé de l'application des dispositions de la loi ENL que vous souhaitez modifier ici. En effet, l'adoption d'une telle mesure pourrait aboutir à l'effet paradoxal d'avoir des sommes inférieures à ce qu'il serait souhaitable dans les zones tendues et à des sommes supérieures au prix du foncier dans les zones sans tension. Avis défavorable.

La Commission *rejette* cet amendement.

Article 9 undecies

(articles L. 210-1 et L. 213-1 du code de l'urbanisme)

**Exercice du droit de préemption par le préfet dans les communes
faisant l'objet d'un arrêté de carence**

L'objet du présent article est de permettre le transfert au préfet de l'exercice du droit de préemption urbain dans les communes faisant l'objet d'un constat de carence. Rappelons qu'aux termes de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, le droit de préemption est exercé par la commune en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou opérations d'aménagement afin de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti. Il peut également être utilisé pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

L'article L. 213-1 du code de l'urbanisme définit les immeubles, bâtis ou non bâtis, soumis au droit de préemption. A cet égard, il précise dans son onzième alinéa (*f*) que l'aliénation d'un immeuble ou d'un terrain destiné à être affecté à la construction de logements sociaux ayant fait l'objet de la convention visée au quatrième alinéa de l'article L. 302-9-1⁽²⁹⁾ n'est pas soumise au droit de préemption pendant la durée d'application d'un arrêté préfectoral pris sur le fondement de ce même article, c'est-à-dire d'un arrêté de carence.

Le présent article vise donc à supprimer ces dispositions et à confier expressément l'exercice du droit de préemption au préfet dans les communes pour lesquelles celui-ci a prononcé un constat de carence. Aussi le **I** insère-t-il un nouvel alinéa après le premier alinéa de l'article L. 210-1 précisant que dans ces communes, pendant la durée d'application dudit arrêté, le droit de préemption est exercé par le préfet « *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 visée à l'article L. 302-9-1* » (alinéa 2). Il est également indiqué que le préfet peut déléguer ce droit de préemption à un établissement public foncier d'État ou à un organisme HLM. Enfin, la dernière phrase de l'alinéa encadre l'exercice du droit de préemption en stipulant que les biens acquis par ce biais « *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 en application du premier alinéa de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation* », c'est-à-dire des objectifs fixés par la loi SRU en matière de réalisation de logements sociaux⁽³⁰⁾. Quant au **II**, il procède logiquement à l'abrogation du *f* de l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme.

Votre rapporteur salue l'insertion par le Sénat de ces nouvelles dispositions inspirées du rapport de notre collègue Etienne Pinte sur

l'hébergement d'urgence et l'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées.

*
* *

La Commission *adopte* un amendement du rapporteur visant à étendre aux SEM la possibilité de se voir déléguer le droit de préemption exercé par le préfet dans les communes faisant l'objet d'un constat de carence.

Puis elle *adopte* l'article 9 *undecies* ainsi modifié.

Après l'article 9 undecies

M. le Président déclare irrecevable au titre de l'article 40 un amendement non gagé de M. Jean-Yves Le Bouillonnet visant à obliger l'État à vendre les terrains et immeubles de son domaine privé à des prix inférieurs à leur valeur lorsqu'ils sont destinés à la construction de logements, notamment sociaux.

La Commission examine ensuite un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet présenté par M. Pascal Deguilhem, visant à créer un droit de préemption urbain prioritaire pour l'État dans les communes déclarées en constat de carence. Après que le rapporteur, jugeant l'amendement satisfait par les dispositions de l'article 9 *undecies*, a demandé son retrait, l'amendement est maintenu et *rejeté* par la Commission.

Article 9 duodecies

(article L. 2121-12 du code général des collectivités territoriales)

Consultation des pièces des dossiers d'urbanisme en mairie

Le présent article a été introduit par le Sénat sur proposition du sénateur Daniel Raoul afin de permettre la consultation en mairie des dossiers d'urbanisme sur lesquels le conseil municipal doit délibérer, en lieu et place de l'envoi des pièces concernées avec la convocation adressée à chaque conseiller municipal.

En raison de la brièveté de l'exposé sommaire de l'amendement à l'origine de ces dispositions, où il est question de la procédure applicable en matière de « déclaration d'utilité publique emportant la modification du plan d'occupation des sols » et en dépit des quelques éléments fournis en séance par son auteur relatifs à un **contentieux lié à l'existence de dispositions législatives et réglementaires estimées contradictoires**, il est relativement malaisé de comprendre les motivations de cette proposition.

L'objectif poursuivi pourrait être d'alléger les formalités applicables à la déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme. Le quatrième alinéa de l'article R. 123-23 du code de l'urbanisme prévoit en effet dans ce cadre l'envoi au conseil municipal d'un nombre important de pièces (dossier de mise en compatibilité, rapport et conclusions du commissaire enquêteur, procès-verbal de réunion, etc...). Parallèlement, l'article L. 2121-12 du code général des collectivités territoriales dispose que « *dans les communes de 3 500 habitants et plus, une note explicative de synthèse sur les affaires soumises à délibération doit être adressée avec la convocation aux membres du conseil municipal.* » Toutefois, dans la procédure visée à l'article R. 123-23, il n'est pas question de convocation du conseil municipal mais simplement de transmission des pièces, le quatrième alinéa précisant bien que si le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ne se sont pas prononcés dans un délai de deux mois, ils sont réputés avoir donné un avis favorable.

Les informations dont dispose votre rapporteur semblent donc insuffisamment étayées pour que l'on puisse considérer qu'elles justifient d'un intérêt général suffisant rendant nécessaire la modification des dispositions du code général des collectivités territoriales à laquelle procède le présent article. Plus généralement, votre rapporteur considère qu'**il n'est pas satisfaisant d'un point de vue juridique de modifier une disposition législative d'un code simplement pour empêcher l'application d'une disposition réglementaire d'un autre code.** C'est pourquoi il vous proposera de supprimer le présent article.

*

* *

La Commission examine un amendement de suppression du rapporteur.

M. le Rapporteur. Cet article vise à modifier une disposition législative du code général des collectivités territoriales afin de contourner l'application d'une disposition réglementaire du code de l'urbanisme, ce qui ne peut être considéré comme une démarche juridiquement satisfaisante.

La Commission *adopte* cet amendement.

En conséquence, l'article 9 *duodecies* est *supprimé*.

Après l'article 9 duodecies

La Commission examine un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet visant à intégrer dans les critères prioritaires de versement de la dotation de solidarité communautaire le nombre de logements locatifs sociaux des communes membres de l'EPCI.

M. le Rapporteur. Avis défavorable à cet amendement, qui constitue un cavalier.

La Commission *rejette* cet amendement.

Après avis défavorable du rapporteur, elle *rejette* un amendement du même auteur, ayant pour objet de confirmer l'importance de la variable « nombre de logements sociaux » dans le calcul de l'indice synthétique de ressources et de charges permettant la répartition de la DSU.

De la même manière, et après avis défavorable du rapporteur, elle *rejette* un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet proposant de créer une part supplémentaire au sein de la dotation forfaitaire des communes compétentes en matière de politique du logement social.

Article 10

(articles L. 123-1-1, L. 127-1, L. 127-2 et L. 128-3 [*nouveau*] du code de l'urbanisme)

Possibilité de majorer les règles de construction dans les PLU afin de favoriser l'optimisation du foncier

Le présent article vise à autoriser des assouplissements, à titre dérogatoire et temporaire, aux règles de construction afin de permettre une hausse de la densité urbaine. Il est en effet avéré qu'une meilleure utilisation du foncier bâti est susceptible d'apporter des solutions concrètes à la crise du logement tout en contribuant à la maîtrise de l'étalement urbain. Favoriser l'optimisation du foncier permet de répondre de manière rapide et efficace aux besoins des populations déjà installées sur les territoires, et en particulier des familles qui pourraient ainsi plus aisément procéder à l'agrandissement de leurs logements. Le projet de loi initial proposait donc que, pendant une durée de trois ans à compter de l'entrée en vigueur de la loi, les règles relatives à la hauteur, au gabarit, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols puissent être automatiquement majorées dans la limite de 20 % de la surface habitable.

Rappelons qu'aux termes de l'**article L. 127-2 du code de l'urbanisme**, le conseil municipal a déjà la faculté de faire appliquer les **dispositions dérogatoires aux règles d'urbanisme prévues à l'article L. 127-1**. Un dépassement du coefficient d'occupation des sols peut ainsi être autorisé sous deux conditions : que la partie de la construction en dépassement soit destinée à des logements sociaux ; que le coût foncier imputé à ces logements sociaux n'excède pas un montant fixé par décret en Conseil d'État par zone géographique. Rappelons également que certaines communes se sont vues octroyer par l'**article 4 de la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement** la possibilité de majorer le coefficient d'occupation des sols jusqu'à 50 %, dans certains secteurs, en vue de la **réalisation de projets comportant plus de 50 % de logements sociaux** ⁽³¹⁾. Il s'agit toutefois d'une disposition transitoire

qui n'est applicable qu'aux permis de construire délivrés avant le 1^{er} janvier 2010. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle le projet de loi initial entendait également pérenniser cette disposition tout en élargissant son champ d'application à l'ensemble des communes, contribuant ainsi à maintenir l'effort de production de logements sociaux neufs sur l'ensemble du territoire. Enfin, notons qu'en vertu de l'**article L. 128-1 du code de l'urbanisme**, un dépassement du coefficient d'occupation des sols est également autorisé, dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles du PLU, pour les constructions remplissant des critères de **performance énergétique** ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Tout en soutenant l'objectif poursuivi au présent article, le Sénat a en partie modifié les dispositions. Au **I, 1^o**, les sénateurs ont ainsi préféré revenir sur la majoration automatique instaurée par le projet de loi, jugeant cette mesure contradictoire avec l'incitation qui est faite par ailleurs aux communes de se doter de documents d'urbanisme. La Haute Assemblée a proposé *a contrario* qu'il appartienne aux communes de déterminer, par une délibération motivée, les secteurs situés dans les zones urbaines délimitées par les PLU ou par les documents d'urbanisme en tenant lieu dans lesquels « *un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols (...) est autorisé pour permettre l'agrandissement de bâtiments à usage d'habitation* » (sixième alinéa de l'article L. 123-1-1 du code de l'urbanisme introduit par l'alinéa 3 du présent article). Signalons la substitution volontaire du terme « **bâtiments à usage d'habitation** » au terme « logements » opérée par le Sénat dans le but d'ouvrir cette mesure non seulement aux maisons individuelles mais également aux immeubles collectifs. **Le dépassement autorisé est encadré par une double limite** : il ne peut aller au-delà de 20 % pour chacune des règles concernées et ne peut aboutir, en l'absence de coefficient d'occupation des sols, à la création d'une surface habitable supérieure de plus de 20 % à la surface habitable existante. L'alinéa suivant (alinéa 4) reprend quant à lui les dispositions du texte initial prévoyant que les dispositions qui précèdent ne s'appliquent pas dans les zones A, B et C des plans d'exposition au bruit⁽³²⁾ et dans les zones mentionnées aux 1^o et 2^o du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement (« zones de danger » et « zones de précaution » délimitées par les plans de prévention des risques naturels prévisibles). Enfin, le troisième et dernier alinéa inséré prévoit que l'application de ces dispositions est exclusive de celles des articles L. 127-1⁽³³⁾ et L. 128-1⁽³⁴⁾ du code de l'urbanisme (alinéa 5). Cette précision diffère de celle initialement prévue par le gouvernement qui entendait faire en sorte que l'application de l'une de ces dispositions soit exclusive de celles des deux autres. Comme nous le verrons plus loin, les sénateurs ont souhaité autoriser l'application combinée des articles L. 127-1 et L. 128-1, sous réserve que celle-ci n'entraîne pas de majoration du coefficient d'occupation des sols supérieure à 50 % (IV).

Le **2^o du I** vise quant à lui à imposer au conseil municipal de se prononcer sur l'opportunité de déterminer des secteurs dans lesquels un dépassement des

règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols est autorisé pour permettre l'agrandissement de bâtiments à usage d'habitation. S'il paraît légitime que la décision d'autoriser ce dépassement appartienne à la collectivité compétente et ne soit pas imposée directement par la loi, il est néanmoins louable que les sénateurs aient rendu obligatoire l'examen par le conseil municipal de cette nouvelle possibilité afin que la mesure puisse effectivement être mise en place et conserve toute son efficacité. L'**article L. 123-12-1 du code de l'urbanisme**, qui prévoit déjà un débat triennal au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application du plan local d'urbanisme ainsi que sur l'opportunité d'une mise en révision de celui-ci, est complété afin de prévoir également à cette occasion un débat sur l'opportunité de recourir aux dispositions de l'article L. 123-1-1 (alinéa 6).

Article L. 127-1 du code de l'urbanisme

Possibilité d'instaurer une majoration du volume constructible pouvant aller jusqu'à 50 % en vue de la réalisation de programmes de logements comprenant des logements sociaux

Au **II**, le Sénat n'a modifié qu'à la marge le texte proposé par le gouvernement visant à élargir le champ des dispositions introduites dans le cadre de la loi ENL afin d'autoriser une majoration du coefficient d'occupation des sols pouvant aller jusqu'à 50 % pour la réalisation de projets immobiliers comportant plus de 50 % de logements sociaux et à supprimer la limite temporelle initialement imposée à ce dispositif. Ces dispositions sont ainsi désormais codifiées à l'**article L. 127-1 du code de l'urbanisme qui est entièrement réécrit**. Il s'avère en effet que les municipalités n'ont que très rarement eu recours au dispositif institué à cet article en raison de la lourdeur de la procédure afférente qui exigeait notamment que le coût foncier imputé à la réalisation des logements sociaux justifiant l'autorisation de dépassement n'excède pas un montant fixé par décret en Conseil d'État par zone géographique. Par coordination, les dispositions de l'article L. 127-2 qui se bornait à préciser qu'il appartenait au conseil municipal de se prononcer sur la mise en œuvre de la possibilité instaurée à l'article L. 127-1 sont abrogées au **III** du présent article. Le Sénat a néanmoins souhaité confirmer la validité des décisions qui auraient été prises sur le fondement de l'actuel article L. 127-1 en précisant dans un **V** que « *les délibérations prises sur le fondement de l'article L. 127-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure à celle du présent article restent applicables* ».

Quant à la nouvelle rédaction de l'article L. 127-1, elle prévoit que le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de plan local d'urbanisme peut décider de l'application, dans certains secteurs, 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* », afin de bénéficier aux programmes de logements comportant

des logements locatifs sociaux (alinéa 8). La notion de « volume constructible » résultant soit du COS soit des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol, est issue d'un amendement du groupe socialiste du Sénat : elle a été retenue de préférence à la simple mention du COS afin de tenir compte du fait que les PLU ne définissent pas nécessairement de coefficient d'occupation des sols pour toutes les zones urbaines ou à urbaniser. Comme l'a souligné Mme Odette Herviaux, lors des débats en séance, dans ces cas « *si l'on souhaite augmenter le volume constructible d'une parcelle, c'est l'ensemble des règles qui définissent sa constructibilité qui doivent pouvoir être modifiées* ». Une délibération motivée est en outre nécessaire pour décider de la majoration en question, qui ne doit **pas porter atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols (POS) ou du projet d'aménagement et de développement durable du PLU** (dans le cas contraire, celle-ci nécessiterait en effet une révision du PLU). Enfin, la majoration est soumise à une **double limite** : elle ne peut excéder 50 % du volume constructible dans chacun des secteurs ainsi délimités et elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements réalisés dans le cadre de chaque opération. Cet encadrement permettra d'éviter les effets d'aubaine et de faire en sorte que cette mesure favorise effectivement la construction de logements sociaux.

Le projet d'aménagement et de développement durable

Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune constitue une innovation de la SRU du 13 décembre 2000. L'objet du PADD est de présenter au conseil municipal, à travers un débat spécifique, les orientations communales en matière d'urbanisme. En ce sens, il constitue un « **débat d'orientation d'urbanisme** » qui peut-être comparé au débat d'orientation budgétaire qui précède l'examen du projet de loi de finances.

Réformé par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, le PADD est désormais composé :

- d'éléments obligatoires : les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de la commune,
- et d'éléments facultatifs, telles que les orientations particulières à certains quartiers ou secteurs qui constituent un document à part entière avec lequel les autorisations de construire doivent être compatibles.

Le PADD a une place capitale dans la démarche d'élaboration d'un projet communal d'urbanisme, en amont de la définition des règles techniques, dont il est un gage de qualité. Il constitue la **clef de voûte du PLU** et fixe la limite entre procédures de modification et de révision de celui-ci*.

La notion d'économie générale du PADD n'a pas de définition objective et ne prend son sens qu'au regard du PLU concerné : en cas de contestation, **c'est au juge qu'il appartient de contrôler si le parti d'urbanisme initialement retenu par la commune est remis en cause**.

* Voir encadré précédent.

Article L. 128-3 [nouveau] du code de l'urbanisme

**Conditions d'application combinée des articles L. 127-1 et L. 128-1
du code de l'urbanisme**

Comme indiqué précédemment, le **IV** du présent article prévoit que les dispositions des articles L. 127-1 et L. 128-1 du code de l'urbanisme ne sont pas exclusives les unes des autres. Rappelons à cet égard que l'article L. 128-1 du code de l'urbanisme a été créé par la loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 fixant les orientations de la politique énergétique afin de favoriser les constructions à haute performance énergétique et le recours dans l'habitat à des équipements utilisant les sources d'énergies renouvelables⁽³⁵⁾. Or, dans le cadre du projet de loi de programme relatif à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, l'État s'est fixé des objectifs ambitieux en matière de réduction de la consommation d'énergie des bâtiments existants, notamment dans le parc social. Il apparaît en conséquence logique de favoriser la réalisation de ces objectifs en mobilisant les différents outils existant en matière d'urbanisme. Un nouvel article L. 128-3 est ainsi introduit dans le code de l'urbanisme afin d'autoriser expressément l'application combinée des articles L. 127-1 et L. 128-1, **sous réserve que celle-ci n'entraîne pas de majoration du coefficient d'occupation des sols supérieure à 50 %**.

**Article 5 du projet de loi de programme
relatif à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement
(texte adopté en première lecture par l'Assemblée nationale le 21 octobre 2008, n° 200)**

« (...) II. L'État se fixe comme objectif la rénovation de l'ensemble du parc de logements sociaux. Pour commencer, dès avant 2020, les travaux sur les 800 000 logements sociaux dont la consommation annuelle d'énergie est supérieure à 230 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré ramèneront leur consommation annuelle d'énergie à des valeurs inférieures à 150 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré. Ces travaux concernent en particulier 180 000 logements sociaux situés dans des zones définies par l'article 6 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

Ce programme de rénovation est ainsi réparti :

Années	2009	2010	2011	2012 à 2020
Logements sociaux rénovés	40 000	60 000	70 000	70 000 / an

À cet effet, une enveloppe de prêts à taux privilégiés sera accordée aux organismes bailleurs de logements sociaux. Des conventions entre l'État et ces organismes définiront les conditions de réalisation du programme et prévoiront les modalités de financement des travaux de rénovation notamment à partir des économies réalisées grâce à ces travaux de rénovation. À l'appui de ces conventions, l'État pourra attribuer des subventions qui pourront s'élever jusqu'à 20 % du coût des travaux. »

*

* *

La Commission *adopte* un amendement de coordination du rapporteur.

L'amendement de M. Pierre Gosnat, proposant de maintenir, à côté de la possibilité de surdensité prévue pour des programmes mixtes, la possibilité de surdensité pour réaliser exclusivement des logements locatifs sociaux, est *retiré*.

Puis, la Commission *adopte* l'article 10 *ainsi modifié*.

Article 10 bis

(article L. 531-6 du code du patrimoine)

**Annulation des autorisations de fouilles archéologiques préventives
en l'absence d'engagement des travaux dans les six mois
suivant la délivrance de ces autorisations**

Le Sénat a adopté, lors de l'examen du projet de loi en première lecture, un amendement de M. Daniel Dubois visant à **encadrer la réalisation des fouilles archéologiques préventives sur les terrains destinés à la construction de logements sociaux**. Votre rapporteur approuve cette initiative salutaire. En effet, depuis la création, en 2001, du service public de l'archéologie préventive, élus locaux et aménageurs se trouvent régulièrement confrontés à des retards de chantiers souvent liés, non pas aux opérations de fouilles elles-mêmes mais à l'absence de mise en œuvre de ces opérations. On trouve ainsi sur le territoire nombre de situations ubuesques où les travaux de construction projetés ne peuvent avoir lieu alors même qu'aucune opération de fouilles n'est réalisée. L'archéologie préventive poursuit un but noble, qui est la préservation de notre patrimoine archéologique et le développement de la connaissance historique. Les fouilles nécessaires à la mise à jour des vestiges présents dans le sol doivent donc être réalisées dans les meilleures conditions. Toutefois, ces conditions ne peuvent aboutir de fait à repousser *sine die* les programmes de réalisation de logements, voire de les annuler, dans un contexte où la lutte contre la crise du logement constitue également un impératif de premier ordre. Face aux contraintes que fait peser l'archéologie préventive sur le secteur de la construction, il convient d'encadrer son intervention.

Le présent article vise à modifier les dispositions de l'article L. 531-6 du code du patrimoine qui définit les conditions dans lesquelles l'État peut être amené à retirer les autorisations de fouilles qu'il a délivrées en matière d'archéologie terrestre et subaquatique. Deux cas sont actuellement prévus : « a) si les prescriptions imposées pour l'exécution des recherches ou pour la conservation des découvertes faites ne sont pas observées ; b) si, en raison de l'importance de ces découvertes, l'autorité administrative estime devoir poursuivre elle-même l'exécution des fouilles ou procéder à l'acquisition des terrains ». Un troisième cas viendrait ainsi compléter les deux premiers : celui dans lequel les opérations de fouilles n'ont pas été engagées dans un délai de six mois suivant la délivrance de l'autorisation, lorsque ces opérations doivent être réalisées sur des terrains destinés à la construction de logements sociaux.

En dépit de l'intérêt qu'il présente en termes de sécurisation des opérations d'aménagement, le présent article souffre de plusieurs défauts. Tout d'abord, il modifie l'article L. 531-6 du code du patrimoine qui ne se situe pas dans la partie de ce code relative à l'archéologie préventive (titre II du livre V) mais dans une partie consacrée aux « Fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites » (titre III du livre V). Ensuite, il se contente de fixer un délai d'engagement des fouilles sans prévoir de délai d'achèvement : cela rend, de fait, le dispositif inopérant dans la mesure où il suffit d'une seule intervention sur les terrains concernés pour que les opérations de fouilles soient considérées comme engagées et les délais levés, et ce quand bien même les opérations de fouilles ne seraient pas poursuivies par la suite. Enfin, on peut s'interroger sur la limitation de cette disposition aux seuls terrains destinés à la réalisation de logements sociaux, tous les programmes de réalisation de logements étant susceptibles d'être concernés par des prescriptions archéologiques. En conséquence, votre rapporteur vous proposera un amendement de rédaction globale de l'article 10 *bis* visant, d'une part, à insérer effectivement ces dispositions dans la partie du code relative à l'archéologie préventive et, d'autre part, à les étoffer afin de prendre en compte l'ensemble des aspects du problème. Cet amendement permettra ainsi de poser non seulement un délai de six mois pour l'engagement des opérations archéologiques mais également un délai, qu'il est proposé de fixer à dix-huit mois prorogeable une fois par l'autorité administrative, pour leur achèvement. Seraient visées à la fois les opérations de diagnostic préalable, pour lesquels le code du patrimoine prévoit un délai d'achèvement sans prévoir de délai d'engagement, et les opérations de fouilles archéologiques proprement dites, qu'elles soient réalisées par un opérateur choisi selon la procédure visée à l'article L. 523-9 du code du patrimoine ou, faute d'opérateur candidat, par l'Institut national de recherches archéologiques préventives (INRAP). Enfin, il est également proposé d'élargir le champ d'application de ces dispositions à l'ensemble des opérations portant sur des terrains destinés à la construction de logements, qu'il s'agisse ou non de logements sociaux.

*

* *

La Commission examine un amendement de suppression de M. Pierre Gosnat.

M. Pierre Gosnat. La disposition contenue dans cet article risque d'entraîner la disparition d'une bonne partie des fouilles archéologiques car il est rare qu'elles soient engagées dans les six mois suivant l'arrêté.

M. le Rapporteur. Je tiens à rassurer M. Gosnat. Dans l'amendement suivant, je proposerai que si les fouilles ont commencé dans un délai de six mois suivant l'arrêté, on prévoit un délai de 18 mois prorogeable une fois pour leur déroulement complet.

La Commission *rejette* cet amendement.

Elle examine ensuite l'amendement présenté précédemment par le rapporteur, proposant une nouvelle rédaction de l'article 10 *bis*. Après que M. Olivier Carré s'est proposé d'en être cosignataire, la Commission *adopte* l'amendement du rapporteur.

En conséquence, l'article 10 *bis* est *ainsi rédigé* et les amendements de M. Olivier Carré et M. Gérard Hamel portant sur cet article deviennent sans objet.

Article additionnel après l'article 10 bis

**Suppression des zones C des plans d'exposition au bruit
pour les aérodrômes dont le trafic est plafonné**

La Commission examine un amendement de M. Didier Gonzales ayant pour objet de prévoir que les plans d'exposition au bruit des aérodrômes ne comprennent plus que des zones A et B.

M. Didier Gonzales. Cette loi devrait être l'occasion de donner la priorité au logement par rapport aux contraintes d'urbanisme. Je pense notamment à celles qui sont liées au plan d'exposition au bruit des aérodrômes. La zone C prévue par ce plan se voit appliquer des règles d'inconstructibilité, ce qui a pour conséquence la paupérisation, la dépréciation immobilière, la chute de la démographie ou encore une augmentation des friches et des logements indignes dans les zones concernées. Or la limite supérieure de la zone C correspond à 65 décibels, soit le niveau sonore moyen d'une rue secondaire de centre-ville. Il conviendrait donc de supprimer les contraintes disproportionnées d'une zone C qui n'a plus lieu d'être en ce qui concerne la catégorie particulière des aéroports dont le trafic est plafonné – en l'occurrence celui d'Orly.

M. Pierre Gosnat. Je suis d'accord avec M. Gonzales, mais pourrions-nous préciser certains points avant la séance publique ?

M. le rapporteur. Je comprends les problèmes que vous évoquez, mais je souhaite en l'état que vous retiriez tous vos amendements qui ne sont pas de repli de manière à ce que le Gouvernement – je crois savoir qu'il en a l'intention – puisse retravailler cette question.

M. le président Patrick Ollier. Il est possible de voter cet amendement tout en se réservant la possibilité de faire un rectificatif compte tenu des modifications éventuelles.

M. le rapporteur. Je m'en remets à la sagesse de la Commission.

La Commission *adopte* cet amendement.

La Commission est saisie d'un amendement de M. Didier Gonzales visant à permettre aux familles habitant dans le périmètre d'un plan d'exposition au bruit (PEB) de réaliser des travaux d'agrandissement.

M. Didier Gonzales. Aujourd'hui, les contraintes d'urbanisme figent l'habitat des villes concernées par un PEB. Aussi, par cet amendement, je propose de raisonner en termes de « familles » de manière à ce que ces dernières puissent procéder à une adaptation mesurée de leur logement à l'évolution de la composition familiale.

M. le rapporteur. Les notions de « familles » et d'« extension mesurée », sont, si j'ose dire, suffisamment extensibles pour que j'émette un avis défavorable.

M. Didier Gonzales. *Je retire mon amendement.*

La Commission est saisie d'un amendement de M. Didier Gonzales visant à permettre aux familles de réaliser des travaux d'habitation dans le périmètre d'un PEB concernant les aéroports dont le trafic est plafonné.

M. le rapporteur. Même réponse que précédemment : un décret devrait au moins définir précisément ce qu'est une « extension mesurée ».

M. Didier Gonzales. Il est possible d'ôter cette notion.

M. le président Patrick Ollier. Je vous suggère de réexaminer cette question dans le cadre de l'article 88.

M. Didier Gonzales. Je retire donc cet amendement, de même que les suivants devenus sans objet après l'adoption du premier amendement que j'ai déposé.

Article 11

(articles L. 213-1 et L. 300-6 du code de l'urbanisme)

Extension du champ d'application des procédures d'opération d'intérêt national et de déclaration de projet

Le présent article propose, d'une part, une extension des dispositions contenues à l'article 1^{er} de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) relatives aux opérations d'intérêt national (I) et, d'autre part, un élargissement des opérations susceptibles de faire l'objet d'une déclaration de projet (II). S'agissant du premier point, il faut noter d'emblée que le projet de loi ne modifie pas les modalités d'application des dispositions qu'il complète et dont il est prévu qu'elles ne peuvent être mises en œuvre que jusqu'au 1^{er} janvier 2010. Il s'agit donc d'une mesure très ponctuelle, dont on peut se demander si elle est réellement destinée à s'appliquer, les

dispositions visées à l'article 1^{er} de la loi ENL n'ayant pour l'heure jamais été mises en œuvre, d'après les informations dont dispose votre rapporteur.

Cet article dispose que « *la réalisation de logements sur des biens immeubles appartenant à l'État ou à ses établissements publics ou cédés par eux à cet effet présente un caractère d'intérêt national lorsqu'elle contribue à l'atteinte des objectifs fixés par le titre II de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale [dispositions en faveur du logement], par l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation [objectif de 20 % de logements sociaux fixé initialement par l'article 55 de la loi SRU] ou par le programme local de l'habitat lorsqu'il existe sur le territoire concerné* ». Afin de délimiter les périmètres dans lesquels la réalisation de logements sur des biens appartenant à l'État ou à ses établissements publics présente effectivement un caractère d'intérêt national, des décrets peuvent intervenir jusqu'au 1^{er} janvier 2010. Dans ces périmètres, la réalisation de logements acquiert ainsi les effets d'une opération d'intérêt national au sens de l'article L. 121-2 du code de l'urbanisme. Cette qualification entraîne les conséquences juridiques suivantes :

– les permis de construire délivrés pour la réalisation de logements le sont au nom de l'État (article L. 422-2 du code de l'urbanisme) ;

– celui-ci peut se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement dans les conditions prévues à l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme (voir ci-après) ;

– l'aliénation par l'État ou ses établissements publics de terrains situés dans ces périmètres en vue de la réalisation de logements est exclue du droit de préemption urbain.

Au **I**, le 1^o introduit dans la liste des biens susceptibles de permettre la réalisation de logements présentant un caractère d'intérêt national (premier alinéa de l'article 1^{er} de la loi ENL) **les biens immeubles appartenant à des sociétés dont l'État détient la majorité du capital ou cédés par elles** (alinéa 2). Le 2^o élargit quant à lui le champ des périmètres dans lesquels les opérations mentionnées au premier alinéa ont les effets d'opérations d'intérêt national (deuxième alinéa de l'article 1^{er}) en précisant que celui-ci peut comprendre des **immeubles appartenant à d'autres personnes publiques ou privées lorsque ces immeubles sont indispensables à la réalisation de l'opération** (alinéa 3). Le Sénat a ensuite inséré un **I bis** à des fins de coordination avec l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme (champ d'application du droit de préemption).

Le **II** modifie quant à lui les dispositions de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme afin d'ouvrir la possibilité aux collectivités territoriales et à leurs groupements, ainsi qu'à l'État et ses établissements publics, d'utiliser la procédure de la **déclaration de projet pour une opération de construction (b)** du 1^o, alinéa 8). Le Sénat a complété ces dispositions par des modifications de coordination visant à supprimer dans cet article la mention redondante des

établissements publics d'aménagement, ceux-ci étant déjà compris dans les établissements publics de l'État (a) du 1^o et 2^o, alinéas 7 et 9).

*

* *

La Commission *adopte* l'article 11 *sans modification*.

Article 12

(articles L. 332-11-3, L. 332-11-4 [nouveaux], L. 311-4, L. 332-11-1 et L. 332-10 du code de l'urbanisme, L. 421-2 et L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation)

Convention de projet urbain partenarial

Le présent article crée un nouvel instrument contractuel d'aménagement dénommé « projet urbain partenarial » permettant aux communes de signer une convention avec les propriétaires des terrains concernés par des opérations d'aménagement, les aménageurs ou les constructeurs fixant le programme des équipements à réaliser pour répondre aux besoins de l'opération ainsi que les conditions de leur prise en charge. Rappelons à cet égard que jusqu'à présent, seules les procédures des **zones d'aménagement concertées (ZAC)** et des **projets d'aménagement d'ensemble (PAE)** permettaient aux communes de se voir financer tout ou partie du coût des équipements publics nécessaires au développement de certains secteurs de leur territoire. Les ZAC se définissent comme les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés (article L. 311-1 du code de l'urbanisme). Dans ce cadre, la création d'équipements publics est incluse dans un projet d'aménagement global mettant en œuvre la politique d'urbanisme de la commune via la réalisation de constructions à usage d'habitation, de commerces, d'industries, de services ou d'installations d'équipements collectifs. Les ZAC constituent ainsi des opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme. *A contrario*, les PAE, visés à l'article L. 332-9 du code de l'urbanisme, ne constituent pas des opérations d'aménagement mais des programmations d'équipements publics assorties d'un dispositif de financement de ces équipements dans un secteur déterminé. Si le PAE exprime bien un projet d'urbanisme de la commune et traduit les prévisions de celle-ci quant à la construction effective de logements dans les secteurs concernés, il a pour but exclusif le financement d'équipements publics.

Le **projet urbain partenarial (PUP)** se distingue de ces deux instruments tout en empruntant des éléments à chacun d'eux : si, comme le PAE, il est un

moyen pour les communes de faire prendre en charge par les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs le coût d'équipements publics, il repose, comme la ZAC, sur un dispositif contractuel et constitue avant tout un outil partenarial d'aménagement. Rappelons à cet égard que, dans le cadre du PAE, il appartient à la commune de fixer, par une délibération, le coût du programme d'équipements publics qu'elle met à la charge des constructeurs ainsi que la part qu'elle-même financera par le biais du budget communal. L'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme créé par le projet de loi renvoie quant à lui à une convention le soin d'établir le montant de la prise en charge privée du coût des équipements publics, de fixer les délais de paiement ainsi que les modalités de cette participation (contribution financière ou apports de terrains bâtis ou non bâtis).

Plusieurs modifications de fond ont été apportées par le Sénat au dispositif initialement prévu par le gouvernement. Tout d'abord, alors que le projet urbain partenarial devait initialement se substituer au projet d'aménagement d'ensemble, la Haute Assemblée a souhaité conserver ces deux instruments, ce qui ne paraît pas inintéressant car leur champ ne se recoupe pas totalement. En revanche, alors que le gouvernement projetait de limiter l'application du nouveau dispositif aux communes dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu, le Sénat a élargi son bénéfice à l'ensemble des communes. Le PAE étant conservé, votre rapporteur ne voit pas pour sa part ce qui pourrait justifier un élargissement du champ des communes pouvant conclure des conventions de projets urbains partenariaux. Il considère en effet que les PUP ont vocation à être mis en œuvre par des communes, en zones urbaines, ayant déjà réfléchi à l'orientation globale qu'elles souhaitent donner à leur politique d'aménagement et d'urbanisme, orientations qui se traduisent logiquement dans les PLU. Un amendement de retour au texte initial sera donc proposé sur ce point. Enfin, signalons que le Sénat a introduit un nouveau paragraphe (III) au sein du présent article en adoptant un amendement de M. Thierry Repentin visant à autoriser les organismes d'habitation à loyer modéré à se grouper avec d'autres organismes pour se voir confier la gestion d'un PUP.

Le I du présent article insère deux nouveaux articles au sein de la section II « *Participations à la réalisation d'équipements publics exigibles à l'occasion de la délivrance d'autorisations de construire ou d'utiliser le sol* » du chapitre II du titre III du livre III du code de l'urbanisme, les articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4.

Article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme

Définition et contenu de la convention de projet urbain partenarial

L'article L. 332-11-3 définit la convention de projet urbain partenarial : celle-ci peut être conclue entre les propriétaires des terrains, les constructeurs, les aménageurs et la commune lorsque des opérations d'aménagement ou de

construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme⁽³⁶⁾. Cette convention prévoit la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements (aliéna 2). Le 2^{ème} alinéa de l'article L. 332-11-3 précise ce qui peut et ne peut pas être mis à la charge des propriétaires, aménageurs et constructeurs dans le cadre de cette convention. En l'occurrence, leur participation est limitée au **coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants dans le secteur concerné** ou, lorsque la capacité des équipements excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci (alinéa 3). Enfin, dans son dernier alinéa, l'article L. 332-11-3 précise que la convention de PUP fixe les délais de paiement et détermine les modalités de règlement de cette participation. Celle-ci peut prendre soit la forme d'une contribution financière, soit correspondre à un apport de terrains, bâtis ou non bâtis, précision apportée par un amendement du rapporteur Dominique Braye.

Article L. 332-11-4 du code de l'urbanisme

Exclusion des constructions édifiées dans le périmètre d'un PUP du champ d'application de la taxe locale d'équipement

L'article L. 332-9 du code de l'urbanisme prévoit, s'agissant des programmes d'aménagement d'ensemble, que « *dans les communes où la taxe locale d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans [les] secteurs [couverts par un PAE] sont exclues du champ d'application de la taxe* ». Sur le même modèle, l'article L. 332-11-4 institue une **exonération du champ de la taxe locale d'équipement pour les constructions édifiées dans les périmètres couverts par un PUP**. Cette exonération est toutefois limitée dans le temps, la convention de projet urbain partenarial devant fixer le délai pendant lequel celle-ci est applicable, délai qui ne peut excéder 10 ans. Rappelons que le paiement de la taxe locale d'équipement, dont le régime est fixé par l'article 1585 A du code général des impôts⁽³⁷⁾, fait partie des obligations auxquelles sont tenus les bénéficiaires d'autorisations de construire, au même titre que le versement de la redevance d'archéologie préventive (articles L. 524-2 à L. 524-13 du code du patrimoine), la réalisation des équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15 et le **paiement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées à l'article L. 332-6-1**, à l'exception des équipements publics donnant lieu à la participation instituée dans les secteurs couverts par un PAE (article L. 332-6 du code de l'urbanisme). A cet égard, il conviendrait d'ailleurs de prévoir une même exception pour les équipements réalisés dans le cadre de projets urbains partenariaux.

D'une manière générale, plusieurs modifications de coordination doivent être introduites dans le code de l'urbanisme afin de tenir compte de la création des conventions de projet urbain partenarial. Celles-ci ont en effet des implications concrètes en matière d'acquittement de la taxe locale d'équipement, des contributions aux dépenses d'équipements publics ou encore de la participation pour voirie et réseaux. Certaines de ces implications sont prises en compte dans le

cadre du **II** qui prévoit une modification, à l'alinéa 6, de l'article L. 311-4 (répartition du coût d'un équipement public réalisé dans le cadre de plusieurs opérations successives), et, à l'alinéa 7, de l'article L. 332-11-1 (exonération de la participation pour voirie et réseaux). Par ailleurs, on peut estimer que la possibilité offerte aux propriétaires, constructeurs et aménageurs de participer à la réalisation des équipements publics dans les secteurs couverts par un PUP sous la forme d'un apport de terrains nus ou bâtis doit également l'être dans le cadre des ZAC. Tel est l'objet du **IV** du présent article qui transfère aux ZAC le principe d'une participation sous la forme d'un apport de terrains « nus ou bâtis » en modifiant l'article L. 332-10 du code de l'urbanisme (alinéa 15). Votre rapporteur vous proposera de rassembler l'ensemble des modifications de coordination afférentes au code de l'urbanisme au sein du **II** pour plus de cohérence.

Quant au **III** du présent article, il est issu d'un amendement du sénateur Thierry Repentin, ayant reçu un avis favorable du rapporteur Dominique Braye et du gouvernement, visant à permettre aux organismes d'habitation à loyer modéré de se grouper avec d'autres organismes, publics ou privés, afin de se voir confier par une collectivité territoriale un projet urbain partenarial ou une opération d'aménagement. L'auteur de l'amendement constate en effet que les textes en vigueur n'autorisent les organismes HLM qu'à participer à une SCI d'accession sociale à la propriété, outil plutôt limité et peu adapté à la réalisation d'opérations d'aménagement. Le présent paragraphe modifie en conséquence les dispositions des **articles L. 421-2, L. 422-2 et L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation** afin de prévoir que les organismes HLM peuvent **souscrire ou acquérir des parts ou actions dans des sociétés pouvant réaliser des opérations d'aménagement ou participer à un projet urbain partenarial**. Cette participation est soumise à l'accord du préfet du département siège de l'opération. Le 1^o modifie tout d'abord les dispositions relatives aux offices publics d'habitat (OPH) en insérant un 4^o au sein de l'article L. 421-2⁽³⁸⁾. Le 2^o complète ensuite les dispositions de l'article L. 422-2 qui définissent l'objet des sociétés anonymes d'habitation à loyer modéré afin d'y insérer les mêmes précisions que celles introduites dans les dispositions relatives aux OPH. Enfin, le 3^o introduit, selon les mêmes modalités, un 11^o au sein de l'article L. 422-3 relatif aux sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré (alinéa 14).

*

* *

Après avis défavorable de M. le rapporteur, la Commission *rejette* un amendement de M. Pierre Gosnat visant à supprimer cet article.

Puis elle *adopte* trois amendements de M. le rapporteur : un amendement rédactionnel ; un amendement visant à ne permettre la réalisation de projets urbains partenariaux que dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme

et un amendement étendant le champ des conventions de projet urbain partenarial aux opérations d'intérêt national.

La Commission est saisie d'un amendement de M. Olivier Carré visant à supprimer l'alinéa 3.

M. Olivier Carré. Cet amendement vise à favoriser la libre négociation entre communes et opérateurs au sein de la convention.

M. le rapporteur. Avis défavorable car il n'est pas possible de mettre à la charge des entrepreneurs le coût d'équipements publics débordant le champ d'un PUP.

M. Olivier Carré. Je retire donc mon amendement, de même que les deux suivants.

La Commission *adopte* un amendement de coordination de M. le rapporteur.

Puis, elle est saisie d'un amendement, présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonnet et soutenu par M. Daniel Goldberg, visant à soumettre à l'accord de sa collectivité de rattachement la participation d'un office de l'habitat à une société réalisant une opération d'aménagement ou un PUP.

M. le rapporteur. Cet accord va de soi puisque la collectivité est représentée au sein du conseil d'administration qui donnera son autorisation.

M. Daniel Goldberg. La collectivité n'est pourtant pas majoritaire et n'a pas droit de veto au sein du conseil d'administration.

M. le rapporteur. En effet. Avis favorable.

La Commission *adopte* cet amendement.

Puis elle *adopte* l'article 12 *ainsi modifié*.

Article 13

(article L. 123-5 du code de l'urbanisme)

Possibilité de déroger aux règles d'urbanisme pour permettre l'accessibilité des personnes handicapées à un logement

Le présent article vise à autoriser les communes à délivrer des permis de construire dérogeant à une ou plusieurs règles d'urbanisme fixées par le plan local d'urbanisme afin de permettre l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. En dépit de l'adoption d'un amendement de rédaction globale du rapporteur Dominique Braye, cet article n'a quasiment pas été modifié par le

Sénat, qui s'est borné à préciser que les règles auxquelles il est permis de déroger sont celles définies par le PLU ou par le « document d'urbanisme en tenant lieu ».

Le dispositif proposé au présent article constitue aux yeux de votre rapporteur une réponse de bon sens face aux difficultés engendrées par la nécessité d'effectuer des travaux d'accessibilité allant à l'encontre des règles d'urbanisme prévues dans le PLU. Les solutions législatives élaborées jusqu'à présent n'avaient en effet pas permis de régler le problème, qu'il s'agisse de la possibilité accordée par la loi du 13 décembre 2000 de déduire les surfaces de plancher supplémentaires nécessaires à l'aménagement d'un logement pour une personne handicapée ou de la définition de nouvelles normes d'accessibilité par la loi du 11 février 2005 accordant une déduction systématique de cinq mètres carrés de la surface hors œuvre nette par logement.

Le présent article modifie ainsi l'**article L. 123-5 du code de l'urbanisme** qui détermine les dérogations susceptibles d'être apportées aux règles du PLU par l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire. Il complète la liste des cas actuellement visés à cet article qui concernent les bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle ainsi que les monuments historiques⁽³⁹⁾ en permettant à la commune d'accorder des dérogations « *pour autoriser les travaux nécessaires à l'accessibilité aux personnes handicapées d'un logement existant* », formulation qui mériterait une amélioration rédactionnelle (alinéa 2). Ce nouvel alinéa renvoie par ailleurs à un **décret en Conseil d'État** le soin de définir les conditions dans lesquelles ces dispositions seront applicables. L'exposé des motifs du projet de loi indique à cet égard que ce décret précisera que le maire devra recueillir l'avis de la **commission d'accessibilité** afin de vérifier que la dérogation demandée est bien indispensable. Rappelons qu'une commission communale pour l'accessibilité des personnes handicapées doit être instaurée dans toutes les communes de 5 000 habitants et plus en application de l'article L. 2143-3 du code général des collectivités territoriales (créé par l'article 46 de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005). Celle-ci est composée notamment des représentants de la commune, d'associations d'usagers et d'associations représentant les personnes handicapées. Elle a pour mission de dresser le constat de l'état d'accessibilité du cadre bâti existant, de la voirie, des espaces publics et des transports. Elle établit un rapport annuel présenté en conseil municipal et fait toutes propositions utiles de nature à améliorer la mise en accessibilité de l'existant. Enfin, cette commission organise également un système de recensement de l'offre de logements accessibles aux personnes handicapées.

*

* *

La Commission *adopte* l'article 13 *sans modification*.

Article 13 bis

(article L. 422-2 du code de l'urbanisme)

Transfert aux communes de la compétence pour délivrer un permis de construire à un office public de l'habitat

Le présent article, issu d'un amendement présenté par le gouvernement lors de l'examen du projet de loi en première lecture par le Sénat, vise à modifier la liste des travaux, constructions et installations pour lesquels l'État est compétent pour délivrer le permis de construire par dérogation aux dispositions du *a)* de l'article L. 422-1 du code de l'urbanisme. En vertu de cet article, cette compétence appartient maire, au nom de la commune, dans les communes qui se sont dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que, lorsque le conseil municipal l'a décidé, dans les communes qui se sont dotées d'une carte communale⁽⁴⁰⁾. Aux termes de l'**article L. 422-2 du code de l'urbanisme**, l'autorité administrative de l'État est néanmoins compétente pour se prononcer sur un projet portant sur :

a) les travaux, constructions et installations réalisés pour le compte de l'État, de la région, de la collectivité territoriale de Corse, du département, de leurs établissements publics et concessionnaires ainsi que pour le compte d'États étrangers ou d'organisations internationales ;

b) les ouvrages de production, de transport, de distribution et de stockage d'énergie, ainsi que ceux utilisant des matières radioactives ; un décret en Conseil d'État détermine la nature et l'importance de ces ouvrages ;

c) les travaux, constructions et installations réalisés à l'intérieur des périmètres des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 121-2 ;

d) les opérations ayant fait l'objet d'une convention en vue de la construction ou l'acquisition des logements sociaux nécessaires à 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 dans les communes faisant l'objet d'un constat de carence (article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation) ;

e) les logements construits par des sociétés de construction dans lesquelles l'État détient la majorité du capital.

Le présent article vise à modifier la liste des travaux visés au deuxième alinéa, *a)*, de l'article L. 422-2 afin d'en extraire la construction de logements réalisés pour le compte des offices publics de l'habitat, redonnant ainsi aux communes ou aux établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de PLU la compétence en matière de délivrance des permis de construire portant sur ce type de constructions. Votre rapporteur approuve cette modification et vous propose même d'aller plus loin dans la simplification en extrayant de cette liste les projets réalisés pour le compte d'autres collectivités

territoriales ou de leurs établissements publics. La compétence de l'État serait ainsi limitée aux seuls projets réalisés pour le compte d'États étrangers ou d'organisations internationales ainsi que pour son propre compte ou celui de ses établissements publics et concessionnaires.

*
* *

La Commission *adopte* un amendement de simplification de M. le rapporteur.

Puis elle *adopte* l'article 13 *bis* ainsi modifié.

Article 14

Possibilité pour l'Agence nationale de rénovation urbaine de financer la construction, l'acquisition et la rénovation de structures d'hébergement

Aux termes de l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, les concours financiers de l'agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) sont destinés à des opérations d'aménagement urbain, à la réhabilitation, la résidentialisation, la démolition et la construction de nouveaux logements sociaux, à l'acquisition ou la reconversion de logements existants, à la création, la réhabilitation d'équipements publics ou collectifs, à la réorganisation d'espaces d'activité économique et commerciale, à l'ingénierie, à l'assistance à la maîtrise d'ouvrage, au relogement et à la concertation, ainsi qu'à « **tout investissement concourant à la rénovation urbaine** ».

En dépit de cette formulation très large, les financements de l'ANRU ne peuvent pour l'heure être orientés en faveur des structures d'hébergement d'urgence et des logements de transition. L'objectif du présent article, qui a fait l'objet d'un amendement de rédaction globale présenté par le gouvernement lors de l'examen du texte au Sénat, est d'ouvrir la possibilité à l'Agence de mener des actions ponctuelles en faveur de ces structures dans le cadre des opérations qu'elle subventionne, que celles-ci relèvent du programme national de rénovation urbaine (PNRU) ou du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) créé à l'article 7 du projet de loi. A cette fin, le présent article modifie les dispositions de **l'article 14 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine** qui déterminent les modalités d'intervention financière de l'ANRU. Cet article précise que lorsque l'Agence finance la construction, l'acquisition, suivie ou non de travaux d'amélioration, de logements locatifs sociaux et la réhabilitation de logements locatifs sociaux existants, les subventions qu'elle accorde sont soumises aux mêmes conditions que les aides de l'État, notamment celles prévues

au livre III du code de la construction et de l'habitation ⁽⁴¹⁾. L'ANRU a néanmoins la possibilité de majorer ces aides, d'en modifier l'assiette ou les conditions de versement, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État.

Le 1^o du présent article intègre dans la liste des interventions de l'ANRU visées dans la première phrase du premier alinéa de l'article 14 de la loi du 1^{er} août 2003 la mention de la **réhabilitation des « structures existantes que sont les structures d'hébergement, les établissements ou logements de transition, les logements-foyers ou les résidences hôtelières à vocation sociale »**.

Les **structures d'hébergement** comprennent pour l'essentiel les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA) et les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS).

Les **établissements ou logements de transition** constituent, comme leur nom l'indique, des structures intermédiaires entre l'hébergement d'urgence et le logement permanent.

Les **logements-foyers** sont des établissements « destinés au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective » (article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation).

Enfin, les **résidences hôtelières à vocation sociale** sont définies par l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation qui précise qu'elles sont des établissements commerciaux d'hébergement agréés par le représentant de l'État dans le département et constitués « d'un ensemble homogène de logements autonomes équipés et meublés, offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle qui peut éventuellement l'occuper à titre de résidence principale ».

Quant au 2^o, il insère un nouvel alinéa au sein de ce même article 14, précisant que l'ANRU peut financer **la construction, l'acquisition et la réhabilitation de ces mêmes structures dans le cadre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés**. Rappelons en effet que l'article 7 du présent projet de loi prévoit la création de 5 000 places d'hébergement ou de logements de transition dans le cadre du PNRQAD. Cette précision est donc la bienvenue. D'une manière générale, votre rapporteur approuve les modifications apportées au présent article car rien ne justifie que, lorsque des structures d'hébergement ou des structures similaires se trouvent dans le périmètre d'une opération de rénovation urbaine ou de requalification d'un quartier ancien dégradé, elles ne puissent pas bénéficier des actions menées dans ce cadre.

*

* *

La Commission *rejette* un amendement de M. Pierre Gosnat visant à supprimer cet article.

Puis elle *adopte* l'article 14.

Après l'article 14

La Commission est saisie d'un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet visant à optimiser l'utilisation des crédits restants du programme national de rénovation urbaine (PNRU).

M. Daniel Goldberg. Les crédits de l'ANRU doivent être investis dans les programmes les plus prioritaires.

M. le rapporteur. Cela relève de la politique courante de l'ANRU dont le conseil d'administration oriente et gère les crédits. Avis défavorable.

M. Gérard Hamel. Les dossiers sont examinés en comité d'engagement en fonction de ces critères de priorité.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. L'ANRU a-t-elle intégré l'exigence d'achever l'ensemble des opérations considérées comme prioritaires ?

M. Gérard Hamel. L'ANRU ira au terme des conventions signées – quant aux avenants visant à parachever des opérations, cela dépendra de l'enveloppe financière résiduelle et des décisions du conseil d'administration.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. C'est pourquoi nous proposons précisément cet amendement.

La Commission *rejette* cet amendement.

Après un avis défavorable de M. le rapporteur, la Commission *rejette* un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet visant à permettre l'imputation des travaux d'économie d'énergie réalisés sur un immeuble du parc social sur d'autres immeubles situés sur la même commune, l'organisme HLM épuisant ainsi son droit à dégrèvement.

Article 15

Recentrage des dispositifs d'investissement locatif sur les zones tendues

Cet article a pour objet de recentrer les dispositifs d'investissement locatif « Robien » et « Borloo » sur les zones tendues du territoire, correspondant aux zones A, B1 et B2.

I. LES DISPOSITIFS D'INVESTISSEMENT LOCATIF ONT PERMIS UNE VÉRITABLE RELANCE DU MARCHÉ, MÊME S'ILS SONT SUJETS A CONTROVERSE

A. Des dispositifs visant à relancer le secteur de la construction

1. Le dispositif « Robien » : un amortissement fiscal en contrepartie d'un plafonnement du loyer de location du bien acquis

Mis en place dans le cadre de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat, le dispositif d'amortissement fiscal « Robien » a fait l'objet d'une réforme importante dans le cadre de l'article 40 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement.

Dans le droit en vigueur depuis la loi de 2006, le dispositif autorise les redevables de l'impôt sur le revenu qui réalisent un investissement locatif à amortir 6 % du prix d'acquisition du logement pendant les sept premières années, et 4 % du prix, pendant les deux années suivantes.

En contrepartie, le propriétaire s'engage à louer le logement pendant neuf ans au moins à usage de résidence principale à une personne n'étant pas membre de son foyer fiscal. Le loyer ne doit pas excéder un plafond fixé par décret (cf. tableau infra).

Le propriétaire bailleur doit prendre l'engagement de louer le logement nu, pendant une durée de 9 ans au moins. Le logement doit constituer la résidence principale du locataire. La location devra prendre effet dans les 12 mois suivant l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si celle-ci est postérieure.

Les avantages fiscaux ne s'appliquent que sur demande du contribuable. L'option doit être exercée lors du dépôt de la déclaration de revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure ; elle est irrévocable.

2. Le dispositif « Borloo » : une déduction des revenus fonciers en contrepartie d'un plafonnement de ressources des locataires

Mis en place dans le cadre de la loi ENL, le dispositif « Borloo » est une déduction forfaitaire de 30 % que les redevables de l'impôt sur le revenu peuvent imputer sur leurs revenus fonciers, en plus du bénéfice de l'avantage « Robien » pendant neuf ans. Ainsi, juridiquement, le « Borloo neuf » est une option au dispositif « Robien recentré » : les contraintes et les avantages applicables au dispositif « Robien recentré » (nature des opérations éligibles, affectation à la location, amortissement pendant la première année...) le sont également au dispositif « Borloo neuf ».

En contrepartie de cette déduction, le propriétaire s'engage à louer son bien à des locataires ne dépassant pas des plafonds de ressources fixés par décret. Ces plafonds sont révisés annuellement.

Nature du dispositif	Assortis de l'amortissement du bien		
	Robien recentré	Robien ZRR recentré	Borloo-neuf
CGI : article 31	h du 1 du I	k du 1 du I	l du 1 du I
Investissements	Neuf et ancien réhabilité (sous conditions) ; logements acquis à titre onéreux		
Plafonds de ressources	Non		PLI
Plafonds de loyers au 1 ^{er} janvier 2008	Zone A : 21,02 € Zone B1 : 14,61 € - Zone B2 : 11,95 € Zone C : 8,76 €		Zone A : 16,82 € Zone B1 : 11,69 € - Zone B2 : 9,56 € Zone C : 7,01 €
Taux d'amortissement	6 % pendant 7 ans et 4 % pendant 2 ans		6 % pendant 7 ans et 4 % pendant 2 ans sur option : 2,5 % pour deux périodes de 3 ans
Taux de déduction	0 %	26 %	30 %
Durée de l'engagement de location	9 ans		9 ans Deux périodes de 3 ans (sur option)
Location aux ascendants / descendants	Oui		Non

Pour les baux conclus en 2008, les plafonds de ressources des locataires sont les suivants :

Composition du foyer locataire	Lieu du logement			
	Zone A (en €)	Zone B1 (en €)	Zone B2 (en €)	Zone C (en €)
Personne seule	42 396	31 491	28 867	28 672
Couple	63 362	46 245	42 392	38 538
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	76 165	55 363	50 750	46 136
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	91 234	67 002	61 419	55 835
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	108 003	78 640	72 087	65 533
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	121 533	88 706	81 314	73 922
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+ 13 545	+ 10 075	+ 9 235	+ 8 395

Source : Site internet du ministère du Logement et de la Ville

Le déficit foncier est déductible dans la limite de 10 700 euros par an.

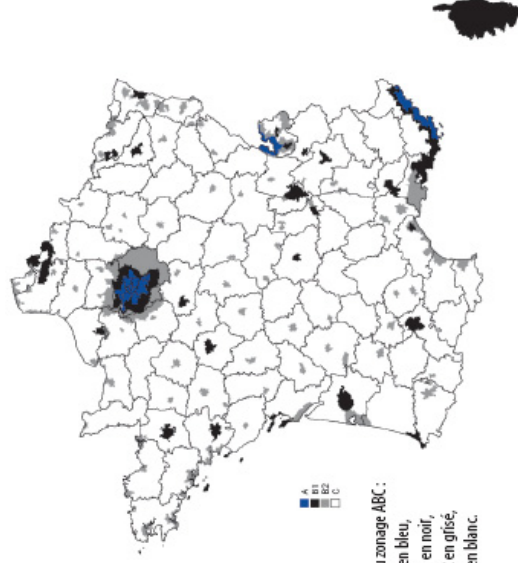
Au total, le bailleur est donc en mesure d'amortir jusqu'à 65 % du coût d'acquisition du logement. En cas d'acquisition de locaux affectés à un autre usage que l'habitation et transformés en logements ou de logements qui ne satisfont pas aux conditions de décence et qui font l'objet de travaux de réhabilitation, la déduction au titre de l'amortissement est calculée sur le prix d'acquisition des locaux augmenté du montant des travaux de transformation ou de réhabilitation.

ZONAGE GÉOGRAPHIQUE

Zones ABC¹

Le zonage ABC (ou « zonage Robien ») est notamment utilisé pour les barèmes applicables aux aides relatives à l'accès à la propriété, ainsi qu'au PLL.

- ◆ **Zone A bis²**
 - ◆ Paris et communes limitrophes
- ◆ **Zone A**
 - ◆ Agglomération de Paris ◆ Côte d'Azur (bande littorale Hyères-Menton) ◆ Genevois français
- ◆ **Zone B³**
 - ◆ Zone B1
 - ◆ Agglomérations de plus de 250 000 habitants⁴
 - ◆ Grande couronne autour de Paris
 - ◆ Quelques agglomérations chères⁵
 - ◆ Îles ◆ Départements et territoires d'Outre-Mer
 - ◆ Pourtour de la Côte d'Azur
- ◆ **Zone B2**
 - ◆ Autres agglomérations de plus de 50 000 habitants
 - ◆ Autres communes chères situées en zones littorales ou frontalières ◆ Pourtour de l'Île-de-France
- ◆ **Zone C**
 - ◆ Reste du territoire



1. Arrêté du 19 décembre 2003 modifiée par un arrêté du 10 août 2006.
2. Non prévue par l'arrêté du 19 décembre 2003 ; définition créée pour le PSLA et le PLL.
3. La zone B comprend la zone B1 et la zone B2 (arrêté du 10 août 2006). Cette distinction n'est actuellement utilisée que pour différencier le loyer plafond des dispositifs d'aides fiscales à l'investissement locatif (Robien et Borloo populaire).
4. Aix-en-Provence - Marseille, Lyon, Lille, Toulouse, Bordeaux, Nantes, Toulon, Douai, Strasbourg, Grenoble, Rouen, Valenciennes, Nancy, Metz, Tours, Saint-Étienne, Montpellier, Rennes, Orléans, Béziers, Clermont-Ferrand, Avignon.
5. Annecy, Bayonne, Chambéry, Cluses, la Rochelle, Saint-Malo

3. L'amortissement fiscal spécifique aux zones de revitalisation rurale

L'article 100 de la loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux a créé un dispositif d'amortissement permettant de bénéficier du « Robien » ainsi que d'une déduction forfaitaire des revenus locatifs, majorée à 26 % (au *k* du 1° de l'article 31 du code général des impôts).

B. Un bilan positif

Ainsi que l'ont souligné nos collègues, MM. François Scellier et Jean-Yves Le Bouillonnet dans leur rapport d'information par la mission d'information commune sur l'évaluation des dispositifs fiscaux d'encouragement à l'investissement locatif, « *les dispositifs d'investissement locatif ont permis de développer le parc locatif privé* ».

Extrait du rapport d'information sur l'évaluation des dispositifs fiscaux d'encouragement à l'investissement locatif

Selon la Fédération nationale des promoteurs-constructeurs (FNPC), 471 000 logements ont été vendus sous le régime d'un avantage fiscal favorisant l'investissement locatif de 1995 à 2005, ce qui représente 48 % des ventes totales. Le dispositif « Robien » aurait permis d'augmenter la construction de logements locatifs privés qui est passée de 30 000 en 2002 à 54 000 en 2003, soit une hausse de 80 %. Cette progression s'est poursuivie les années suivantes puisque 62 000 logements ont été construits en 2004 et 68 600 en 2005. Les années 2006 et 2007 marquent une légère inflexion avec respectivement 62 600 logements et 66 700 logements construits.

Au total, en prenant l'hypothèse que la production est décalée de six mois, la Fédération nationale des promoteurs-constructeurs estime que le total des mises en chantier entre 2003 et 2007 atteint 281 000 logements dont 218 000 auraient été livrés fin 2007.

La suppression du plafond de ressources des locataires, l'existence de plafonds-loyers peu contraignants et la possibilité de louer à des descendants ont donc contribué au développement des dispositifs d'investissement locatif. Ce constat est notamment dressé par l'ANIL dans une étude sur le dispositif « Robien ».

LOGEMENTS ACQUIS DANS LE CADRE DES DISPOSITIFS D'INVESTISSEMENT LOCATIF

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Accession à la propriété	36 900	37 000	37 500	38 700	48 500	51 200	50 200	50 400	49 200	50 200	52 800	59 600	64 800
Investissement locatif	26 000	35 600	43 100	55 000	53 000	19 000	25 000	30 000	54 000	62 000	68 600	66 700	62 600
<i>Progression année n-1 et année n</i>	—	36,9 %	21,1 %	27,6 %	- 3,6 %	-64,2%	31,6 %	20 %	80 %	14,8 %	10,6 %	- 2,8 %	- 6,1 %
Total	62 900	72 600	80 600	93 700	101 500	75 200	80 200	85 400	103 200	121 200	121 500	126 300	129 400
% locatif	41 %	49 %	53 %	59 %	52 %	32 %	37 %	41 %	52 %	55 %	56 %	53 %	48 %

C. Trois critiques principales ont été formulées à l'encontre du dispositif

Ainsi que le rappelle le rapport d'information précité, trois critiques sont essentiellement adressées aux dispositifs d'investissement locatif. Il leur est reproché d'avoir un effet inflationniste sur les loyers, de contribuer au renchérissement du prix du foncier, et surtout d'inciter à la construction de logements dans des zones où les besoins ne se font pas sentir.

Extrait du rapport d'information sur l'évaluation des dispositifs fiscaux d'encouragement à l'investissement locatif

Les auteurs du rapport soulignent que ***l'impact sur les loyers de la construction de logements locatifs dépend du marché local.***

Les dispositifs d'investissement locatif ont été accusés de favoriser une augmentation de loyer, dans la mesure où les loyers des nouveaux logements étaient censés s'aligner sur les loyers-plafonds. Il apparaît, en réalité, que les loyers de ces logements se sont alignés, comme il était prévisible, sur les loyers du marché. L'afflux de constructions neuves a même entraîné dans certaines villes une détente des loyers.

Une étude de l'ANIL réalisée à partir de consultations locales, notamment d'ADIL établit une typologie de l'impact des constructions de logements « Robien » et « Borloo » sur les marchés locatifs :

– **dans les zones les plus tendues, aucun impact n'est perceptible.** Les constructions ont été peu nombreuses, du fait du prix de l'immobilier et du niveau des loyers-plafonds inférieurs à ceux du marché. Par conséquent, les logements ont été loués rapidement et leur mise sur le marché n'a provoqué aucune détente du marché. C'est le cas notamment des agglomérations de la région parisienne où les prix sont les plus élevés. De même, dans certaines grandes agglomérations de province, l'impact a été limité, malgré un nombre de constructions relativement important, du fait d'une croissance démographique forte. C'est le cas notamment de Toulouse, Nantes, Bordeaux ou Rennes ;

– **dans d'autres agglomérations, l'impact a été plus marqué.** C'est le cas de certaines villes de plus petite taille, comme Angers, Nîmes ou La Rochelle, mais aussi de grandes villes comme Montpellier ou Marseille. Une détente du marché ou une limitation de la hausse des loyers a été constatée, parfois sur certains segments du marché (appartement de petite taille). Dans certains cas, une baisse des loyers de relocation est constatée ;

– **l'impact de l'investissement locatif a pu être important dans certaines agglomérations de la zone C et B2.** L'ANIL ⁽⁴²⁾ constate : « *C'est en effet surtout dans ces villes qu'ont fleuries les opérations « ciblées investisseurs », parfois en nombre excessif au regard de la taille du parc locatif existant et en raison du manque de diversité des biens produits. Dans des marchés relativement peu tendus, où la demande n'est pas très extensible, l'effet sur les marchés a été rapide : allongement des délais de (re)location, stabilisation, voire baisse des loyers et, dans certains cas, vacance importante. Là encore, ces phénomènes ne touchent pas l'ensemble du parc : ils sont limités aux appartements de petite taille.* ». Dans certaines villes, comme Brest, Béziers, Quimper, Laval ou Valence, les logements neufs sont loués rapidement, mais les logements anciens trouvent difficilement preneurs. Dans d'autres villes, comme Albi et Montauban, les logements neufs restent vacants dans une proportion non négligeable.

L'augmentation importante de la construction de logements a donc contribué, dans certaines agglomérations, à une détente des loyers. Dans ces villes moyennes, c'est essentiellement

par un effet quantitatif, et non par la mise en place de loyers-plafonds contraignants que les dispositifs d'investissement locatif ont influé sur les niveaux des loyers.

M. Bernard Vorms, directeur de l'Agence nationale d'information sur le logement (ANIL), a d'ailleurs estimé que les loyers-plafonds, y compris pour le dispositif « Borloo » sont peu contraignants. Loyers moyens de relocation constatés dans certaines villes moyennes sont d'ailleurs inférieurs aux loyers-plafonds du dispositif « Borloo ». On ne peut donc pas considérer que le dispositif « Borloo » ait contribué à développer un parc locatif privé intermédiaire en imposant des loyers inférieurs aux loyers du marché.

La localisation des constructions nouvelles n'est pas pleinement satisfaisante

La principale critique adressée aux dispositifs d'investissement locatif est d'avoir contribué à augmenter le parc locatif privé dans des zones où les besoins en logement étaient satisfaits. **Certains investisseurs ont raisonné en termes de gain fiscal sans s'intéresser aux caractéristiques du logement et à son implantation. Ils ont eu une stratégie fiscale et non patrimoniale.** Cela conduit aujourd'hui à une offre excessive de logements dans des zones peu urbanisées, notamment dans la zone C.

La répartition des logements par zone doit inciter à nuancer le constat. En effet, selon les données transmises par la Fédération nationale des promoteurs-constructeurs, 57 % des logements ont été construits dans les zones A et B1, qui sont les deux zones où le marché immobilier est le plus tendu.

De même, selon la Fédération nationale des promoteurs-constructeurs, les constructions nouvelles ont aussi concerné des régions très urbanisées et où le marché immobilier est tendu.

Cependant, le pourcentage de logements construits dans les zones tendues reste relativement faible au regard des besoins puisque, par exemple, 11,7 % des ventes ont eu lieu en Île-de-France et 9,9 % dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Néanmoins au cours des dernières années, l'offre de logements neufs s'est étendue à de nombreuses villes moyennes, jusque-là ignorées des promoteurs immobiliers. C'est aussi le cas de départements peu urbanisés comme la Corrèze, les Landes, l'Indre, le Gers, la Dordogne ou l'Aveyron.

En effet, la hausse des prix de l'immobilier a conduit certains promoteurs à rechercher des secteurs où le foncier était moins cher afin de proposer des produits moins onéreux susceptibles de s'adapter au budget de l'investisseur.

Le rapport sur l'évaluation des dispositifs d'investissement locatif⁽⁴³⁾ évoque « *des phénomènes de production manifestement excessive dans certaines zones limitées* » et constate que « *les choix de localisation des logements faits par les investisseurs n'apparaissent pas (...) comme parfaitement satisfaisants. En effet, une part significative des investissements est réalisée dans des zones dont la tension du marché est faible ou intermédiaire.* »

La multiplication des logements vacants

Ces constructions dans des zones peu urbanisées ont excédé les besoins. Par conséquent, des propriétaires rencontrent aujourd'hui de grandes difficultés à louer leur logement.

Dans certaines agglomérations où le parc locatif était ancien et de qualité moyenne, l'excès de constructions a conduit les locataires à délaisser les logements anciens au profit des constructions

nouvelles. C'est le cas notamment pour les logements construits entre les années soixante et quarante-vingt dans des villes comme Brest et Valence. Les propriétaires sont alors incités à baisser leurs loyers. L'ANIL constate ainsi une baisse d'au moins 5 % des loyers à la relocation, dans des villes comme Montpellier ou Béziers. Cette baisse est comprise entre 5 et 10 % dans une ville comme Angers. Certains propriétaires sont ainsi incités à effectuer des travaux d'amélioration de leur logement, alors que d'autres, qui ne peuvent pas ou ne veulent pas financer les travaux, vendent leur logement à des prix, généralement inférieurs aux prix du marché compte tenu de l'état du logement. **Dans ce cas, le développement des dispositifs d'investissement locatif contribue donc paradoxalement à l'amélioration du parc locatif privé ancien et au développement de l'accession sociale à la propriété.**

Une enquête de l'ADIL de l'Hérault auprès des associations intervenant dans le logement des publics jeunes et défavorisés montre que cette détente profite notamment aux locataires les plus modestes : *« les logements à loyer moins élevé sont susceptibles de profiter à un public de bénéficiaires des dispositifs d'aides publiques pour l'accès au logement : locapass, ou même le fonds de solidarité logement (FSL), souvent considéré jusqu'ici avec suspicion par nombre de professionnels de l'immobilier ⁽⁴⁴⁾ »*

Dans d'autres villes, comme Albi, Saint-Gaudens, Montauban, Bergerac, Castres ou Angoulême, les constructions locatives ont été beaucoup trop nombreuses par rapport aux besoins du marché. **En outre, du fait de leur petite taille, les logements n'ont pas toujours correspondu aux besoins des familles.**

L'ANIL ⁽⁴⁵⁾ souligne que *« ces villes connaissent, certes, un certain déficit d'offre locative qui pouvait justifier la création d'un volume limité de logements supplémentaires. Les premiers logements produits se sont d'ailleurs loués sans grande difficulté. Mais la production a rapidement pris des proportions excessives au regard de la demande locale. Les logements étant vendus en état futur d'achèvement, les promoteurs ont néanmoins pu écouler des volumes importants avant que l'excès d'offres ne devienne patent. La mise en location s'est rapidement révélée difficile, d'autant que les loyers demandés étaient trop élevés. »*

Les gestionnaires de logements ont proposé des avantages financiers pour attirer des locataires (remise de plusieurs mois de loyer, baisse du loyer pendant une période déterminée...). Ils ont été néanmoins d'une efficacité limitée. De même, les dispositifs de garantie locative mis en place par les promoteurs ne sont pas toujours suffisants pour couvrir la période de vacance. **Les propriétaires sont alors parfois conduits à revendre à perte.**

Par conséquent, si ce phénomène est positif pour certains locataires, il peut mettre dans des situations difficiles des propriétaires, qui ont parfois des revenus modestes où qui ont besoin des revenus locatifs pour accéder à la propriété ou pour compléter leurs revenus de retraite.

Il est très difficile de mesurer l'ampleur de ce phénomène. Il n'existe aucun indicateur permettant de déterminer de façon fiable le nombre logements « Borloo » et « Robien » vacants. Le seul indicateur susceptible d'être utilisé serait une extraction de la base de données FILOCOM, établie par la direction générale des impôts. Cependant les dernières données disponibles concernent les avis d'imposition de 2005 et ne permettent donc pas de retracer la situation la plus récente. En outre, elles n'identifient pas spécifiquement les logements « Robien » ou « Borloo ».

La Fédération nationale des promoteurs-constructeurs et Nexity estiment que les logements vacants six mois après leur livraison représentent **2 %** du nombre de logements livrés (soit 4 500 à 5 000 logements).

Néanmoins, ce taux est probablement sous-estimé. Ainsi, l'ADIL de Tarn-et-Garonne estime quant à elle, d'après les opinions des professionnels interrogés, à **10 %** la part de logements neufs vacants dans ce département.

En tout état de cause, si certains professionnels ont été peu scrupuleux, ce constat ne peut être généralisé. Cependant, certaines actions collectives menées devant la justice par des acquéreurs se sentant floués ne peuvent qu'alimenter les réticences actuelles des particuliers à l'égard des dispositifs d'investissement locatif.

La question de la hausse des prix

Une autre critique adressée aux dispositifs d'investissement locatif est d'avoir favorisé la hausse des prix, notamment ceux du foncier.

Certes, le rapport sur l'évolution des dispositifs d'investissement locatif remis par le Gouvernement ⁽⁴⁶⁾ constate : « *Sur 2001-2005, la progression des prix s'observe tant en accession qu'en investissement locatif, dans le collectif comme dans l'individuel. Le prix moyen par logement en investissement locatif (acquisition uniquement) atteint 141 700 euros en 2005 contre 109 500 euros en 2001. L'accession a connu une progression du même ordre (+ 30 %), mais avec des prix par logement supérieurs d'environ 20 %. (...) rapporté au m², l'investissement locatif (acquisition dans le neuf uniquement) apparaît comme plus cher au m² de 14 % en fin de période, et semble avoir connu une progression plus vive que l'accession (+ 45 % contre + 37 %).* »

Il est vrai qu'à court terme, les dispositifs peuvent avoir un effet à la hausse sur les prix de l'immobilier, en pesant notamment sur la ressource foncière. Cependant, les nombreuses constructions locatives ont surtout conduit, dans certains cas, les locataires à délaisser les logements anciens, dans un état parfois médiocre, au profit des logements neufs. **Les propriétaires qui n'ont pas les moyens ou le désir de procéder à des travaux ont donc été incités à vendre leur logement, ce qui peut permettre d'une certaine manière de développer l'accession sociale à la propriété.**

À moyen et long terme, l'augmentation des constructions de logements locatifs pourrait donc favoriser, au moins dans certaines agglomérations de taille moyenne et pour les logements anciens, une modération des prix de l'immobilier.

II. LE PROJET DE LOI PROPOSE UN RECENTRAGE SUR LES ZONES TENDUES

Afin de répondre en partie aux critiques formulées à l'égard des dispositifs d'investissement locatif, le projet de loi réforme ces dispositifs.

A. Le projet de loi initial

1. Recentrage sur les zones tendues

Le I de l'article 15 prévoit que pour les acquisitions et constructions de logements ayant fait l'objet d'un dépôt de demande du permis de construire après la publication par arrêté du nouveau zonage, les dispositions relatives au « Robien » et au « Borloo » ne s'appliqueront qu'aux communes classées parmi les zones du territoire définies par décret, dans lesquelles le marché immobilier présente des tensions.

Le projet de loi précise que l'arrêté interministériel reclassant les communes sera révisé au moins tous les trois ans, afin, comme le précise l'exposé

des motifs, d' « *assurer une adaptation régulière de l'intervention de l'État aux conditions de marché* ».

Ainsi que le précise l'exposé des motifs du projet de loi, « *le classement des communes par zone sera révisé de manière à corriger les imperfections qu'il peut présenter (reclassement de certaines communes rurales chères et déclassement de certaines petites agglomérations au marché immobilier saturé)*. »

Le Gouvernement a également précisé dans l'exposé des motifs que « *ce recentrage permettra à la fois une économie pour l'État et un rééquilibrage naturel du marché* ».

Le décret devrait reprendre dans la définition des zones tendues les zones A, B1 et B2 (*cf.* carte *supra*). La zone C ne sera pas supprimée car elle est également utilisée pour le zonage d'autres dispositifs, notamment les dispositifs d'accès sociale à la propriété, ainsi que pour le prêt locatif intermédiaire. En revanche, le contribuable ne pourra plus bénéficier du « Robien » ni du « Borloo » pour faire construire et acquérir un logement dans cette zone.

En outre, le rapporteur au Sénat a indiqué que « *certaines agglomérations devraient être déclassées, en totalité, de la zone B2 à la zone C, notamment celles qui présentent à la fois un faible niveau de tension du marché immobilier et un excès d'offre locative privée neuve. (...) Entre 20 et 40 agglomérations devraient être concernées. Certaines agglomérations de zone B1 pourraient également être partiellement ou totalement déclassées en zone B2. Dans les bassins d'emploi présentant un niveau de tension du marché immobilier élevé (...), certaines communes – en bordure d'agglomérations situées en zone A ou B1 ou en zone littorale et frontalière – seront reclassées de la zone C à la zone B2.* »

2. Suppression du « Robien ZRR »

Le II de cet article, dans la version initiale du projet de loi, abroge, à compter de la publication de l'arrêté reclassant les communes en fonction du nouveau zonage proposé par cet article, le bénéfice d'amortissement fiscal en zone de revitalisation rurale (ZRR). L'exposé des motifs du projet de loi précise que « *le marché de l'immobilier ne présente pas par définition de tensions particulières dans une grande partie de ces zones ; or, l'avantage fiscal supplémentaire pouvait conduire les investisseurs à y localiser leurs investissements plutôt que dans d'autres zones où les besoins sont plus importants* ».

B. Les modifications apportées par le Sénat

Outre un amendement rédactionnel au I, le Sénat a supprimé, sur proposition de la Commission des affaires économiques, et contre l'avis du Gouvernement, le II. Le rapporteur au Sénat a indiqué qu' « *au regard du caractère récent de ce mécanisme et de son coût limité pour les finances*

publiques, [le] dispositif [constituait] l'un des rares outils incitatifs pour favoriser la production de logements dans les ZRR. Au surplus, dans la mesure où l'adoption du paragraphe I se traduira par la suppression des avantages fiscaux accordés aux investissements locatifs réalisés en zone C, ce régime de majoration de la déduction forfaitaire ne trouverait à s'appliquer que dans les ZRR situées en zone B1 ou B2, ce qui limite d'autant le coût pour le budget de l'État ».

À cet égard, le projet annuel de performances de la mission « ville et logement » pour 2009 indique que ce dispositif a représenté une dépense fiscale de l'ordre de 10 millions d'euros en 2007, le chiffre s'élevant à 15 millions d'euros en 2008, et 20 millions d'euros en 2009 ⁽⁴⁷⁾.

C. La position du rapporteur

Le rapporteur est tout à fait favorable au recentrage opéré par le présent article. Il estime en effet, comme l'illustrent les chiffres précités, que les dispositifs d'investissement locatif ont constitué un véritable outil de relance de la construction de logements. Il est néanmoins essentiel de recentrer l'effort fiscal consenti par l'État sur les zones du marché où manquent véritablement de tels logements. Il se félicite donc du I de cet article.

Il partage en revanche la position du Sénat s'agissant du II. En l'absence d'étude d'impact sur la mise en œuvre du « Robien ZRR », le rapporteur souhaite que la réflexion du Gouvernement soit poursuivie sur l'opportunité de sa suppression.

*

* *

Suivant l'avis défavorable du rapporteur, la Commission *rejette* un amendement, présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonnet et défendu par M. Pascal Deguilhem, visant à supprimer le dispositif « Robien » au 31 décembre 2009.

La Commission est saisie d'un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet concernant les plafonds de ressources et de loyer du « Robien » recentré et du « Borloo ».

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Il est souhaitable de permettre aux préfets et aux EPCI de fixer les plafonds de ressources et de loyer du dispositif « Robien » recentré et du dispositif « Borloo » en tenant compte du contexte local. Le programme local de l'habitat (PLH), qui fait l'objet d'une large concertation, paraît l'outil approprié.

M. le rapporteur. Avis défavorable car le niveau de l'EPCI ne me semble guère pertinent.

La Commission *rejette* cet amendement.

Elle examine ensuite un amendement, présenté par M. Jean-Pierre Decool et défendu par Etienne Pinte, visant à accroître la part de l'offre locative à loyers maîtrisés.

M. Etienne Pinte. Les lois ENL et DALO ont permis de relancer la production d'une offre locative à loyers maîtrisés permettant, dans le secteur locatif privé, le développement d'une offre de logements à plusieurs niveaux de loyers. Cet amendement prévoit de renforcer l'attractivité du conventionnement social et très social à travers deux mesures. La première vise à accroître les avantages fiscaux accordés aux propriétaires de logements qui acceptent de pratiquer des loyers très sociaux ; la deuxième instaure une déduction forfaitaire au taux de 100 % pour les propriétaires bailleurs acceptant de donner en location des logements conventionnés à loyer très social à des SDF ou à des personnes sortant de CHRS.

M. le président Patrick Ollier. Cet amendement relevant de l'article 40, je vous invite à le gager et à le redéposer dans le cadre de l'article 88.

Mme Chantal Bourragué. De surcroît, il n'est pas possible de cumuler une déduction fiscale sur l'investissement et une déduction sur le revenu – sauf si l'on veut développer l'habitat indigne.

M. Etienne Pinte. Tout dépend des catégories de personnes acceptées dans ces logements.

L'amendement de M. Jean-Pierre Decool est *retiré* et sera déposé de nouveau dans le cadre de la réunion de commission prévue par l'article 88 du Règlement.

La Commission *adopte* l'article 15 sans modification.

Article additionnel après l'article 15

Doublement du plafond du déficit imputable au titre de l'amortissement Robien

La Commission *adopte* un amendement de M. le rapporteur visant à doubler le plafond du déficit foncier imputable au titre de l'amortissement Robien.

Après l'article 15

M. Jean-Yves Le Bouillonec. Je retire mon amendement visant à améliorer les conditions dans lesquelles le parc privé de logement peut être mobilisé pour la location à des demandeurs prioritaires au sens du DALO. Nous

reverrons tout cela dans le cadre de la réunion prévue par l'article 88 du Règlement.

La Commission est saisie d'un amendement, présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonnet et soutenu par M. Pascal Deguilhem, visant notamment à majorer le prêt à taux zéro pour encourager l'acquisition de logements répondant aux critères de haute performance énergétique.

M. le rapporteur. Ne confondons pas le PTZ « verdi » avec l'éco-prêt à taux zéro de 30 000 € pour les travaux d'économies d'énergie : ce dernier est déjà dans la loi de finances. Votre amendement est donc satisfait.

La Commission *rejette* cet amendement.

Elle est ensuite saisie d'un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet, tendant à étendre le bénéfice du dégrèvement de la taxe foncière au profit des organismes HLM et des SEM effectuant des travaux d'économie d'énergie.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Cet amendement vise à étendre l'imputabilité du dégrèvement de taxe foncière pour travaux d'économies d'énergie, aux immeubles imposés dans la même commune ou dans d'autres communes relevant du même service des impôts au nom du même bailleur – organisme HLM ou SEM – et au titre de la même année.

Après avis défavorable du rapporteur, la Commission *rejette* cet amendement.

Elle est saisie d'un amendement de M. Pierre Gosnat, tendant à étendre le bénéfice du taux réduit de TVA pour les opérations d'accession sociale à la propriété à toutes les communes comprenant une ZUS.

M. Pierre Gosnat. Afin de conserver de la mixité sociale à l'échelle du territoire de la commune et pas simplement dans certains quartiers, cet amendement propose d'élargir au-delà des périmètres ANRU, à tout le territoire des communes où il y en a, le bénéfice du taux réduit de TVA à 5,5 % pour les opérations d'accession à la propriété.

M. le président Patrick Ollier. J'ai moi-même fait voter un dispositif élargissant la mesure à 500 mètres autour des périmètres ANRU.

M. le Rapporteur. Nous examinerons dans quelques instants un amendement du président Ollier qui vous donnera satisfaction. En attendant, j'émetts un avis défavorable.

La Commission *rejette* cet amendement.

Article 16

Extension de la TVA à taux réduit aux logements collectifs en accession sociale éligibles au Pass-foncier et plafonnement du prix de vente de certains logements en accession sociale à la propriété

Cet article étend le bénéfice de la TVA à 5,5 % pour les opérations d'accession sociale réalisées à l'aide d'un Pass-foncier, aux logements collectifs.

I. LE DISPOSITIF DU PASS-FONCIER DANS LE DROIT EN VIGUEUR

A. Une acquisition en deux temps du bâti et du foncier

Défini par les conventions du 20 décembre 2006 et du 27 septembre 2007, entre les partenaires sociaux du 1 % logement, l'État et la Caisse des dépôts et consignations, le Pass-foncier constitue un dispositif d'acquisition par dissociation du foncier et du bâti avec une acquisition en deux temps :

– dans un premier temps, est remboursé le prêt principal sur la construction ;

– dans un second temps, est remboursé le terrain – le ménage accédant à la propriété conservant la possibilité de se porter acquéreur du terrain à tout moment pour en devenir propriétaire.

Le portage du terrain se fait par un comité interprofessionnel du logement (CIL), pendant une durée limitée à 25 ans.

Les primo-accédants bénéficiant du Pass-foncier disposent également d'une garantie de rachat de leur logement et d'une garantie de relogement en cas d'impayés de plus de trois mensualités de remboursement du prêt principal.

La convention du 20 décembre 2006 a prévu un engagement annuel de distribution de prêts au titre du Pass foncier, dans la limite de 20 000 logements par an au cours de la période 2007-2010.

B. Deux procédures distinctes pour l'acquisition de logements individuels ou collectifs

1. L'acquisition d'un logement individuel

S'agissant du Pass-foncier pour les logements individuels, le dispositif en vigueur est fondé sur le recours à un bail à construction, le comité interprofessionnel du logement acquérant le terrain et concluant avec le primo-accédant un tel bail, pour une durée minimale de 18 ans. Une fois remboursé le prêt principal pour la construction, le ménage peut acquérir le terrain au prix indiqué dans le bail à construction, ou demander la prolongation de ce bail, pendant quinze ans maximum.

2. L'acquisition d'un logement collectif

S'agissant des logements collectifs, la procédure est quelque peu différente, le 1 % logement acquérant la nue-propriété du lot de copropriété, tandis que l'accédant acquiert l'usufruit. En outre, ce dernier a la possibilité d'acheter la nue-propriété à tout moment.

C. Un dispositif ciblé

Le Pass-foncier est attribué à trois conditions :

– primo-accession de la résidence principale (le ménage ne doit pas avoir été propriétaire au cours des deux dernières années) ;

– attribution d'une aide à l'accession sociale par une collectivité territoriale (cf. infra) ;

– revenus du ménage se trouvant sous les plafonds de ressources du prêt social de location-accession.

Les plafonds de ressources sont les suivants :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A*	Zones B* ou C*
1	27 638 €	23 688 €
2	35 525 €	31 588 €
3	40 488 €	36 538 €
4	44 425 €	40 488 €
5 et plus	48 363 €	44 425 €

L'aide de la collectivité locale s'élève de 3000 à 5000 euros :

Montant par logement		Zone A*	Zone B*	Zone C*
Aide de la collectivité locale	Minimum pour 3 personnes et moins	4 000 €	3 000 €	3 000 €
	Minimum pour 4 personnes et plus	5 000 €	4 000 €	4 000 €
PASS-FONCIER	Maximum	50 000 €	40 000 €	30 000 €

* Zone A : agglomération parisienne, Côte d'Azur et le Genevois Français.
 Zone B : agglomérations de plus de 50 000 habitants.
 Zone C : reste du territoire.

D. Le bénéfice de la TVA à taux réduit pour l'acquisition d'un logement individuel

La loi de finances rectificatives pour 2007 ouvre droit à la TVA à 5,5 % pour les opérations d'accession sociale réalisées à l'aide d'un Pass foncier, s'agissant des maisons individuelles isolées ou groupées, jusqu'au 31 décembre 2009.

II. L'EXTENSION DU TAUX REDUIT DE TVA AU PASS-FONCIER DANS LE LOGEMENT COLLECTIF ET LE PLAFONNEMENT DU PRIX DE VENTE POUR CERTAINES OPERATIONS D'ACCESSION A LA PROPRIETE

A. Le projet de loi initial

Le **I** de cet article modifie le 3^o *octies* de l'article 278 *sexies* du code général des impôts, et prévoit que le taux réduit de TVA s'appliquera désormais également aux ventes de logements collectifs, dans les conditions suivantes :

- être primo-accédant ;
- bénéficiaire d'une aide à l'accession sociale d'une ou plusieurs collectivités locales ou d'un groupement de collectivités ;
- disposer de revenus se situant sous les plafonds de ressources du PSLA,
- et enfin, bénéficiaire d'un prêt à remboursement différé octroyé par un organisme du 1 % logement.

Ainsi, les ménages acquerraient le bâti au moyen d'un prêt principal contracté auprès d'un établissement de crédit, et le foncier, dans un second temps, grâce à un prêt complémentaire à remboursement différé.

Le **II** est un paragraphe de coordination.

Le **III** plafonne le prix de vente des logements en accession sociale à la propriété bénéficiant d'un taux réduit de TVA, soit, outre les logements acquis à l'aide d'un PSLA, les logements acquis en zone ANRU, ou jusqu'à 500 mètres de ces zones, ainsi que les logements acquis à l'aide d'un Pass-foncier.

Le plafonnement retenu est celui en vigueur pour l'acquisition d'un logement à l'aide d'un prêt social de location-accession.

Zone géographique	Opération bénéficiant de la TVA à taux réduit
Zone A	3 667 euros/m ²
Zone B	2 111 euros/m ²
Zone C	1 866 euros/m ²

Le **IV** limite au 31 décembre 2010 le bénéfice du dispositif prévu au I.

B. Les modifications introduites par le Sénat

Le Sénat a apporté des modifications substantielles à cet article.

Par le biais d'un amendement du rapporteur pour avis de la Commission des finances, M. Philippe Dallier, ayant recueilli l'avis favorable du

Gouvernement et de la Commission des affaires économiques saisie au fond, le Sénat a complété le **I (alinéa 2)**, afin de préciser que « *dans un même programme de construction et pour des caractéristiques équivalentes, le prix de vente hors taxe des logements neufs ne peut excéder celui des logements pour lesquels le taux réduit de 5,5 % ne s'applique pas aux ventes* ».

Le rapporteur est tout à fait favorable à cette précision, qui devrait permettre d'éviter la captation par les promoteurs ou les constructeurs de l'avantage de TVA accordé aux primo-accédants.

À l'initiative du Gouvernement, le Sénat a également réécrit le **II (alinéas 3 à 7)**, afin de modifier les modalités de remise en cause de l'application du taux réduit de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) pour certaines opérations d'accession sociale à la propriété en prévoyant une diminution du complément d'impôt dû. Cette diminution serait d'un dixième par année de détention au-delà de la cinquième année.

Par le biais d'un amendement de M. Dominique Braye ayant recueilli l'avis favorable du Gouvernement, le Sénat a en outre proposé une nouvelle rédaction du **III (alinéa 8)**, ainsi que l'insertion d'un **III bis (alinéa 9)**

Le Sénat a en effet souhaité reformuler le III et prévoir de ne rendre applicable le dispositif que pour les logements ayant fait l'objet d'un dépôt de permis de construire à compter de la date de publication de la loi. Le rapporteur au Sénat a indiqué qu'il s'agissait de ne pas déstabiliser l'équilibre économique des opérations de construction engagées avant que le Gouvernement ne fasse part de ses intentions d'instaurer un tel système de plafonnement.

En outre, le Sénat a inséré un **III ter** (alinéas 10 et 11) et un **V** (alinéa 13) nouveaux au sein de l'article 16.

Le **III ter (alinéas 10 et 11)**, introduit par le biais d'un amendement du Gouvernement ayant recueilli l'avis favorable de la Commission, complète l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques.

Dans le droit en vigueur, cet article prévoit la possibilité d'appliquer une décote, de 25 % à 35 % selon la zone, sur le prix de vente par l'État de terrains destinés à la réalisation de programmes de constructions comportant essentiellement des logements, et dont une partie au moins constitue du logement social.

L'amendement gouvernemental étend cette décote aux opérations de Pass-foncier.

Le **V (alinéa 13)** est issu d'un amendement de la Commission des affaires économiques du Sénat, ayant recueilli l'avis favorable du Gouvernement. Il vise à étendre à 2010 le bénéfice du taux réduit de TVA pour les opérations de Pass-foncier réalisées pour la construction de logements individuels, et modifie en

ce sens la loi de finances rectificatives pour 2007, qui avait limité à fin 2009 cet avantage fiscal. Le rapporteur au Sénat a en effet trouvé injustifié la différence de traitement entre la durée de l'avantage fiscal dans le secteur collectif et dans le secteur individuel.

Le rapporteur partage tout à fait cette analyse et se félicite de cette modification, qui, non seulement favorisera une égalité de traitement, mais contribuera à simplifier la lisibilité du dispositif du Pass-foncier, actuellement fort complexe.

C. La position du rapporteur

Le rapporteur se félicite de ce nouveau dispositif simplifié. En effet, le frein que constitue la complexité des mécanismes est une raison majeure pour apprécier la simplification apportée au Pass-foncier dans le logement collectif. L'insuccès relatif du dispositif était effectivement dû à cette complexité du mécanisme proposé.

Cependant, il s'interroge les limites de cette simplification aux seules opérations dans le logement collectif. Il propose par conséquent l'extension du mécanisme de prêt à remboursement différé aux opérations dans le logement individuel.

*
* *

La Commission est saisie de deux amendements du rapporteur, pouvant être soumis à une discussion commune.

Le premier d'entre eux modifie l'article 257 du code général des impôts.

M. le rapporteur. Je le retire.

L'amendement est *retiré*.

La Commission examine ensuite le second, qui vise à étendre aux maisons individuelles la disposition interdisant la captation du bénéfice de TVA.

M. le Rapporteur. Cet amendement est très important. Il s'agit de faire en sorte que, pour un même constructeur et pour des caractéristiques équivalentes, le prix de construction hors taxe des logements neufs ne puisse excéder celui des logements pour lesquels le taux réduit de 5,5 % ne s'applique pas. Nous devons nous assurer que la baisse du taux de TVA bénéficie intégralement à l'acquéreur et ne contribue pas à entretenir la hausse des prix.

La Commission *adopte* cet amendement.

Elle examine ensuite un amendement du rapporteur, qui étend au logement individuel la possibilité de recourir à la procédure simplifiée applicable au Pass-foncier.

M. le Rapporteur. Le Pass-foncier constitue une aide puissante pour l'accession à la propriété des ménages modestes. L'élargissement de son bénéfice aux logements collectifs est certainement une excellente mesure. De surcroît, le nouveau mécanisme de prêt à remboursement différé est infiniment plus simple que celui destiné aux logements individuels. Nous proposons donc d'élargir la procédure simplifiée du Pass-foncier collectif à la procédure individuelle et de généraliser la formule la plus simple.

La Commission *adopte* cet amendement. Puis elle *adopte* successivement trois amendements du rapporteur, visant à tirer les conséquences du précédent.

La Commission *adopte* ensuite un amendement du rapporteur visant à étendre aux opérations de construction la disposition relative à la reprise de l'avantage de TVA.

Puis elle examine un amendement de M. Olivier Carré tendant à supprimer les alinéas 8 et 9 de l'article 16.

M. Olivier Carré. La référence à un prix de vente réglementé n'a pas de sens, dans la mesure où c'est la situation sociale du ménage et ses revenus qui déterminent à la fois les conditions d'octroi du Pass-foncier et la faisabilité de l'opération – plus que le prix de vente, qui est très variable.

M. le Rapporteur. Avis défavorable. Ce double cliquet est nécessaire, car il importe aujourd'hui d'ajuster les prix à la baisse. Dans une période comme celle que nous venons de connaître, l'explosion des prix a été très néfaste pour les acquéreurs. Il s'agit de maîtriser le coût des accessions sociales à la propriété, notamment en instaurant un plafond, et d'éviter que les acquéreurs fournissent systématiquement l'effort maximum.

L'amendement est *retiré*.

La Commission *adopte* un amendement de cohérence rédactionnelle du rapporteur.

Elle est ensuite saisie d'un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet, tendant à étendre la décote applicable aux terrains appartenant à l'État et destinés à la réalisation de programmes comportant des logements sociaux à ceux destinés à des opérations agréées de location-accession à la propriété.

M. Étienne Pinte. Cette disposition existe déjà pour la réalisation de logements sociaux collectifs. Si j'ai bien compris, vous souhaitez l'étendre à l'accession sociale à la propriété.

La Commission *adopte* cet amendement.

Elle examine ensuite un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet, tendant à permettre la prise en compte des revenus au moment du contrat préliminaire.

M. Pascal Deguilhem. Il s'agit avant tout de sécuriser les acquisitions, car un changement de situation entre la signature du contrat préliminaire et l'achèvement des travaux peut mettre en difficulté l'acquéreur.

M. le Rapporteur. J'approuve totalement cet amendement – j'ai d'ailleurs présenté un amendement identique. Je vous propose donc de présenter un amendement commun.

M. Pascal Deguilhem. J'accepte de retirer cet amendement, au profit du vôtre, monsieur le rapporteur.

La Commission est saisie d'un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet visant à augmenter les plafonds de ressources des bénéficiaires de la TVA à taux réduit pour les opérations d'accession en zone ANRU.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Cet amendement tire les conséquences d'une proposition désastreuse de cette loi : la baisse des plafonds. Nous proposons donc de porter le plafond de ressources exigé pour le prêt locatif à usage social de 30 à 45 %.

M. le Rapporteur. Bien que sensible à votre argument, je suis très partagé quant à l'adoption de cet amendement. L'abaissement des plafonds est cohérent, mais j'ai parfaitement conscience qu'il n'est pas sans conséquence sur la capacité d'accession. Adopter cet amendement serait toutefois en contradiction avec la logique de l'abaissement des taux. Je vais donc lui donner un avis défavorable mais le problème demeure et il faudra réaliser des évaluations.

M. le président Patrick Ollier. N'oubliez pas de le gager !

M. Olivier Carré. Je rappelle qu'en dépit de la révision des plafonds, le dispositif concerne encore 55 % des ménages français !

La Commission *rejette* l'amendement.

Elle *adopte* ensuite l'article 16 *ainsi modifié*.

Après l'article 16

La Commission est saisie d'un amendement du président et du rapporteur, tendant à faciliter l'accession sociale à la propriété.

M. le Rapporteur. Bien qu'ayant cosigné cet amendement, je me dois de dire qu'après expertise, le dispositif est d'ordre réglementaire. Il convient donc de le retirer.

Article additionnel après l'article 16

Date de prise en compte des revenus des primo-accédants à la propriété

La Commission est saisie d'un amendement du rapporteur, visant à prendre en compte les revenus lors du contrat préliminaire.

M. le Rapporteur. Il s'agit de l'amendement que j'ai proposé à M. Pascal Deguilhem de cosigner.

La Commission *adopte* cet amendement.

Article additionnel après l'article 16

Extension à toutes les opérations d'accession sociale à la propriété du taux réduit de TVA

Elle examine maintenant un amendement du président et du rapporteur, tendant à favoriser l'accession sociale à la propriété.

M. le Rapporteur. Il s'agit d'étendre le taux réduit de TVA à toutes les opérations d'accession sociale à la propriété.

La loi « ENL » fait bénéficier d'un taux de TVA réduit certaines opérations d'accession sociale à la propriété, en limitant la portée du dispositif aux seules opérations situées dans des quartiers faisant l'objet d'un projet de rénovation urbaine. Pour être sûr que la baisse de TVA sera restituée intégralement à l'accédant, je proposerai dans un instant d'adopter le même mécanisme que précédemment.

M. le président Patrick Ollier. Il arrive souvent qu'un dispositif destiné à agir sur les prix – c'est le cas de la baisse de la TVA – ne profite pas à l'acquéreur. Je souhaite que nous mettions en place un dispositif pour lutter contre la spéculation. Je souhaite que le débat soit ouvert dans l'hémicycle, et j'espère que le Gouvernement nous proposera un dispositif plus performant si le nôtre est imparfait. L'important est que, si nous parvenons à baisser le coût de la production, cette baisse profite à celui qui achète, et non au constructeur.

La Commission *adopte* l'amendement.

M. Daniel Goldberg. Je suppose que la portée de cet amendement est limitée dans la durée !

M. le Rapporteur. Vous avez parfaitement raison : il est évident que ce dispositif devra être limité dans le temps et réservé à des périodes exceptionnelles. Il n'aurait pas sa place dans un marché détendu.

M. le président Patrick Ollier. Nous avons convenu qu'une durée de deux ans était insuffisante.

M. le Rapporteur. Le sujet est difficile. Notre amendement devra être perfectionné.

Article additionnel après l'article 16

Garantie de répercussion du taux réduit de TVA sur l'acquéreur

La Commission est saisie d'un amendement prévoyant que pour un même constructeur et pour des caractéristiques équivalentes, le prix de construction hors taxe des logements neufs, construits dans le cadre d'une opération d'accession sociale à la propriété bénéficiant de la TVA à taux réduit, ne peut excéder celui des logements pour lesquels le taux réduit de 5,5 % ne s'applique pas.

La Commission *adopte* cet amendement.

Article additionnel après l'article 16

Doublement du prêt à taux zéro jusqu'au 31 décembre 2010

Elle examine ensuite un amendement du rapporteur tendant à améliorer le mécanisme du prêt à taux zéro.

M. le Rapporteur. Le mécanisme du PTZ fonctionne bien, puisqu'il concerne 240 000 bénéficiaires par an – 80 000 prêts destinés aux logements neufs, et 160 000 aux travaux dans des bâtiments anciens. Il permet de débloquer sensiblement le plan de financement des ménages. Dans cette période où les conditions d'octroi de prêts se sont durcies, c'est un avantage qui leur permettra de ne pas différer leurs projets d'acquisition.

La durée de cette disposition, prévue jusqu'au 31 décembre 2010, est cohérente avec le prévisible retournement de situation dans l'immobilier.

La Commission *adopte* cet amendement.

Après l'article 16

Elle examine maintenant un amendement de M. Pierre Gosnat, visant à rendre effective l'application de la loi SRU.

M. Pierre Gosnat. Il s'agit d'accroître les pénalités pour les communes qui ne respectent pas l'article 55 de la loi SRU.

Après avis défavorable du rapporteur, la Commission *rejette* cet amendement.

Elle est saisie d'un amendement de M. Didier Gonzales, tendant à insérer un article destiné à exonérer de l'article 55 de la loi SRU les communes sur le territoire duquel sont implantées des installations susceptibles de donner lieu à des servitudes d'utilité publique.

M. Didier Gonzales. Cet amendement est défendu.

M. le Rapporteur. Il est déjà partiellement satisfait par l'exonération pour les communes dont 50 % du territoire est concerné par un tel plan.

M. Didier Gonzales. Bien qu'il soit cosigné par mon collègue Paternotte, j'accepte de le retirer.

L'amendement est *retiré*.

La Commission est saisie à présent d'un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet, tendant à remettre les plafonds de ressources ouvrant droit au prêt à taux zéro à leur niveau antérieur à la loi de finances pour 2006 et à doubler le montant de l'avance remboursable sans intérêt.

M. Daniel Goldberg. Il s'agit de recentrer le dispositif sur les ménages qui en ont le plus besoin.

M. le Rapporteur. Il ne nous semble pas que ce soit le moment de réduire les incitations : avis défavorable.

La Commission *rejette* cet amendement.

Elle examine ensuite un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet, visant à favoriser la première accession à la propriété.

M. Daniel Goldberg. Cet amendement vise à changer le régime de TVA applicable aux ventes et prestations de travaux, dès lors qu'il s'agit d'accession sociale à la propriété et que le ménage a eu recours au prêt à taux zéro.

M. le Rapporteur. La proposition du président Ollier était plus favorable.

La Commission *rejette* cet amendement.

Elle est saisie d'un amendement de M. Serge Letchimy, tendant à favoriser le développement de logements privés conventionnés.

Mme Frédérique Massat. Il s'agit d'étendre le taux de TVA de 5,5 % aux opérations de réhabilitation des logements éligibles à l'article 55 de la loi SRU. Pour ce qui est du gage, je fais confiance aux services...

M. le Rapporteur. Le taux de 5,5 % s'appliquant déjà aux travaux, il s'adresse naturellement aux opérations de réhabilitation. La législation actuelle est donc suffisante.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Je me demande si les maires, dans les DOM-TOM, disposent des informations nécessaires en la matière. Ces collègues sont des hommes de terrain, compétents et attentifs au logement : pourquoi formulent-ils des demandes de cette nature ?

M. le Rapporteur. Quoi qu'il en soit, en l'état actuel de ce qu'on sait, je suis défavorable à cet amendement.

La Commission *rejette* cet amendement.

Elle est ensuite saisie d'un amendement de M. Lionnel Luca visant à généraliser le dispositif du taux de TVA réduit.

M. Gérard Hamel. Il s'agit de généraliser le taux réduit à l'ensemble des personnes physiques souhaitant acquérir leur résidence principale.

M. le président Patrick Ollier. Vous allez au delà du logement social. Mais qui peut le plus peut le moins : je vous propose donc de retirer votre amendement et de cosigner le nôtre.

M. Gérard Hamel. Je le retire.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Combien avez-vous dépensé depuis une demi-heure ? Je rappelle que dans la loi de finances, l'ensemble des avantages dédiés au logement représente 15 milliards d'euros en 2009 !

L'amendement est *retiré*.

La Commission est saisie d'un amendement de M. Lionnel Luca, tendant à exonérer de droits de mutation à titre onéreux les personnes physiques souhaitant acquérir leur résidence principale.

M. le Rapporteur. Je suis défavorable à cet amendement, par souci de modération...

L'amendement est *retiré*.

La Commission est saisie d'un amendement de M. Lionnel Luca, visant à instituer une exonération partielle ou totale sur le foncier bâti, en fonction de la mise en location du bien pour des loyers inférieurs au prix du marché.

M. Louis Cosyns. Cette disposition donnerait aux propriétaires bailleurs la possibilité de dynamiser leurs logements, ce qu'ils ne font plus depuis le vote de la loi SRU !

M. le président Patrick Ollier. Je vous propose de retirer cet amendement et de le déposer gagé dans le cadre de la réunion prévue par l'article 88 du Règlement.

L'amendement est *retiré*.

La Commission est saisie d'un amendement de M. Daniel Goldberg visant à protéger des « accidents de la vie » les ménages accédant à la propriété.

M. Daniel Goldberg. Ce dispositif leur permettra de reporter le paiement des mensualités dues sur une durée de six mois, ou d'en moduler le montant.

M. le Rapporteur. Avis défavorable : cela risque de favoriser le surendettement.

M. Jean-Yves Le Bouillonec. Mais non ! Il s'agit d'éviter le commandement valant saisie !

M. Olivier Carré. C'est exactement ce qui s'est produit avec les *subprimes*.

M. le président Patrick Ollier. En effet : pendant ces six mois, on peut continuer à s'endetter...

M. Jean-Yves Le Bouillonec. On peut aussi sortir la tête de l'eau !

M. le Rapporteur. Les bonnes intentions ne suffisent pas. En outre, il existe déjà des procédures en matière de surendettement.

M. Jean-Yves Le Bouillonec. Qu'on ne peut pas utiliser quand on reçoit un commandement valant saisie immobilière pour défaut de paiement du crédit ! Avec cet amendement, nous souhaitons instaurer un dispositif suspendant, pour une durée de six mois maximum, l'exigibilité des mensualités d'emprunt, pour permettre aux familles concernées de rebondir – sans que cela dépende de la bonne volonté de l'organisme prêteur.

La Commission *rejette* cet amendement.

Puis Mme Frédérique Massat *retire* un amendement tendant à appliquer une TVA à taux réduit aux opérations de construction de logements en accession sociale.

Article additionnel après l'article 16

Limitation du nombre de places de stationnement à construire dans le cadre d'opérations d'accèsion sociale à la propriété

Après avis favorable du rapporteur, la Commission *adopte* un amendement de M. Olivier Carré visant à appliquer aux logements en accèsion sociale la limitation du nombre de places de stationnement par logement qu'il faut réaliser dans le cadre d'opérations d'accèsion sociale à la propriété.

Article 17

Inclusion pendant cinq ans des logements acquis grâce à un contrat de location-accession ou un Pass foncier dans le décompte des logements sociaux prévu par l'article 55 de la loi SRU

I. LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 55 DE LA LOI SRU

A. Afin de favoriser la mixité de l'habitat, l'article 55 de la loi « SRU » prévoit l'obligation pour certaines communes de disposer de 20 % de logement sociaux

L'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain « SRU » est codifié aux articles L. 302-5 à L. 302-9-1-1 du code de la construction et de l'habitation. Il vise à instaurer une solidarité entre les communes en matière d'habitat, en instaurant l'obligation pour les communes d'une agglomération d'avoir au moins 20 % de logements locatifs sociaux parmi leurs résidences principales.

Seules certaines communes sont concernées

Sont concernées les communes dont la population est au moins égale, au recensement général de la population de 1999, à 1 500 habitants en Île-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions et qui sont comprises, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1^{er} janvier de l'année précédente, moins de 20 % des résidences principales.

Sont exemptées les communes comprises dans une agglomération dont le nombre d'habitants a décru entre les deux derniers recensements de la population et qui appartiennent à une communauté urbaine, une communauté d'agglomération ou une communauté de communes compétentes en matière de programme local de l'habitat, dès lors que celui-ci est approuvé, ainsi que les communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité résultant d'une zone A, B ou C, d'un plan d'exposition au bruit ou d'une servitude de protection.

En outre, depuis l'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2008, de la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses dispositions en faveur de la cohésion sociale, les dispositions de l'article 55 de la loi « SRU » s'appliquent également aux communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1^{er} janvier de l'année précédente, moins de 20 % des résidences principales⁽⁴⁸⁾.

Les logements considérés comme des logements sociaux sont strictement énumérés par la loi :

– pour le patrimoine des organismes HLM : l'ensemble des logements construits avant le 5 janvier 1977 et seulement ceux conventionnés à l'APL pour le patrimoine postérieur à 1977 ;

– les autres logements conventionnés dont l'accès est soumis à conditions de ressources ;

– les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements de l'Entreprise minière et chimique, des houillères de bassin, des charbonnages de France, et de l'établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais ;

– les logements ou lits des logements – foyers pour personnes âgées, handicapées, jeunes travailleurs, travailleurs migrants et résidences sociales ;

– et les places en centre d'hébergement et de réinsertion sociale.

En revanche, ne sont pas considérés comme des logements sociaux :

– les logements financés au moyen d'un prêt locatif intermédiaire (PLI) ;

– les logements construits au moyen de prêts conventionnés locatifs (PCL) n'appartenant pas à un organisme HLM ;

– les logements en accession sociale à la propriété ;

– les centres d'accueil des demandeurs d'asile ;

– et les structures d'hébergement d'urgence.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, sont assimilés aux logements sociaux visés à l'article 55 de la loi « SRU », pendant cinq ans à compter de leur vente, les logements vendus à partir du 1^{er} juillet 2006 à leurs locataires dans le cadre d'une opération d'accession sociale à la propriété.

La réalisation des objectifs de l'article 55 s'effectue selon un rattrapage triennal :

Le conseil municipal ou l'EPCI compétent définit un objectif de réalisation des logements locatifs sociaux en principe sur le territoire de la commune pour qu'en vingt ans le nombre de logements sociaux atteigne 20 % des résidences principales. La commune a l'obligation de rattraper son retard par période de trois ans : en d'autres termes, elle doit rattraper par période de trois ans 15 % au moins de l'écart entre le nombre de logements sociaux correspondant au seuil de 20 % et le nombre de logements sociaux effectifs. Ces chiffres sont réévalués à chaque fin de période triennale en tenant compte de l'évolution des résidences principales et des logements mis en service au cours des trois années passées.

S'agissant des communes appartenant à un EPCI doté d'un programme local de l'habitat (PLH), l'objectif de réalisation de logements sociaux pour l'ensemble des communes de la communauté doit être au moins égal à la somme des logements manquants, chaque commune devant se rapprocher de l'objectif de 20 %.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, dite loi « ENL », dans les communes n'ayant pas atteint l'objectif de 20 % de logements sociaux, le nombre de logements locatifs sociaux mis en chantier pour chaque période triennale ne peut être inférieur à 30 % de la totalité des logements commencés sur le territoire de la commune au cours de la période triennale écoulée.

La loi « ENL » a également prévu que dans l'hypothèse où le calendrier du programme local de l'habitat (PLH) ne coïncide pas avec le calendrier d'engagements de la loi « SRU » – de mettre en cohérence :

– d'une part, la possibilité pour le programme local de l'habitat de répartir entre les communes les objectifs de réalisation de logements sociaux,

– et, d'autre part, la possibilité d'établir un bilan de réalisation de ces objectifs.

Les communes ne respectant par leurs obligations sont soumises à un prélèvement proportionnel :

À compter du 1^{er} janvier 2002, est effectué chaque année un prélèvement sur les ressources fiscales des communes concernées par l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, à l'exception de celles qui bénéficient de la dotation de solidarité urbaine, lorsque le nombre de logements sociaux y excède 15 % des résidences principales.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi « ENL » du 13 juillet 2006, le prélèvement a été fixé à 20 % du potentiel fiscal par habitant, multipliés par la

différence entre 20 % des résidences principales et le nombre de logements sociaux existant dans la commune l'année précédente, sans que le prélèvement puisse excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice.

Si le montant des dépenses et moins-values de cession est supérieur au prélèvement d'une année, le surplus peut être déduit du prélèvement de l'année suivante. Ce reliquat ne peut cependant être reporté qu'une seule fois.

Le prélèvement est effectué par neuvième à partir du mois de mars jusqu'au mois de novembre ; il n'est toutefois pas effectué s'il est inférieur à la somme de 3 811,23 euros.

Ce prélèvement peut être reversé à différents bénéficiaires :

– l'EPCI, s'il est compétent pour effectuer des réserves foncières en vue de la réalisation de logements sociaux et doté d'un programme local de l'habitat approuvé ;

– l'établissement public foncier, dès lors que la commune appartient à un tel établissement (cela ne concerne pas l'Île-de-France) ;

– ou le fonds d'aménagement urbain, qui est destiné aux communes et aux EPCI s'engageant dans des actions foncières et immobilières en faveur du logement social.

La loi « ENL » a précisé qu'en l'absence d'établissement public de coopération intercommunale compétent pour constituer des réserves foncières ou d'un établissement public foncier local, les sommes collectées au titre du prélèvement dans les départements d'outre-mer pourront être reversées aux fonds régionaux d'aménagement foncier et urbain (FRAFU).

Certaines dépenses peuvent être déduites du prélèvement :

– les subventions foncières accordées par les communes directement aux propriétaires ou au maître d'ouvrage qui réalisent sur des terrains ou des biens immobiliers des opérations ayant pour objet la création de logements locatifs sociaux ;

– les subventions accordées aux aménageurs dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), dans la mesure où des logements locatifs sociaux y seront réalisés et à la condition que la charge foncière supportée par ces logements ne soit pas supérieure à la charge foncière moyenne de l'ensemble de la ZAC ;

– le coût des travaux engagés pour viabiliser des terrains ou des biens immobiliers appartenant à la commune et mis ultérieurement à disposition de maîtres d'ouvrage par bail emphytéotique, bail à construction ou bail à

réhabilitation, dans la mesure où ces travaux sont effectivement destinés à la construction de logements locatifs sociaux ;

– les moins-values correspondant à la différence entre le prix de cession de terrains ou de biens immobiliers devant effectivement donner lieu à la réalisation de logements locatifs sociaux et leur valeur vénale estimée, à la date de cession, par le service des domaines.

S'agissant du troisième point, depuis l'entrée en vigueur de la loi « ENL », le montant pris en compte est égal à la différence entre les montants capitalisés du loyer pratiqué pour le terrain ou l'immeuble et ceux du loyer estimé par le service des domaines : il s'agit en effet de tenir compte de l'aide apportée par la commune lorsqu'elle met un bien à disposition d'un organisme HLM pour la réalisation de logements sociaux, dans la mesure où les baux précités constituent un investissement de la commune en faveur du logement social, et que cela permet aux bailleurs sociaux de ne pas supporter le coût d'achat du foncier.

En outre, la loi « ENL » prévoit que la déduction des dépenses faites en faveur du logement social peut s'effectuer sur plusieurs années, au lieu d'une seule, au prorata du nombre de logements que ces dépenses permettent de construire.

Le préfet peut engager une procédure de constat de carence lorsque les communes n'ont pas respecté leurs engagements triennaux :

Les communes et les EPCI disposant d'un programme local de l'habitat (PLH) établissent, au terme de chaque période triennale, un bilan du respect de leurs engagements en matière de mixité sociale.

Ce bilan triennal se distingue de l'inventaire annuel sur la base duquel est calculé le prélèvement.

En outre, en vertu de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, le préfet peut engager une procédure de constat de carence, lorsque, dans les communes soumises au prélèvement, les engagements triennaux qu'elles ont pris dans le cadre du PLH en matière de construction de logements sociaux à réaliser n'ont pas été tenus.

En tenant compte de l'importance de l'écart entre les objectifs et les réalisations constatées au cours de la période triennale échue, des difficultés rencontrées par la commune et des projets de logements sociaux en cours de réalisation, le préfet peut prononcer, par arrêté, la carence de la commune et fixer une majoration du prélèvement, pour une durée maximale de trois ans.

Ainsi, à la différence de l'inventaire annuel, le constat de carence relève de l'appréciation du préfet, qui tient compte de différents paramètres afin de mesurer l'effort effectif des communes. En particulier, l'appréciation que porte le préfet sur le bilan triennal prend en compte les logements financés non encore

réalisés, à la différence de l'inventaire annuel, qui ne tient compte que des logements sociaux en service.

La mise en place de commissions départementales chargées d'examiner la situation des communes rencontrant des difficultés pour atteindre leur objectif :

L'article 65 de la loi « ENL » a prévu, outre la réalisation d'un bilan triennal de l'application de l'article 55 de la loi « SRU », la création de commissions départementales et d'une commission nationale chargées d'examiner les difficultés rencontrées par les communes dans l'application de l'article 55 de la loi « SRU ».

Cet article prévoit que pour les communes n'ayant pas respecté la totalité de leur objectif triennal, le préfet réunit une commission chargée de l'examen du respect des obligations de réalisation de logements sociaux.

Cette commission, présidée par le préfet, est composée du maire de la commune concernée, du président de l'EPCI compétent en matière d'habitat si la commune est membre d'un tel établissement, des représentants des bailleurs sociaux présents sur le territoire de la commune et des représentants des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, œuvrant dans le département.

La commission examine les difficultés rencontrées par la commune l'ayant empêchée de remplir la totalité de ses objectifs, analyse les possibilités et les projets de réalisation de logements sociaux sur le territoire de la commune et définit des solutions permettant d'atteindre ces objectifs.

Si la commission parvient à déterminer des possibilités de réalisation de logements sociaux correspondant à l'objectif triennal passé sur le territoire de la commune, elle peut recommander l'élaboration, pour la prochaine période triennale, d'un échéancier de réalisation de logements sociaux permettant de rattraper le retard accumulé au cours de la période triennale échue, et ce, sans préjudice des obligations fixées au titre de la prochaine période triennale. Si la commune a fait l'objet d'un arrêté de carence, la commission peut doubler la majoration prévue par l'arrêté.

Si la commission parvient à la conclusion que la commune ne pouvait, pour des raisons objectives, respecter son obligation triennale, elle saisit, avec l'accord du maire concerné, une commission nationale placée auprès du ministre chargé du logement.

La saisine de la commission nationale :

La commission nationale, présidée par un membre du Conseil d'État, est composée de deux députés et de deux sénateurs, d'un membre de la Cour des comptes, d'un membre du conseil général des ponts et chaussées, de représentants

des associations nationales représentatives des élus locaux, de l'Union nationale des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré et du Haut comité pour le logement des personnes défavorisées, ainsi que de représentants des associations œuvrant dans le domaine du logement des personnes défavorisées désignés par le Conseil national de l'habitat.

Cette commission entend le maire de la commune concernée ainsi que le préfet dans lequel la commune est située.

Si la commission parvient à la conclusion que la commune ne pouvait, pour des raisons objectives, respecter son obligation triennale, elle peut recommander au ministre chargé du logement un aménagement des obligations prévues par l'article 55 de la loi « SRU ».

Si la commission parvient à déterminer des possibilités de réalisation de logements sociaux correspondant à l'objectif triennal passé, elle recommande l'élaboration, pour la prochaine période triennale, d'un échéancier de réalisation de logements sociaux permettant, sans préjudice des obligations fixées au titre de la prochaine période triennale, de rattraper le retard accumulé au cours de la période triennale échue.

Les avis de la commission sont motivés et rendus publics.

Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent article et fixe la composition des commissions prévues aux I et II de l'article L. 302-9-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

Selon les informations transmises au rapporteur, la commission nationale a été mise en place, et a déjà eu l'occasion de se pencher sur un cas. En outre, le ministre du logement et de la ville s'est engagé à rendre publics les inventaires des communes concernées.

B. Bilan de l'application du dispositif

Ainsi que l'a rappelé M. Dominique Braye, rapporteur au Sénat, « sur les 1 409 communes concernées en 2008 par les dispositions de l'article 55 de la loi SRU, 773 d'entre elles n'atteignaient pas le taux de 20 % de logements sociaux. (...) 454 communes ont effectivement été soumises au prélèvement en 2008. (...) [S'agissant de] la présentation des résultats de la deuxième période triennale d'application de l'article 55 (2005-2007), (...) sur les 730 communes soumises à une obligation de rattrapage, 401 communes avaient atteint, voire dépassé, leur objectif triennal et 329 n'avaient pas respecté la totalité de leur objectif. Sur ces 329 communes, 288 sont soumises à une intention d'engagement de la procédure de constat de carence. »

Le rapporteur juge ce résultat encourageant, même s'il considère que l'article 55 de la loi SRU ne peut constituer à lui seul la réponse à la question de la mixité de l'habitat.

II. LE PROJET DE LOI : L'INCLUSION PENDANT CINQ ANS DES LOGEMENTS ACQUIS À L'AIDE D'UN CONTRAT DE LOCATION-ACCESSION OU D'UN PASS FONCIER

Le projet de loi initial complète la liste des logements décomptés comme « logements sociaux » au sens de l'article 55 de la loi « SRU », codifiée à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

A. Inclusion pendant cinq ans des logements construits à l'aide d'un Pass foncier

Les cinq premiers alinéas de l'article 17 prévoient qu'à compter de 2009, sont assimilés à des logements sociaux, pendant cinq ans à compter de leur financement, les logements neufs destinés à être affectés à l'habitation principale de personnes physiques, si elles sont bénéficiaires d'un Pass foncier (cf. supra l'analyse de l'article 16 du présent projet de loi) : pour ce faire, sont rappelées les conditions d'octroi d'un tel prêt : être primo-accédant, disposer d'un bail à construction ou d'un prêt à remboursement différé pour l'achat du foncier, bénéficier d'une aide à l'accession de la part de la collectivité d'implantation du logement, et ne pas dépasser les plafonds du PSLA.

B. Inclusion pendant cinq ans des logements acquis à l'aide d'un contrat de location-accession

1. Présentation du prêt social de location accession

Créé en 1984, le contrat de location-accession permet l'acquisition en deux temps de son logement par le locataire. Dans un premier temps, le logement, financé par un opérateur, est occupé par un locataire qui acquitte une redevance comprenant une indemnité d'occupation, des frais de gestion et une épargne.

Dans un second temps, l'occupant peut accéder à la propriété.

Depuis 2004, les opérateurs qui proposent des logements en location-accession peuvent bénéficier d'un prêt social de location-accession (PSLA). Dans ce cadre, ils bénéficient de la TVA à taux réduit ainsi que d'une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ans. En contrepartie, ils s'engagent à proposer leurs logements à des ménages dont les ressources ne dépassent pas des plafonds définis par zone (cf. supra l'analyse de l'article 16 du projet de loi).

Le locataire accédant bénéficie de garanties importantes, identiques aux garanties accordées aux accédants dans le parc HLM : garanties de rachat sous certaines conditions, et garanties de relogement.

2. L'inclusion pendant cinq ans des logements en accession dans le décompte de l'article 55 de la loi SRU

Le dernier alinéa de l'article 17 prévoit l'inclusion des logements en location-accession dans le quota de l'article 55 de la loi « SRU », à compter de l'année 2009, à compter de la signature du contrat de location-accession, et jusqu'à la fin de la cinquième année civile qui suit la levée d'option.

III. LA SUPPRESSION DE L'ARTICLE 17 PAR LE SÉNAT

Contre l'avis du Gouvernement, et à l'initiative de l'ensemble des rapporteurs et des groupes, le Sénat a supprimé par amendement l'article 17 du projet de loi.

Ainsi, par exemple, M. Dominique Braye, rapporteur au fond, au nom de la Commission des affaires économiques du Sénat, s'est déclaré « *hautement réservé sur l'opportunité de relancer un débat portant sur les conditions d'application de l'article 55 de la loi SRU* », *rappelant à cet égard les avancées apportées par le Parlement dans le cadre de la loi ENL.* » Il a ainsi estimé que « *l'article 55 conservant, en définitive, une stricte vocation de développement du parc locatif social, (...) une telle mesure n'apporte qu'une réponse temporaire.* » Plus encore, la Commission des affaires économiques du Sénat s'est interrogée « *sur la portée réelle de l'article 17 et ses effets concrets* » qu'elle a qualifié de « *modestes* ».

IV. LA POSITION DU RAPPORTEUR

Comme il l'a souligné en introduction du présent rapport, le rapporteur considère, pour sa part, que la cristallisation du débat sur la politique de mixité de l'habitat autour des dispositions de l'article 55 de la loi « SRU » occulte la question, au demeurant fort complexe, du lien entre urbanisme et mixité, qui appelle en tout état de cause une réflexion beaucoup plus large que le débat ouvert autour de cet article. La mixité de l'habitat n'est pas seulement sociale, elle est également fonctionnelle, et l'enjeu de l'habitat ne saurait être séparé des enjeux d'urbanisme commercial, de desserte en transports en commun, et de lien avec les pôles d'emploi et d'activité. Elle mériterait à elle seule un texte novateur, ou du moins rénovateur, sur l'urbanisme, pris dans sa globalité, que le rapporteur appelle de ses vœux.

En l'espèce, le rapporteur vous propose le maintien de la suppression de l'article.

*

* *

La Commission maintient la *suppression* de l'article 17.

Après l'article 17

La Commission examine un amendement de M. Lionnel Luca portant article additionnel après l'article 17.

M. Lionnel Luca. Dans certains départements, l'application de la loi SRU se heurte à des contraintes réglementaires très importantes – comme, dans ma commune, celles liées aux zones sismiques, aux glissements de terrains, aux risques d'incendies et d'inondations, à la loi Littoral et à la loi Montagne. Il faut donc construire sur du bâti. C'est une vraie contrainte !

Sans remettre en cause la loi dans son principe, ni le taux de 20 % en général, je suggère de donner au préfet et à la direction départementale de l'équipement une mission d'expertise de la réalité géographique et urbanistique des communes, afin d'éviter blocages et incompréhensions.

M. le président Patrick Ollier. J'ai moi-même été confronté à ce genre de problèmes quand j'étais maire d'une commune de montagne : entre les montagnes, la voie ferrée, le torrent et la route nationale, il ne reste plus beaucoup de place pour construire !

M. Pierre Gosnat. Pourquoi le logement social serait-il seul concerné ?

M. Lionnel Luca. C'est valable pour tous les logements. Du coup, les prix montent.

M. Serge Poignant. On ne veut pas toucher à la loi SRU : dont acte. Pour ma part, je suis favorable à la proposition de Lionnel Luca.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. La commission d'examen des recours sur la loi SRU, qui vient de commencer ses travaux, a déjà été saisie d'un cas : en l'occurrence, le plan de prévention des risques d'inondations n'avait pas empêché la construction d'autres logements ! Nous avons donc fait preuve de fermeté. La commission a été créée précisément pour examiner les situations particulières. Il ne serait pas raisonnable de les inscrire dans la loi.

M. Lionnel Luca. Je *retire* mon amendement.

M. Lionnel Luca *retire* un autre amendement de même objet.

Après avis défavorables du rapporteur, la Commission **rejette** successivement un amendement de M. Lionnel Luca tendant à assimiler aux

logements locatifs sociaux ceux qui ont fait l'objet d'une cession au locataire occupant, et un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet prévoyant que les inventaires annuels de logements locatifs sociaux transmis aux préfets fassent apparaître les proportions de chaque catégorie de logement social.

Elle examine ensuite un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet visant à modifier l'article L.302-7 du code de la construction et de l'habitation.

M. Daniel Goldberg. Il s'agit d'augmenter les pénalités prévues à l'article 55 de la loi SRU.

Après avis défavorable du rapporteur, la Commission *rejette* cet amendement.

Après avis défavorables du rapporteur, elle *rejette* également deux amendements de M. Jean-Yves Le Bouillonnet visant, l'un à promouvoir un rattrapage équilibré de la construction sociale dans les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, l'autre à réduire la dotation forfaitaire de ces mêmes communes lorsqu'elles font l'objet d'un constat de carence.

La Commission est ensuite saisie d'un amendement de Mme Laure de La Raudière, tendant à étendre le dispositif de relogement de certaines catégories de locataires en cas de vente à la découpe.

Mme Laure de La Raudière. Les dispositions prévoyant le relogement en cas de vente à la découpe ne s'appliquent pas aux procédures en cours avant 2006. Or quelques personnes parmi les plus faibles sont en voie d'expulsion. Pour régler ce problème, il faut une disposition législative.

M. le Rapporteur. Avis défavorable : pas de rétroactivité pour la loi de 2006.

La Commission *rejette* cet amendement.

Après avis défavorable du rapporteur, elle *rejette* enfin un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet visant à supprimer la faculté de reversement à l'EPCI dans le cadre du prélèvement effectué au titre de l'article 55 de la loi SRU.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS RELATIVES A LA MOBILITÉ DANS LE PARC DE LOGEMENTS

Ce chapitre comprend :

– des dispositions relatives aux rapports locatifs entre bailleurs et locataires (l'article 18, qui restreint les possibilités de recours au cautionnement, et

l'article 19, qui restreint les délais de sursis à exécution des décisions d'expulsion) ;

– un article qui tend à accroître la mobilité des locataires dans le parc HLM, lorsqu'ils occupent un logement sous-occupé, lorsqu'ils occupent un logement adapté au handicap, mais qui n'est plus occupé par une personne handicapée, ou lorsque le revenu est supérieur au double des plafonds de ressources applicables à ce type de logement (article 20) ;

– un article additionnel inséré par le Sénat, rendant obligatoire la mise en place de commissions départementales de prévention des expulsions (article 19 *bis*) ;

– un article additionnel adopté par le Sénat, rassemblant l'ensemble des mesures du projet de loi relatives aux sociétés d'économie mixte (article 20 *bis*) ;

– un article minorant de 10,3 % les plafonds de ressources applicables dans le parc HLM (article 21).

*

* *

Article 18

Interdiction pour les bailleurs personnes morales de recourir au cautionnement

Cet article a pour objet de restreindre les possibilités de recourir au cautionnement :

– le cautionnement ne peut être demandé par un bailleur qui a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives du locataire ;

– si le bailleur est une personne morale autre qu'une société civile constituée entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré, le cautionnement ne peut être demandé que s'il est apporté par un organisme dont la liste est fixée par décret en Conseil d'État ou si le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur.

I. LE CAUTIONNEMENT EN DROIT ET EN PRATIQUE

A. Le droit en vigueur

Dans sa version issue de la loi ENL du 13 juillet 2006, l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 comporte un certain nombre de dispositions protectrices du locataire, en matière de cautionnement.

Il dispose en effet que lorsqu'un cautionnement pour les sommes dont le locataire serait débiteur dans le cadre d'un contrat de location est exigé par le

bailleur, celui-ci ne peut refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.

Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation.

Enfin, la personne qui se porte caution fait précéder sa signature de la reproduction manuscrite du montant du loyer et des conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location, de la mention manuscrite exprimant de façon explicite et non équivoque la connaissance qu'elle a de la nature et de l'étendue de l'obligation qu'elle contracte et de la reproduction manuscrite de l'alinéa précédent. Le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location. Ces formalités sont prescrites à peine de nullité du cautionnement.

B. Les évolutions dans la pratique du cautionnement

Dans la synthèse du rapport établi par Mme Sabine Baïetto-Beysson, directrice générale de l'Agence nationale de l'habitat, et M. Bernard Beguin intitulé *Faciliter l'accès au logement en sécurisant bailleurs et locataires*, il est souligné que :

– les bailleurs privés individuels détiennent 90 % du parc locatif privé, et comptent de l'ordre de 2,2 millions de personnes : 60 % n'ont qu'un seul bien, le quart est tributaire des ressources locatives pour son revenu et leur profil moyen est assez proche de celui de l'ensemble des Français ;

– les propriétaires n'ont pas confiance dans les procédures qui devraient permettre de récupérer leur bien en cas de non-respect par le locataire de ses obligations ;

– les bailleurs personnes physiques ont de plus en plus recours à la caution personne physique, surtout en zone tendue (dans seulement 1/3 des cas en zone rurale contre 2/3 en agglomération parisienne), même si cette garantie est juridiquement fragile et joue un rôle avant tout psychologique. Elle est très mal vécue par les candidats qui, malgré des revenus suffisants, se voient demander la garantie de leurs ascendants. L'assurance privée jouit d'une image positive mais reste trop peu diffusée ;

– en secteur privé, le 1 % logement a d'abord mis en place le régime Loca-Pass qui comprenait, en complément du financement du dépôt de garantie, un mécanisme de caution destiné aux ménages fragiles. Fin 2006, l'UESL a opté pour un remplacement par un régime assurantiel (la GRL), analogue à la garantie des loyers impayés et destiné à l'origine aux seuls ménages exclus de l'assurance

privée. Les assureurs ont en règle générale refusé de s'engager dans le système au vu des incertitudes qu'il comporte.

Les auteurs du rapport précité préconisent :

– la diffusion d'un régime d'assurance pour mutualiser le risque des bailleurs isolés, d'autant que la caution personne physique est loin d'apporter une réponse adaptée (elle est très peu développée à l'étranger, et présente une sécurité médiocre) ;

– un système proche du terrain, et non une assurance obligatoire généralisée à tous les bailleurs, qui pourrait être vécue comme inutilement coûteuse pour les petits bailleurs isolés ;

– pour les bailleurs privés individuels, de privilégier l'initiative privée combinant garantie des loyers impayés et GRL en favorisant une diffusion forte de l'assurance par les professionnels. Il est proposé d'interdire le cumul assurance/caution afin de favoriser l'assurance, juridiquement plus sûre, et qui jouit d'une bonne image auprès des bailleurs ;

– un régime juridique particulier pour les étudiants.

Les auteurs du rapport soulignent surtout qu'en secteur HLM et chez les institutionnels, la suppression de la caution d'une personne physique sans obligation d'assurance paraît la solution la mieux adaptée : les bailleurs disposent d'un parc suffisant pour organiser une mutualisation du risque et sont les mieux à même de gérer le recouvrement. Seule une caution à vocation sociale du type Loca-Pass amélioré ou fonds de solidarité logement aurait vocation à perdurer.

II. L'INTERDICTION PROPOSÉE PAR LE PROJET DE LOI SE RESTREINT AUX BAILLEURS PERSONNES MORALES

Reprenant l'une des propositions du rapport précité, l'article 18, tel que rédigé par le projet de loi initial, prévoit une double modification de l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989.

Le premier alinéa de l'article 18, dans sa version initiale, prévoit une limitation du recours au cautionnement aux seuls bailleurs personnes physiques et aux sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré.

En d'autres termes, le dispositif revient à interdire le cautionnement aux bailleurs personnes morales (assureurs, sociétés foncières, ...), aux organismes HLM et aux SEM.

Le deuxième alinéa du projet de loi initial interdit le recours au cautionnement, pour tous types de bailleurs, dès lors qu'une assurance garantissant les obligations locatives du locataire a été souscrite.

III. LES MODIFICATIONS PROPOSÉES PAR LE SÉNAT

Avec l'avis favorable du Gouvernement, le Sénat a adopté deux amendements identiques de M. Dominique Braye et de Mme Brigitte Bout, de rédaction globale de l'article 18, visant, selon leurs auteurs, à lever deux difficultés :

– il est apparu nécessaire de maintenir, pour les personnes morales, une possibilité de cautionnement, lorsque celui-ci est apporté par certains systèmes, en particulier la garantie Loca-Pass, délivrée par les collecteurs du 1 % logement, ou les garanties fournies par le Fonds de solidarité pour le logement. L'amendement adopté renvoie à un décret en Conseil d'État l'établissement de la liste des organismes susceptibles d'apporter de telles garanties ;

– la limitation des demandes de cautionnement pourrait être très préjudiciable aux étudiants ne bénéficiant *a priori* d'aucune garantie de ressources stables, pour l'accès à tous types de logements. Afin d'éviter le risque de demande de cautionnement des étudiants, la rédaction proposée par le Sénat prévoit que le bailleur, quel que soit son statut, puisse continuer de demander une caution pour la location d'un logement à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse.

La rédaction de l'article 18 proposée par le Sénat prévoit donc :

– à **l'alinéa 2**, que le cautionnement ne peut être demandé par un bailleur qui a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives du locataire ;

– et aux **alinéas 3 à 5**, que si le bailleur est une personne morale autre qu'une société civile constituée entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré, le cautionnement ne peut être demandé que s'il est apporté par un organisme dont la liste est fixée par décret en Conseil d'État ou si le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur.

IV. LA POSITION DU RAPPORTEUR

Il est bien évident que la suppression de la caution aurait pour conséquence une augmentation des primes d'assurances. En ce sens, la France devrait rejoindre la situation en cours dans les autres pays européens.

Il convient de noter que les interdictions prévues par le projet de loi ne sont assorties d'aucune sanction, et que, dès lors, on peut s'interroger sur leur portée.

Par ailleurs, le projet de loi ne prévoit aucune mesure transitoire pour les contrats en cours. C'est pourquoi le rapporteur propose de prévoir que les modalités d'application de cet article seront déterminées par voie réglementaire.

*

* *

La Commission *rejette* un amendement de M. Lionnel Luca visant à lever l'interdiction faite au propriétaire de recourir à une caution dans les cas de souscription d'une assurance privée de sécurisation.

Elle *adopte* un amendement de son rapporteur soumettant les modalités d'application du présent article à un décret en Conseil d'État.

L'article 18 *ainsi modifié*, mis aux voix, est *adopté*.

Après l'article 18

La Commission examine trois amendements de M. Jean-Yves Le Bouillonnet.

Après avoir précisé les règles d'application de l'article 40 de la Constitution, le Président Patrick Ollier déclare *irrecevable* le premier d'entre eux, qui envisageait la création d'un fond de garantie universel et mutualiste contre les risques locatifs.

Suite à l'avis défavorable du Rapporteur, les commissaires *rejettent* deux amendements restants, l'un interdisant aux bailleurs de solliciter de leurs locataires le cautionnement solidaire d'un tiers, l'autre modifiant les conditions de restitution aux locataires du dépôt de garantie.

Article 19

Réduction des délais de sursis à exécution des décisions d'expulsion

Cet article réduit les délais de sursis à exécution d'une décision judiciaire d'expulsion, de trois à un an.

L'exposé des motifs du projet de loi précise que « *ces dispositions s'inscrivent dans l'objectif général du Gouvernement de réduire les cas d'expulsion locative, grâce à une politique de prévention des expulsions fondée notamment sur la généralisation des commissions départementales de prévention des expulsions et le développement de la garantie des risques locatifs aux populations les plus fragiles.* »

I. LES DÉLAIS EN VIGUEUR : ENTRE TROIS MOIS ET TROIS ANS

A. L'article L. 613-1 du code de la construction et de l'habitation

Dans le droit en vigueur, l'article L. 613-1 du code de la construction et de l'habitation dispose que le juge des référés ou le juge de l'exécution, selon le cas, du lieu de la situation de l'immeuble peut accorder des délais renouvelables *excédant une année* aux occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel, dont l'expulsion aura été ordonnée judiciairement, chaque fois que le relogement des intéressés ne pourra avoir lieu dans des conditions normales, sans que lesdits occupants aient à justifier d'un titre à l'origine de l'occupation.

Le juge qui ordonne l'expulsion peut, même d'office, accorder les mêmes délais, dans les mêmes conditions.

Cette disposition n'est pas applicable lorsque le propriétaire exerce son droit de reprise dans les conditions prévues à l'article 19 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 ainsi que lorsque la procédure de relogement effectuée en application de l'article L. 442-4-1 n'a pas été suivie d'effet du fait du locataire.

Rappelons que l'article 19 de la loi précitée précise que le droit au maintien dans les lieux n'est pas opposable au propriétaire de nationalité française ou ressortissant d'un État membre de la Communauté européenne qui veut reprendre son immeuble pour l'habiter lui-même ou le faire habiter par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou par ceux de son conjoint et qui justifie que le bénéficiaire de la reprise ne dispose pas d'une habitation correspondant à ses besoins normaux et à ceux des membres de sa famille vivant habituellement ou domiciliés avec lui.

B. L'article L. 613-2 du code de la construction et de l'habitation

L'article L. 613-2 précise que la durée des délais prévus à l'article L. 613-1 *ne peut, en aucun cas, être inférieure à trois mois ni supérieure à trois ans*. Pour la fixation de ces délais, il doit être tenu compte de la bonne ou mauvaise volonté manifestée par l'occupant dans l'exécution de ses obligations, des situations respectives du propriétaire et de l'occupant, notamment en ce qui concerne l'âge, l'état de santé, la qualité de sinistré par faits de guerre, la situation de famille ou de fortune de chacun d'eux, les circonstances atmosphériques, ainsi que des diligences que l'occupant justifie avoir faites en vue de son relogement.

S'agissant du volet de prévention des expulsions, le rapporteur renvoie à l'analyse établie par M. Dominique Braye dans son rapport fait au nom de la Commission des affaires économiques du Sénat sur le présent projet de loi.

II. LES DISPOSITIONS DU PROJET DE LOI

Le 1° du I modifie l'article L. 613-1 afin de supprimer la faculté pour le juge d'accorder au locataire expulsé des délais excédant une année.

Le 2° du I ajoute la solution d'hébergement à celle du relogement, comme critère d'appréciation du juge, qui pourrait ainsi examiner les possibilités d'hébergement de l'occupant expulsé, parallèlement aux possibilités de relogement de celui-ci.

Le 1° du II modifie l'article L. 613-2, ramenant de trois ans à un an le délai maximal de sursis à exécution des décisions judiciaires d'expulsion.

Le 2° du II procède, à l'article L. 613-2, aux mêmes modifications que le 2° du I.

III. LES MODIFICATIONS INTRODUITES PAR LE SÉNAT

À l'initiative de Mme Brigitte Bout, rapporteur pour avis au nom de la commission des affaires sociales, le Sénat a réécrit cet article, afin :

– de prévoir un raccourcissement du délai minimum de sursis à exécution, ramené de trois à un mois ;

– de supprimer la référence aux solutions d'hébergement.

Ainsi que l'a indiqué le rapporteur pour avis, *« dans de très nombreux cas, par exemple celui des baux commerciaux, l'occupant n'aurait besoin que d'un mois supplémentaire pour classer ses dossiers et déménager son matériel. La législation actuelle contraint les juges à octroyer trois mois minimum de sursis, pénalisant le propriétaire sans aider davantage le locataire. C'est pourquoi il semble logique de ramener le délai minimum de trois à un mois. »*

Sur le deuxième aspect que constitue la suppression de la référence à l'hébergement, le rapporteur pour avis de la Commission des affaires sociales du Sénat a indiqué que *« sur les 3 660 décisions statuant sur une demande de délai en 2007, seules 488 ont été positives. »* Il a ajouté que *« ces chiffres [prouvaient] que les juges se [montraient] intransigeants avec les procédures abusives et n'[aménageaient] les délais que lorsque les personnes ou les familles [étaient] de bonne foi et [risquaient] de se retrouver à la rue si elles [étaient] expulsées. »* Il a donc considéré *« que ces personnes et familles [constituaient] des publics prioritaires au sens de la loi DALO [et que] les envoyer dans une structure d'hébergement, aux côtés de personnes très fragiles et présentant parfois des comportements excessifs ou agressifs, les [exposait] à plus de difficultés et [pouvait] être contre-productif. Inviter les juges à regarder l'hébergement comme une solution acceptable pour ces personnes et ces familles n'[était] donc pas juste et raisonnable. »*

Le rapporteur partage la position du Sénat et propose une adoption de l'article sans modification.

*
* *

La Commission examine deux amendements de suppression de MM. Pierre Gosnat et Jean-Yves Le Bouillonnet.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Nous pensons incompatible la réduction des délais judiciaires d'exécution en matière d'expulsion et l'absence persistante des structures nécessaires à l'accompagnement des personnes privées d'habitation et devant être relogées. Cette politique n'aurait pour conséquence que l'augmentation des publics éligibles au dispositif du droit au logement opposable, car les expulsés deviendraient prioritaires. Il y a là une stratégie folle. Nous déposerons en outre des amendements pour que l'État traite mieux les personnes âgées propriétaires qui comptent sur leur bien pour assurer leur retraite ; c'est l'obligation sociale de la puissance publique.

M. le Rapporteur. J'émet un avis défavorable. Nous en discuterons.

M. le Président. Ce serait en effet un bon débat dans l'hémicycle.

La Commission *rejette* les deux amendements de suppression.

Une décision de *rejet* est également formulée à l'encontre d'un amendement de M. Pierre Gosnat allongeant la durée de la période de trêve hivernale durant laquelle il est sursis aux mesures d'expulsion.

Après que le Président Patrick Ollier a rappelé les règles de présentation des amendements en commission, les commissaires *rejettent* également une proposition de M. Olivier Carré autorisant une intermédiation locative d'associations agréées à l'initiative des préfets.

L'article 19, mis aux voix, est *adopté sans modification*.

Article additionnel après l'article 19

Exclusion du moyen tiré du caractère inhabitable des locaux donnés à bail dans une requête en nullité ou en résiliation introduite par le bailleur

Mme Chantal Bourragué. Il s'agit pour le juge de ne pas résilier un bail, et par conséquent pour le préfet de ne pas procéder à une expulsion, lorsque des locaux donnés à louer sont impropres à l'habitation. La situation actuelle met trop de personnes en grande difficulté.

M. le Rapporteur. Le propriétaire ne peut en effet se prévaloir d'un bail qui n'avait pas lieu d'être.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. La pertinence de l'amendement est claire. Mais que se passe-t-il alors dans les situations de ce type ?

Mme Chantal Bourragué. Les occupants de ces locaux sont prioritaires pour un relogement, dans le cadre du droit au logement opposable, mais dans cette attente ils n'échouent ni à l'hôtel ni dans la rue. C'est une proposition d'Etienne Pinte.

La Commission *adopte* cet amendement.

Après l'article 19

La Commission examine et *rejette* un amendement de M. Lionnel Luca limitant à trois mois le délai que peut octroyer le juge de l'exécution aux occupants frappés d'une mesure judiciaire d'expulsion.

Article 19 bis

Instauration obligatoire des commissions de prévention des expulsions

Introduit par le Sénat par le biais d'un amendement de Madame Odette Herviaux ayant recueilli un avis de sagesse du Gouvernement et du rapporteur au Sénat, cet article rend obligatoire l'instauration des commissions de prévention des expulsions créées par l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

I. UNE FACULTÉ DANS LE DROIT EN VIGUEUR

Dans le droit en vigueur depuis l'adoption de l'article 60 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, qui a trait aux modalités de mise en place de plans départementaux pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD)⁽⁴⁹⁾, dispose que le comité responsable du plan *peut instaurer une commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives*. Cette commission a pour mission de délivrer des avis aux instances décisionnelles en matière d'aides personnelles au logement, d'attribution d'aides financières sous forme de prêts ou de subventions et d'accompagnement social lié au logement, en faveur des personnes en situation d'impayés. Les modalités de fonctionnement et la composition de la commission sont fixées par décret.

Le décret n° 2008-187 du 26 février 2008 relatif à la commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives a déterminé la composition et les modalités de fonctionnement de cette commission.

Cette commission, coprésidée par le préfet et le président du conseil général, comprend un représentant de chacun des organismes payeurs des aides personnelles au logement, le maire de la commune sur le territoire de laquelle se trouve le logement des ménages concernés, le président de l'EPCI ayant conclu une convention avec l'État pour l'attribution d'aides en matière de logement et sur le territoire duquel se trouvent les logements concernés.

Peut demander à participer à la commission avec voix consultative au moins un représentant des bailleurs sociaux, des propriétaires bailleurs privés, des associations de locataires, des associations de défense du logement, des associations locales d'information sur le logement et de la commission de surendettement. Le préfet et le président du conseil général nomment les membres de la commission pour la durée du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées.

Une convention est conclue entre cette commission et les organismes chargés dans le département du paiement de l'APL et de la prime de déménagement en vue de fixer les conditions pratiques d'organisation de leurs relations. La commission émet des avis auprès d'instances décisionnelles comme les organismes payeurs des APL, le Fonds de solidarité pour le logement ou le préfet.

De même, elle formule des recommandations auprès des personnes physiques et de certains organismes tels que les bailleurs, les maires, les représentants d'EPCI, la commission de surendettement ou les responsables du dispositif départemental en charge de l'hébergement. Ces avis et recommandations font l'objet d'un suivi par la commission qui est informée de leur mise en œuvre. La commission rend compte de son activité notamment par l'établissement d'un bilan annuel retraçant les suites réservées à ses avis et recommandations.

Elle peut également émettre des suggestions afin d'améliorer les différents dispositifs en faveur du logement des personnes défavorisées et de la prévention des expulsions.

La commission adopte un règlement intérieur relatif aux modalités de sa saisine et aux modalités de traitement des dossiers. Le secrétariat ainsi que l'instruction et le suivi des dossiers sont assurés par l'État, le conseil général ou un organisme payeur des APL.

II. UN DISPOSITIF RENDU OBLIGATOIRE PAR LE PROJET DE LOI

Par le biais d'un amendement de Mme Odette Herviaux, ayant recueilli un avis de sagesse du Gouvernement et du rapporteur de la Commission des affaires

économiques, le Sénat a adopté un amendement rendant obligatoire la mise en place de ces commissions départementales.

Madame Dominique Voynet, qui a défendu cet amendement, a indiqué que « *seulement un tiers [des commissions] ont été effectivement convoquées.* »

Le rapporteur propose l'adoption de cet article sans modification.

*

* *

La Commission examine un amendement de M. Étienne Pinte relatif à la saisine de la commission de prévention des expulsions.

M. Étienne Pinte. L'amendement que je présente a pour objectif d'empêcher un bailleur de faire délivrer une assignation aux fins de constat de résiliation avant l'expiration d'un délai de trois mois suivant la saisine de la commission de prévention des expulsions locatives. Il s'agit d'inscrire dans la loi l'engagement qu'avait formulé – à ma demande – le Premier ministre à travers une lettre circulaire aux préfets et par laquelle il préconisait une enquête sociale systématique et préalable à l'assignation.

M. le Rapporteur. La codification actuellement engagée de cette commission permettra sans doute de produire une réponse à la juste question que vous soulevez. Aujourd'hui, on ne ferait qu'ajouter une contrainte au dispositif, qui d'ailleurs s'avérerait néfaste si le locataire est de mauvaise foi.

M. Étienne Pinte. Je maintiens mon amendement.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Je me demande si la pertinence ne demanderait pas de substituer à l'assignation un commandement de payer visant la clause résolutoire en tant que fait générateur. L'exigence d'un délai de deux mois durant lequel la situation demeure en l'état permettrait de gagner du temps dans l'examen de la situation. Le locataire peut suspendre la clause résolutoire en sollicitant un répit.

M. le Président. Il serait bon qu'une nouvelle rédaction suivant ces principes soit proposée lors de notre prochaine réunion par M. Pinte et notre rapporteur.

La Commission *rejette* l'amendement en discussion avant d'*adopter* l'article 19 bis *sans modification*.

Article additionnel après l'article 19 bis

Enquête sociale suivant l'assignation

La Commission examine un amendement de M. Étienne Pinte relatif à l'enquête sociale réalisée au cours du délai de deux mois séparant l'assignation de l'audience, telle que la prévoyait une circulaire de 1999, afin de lui procurer une base légale et un caractère obligatoirement contradictoire.

M. le Rapporteur. L'argument est fort. Dès lors que le règlement manque de force pour s'imposer au juge, il n'est pas illogique de donner un rang législatif à la disposition. J'émet par conséquent un avis favorable.

La Commission *adopte* l'amendement à l'unanimité.

Article 20

(articles L. 442-4-1, L. 442-4-2, L. 442-4-3, L. 442-4-4 et L. 442-4-5 [nouveaux]
du code de la construction et de l'habitation)

**Mobilité dans le parc HLM pour les logements en sous-occupation
ou occupés par des ménages aux revenus deux fois supérieurs
aux plafonds de ressources**

Cet article a pour objet de favoriser la mobilité des locataires du parc HLM :

- qui occupent un logement sous-occupé ;
- qui occupent un logement adapté au handicap, alors même que plus aucune personne handicapée n'y réside ;
- dont les revenus sont supérieurs au double des plafonds de ressources.

En cas de sous-occupation, les locataires devraient quitter leur logement sous-occupé dans les six mois, s'ils refusent les trois offres de logement formulées par les bailleurs. Ainsi que le précise l'exposé des motifs, le dispositif a « *pour objet de favoriser la libération des plus grands logements pour lesquels la demande est forte.* »

En cas de dépassement du double des plafonds, les locataires verraient leur bail transformé en contrat de trois ans.

Certains publics (personnes âgées et handicapées) seraient exonérés de ces obligations de mobilité.

L'article 20 prévoit en outre :

- une évaluation de la situation des locataires du parc HLM assujettis au SLS ou habitant un logement sous-occupé ;
- la remise en cause du droit au maintien dans les lieux pour les locataires ayant refusé trois offres de relogement dans le cadre d'une opération de démolition ;
- de permettre la sous-location dans le parc HLM au profit de personnes jeunes ;

- de définir juridiquement la notion de personnes vivant au foyer ;
- un assouplissement des dispositions de la loi de 1948 relatives aux conditions dans lesquelles il peut être mis fin au droit au maintien dans les lieux en cas de sous occupation.

I. MODIFICATIONS APPORTÉES AU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

La rédaction proposée par le projet de loi initial pour le I de l'article 20, qui modifie des dispositions du code de la construction et de l'habitation, procédait à une renumérotation complexe des articles du code, que le Sénat a supprimée dans un souci de simplification, refondant ainsi ce I. Le rapporteur commentera par conséquent cet article à partir de la numérotation des articles proposée par le Sénat, tout en indiquant à quoi correspondent les articles dans le projet de loi initial du Gouvernement.

Pour les raisons indiquées précédemment, le Sénat a supprimé du projet de loi initial l'alinéa renumérotant les articles L. 442-41 et L. 442-4-2 du code.

A. Remise en cause du droit au maintien dans les lieux en cas de sous-occupation

Créé par le projet de loi, l'article L. 442-3-1 prévoit les modalités de relogement des locataires du parc HLM qui, du fait de la sous-occupation de leur logement, perdraient leur titre d'occupation de celui-ci.

Article L. 442-3-1 du code de la construction et de l'habitation

Relogement des locataires du parc HLM en cas de sous-occupation de leur logement

Cet article modifie substantiellement le droit en vigueur en matière de droit au maintien dans les lieux des locataires du parc HLM.

Le droit en vigueur

En effet, dans le droit en vigueur, les articles 4 à 17 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement prévoient un droit au maintien dans les lieux pour les locataires remplissant leurs obligations locatives. Ce droit est sans limitation de durée, quelle que soit l'évolution de la situation familiale et des revenus du locataire.

Cependant, depuis la loi de 1989 relative aux rapports locatifs, les locataires du parc privé, tout en disposant de garanties fortes, ne disposent plus à proprement parler d'un tel droit. Quant aux logements privés qui demeurent régis

par la loi de 1948 précitée, leur nombre va diminuant (il s'élève actuellement à 180 000 logements).

Dans le parc HLM, les logements locatifs sociaux sont soumis au principe du droit au maintien dans les lieux des locataires de bonne foi en place, ainsi que le prévoit l'article L. 442-6 du code de la construction et de l'habitation.

Le I de l'article L. 442-6 prévoit ainsi que les dispositions des chapitres Ier, à l'exclusion de l'article 11, II, IV, V, VI et VIII du titre Ier, des alinéas 1,2,3,4, et 8 de l'article 70, de l'article 74, des alinéas 1, 2 et 3 de l'article 75 et de l'alinéa 1er de l'article 78 de la loi n. 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée sont applicables aux habitations à loyer modéré.

En cas d'abandon du domicile ou de décès du locataire, le contrat de location est résilié de plein droit, même en l'absence de délivrance d'un congé au locataire. Le droit au maintien dans les lieux est néanmoins transféré au conjoint ou au partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité (PACS), aux enfants mineurs jusqu'à leur majorité, aux ascendants et aux personnes handicapées vivant de façon effective avec le locataire ou l'occupant depuis plus d'un an.

Le projet de loi

Correspondant initialement au 2° du I de l'article 20, tel que rédigé par le projet de loi initial, cet article nouvellement inséré dans le code de la construction et de l'habitation correspond aux **alinéas 3 à 7** du projet de loi adopté par le Sénat.

L'alinéa 3 prévoit qu'en cas de sous-occupation du logement, le bailleur propose au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins nonobstant les plafonds de ressources prévus par le code.

L'article R. 641-4 du code de la construction et de l'habitation précise la notion de sous-occupation : sont considérés comme insuffisamment occupés les locaux comportant un nombre de pièces habitables, non compris les cuisines, supérieur de plus de deux au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale. Ne sont pas considérées comme pièces habitables les pièces effectivement utilisées pour l'exercice d'une fonction publique élective ou d'une profession et indispensables à l'exercice de cette fonction ou profession.

Pour la détermination des conditions d'occupation, peuvent seuls être compris au nombre des personnes ayant effectivement leur résidence principale dans le local considéré :

- l'occupant et son conjoint ;
- leurs parents et alliés ;
- les personnes à leur charge ;

– les personnes à leur service et affiliées de ce fait à une caisse d'assurances sociales et de compensation d'allocations familiales ;

– les personnes titulaires d'un contrat de sous-location.

L'**alinéa 4** de l'article 20 précise que le loyer principal du nouveau logement ne peut être supérieur à celui du logement d'origine.

L'**alinéa 5** prévoit que le bailleur apporte au locataire *une aide à la mobilité*, dont les conditions de prise en charge par le bailleur sont définies par décret. La commission nationale de concertation entre bailleurs et locataires devrait être consultée sur ce thème.

L'**alinéa 6** a fait l'objet de modifications d'ordre rédactionnel de la part du Sénat. Il prévoit que dans les logements situés sur les territoires définis au 7° de l'article 10 de la loi de 1948 (modifié par l'alinéa 69 du présent article du projet de loi, cf. commentaire infra), correspondant aux zones tendues, *le locataire refusant trois offres de relogement ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement.*

Ainsi le Sénat a articulé le dispositif autour de la notion de remise en cause du droit au maintien dans les lieux (de même que pour les autres dispositions de l'article 20), et prévu en outre un délai de six mois avant que le locataire ne soit déchu de son titre d'occupation.

L'alinéa 6 prévoit en outre que les offres de relogement proposées par le bailleur doivent satisfaire aux exigences de l'article 13 *bis* de la loi de 1948, qui prévoit que le local mis à la disposition des personnes évincées doit être en bon état d'habitation, remplir les conditions d'hygiène normales et correspondre à leurs besoins personnels ou familiaux et, le cas échéant, professionnels, et à leurs possibilités. Il doit en outre être situé :

– dans le même arrondissement ou les arrondissements limitrophes ou les communes limitrophes de l'arrondissement où se trouve le local, objet de la reprise, si celui-ci est situé dans une commune divisée en arrondissements ;

– dans le même canton ou dans les cantons limitrophes de ce canton inclus dans la même commune ou dans les communes limitrophes de ce canton si la commune est divisée en cantons ;

– dans les autres cas sur le territoire de la même commune ou d'une commune limitrophe, sans pouvoir être éloigné de plus de 5 km.

Le projet de loi prévoit néanmoins des exceptions à ce principe : l'**alinéa 7** prévoit que l'alinéa 6 n'est pas applicable à certains locataires.

Le projet de loi initial visait les locataires âgés de plus de 70 ans, et les locataires personnes handicapées à mobilité réduite ainsi que les locataires ayant à charge une personne présentant un tel handicap.

Le Sénat a modifié cet alinéa afin d'étendre cette exemption à toutes les personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, qui dispose que « *constitue un handicap toute limitation d'activité ou restriction de participation à la vie en société subie dans son environnement par une personne en raison d'une altération substantielle, durable ou définitive d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant.* »

Contre l'avis du Gouvernement et par le biais d'un sous-amendement de M. Thierry Repentin ayant recueilli un avis favorable du rapporteur, M. Dominique Braye, le Sénat a également prévu que le dispositif ne s'applique pas aux logements situés en zone urbaine sensible.

B. Remise en cause du droit au maintien dans les lieux en cas d'inadaptation du logement

Créé par le projet de loi, l'article L. 442-3-2 prévoit les modalités de relogement des locataires du parc HLM qui, du fait qu'ils occupent un logement adapté au handicap, alors qu'il n'est plus occupé par une personne présentant une telle situation, perdraient leur titre d'occupation de ce logement.

Article L. 442-3-2 du code de la construction et de l'habitation

Relogement des locataires d'un logement adapté au handicap n'étant plus occupé par une personne présentant un handicap

Correspondant initialement au 3° du I de l'article 20, l'article a été entièrement réécrit par le Sénat, à l'initiative de M. Dominique Braye, et avec l'avis favorable du Gouvernement, et correspond désormais aux alinéas 8 à 12 de cet article.

La version initiale de ce 3° du I prévoyait que le contrat passé entre un bailleur et un locataire d'un logement adapté aux personnes handicapées devait comporter une clause de résiliation du bail, sous réserve de propositions adaptées de relogement par le bailleur dès lors que les occupants du logement ne présentaient plus de handicap. Le texte du Gouvernement prévoyait toutefois que cette résiliation ne pouvait prendre effet que lorsqu'au moins trois propositions non acceptées avaient été faites par le bailleur. Le contrat devrait prévoir un préavis de six mois en cas de résiliation.

Le dispositif proposé pour ce type de locataires, tel qu'il figurait dans le projet de loi initial, était donc plus souple que s'agissant des locataires occupant

un logement sous-occupé. En l'espèce, le contrat contiendrait une clause, que le bailleur pourrait faire valoir, s'il le souhaite.

Comme pour le précédent article, le texte gouvernemental prévoyait également :

– que l'offre de relogement devait être conforme aux dispositions de l'article 13 *bis* de la loi de 1948 ;

– que le logement était attribué nonobstant les plafonds de ressources en vigueur ;

– que le loyer principal du nouveau loyer ne devait pas être supérieur à celui du loyer d'origine ;

– et que les conditions d'une aide à la mobilité seraient fixées par décret.

Dans un souci de parallélisme rédactionnel avec l'article L. 442-3-1, le Sénat a réécrit le 3° du I, en articulant encore une fois le dispositif avec la notion de droit au maintien dans les lieux, en prévoyant une perte du titre d'occupation des lieux.

L'**alinéa 8** prévoit que nonobstant les plafonds de ressources en vigueur, les bailleurs du parc HLM sont tenus de proposer un nouveau logement aux locataires de logements adaptés aux personnes présentant un handicap, dès lors que le ou les occupants présentant un tel handicap n'occupent plus le logement.

L'**alinéa 9** reprend les dispositions relatives au loyer du nouveau logement, l'**alinéa 10**, les dispositions relatives à l'aide à la mobilité dont bénéficient les locataires à la charge des bailleurs, et l'**alinéa 11**, les dispositions relatives aux trois offres de relogement devant être proposées par le bailleur.

Cependant, à l'**alinéa 11**, le Sénat a adopté un sous-amendement de son rapporteur pour avis au nom de la Commission des affaires sociales, ayant recueilli l'avis favorable du Gouvernement et du rapporteur de la Commission des affaires économiques saisie au fond, précisant que le délai au terme duquel le locataire se trouvait déchu de tout titre d'occupation des locaux loués, normalement établi à six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, était porté à dix-huit mois en cas de décès d'une personne handicapée à la charge du locataire.

Le rapporteur de la Commission des affaires sociales a ainsi souhaité éviter une « double peine » pour les familles concernées.

Par parallélisme avec les dispositions de l'article L. 442-3-1, le Sénat a prévu à l'**alinéa 12** que le dispositif n'était pas applicable aux locataires âgés de plus de soixante-dix ans.

En conséquence de la réécriture globale de ces dispositifs, le Sénat a supprimé à l'**alinéa 13** les 2° et 3° du projet de loi initial, réintégré dans le 1°.

C. Remise en cause du droit au maintien dans les lieux en cas de dépassement du double des plafonds de ressources

Créé par le projet de loi, l'article L. 442-3-3 prévoit les modalités de relogement des locataires du parc HLM qui, du fait que leur revenu est deux fois supérieur aux plafonds de loyer pour l'attribution d'un logement social, perdraient leur titre d'occupation de celui-ci.

Article L. 442-3-3 du code de la construction et de l'habitation

Requalification des contrats de location des locataires du parc HLM aux ressources supérieures au double des plafonds

Le projet de loi initial

Le 4° du projet de loi initial prévoyait que pour les locataires occupant des locaux du parc HLM, dont les ressources sont au moins deux fois supérieures aux plafonds de ressources pour l'attribution de logements sociaux, le contrat de location était requalifié en contrat de location de trois ans non renouvelable au premier janvier de l'année suivant les résultats de l'enquête annuelle sur les revenus des locataires, à laquelle doivent procéder les organismes tous les ans.

Rappelons que chaque organisme HLM doit demander chaque année aux locataires communication des avis d'imposition ou de non-imposition à l'impôt sur le revenu et des renseignements concernant l'ensemble des personnes vivant au foyer permettant de calculer l'importance du dépassement éventuel du plafond de ressources et de déterminer si le locataire est redevable du supplément de loyer de solidarité.

Le locataire doit répondre à cette demande dans un délai d'un mois. L'organisme ne doit présenter cette demande ni aux locataires bénéficiant de l'aide personnalisée au logement (APL), ni à ceux bénéficiant de l'allocation de logement familiale (ALF), ni à ceux bénéficiant de l'allocation de logement sociale (ALS).

À défaut et après mise en demeure restée infructueuse pendant quinze jours, l'organisme HLM liquide provisoirement le supplément de loyer, faisant application d'un coefficient de dépassement du plafond de ressources.

Le projet de loi précise que six mois avant la fin du bail, le bailleur notifierait par lettre recommandée ou signifierait par acte d'huissier la date d'expiration de son contrat au locataire.

Au terme du contrat, le locataire serait déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

Comme pour les précédentes dispositions, cet article ne s'appliquerait ni aux locataires âgés de plus de soixante-dix ans, ni aux locataires handicapés ou ayant à charge une personne handicapée.

Ainsi que l'a rappelé la Commission des affaires économiques du Sénat, ce dispositif doit être rapproché de l'article 21 du projet de loi, qui diminue de 10,3 % les plafonds de ressources du parc HLM, faisant par conséquent mécaniquement entrer plus de ménages dans la catégorie des locataires disposant de ressources supérieures à deux fois le plafond de ressources.

Sur l'impact chiffré de ces mesures, le rapporteur renvoie au rapport fait par M. Dominique Braye au nom de la Commission des affaires économiques du Sénat sur le projet de loi. Il retiendra néanmoins quelques éléments :

– l'effet conjoint de l'article 20 et de l'article 21 est de doubler le nombre de logements concernés (soit 5 829 logements en Île-de-France, contre 3 348 avant application de l'article 21, et 23 877 en France métropolitaine, contre 12 136 avant application de l'article 21) ;

– il s'agit de situations marginales à l'échelle de l'ensemble du parc locatif social (0,9 % des locataires seraient concernés après application de l'article 21).

Les modifications apportées par le Sénat

Avec l'avis favorable du Gouvernement et par le biais d'un amendement du rapporteur de la Commission des affaires économiques, le Sénat a substantiellement modifié le dispositif, qui figure aux alinéas 14 à 23.

Il s'agissait notamment de prévoir une harmonisation avec le dispositif proposé pour la sous-occupation, par le biais d'une articulation de tout l'article 20 autour de la notion de droit au maintien dans les lieux, auquel il pourrait être mis fin sous certaines conditions.

L'**alinéa 15** prévoit que dans les logements sociaux des organismes HLM situés dans des zones géographiques définies par décret en Conseil d'État se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, les locataires dont les ressources sont, au vu des résultats de l'enquête précitée, deux années consécutives, au moins deux fois supérieurs aux plafonds de ressources pour l'attribution de ces logements n'ont plus droit au maintien dans les lieux à l'issue d'un délai de trois ans à compter du 1^{er} janvier de l'année qui suit les résultats de l'enquête faisant apparaître, pour la deuxième année consécutive, un dépassement de ces plafonds.

La restriction du dispositif aux seules zones tendues, souhaitée par M. Dominique Braye, est fondée sur plusieurs motivations. Le rapporteur au Sénat

a jugé nécessaire de tenir compte des spécificités des territoires : « *dans la mesure où les difficultés liées à la mise en œuvre du droit au logement opposable sont les plus aiguës en Île-de-France, à Paris plus spécifiquement, [il a considéré] que le dispositif de l'article 20 [devait] concerner avant tout les marchés locatif tendus. Il serait pour le moins paradoxal que la mise en œuvre de ces dispositions conduise à chasser des locataires de leur logement social dans des immeubles situés dans des zones où de nombreux logements sont vacants.* »

Le Sénat a également restreint le dispositif aux locataires dont les ressources sont équivalentes au double des plafonds pendant *deux* années consécutives, afin de tenir compte des fluctuations des revenus des occupants, ou de la possibilité pour des locataires de percevoir, une année donnée, des revenus exceptionnels et non reconductibles.

L'**alinéa 16** prévoit que dès que les résultats de l'enquête font apparaître, pour la deuxième année consécutive, un dépassement de ces plafonds, le bailleur en informe les locataires sans délai.

L'**alinéa 17** prévoit que six mois avant l'issue de ce délai de trois ans, le bailleur notifie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifie par acte d'huissier la date à laquelle les locaux loués doivent être libres de toute occupation. À l'issue de cette échéance, les locataires sont déchus de tout titre d'occupation des locaux loués.

L'**alinéa 18** précise que si, au cours de la période de trois ans précitée, les locataires justifient que leurs ressources sont devenues inférieures aux plafonds de ressources, ils bénéficient à nouveau du droit au maintien dans les lieux.

Cet alinéa constitue une novation introduite par le Sénat, pour tenir compte des fluctuations de revenus des locataires.

L'**alinéa 19** précise que le dispositif n'est pas applicable :

- aux locataires de plus de soixante-dix ans ;
- aux locataires présentant un handicap ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap ;
- aux logements situés en zone urbaine sensible (cet ajout ayant fait l'objet d'un sous-amendement de M. Thierry Repentin, accepté par la Commission saisie au fond et par le Gouvernement).

Avec l'avis favorable du Gouvernement, le Sénat a également adopté un amendement de M. Dominique Braye, prévoyant, aux **alinéas 20 et 21**, que les organismes HLM peuvent, par délibération de leur conseil d'administration ou de leur conseil de surveillance, rendre le dispositif applicable en dehors des zones tendues.

D. Évaluation de la situation des locataires du parc HLM assujettis au SLS ou habitant un logement sous-occupé

Le 5° du I de l'article 20 insère un nouvel article L. 442-5-1 dans le code de la construction et de l'habitation.

Article L. 442-5-1 du code de la construction et de l'habitation

Évaluation de la situation des locataires du parc HLM assujettis au supplément de loyer de solidarité ou habitant un logement sous-occupé

Le 5° du projet de loi initial prévoyait un dispositif visant à favoriser la progression du parcours résidentiel, et l'éventuelle accession à la propriété, des locataires :

- assujettis au surloyer ;
- ou logés dans un logement sous-occupé.

Par le biais d'un amendement de la Commission des affaires économiques ayant recueilli l'avis favorable du Gouvernement, le Sénat a proposé, dans un souci d'amélioration rédactionnelle du dispositif, une nouvelle écriture de cet article, sans en modifier la substance.

L'**alinéa 22** insère un nouvel article L. 442-5-1 dans le code de la construction et de l'habitation.

L'**alinéa 23** dispose que lorsque l'enquête annuelle sur les revenus des locataires fait apparaître qu'un locataire est assujetti au supplément de loyer de solidarité ou que le logement fait l'objet d'une sous-occupation, le bailleur procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

L'**alinéa 24** prévoit que le bailleur informe le locataire des différentes possibilités d'accession à la propriété auxquelles il peut prétendre.

E. Remise en cause du droit au maintien dans les lieux pour les locataires ayant refusé trois offres de relogement dans le cadre d'une opération de démolition

Les **alinéas 25 à 30 (5° bis et 5° ter du I) de l'article 20** ont été introduits dans le projet de loi par le biais d'un amendement de M. Dominique Braye ayant recueilli l'avis favorable du Gouvernement.

Ainsi que l'a indiqué l'auteur de l'amendement, il s'agit d'apporter une réponse aux cas de blocage qui peuvent survenir dans la mise en œuvre de certaines opérations de rénovation urbaine, qui résultent du refus, souvent répété

et injustifié, par des locataires, des solutions de relogement qui leur sont proposées.

L'**alinéa 25** et l'**alinéa 26** modifient l'article L. 353-15 du code de la construction et prévoient que dans le cadre de ces opérations, en cas d'autorisation de démolir ou de démolition, le locataire ayant refusé trois offres de relogement respectant les conditions de la loi de 1948 (cf. supra) ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. À l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

L'**alinéa 27** précise que les locaux ainsi rendus disponibles ne peuvent être réoccupés avant le début des travaux.

Les **alinéas 28 à 30** procèdent aux mêmes modifications à l'article L. 442-6 du même code.

F. Sous-location dans le parc HLM au profit de personnes jeunes

Le 6°, le 7°, le 8°, le 9° et le 10° du I de l'article 20 prévoient la possibilité de déroger à l'interdiction de sous-louer un logement HLM, au profit de personnes jeunes. Le dispositif a fait l'objet d'une réécriture globale par le Sénat, avec l'avis favorable du Gouvernement (**alinéas 31 à 61**). En effet, la Commission des affaires économiques du Sénat a souhaité clarifier le dispositif (cf. infra).

Les **alinéas 32 et 33** proposent une nouvelle rédaction de l'article L. 442-8 du code de la construction et de l'habitation.

Dans le droit en vigueur, cet article prévoit :

- que dans tous les immeubles locatifs du parc HLM, il est interdit de louer en meublé ou de sous-louer un logement en meublé ou non meublé sous quelque forme que ce soit, sous peine d'une amende de 9 000 euros ;
- que les contrevenants sont exclus de tous les avantages et bénéfices du parc HLM ;
- que ces dispositions ne sont pas applicables aux œuvres de caractère social, telles que les maisons d'étudiants et les foyers de travailleurs, dès lors qu'elles ne poursuivent aucun but lucratif, ni aux logements pour étudiants et aux logements-foyers gérés directement par un organisme HLM et qui répondent à des conditions fixées par décret en Conseil d'État.
- que peuvent être exigés en sus le montant des prestations, taxes et fournitures individuelles et tous impôts et taxes perçus à l'occasion des locations en meublé.

La nouvelle rédaction simplifie le droit existant.

L'**alinéa 32** propose une nouvelle rédaction, prévoyant qu'il est interdit de louer en meublé ou de sous-louer un logement, meublé ou non, sous quelque forme que ce soit, sous peine d'une amende de 9 000 euros.

L'**alinéa 33** précise que le dispositif n'est pas applicable aux logements foyers ni aux logements étudiants.

Les **alinéas 34 à 47** proposent une nouvelle rédaction de l'article L. 442-8-1.

Dans le droit en vigueur, cet article prévoit que par dérogation au premier alinéa de l'article L. 442-8, les organismes HLM peuvent louer des logements à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer meublés ou non à titre temporaire à des personnes en difficulté et d'exercer les actions nécessaires à leur réinsertion, aux autres organismes ayant la même mission et agréés par l'autorité administrative. Ces organismes peuvent également louer des logements meublés ou non :

- à des centres communaux d'action sociale, en vue de les sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques ;

- à des associations déclarées ayant pour objet de sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées ou à des personnes handicapées.

Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 442-8, les locataires des organismes précités peuvent, après en avoir informé l'organisme bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, sous-louer une partie de leur logement à des personnes âgées ou des personnes handicapées adultes avec lesquelles ils ont conclu un contrat. Le prix du loyer de la ou des pièces principales sous-louées est calculé au prorata du loyer total rapporté à la surface habitable du logement.

Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 442-8, les organismes peuvent louer des logements à des centres communaux d'action sociale ou à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer meublés pour une durée n'excédant pas six mois à des travailleurs dont l'emploi présente un caractère saisonnier.

Un décret fixe, en tant que de besoin, les conditions d'application du premier alinéa du présent article.

Dans sa rédaction issue du Sénat, l'article L. 442-8-1 comprenant 4 paragraphes.

Le I de l'article L. 442-8-1 est énoncé aux **alinéas 34 à 41** et prévoit l'ensemble des dérogations à l'article L. 442-8. Les bailleurs sociaux pourront donc louer leurs logements :

– à des organismes habilités à sous-louer des logements à des personnes éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence ;

– à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées, à des personnes présentant un handicap ou à des personnes *de moins de trente ans* ;

- à des CROUS ayant pour objet de les sous-louer à des étudiants ;
- à des personnes morales de droit public ou privé qui les sous-louent à des accueillants familiaux et aux personnes âgées, ainsi qu’aux personnes présentant un handicap ;
- à des centres d’action sociale en vue de les sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques ;
- à des centres communaux ou intercommunaux d’action sociale ou à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer meublés, pour une durée n’excédant pas six mois, à des travailleurs saisonniers ;
- à des EPCI dotés de la compétence d’aide aux personnes âgées.

L’âge limite de trente ans, pour la définition des personnes jeunes pouvant bénéficier du dispositif de sous-location prévu par cet article, a été introduit par le Sénat dans le cadre de sa réécriture globale du dispositif. Le projet de loi initial prévoyait la détermination de cet âge limite par voie réglementaire.

Le II de l’article L. 442-8-1 concernerait les locataires. Il prévoit, aux **alinéas 42 à 45**, que les locataires des organismes HLM peuvent sous-louer, après accord du bailleur :

- une partie de leur logement à des personnes de plus de soixante ans ou à des personnes adultes présentant un handicap ;
- pour une durée d’un an, renouvelable après information du bailleur, une partie de leur logement à *des personnes de moins de trente ans*.

Il est précisé, tout comme dans le droit en vigueur, que le coût de la ou des pièces principales sous-louées est calculé au prorata du loyer et des charges rapporté à la surface habitable du logement.

Le III (**alinéa 46**) précise que les organismes HLM peuvent louer des logements meublés à des personnes de moins de trente ans et aux étudiants. Ceux-ci ne bénéficient plus du droit au maintien dans les lieux dès lors qu’ils ne répondent plus aux conditions pour être logés dans ces logements.

Enfin, le IV (**alinéa 47**) reprend le droit en vigueur.

Le 7° du I de l’article 20 (**alinéas 48 à 51**) modifie les dispositions de l’article L. 442-8-2, qui prévoit l’assimilation des sous-locataires aux locataires, notamment pour bénéficier des APL.

Dans le droit en vigueur, l'article L. 442-8-2 prévoit notamment que :

- les sous-locataires sont assimilés aux locataires ;
- les sous-locataires mentionnés à l'article L. 442-8-1 sont assimilés à des locataires pour bénéficier des allocations de logement et de l'aide personnalisée au logement ;
- les dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sont applicables au contrat de sous-location ;
- les dispositions des articles L. 441-3 à L. 442-5 ainsi que celles relatives au niveau de ressources prévues pour l'attribution de logements sociaux et les dispositions de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 sont applicables aux contrats de sous-location des logements loués dans les conditions mentionnées au premier alinéa et au troisième alinéa de l'article L. 442-8-1, pendant la durée du contrat de location principal. À tout moment, les sous-locataires perdent le bénéfice du droit au maintien dans les lieux après le refus d'une offre de relogement définitif correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités.

La modification apportée par le projet de loi vise à préciser que les sous-locataires perdent également le bénéfice du droit au maintien dans les lieux en cas de cessation ou de résiliation du contrat de location principal conclu entre le bailleur et le locataire, à l'issue de leur contrat de sous-location.

L'**alinéa 51** supprime par coordination des dispositions devenues inutiles.

L'**alinéa 52** (8° du I) abroge, par coordination, l'article L. 442-8-4.

Les **alinéas 53 à 57** (9° du I) procèdent également à des modifications rédactionnelles de coordination.

Le 10° (**alinéas 58 à 61**) modifie par coordination l'article L. 353-21.

Dans le droit en vigueur, cet article prévoit que nonobstant toute disposition contraire, les sociétés d'économie mixte et les centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires peuvent louer en meublé les logements conventionnés pour étudiants qu'ils gèrent directement.

Peuvent être exigés en sus le montant des prestations, taxes et fournitures individuelles et tous impôts et taxes perçus à l'occasion des locations en meublé.

Cette disposition est étendue par coordination aux personnes de moins de trente ans, et il est en outre précisé (à l'**alinéa 60**) que les locataires qui ne répondent plus aux conditions pour être logés dans ces logements meublés ne bénéficient plus du droit au maintien dans les lieux. Ces conditions sont précisées par le contrat de location, qui a une durée d'un an renouvelable.

G. Définition des personnes vivant au foyer

Introduit par le biais d'un amendement de la commission des affaires économiques du Sénat, le 11° du I de l'article 20 (**alinéas 62 à 67**) insère un nouvel article L. 442-12 dans le code de la construction et de l'habitation.

Article L. 442-12 du code de la construction et de l'habitation

Définition juridique de la notion de personnes vivant au foyer

Dans un souci de clarification, la commission des affaires économiques du Sénat a souhaité établir une définition unique et précise de la notion de personnes vivant au foyer, et de rendre celle-ci applicable par les bailleurs pour l'attribution des logements sociaux, pour la mise en œuvre du surloyer et pour le dispositif expérimental de loyer progressif que les organismes HLM peuvent désormais mettre en œuvre en application de l'alinéa 21 de l'article 1^{er} du projet de loi.

Seraient considérées comme personnes vivant au foyer pour l'application des dispositifs précités :

- le ou les titulaires du bail ;
- les personnes figurant sur les avis d'imposition du ou des titulaires du bail ;
- le concubin notoire du titulaire du bail ;
- et les personnes réputées à charge.

II. MODIFICATIONS APPORTÉES À LA LOI DU 1^{ER} SEPTEMBRE 1948

Le II de l'article 20 (**alinéas 68 à 71**) modifie les dispositions de la loi de 1948.

Le 1^o assouplit les dispositions prévoyant les conditions dans lesquelles il peut être mis fin au droit au maintien dans les lieux en cas de sous-occupation. Dans le droit en vigueur, ces dispositions sont applicables à Paris, dans un rayon de 50 kilomètres de l'emplacement des anciennes fortifications de Paris et dans les communes dont la population municipale est égale ou supérieure à 10 000 habitants.

Le projet de loi assouplit la mesure en visant les agglomérations de plus de 50 000 habitants, comprenant une commune de plus de 15 000 habitants et les communes de plus de 20 000 habitants, correspondant aux zones tendues.

Le Sénat a adopté un amendement rédactionnel, réécrivant **l'alinéa 69**.

Le 2^o complète l'article 10 de la loi de 1948 et exclut du bénéfice du droit au maintien dans les lieux les locataires dont les ressources sont au moins deux fois supérieures aux plafonds pour l'attribution des logements locatifs sociaux.

Avec l'avis favorable du Gouvernement et sur proposition de son rapporteur, le Sénat a amélioré la rédaction de ce 2^o (**alinéa 70**), afin d'actualiser et de moderniser un certain nombre de concepts juridiques obsolètes contenus dans la loi du 1^{er} septembre 1948, tels que le concept « d'usages locaux », ou celui

de « bon état d'habitation » et de « conditions d'hygiène normale », le Sénat ayant substitué à ce concept celui de logement décent.

Le Sénat a procédé à des modifications du même ordre aux articles 19 et 20 de cette loi (**alinéa 71**).

III. MODIFICATIONS APPORTÉES À LA LOI DU 6 JUILLET 1989

Les **alinéas 72 à 82** (III de l'article 20) modifient l'article 40 la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, et conditionne le transfert de bail à certains bénéficiaires liés au locataire, en cas décès ou d'abandon du logement, à l'adaptation des lieux à la taille du ménage, sauf pour certaines catégories de personnes.

En effet, dans le droit en vigueur, l'article 14 de la loi de 1989 prévoit qu'en cas de décès ou d'abandon du locataire, le contrat de location, et donc le bénéfice du droit au maintien dans les lieux, continue ou est transféré au profit :

- du conjoint ;
- des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an ;
- du partenaire lié par un PACS ;
- des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an.

L'article 40 de la loi de 1989 prévoit que ces dispositions ne sont applicables aux organismes HLM que si le bénéficiaire du transfert ou de la continuation du contrat remplit les conditions de ressources pour l'attribution du logement.

Le projet de loi ajoute à l'article 40 de la loi de 1989 la condition que le logement soit adapté à la taille du ménage, tout en précisant que cette condition n'est pas requise pour le conjoint ou le partenaire lié par un PACS d'une part, et les ascendants et les personnes handicapées qui vivaient effectivement avec lui depuis plus d'un an, d'autre part.

Le Sénat a proposé une réécriture globale du III pour des raisons rédactionnelles, et pour compléter cette liste en y ajoutant les concubins notoires et les personnes de plus de soixante-dix ans.

IV. MODALITÉS D'APPLICATION DE L'ARTICLE 20

Le IV de l'article 20 (**alinéas 83 et 84**) précise que l'article 20 s'applique aux contrats en cours et qu'à compter de la publication de la loi, le contrat passé entre un bailleur et un locataire comporte une clause prévoyant l'application de l'article.

Le V (**alinéa 85**) précise que les modalités d'application de l'article 20 sont précisées par voie réglementaire.

V. LA POSITION DU RAPPORTEUR

Le rapporteur est tout à fait favorable à la mise en œuvre de cette réforme du droit au maintien dans les lieux, qui recentre le parc HLM sur sa véritable vocation sociale, au profit du logement des personnes modestes. Il est sceptique à l'égard des interrogations formulées sur l'équité de ces mesures, s'agissant en particulier de la mobilité des locataires dont les revenus sont supérieurs au double des plafonds de ressources, et souhaiterait rappeler quelques exemples chiffrés symboliques :

– à Paris, pour qu'un couple avec deux enfants atteigne le double des plafonds de ressources (compte tenu de la baisse de 10,3 % opérée par l'article 21), il lui faut gagner 9 150 euros par mois, soit 8,8 SMIC ;

– en Île-de-France, hors Paris et communes limitrophes, un même couple doit disposer de revenus mensuels équivalant à 8 420 euros, soit 8,1 SMIC.

*

* *

La Commission examine et *rejette* deux amendements de suppression déposés par MM. Pierre Gosnat et Jean-Yves Le Bouillonnet.

Les commissaires procèdent ensuite à l'examen d'un amendement de M. Le Bouillonnet limitant la possibilité de reprise d'un logement spécialement adapté au handicap aux cas où la demande locale le justifie.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Il s'agit d'un amendement de précision.

M. le Rapporteur. La notion de demande locale m'apparaît bien floue et source de contentieux. Je délivre un avis défavorable.

La Commission *rejette* cet amendement ainsi que deux autres, l'un de M. Pierre Gosnat prévoyant des conditions de mutation plus favorables au locataire, l'autre de Mme Laure de la Raudière réduisant de trois à deux les offres de relogement proposées au locataire d'un logement social sous-occupé avant qu'il ne soit contraint au départ.

La Commission aborde ensuite un amendement de M. Yves Albarello ramenant de soixante-dix à soixante-cinq ans l'âge à partir duquel un locataire ne peut plus être soumis aux règles de mobilité introduites par l'article 20 du projet de loi.

M. Yves Albarello. En de nombreuses villes, nous avons dans nos HLM des familles âgées qui se trouvent confrontées à une expulsion. Ce n'est pas un problème d'argent mais de désocialisation. Alors que leurs amis, leur square, leurs habitudes sont concentrés dans le même lieu, ces personnes se trouvent jetées à la rue. Ce n'est pas correct et je m'oppose à cette pratique de même que tous les cosignataires de cet amendement, dont le président du groupe UMP. Il est impossible de laisser à la rue des gens de soixante-dix ans. Soyons humanistes. Ce n'est pas une question d'argent.

M. le Rapporteur. J'apporterai deux nuances qui ne sont pas minces. D'abord, au-delà de soixante-dix, les gens ne sont pas mis à la porte. Ensuite, la loi institue une obligation de proposer trois offres de relogement de surcroît. A l'heure où on parle de recul de l'âge de la retraite, je dois donner un avis défavorable.

M. le Président. Je vais mettre aux voix cet amendement.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Pour que les choses soient claires, nous reprendrons cet amendement parmi d'autres pour limiter les problèmes générés par cet article. Je ne peux pas, en tant que maire de Cachan, mettre à la porte des locataires qui occupent le même appartement depuis trente ans, sans que ma conscience m'empêche de dormir le soir. En l'état actuel, ce dispositif est inapplicable pour nous tous qui sommes de ceux qui ne placent pas l'idée humanitaire en dessous de tout.

La Commission *rejette* cet amendement

Elle *rejette* également trois autres amendements. Le premier, de M. Pierre Gosnat, exclue du champ des expulsions les personnes présentant des pathologies graves, son rejet privant de son objet un sous-amendement rédactionnel du rapporteur. Le deuxième, du même auteur, exclue du champ des expulsions les communes dont le territoire inclut une ou plusieurs zones urbaines sensibles. Le troisième enfin, de M. Jean-Yves Le Bouillonnet, limite la possibilité pour un bailleur de reprendre un logement adapté au handicap en sous-occupation au cas où une demande existe pour bénéficier dudit logement.

La Commission *rejette* un amendement de Mme Laure de La Raudière visant à permettre une meilleure mobilité des occupants de logements adaptés aux personnes handicapées au sein du parc social en prévoyant que lorsqu'aucun des occupants d'un tel logement n'est handicapé, le bailleur peut ne proposer que deux offres de relogement au lieu de trois.

Elle examine ensuite un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet supprimant les dispositions des alinéas 14 à 21 du présent article.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Cet amendement vise à supprimer les dispositions de cet article relatives au supplément de loyer de solidarité. J'en

profite pour dire qu'il est impératif que nous puissions disposer d'éléments sur les effets de la circulaire d'août de cette année sur le « sur-loyer ». Les éléments transmis par la Confédération nationale du logement font état de montants égaux à deux fois le montant du loyer. De telles augmentations n'étaient pas dans l'esprit de la circulaire. Il nous faut des informations d'ici l'examen en séance publique.

M. le Rapporteur. Je m'engage à demander des précisions à ce sujet à Mme le ministre du Logement, mais j'émetts un avis défavorable à cet amendement.

La Commission le *rejette*.

Elle *rejette* également :

– un amendement de Mme Laure de La Raudière visant à réduire le délai au-delà duquel les locataires dépassant le plafond de ressources perdent le droit à demeurer dans le logement ;

– un amendement de M. Pierre Gosnat tendant à permettre aux locataires présentant des pathologies graves à demeurer dans le logement même s'ils dépassent le plafond de ressources ; le rejet de cet amendement a rendu un sous-amendement de précision du rapporteur sans objet ;

– un amendement de M. Pierre Gosnat étendant à l'ensemble des locataires du parc social d'une commune ayant une zone urbaine sensible sur son territoire les dispositions dérogeant aux plafonds de ressources pour l'attribution de logements ;

– un amendement du même auteur visant à garantir la non-application des dispositions relatives au supplément de loyer de solidarité et au bail à durée déterminé aux locataires relogés dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine ;

– un amendement de cohérence du même auteur ;

– un amendement de Mme Laure de La Raudière visant à réduire le nombre d'offres de relogement qu'un bailleur est tenu de faire à un locataire occupant un logement dans un immeuble voué à la démolition ;

– un amendement de M. Olivier Carré étendant les garanties offertes aux locataires de logements sociaux voués à la démolition à ceux d'immeubles faisant l'objet d'une opération de restructuration.

La Commission examine ensuite un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet allégeant les obligations de relogement du bailleur en cas de démolition.

M. Jean Yves Le Bouillonnet. Lorsqu'une autorisation de démolir a été délivrée, le bailleur doit fournir une offre de relogement satisfaisant aux critères de l'article 13 bis de la loi de 1948. Le projet de loi renforce cette exigence en portant à trois le nombre d'offres de relogement requis, ce qui risque de compromettre la réalisation d'opérations dont l'utilité n'est pas contestée. Il est donc proposé d'assouplir le texte pour éviter un blocage des opérations.

M. le Rapporteur. Je suis favorable à cet amendement, sous réserve de l'adoption d'un sous-amendement, afin de tenir compte de la proposition formulée tout en conservant l'équilibre d'une offre de trois logements, sauf dans l'hypothèse où le bailleur parvient à démontrer qu'un logement a été spécialement conçu pour le relogement. Ne serait pas retenue l'hypothèse dans laquelle un bailleur se trouve dans l'impossibilité de proposer plus d'un ou deux logements satisfaisant aux critères de l'article 13 bis.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Le rapporteur soulève une question intéressante. Nous maintenons notre amendement, quitte à le rectifier en vue de l'examen en séance publique.

Suivant l'avis favorable du rapporteur, la Commission *adopte* cet amendement *ainsi sous-amendé*.

Elle *rejette* un amendement de Mme Laure de La Raudière réduisant le nombre obligatoire d'offres de relogement qu'un bailleur doit proposer au locataire d'un immeuble voué à la démolition.

Elle *rejette* également un amendement de M. Olivier Carré modifiant les dispositions de l'article L. 443-11 du code de la construction, relatif à la faculté, pour les bailleurs sociaux, dans les zones urbaines sensibles, de transférer leur patrimoine à tout autre usage que celui de l'habitat locatif social.

La Commission *adopte* un amendement de son rapporteur visant à prévoir une simple information du bailleur en cas de sous location dans le parc HLM, ainsi que deux amendements de cohérence du même auteur.

Puis elle *adopte* l'article 20 *ainsi modifié*.

Article additionnel après l'article 20

Exclusion des rachats d'immeubles par une société HLM du champ d'application des dispositions de la loi du 13 juin 2006 relative au droit de préemption et à la protection des locataires

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. La loi du 13 juin 2006 relative au droit de préemption et à la protection des locataires en cas de vente d'un immeuble à un seul acquéreur, afin de protéger ceux-ci en cas de vente à la découpe, a prévu que les baux en cours à la date de conclusion de la vente sont automatiquement

prorogés. Compte tenu des garanties dont disposent les locataires des immeubles appartenant à un organisme HLM, il est proposé d'exclure du champ d'application de la loi de 2006 les cessions d'immeubles à un organisme HLM. Cela fera gagner du temps et supprimera des formalités inutiles.

La Commission *adopte* cet amendement.

Article 20 bis

(articles L. 472-1-8 [nouveau] et L. 481-1 à L. 482-4 du code de la construction et de l'habitation)

Adaptation des dispositions du projet de loi aux sociétés d'économie mixte

Introduit dans le projet de loi par le biais d'un amendement du rapporteur de la Commission des affaires économiques du Sénat ayant recueilli l'avis favorable du Gouvernement, l'article 20 *bis* étend et adapte aux sociétés d'économie mixte gérant des logements sociaux les dispositions du projet de loi.

DISPOSITIONS DE COORDINATION

Le 1° (**alinéa 2**) est un alinéa de coordination.

Le 2° (**alinéas 3 et 4**) reprend les dispositions proposées par le Sénat aux alinéas 25 à 50 de l'article 20, relatives à la remise en cause du droit au maintien dans les lieux pour les locataires ayant refusé trois offres de relogement dans le cadre d'une opération de démolition, pour faciliter les opérations de rénovation urbaine. Cette modification est également opérée à l'**alinéa 17**.

Le 3° (**alinéas 5 à 41**) propose une nouvelle rédaction du titre VIII du livre IV du code de la construction et de l'habitation, qui concerne les dispositions spécifiques applicables aux sociétés d'économie mixte.

Ce titre, intitulé « Dispositions particulières aux sociétés d'économie mixte » (**alinéas 6 et 7**) comporterait deux chapitres.

RECODIFICATION ET ADAPTATION AUX SEM DES DISPOSITIONS DES ARTICLES 1^{ER} ET 2 DU PROJET DE LOI

Le chapitre Ier (**alinéas 8 à 24**) regrouperait des dispositions générales, pour la plupart déjà en vigueur.

Ainsi que l'a indiqué la Commission des affaires économiques du Sénat, il regrouperait la totalité des articles actuellement en vigueur dans le titre VIII, tout en les renumérotant et en changeant le positionnement. Dans la mesure où il s'agit d'une recodification à droit constant, le rapporteur ne commentera pas l'ensemble des alinéas de cet article.

En revanche, l'**alinéa 11** complète le droit en vigueur, par coordination avec les dispositions des articles 1^{er} et 2 du projet de loi. Il s'agit de prévoir que les dispositions relatives à l'élaboration d'un plan stratégique de patrimoine (article L. 411-9 du code de la construction et de l'habitation, inséré dans le code par les alinéas 2 et 3 de l'article 1^{er} du projet de loi), et le prélèvement prévu à l'article 2 s'appliquent également aux SEM. En effet, le Sénat a supprimé le IV de l'article 2, qui prévoyait l'application du prélèvement sur les organismes qui ne construisent pas suffisamment, aux sociétés d'économie mixte, dans le but de le déplacer au sein du chapitre consacré aux SEM.

ADAPTATION AUX SEM DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 20 DU PROJET DE LOI

Un chapitre II (**alinéas 26 à 41**) est créé au sein du titre consacré aux SEM dans le code. Comprenant les articles L. 482-1 à L. 482-4, il reprendrait, en les adaptant aux SEM, les dispositions de l'article 20 relatives à la mobilité des locataires.

L'article L. 482-1 (**alinéas 27 à 31**) reprend les dispositions de l'article 20 relatives à la sous-occupation.

L'article L. 482-2 (**alinéas 32 à 35**) reprend les dispositions de l'article 20 concernant la remise en cause du droit au maintien dans les lieux pour les logements adaptés au handicap dès lors que les locataires présentant ce handicap ne l'occupent plus.

À la différence des dispositions de l'article 20, le Sénat a adopté pour ces deux articles un dispositif paraissant plus adapté au droit des SEM. En effet, dans les logements sociaux des SEM, les rapports locatifs sont régis par des baux de trois ans renouvelables.

Tandis que pour les organismes HLM, l'article 20 prévoit un délai de préavis de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, pour les SEM, en cas de refus de trois offres de relogement, le bailleur pourrait donner congé pour le terme du bail de trois ans.

L'article L. 482-3 (**alinéas 36 à 40**) reprend les dispositions relatives à la remise en cause du droit au maintien dans les lieux pour les locataires dont les revenus sont au moins deux fois supérieurs aux plafonds de ressources.

Il prévoit à l'**alinéa 36** que pour les logements sociaux des SEM situés dans des zones déséquilibrées en termes d'offre et de demande, les baux des locataires précités sont prorogés afin de leur permettre de disposer du logement qu'ils occupent pour une durée de trois ans. Cette prorogation intervient à compter du 1^{er} janvier de l'année qui suit les résultats de l'enquête annuelle mentionnée à l'article 20.

La Commission des affaires économiques du Sénat a par conséquent proposé pour cet alinéa une rédaction qui diffère de celle retenue à l'article 20 pour les organismes HLM, afin de tenir compte de la spécificité des SEM eu égard au caractère triennal des baux conclus entre les SEM et leurs locataires. Le rapporteur au Sénat a précisé qu'il s'était inspiré des dispositions de la loi n° 2006-685 du 13 juin 2006 relative au droit de préemption et à la protection des locataires en cas de vente d'un immeuble.

Les **alinéas 37 à 40** reprennent les dispositions proposées à l'article 20 s'agissant de ces locataires.

L'article L. 482-4 (**alinéa 41**) permet aux sociétés d'économie mixte d'appliquer, s'ils le souhaitent, et sur délibération de leur conseil d'administration, les dispositions en matière de mobilité, aux locataires dont les revenus sont deux fois supérieurs aux plafonds, et dont le logement n'est pas situé dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements.

Le rapporteur propose une adoption de cet article sans modification.

*
* *

La Commission examine un amendement de M. Pierre Gosnat facilitant la mobilité des locataires du parc social, en leur garantissant des conditions plus favorables.

M. Pierre Gosnat. Nous sommes favorables à l'incitation, plutôt qu'à la contrainte.

Suivant l'avis défavorable de son rapporteur, la Commission *rejette* cet amendement.

Elle *rejette* également :

– un amendement de Mme Laure de La Raudière prévoyant qu'en cas de sous occupation d'un logement géré par une société d'économie mixte, le bailleur peut donner congé au locataire au bout de deux offres de relogement, au lieu des trois offres prévues par le texte ;

– un amendement du même auteur prévoyant qu'en cas d'occupation d'un logement adapté aux personnes handicapées par des personnes qui ne le sont pas, le bailleur peut donner congé au locataire au bout de deux offres de relogement, au lieu des trois offres prévues par le texte ;

– un amendement du même auteur réduisant de trois à un an le délai au-delà duquel le locataire du parc social géré par une SEM et disposant de revenus

deux fois supérieurs au plafond de ressources perd le droit de demeurer dans son logement.

La Commission *adopte* cet article sans modification.

Article 21

Minoration de 10,3 % des plafonds de ressources pour l'attribution de logements locatifs sociaux.

Cet article minore de 10,3 % les plafonds de ressources pour l'attribution de logements sociaux.

I. LES PLAFONDS DE RESSOURCES DANS LE DROIT EN VIGUEUR

L'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'État en secteur locatif, révisé chaque année, détermine les modalités de fixation des plafonds de ressources, compte tenu du nombre de personnes composant le ménage (ensemble des personnes qui occupent le logement). Les ménages sont classés en 6 catégories :

Catégorie de ménage	Nombre de personnes composant le ménage
1	Une personne seule
2	Deux personnes ne comportant aucune personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménages
3	Trois personnes ♦ ou une personne seule avec une personne à charge ♦ ou un jeune ménage sans personne à charge
4	Quatre personnes ♦ ou une personne seule avec deux personnes à charge
5	Cinq personnes ♦ ou une personne seule avec trois personnes à charge
6	Six personnes ♦ ou une personne seule avec quatre personnes à charge

Les plafonds de ressources sont définis en termes de revenu fiscal de référence de l'année N- 2 en fonction de la composition du ménage et de la localisation du bien.

Les plafonds correspondant aux logements PLA-I, PLUS et PLS sont les suivants :

Plafonds de ressources du prêt locatif aidé à l'intégration (PLA-I) :

Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France (hors Paris et communes limitrophes)	Autres régions
1	12 956 €	12 956 €	11 261 €
2	21 120 €	21 120 €	16 407 €
3	27 686 €	25 388 €	19 730 €
4	30 303 €	27 875 €	21 955 €
5	36 050 €	33 001 €	25 686 €
6	40 568 €	37 135 €	28 947 €
par personne supplémentaire	4 521 €	4 138 €	3 228 €

Plafonds de ressources du prêt locatif à usage social (PLUS) :

Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France (hors Paris et communes limitrophes)	Autres régions
1	23 553 €	23 553 €	20 477 €
2	35 200 €	35 200 €	27 345 €
3	46 144 €	42 314 €	32 885 €
4	55 093 €	50 683 €	39 698 €
5	65 548 €	60 000 €	46 701 €
6	73 759 €	67 517 €	52 630 €
par personne supplémentaire	8 218 €	7 523 €	5 871 €

Plafonds de ressources du prêt locatif social (PLS) :

Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France (hors Paris et communes limitrophes)	Autres régions
1	30 619 €	30 619 €	26 620 €
2	45 760 €	45 760 €	35 549 €
3	59 987 €	55 008 €	42 751 €
4	71 621 €	65 888 €	51 607 €
5	85 212 €	78 000 €	60 711 €
6	95 887 €	87 772 €	68 419 €
par personne supplémentaire	10 683 €	9 780 €	7 632 €

Exprimés en revenus mensuels nets, les plafonds de ressources sont les suivants :

REVENUS NETS MENSUELS (EUROS)

Catégorie de ménages	Paris et communes limitrophes			Reste de l'Ile-de-France			Autres régions		
	PLAI	PLUS	PLS	PLAI	PLUS	PLS	PLAI	PLUS	PLS
1	1 200	2 180	2 835	1 200	2 181	2 835	1 043	1 896	2 465
2	1 956	3 259	4 237	1 956	3 259	4 237	1 519	2 532	3 292
3	2 564	4 273	5 554	2 351	3 918	5 093	1 827	3 045	3 958
4	2 806	5 101	6 632	2 581	4 693	6 101	2 033	3 676	4 778
5	3 338	6 069	7 890	3 056	5 556	7 222	2 378	4 324	5 621
6	3 756	6 830	8 878	3 438	6 252	8 127	2 680	4 873	6 335
Pers. Suppl.	419	761	989	383	697	906	299	544	707

II. LA MINORATION DE 10,3 % DES PLAFONDS DE RESSOURCES PRÉVUE PAR LE PROJET DE LOI

Le I (alinéa 1) de l'article 20 prévoit que les plafonds de ressources pour l'attribution de logements sociaux sont minorés de 10,3 % à compter du premier jour du troisième mois suivant la date de publication de la loi.

Selon les informations fournies au rapporteur, l'impact de la réforme sur les plafonds de ressources en vigueur est le suivant :

PLAFONDS EXPRIMÉS EN REVENUS FISCAUX DE RÉFÉRENCE (EUROS)

Catégorie de ménages	Paris et communes limitrophes			Reste de l'Ile-de-France			Autres régions		
	PLAI	PLUS	PLS	PLAI	PLUS	PLS	PLAI	PLUS	PLS
1	11 622	21 127	27 465	11 622	21 127	27 465	10 101	18 368	23 878
2	18 945	31 574	41 047	18 945	31 574	41 047	14 717	24 528	31 887
3	24 834	41 391	53 808	22 773	37 956	49 342	17 698	29 498	38 348
4	27 182	49 418	64 244	25 004	45 463	59 702	19 694	35 609	46 291
5	32 337	58 797	76 435	29 602	53 820	69 966	23 040	41 891	54 458
6	36 389	66 162	86 001	33 310	60 563	78 731	25 965	47 209	61 379
Pers. Suppl.	4 055	7 372	9 583	3 712	6 748	8 773	2 896	5 266	6 846

PLAFONDS EXPRIMÉS EN REVENUS NETS MENSUELS (EUROS)

Catégorie de ménages	Paris et communes limitrophes			Reste de l'Ile-de-France			Autres régions		
	PLAI	PLUS	PLS	PLAI	PLUS	PLS	PLAI	PLUS	PLS
1	1 076	1 956	2 543	1 076	1 956	2 543	935	1 701	2 211
2	1 754	2 924	3 801	1 754	2 924	3 801	1 363	2 271	2 953
3	2 299	3 833	4 982	2 109	3 514	4 569	1 639	2 731	3 551
4	2 517	4 576	5 949	2 315	4 210	5 472	1 823	3 297	4 286
5	2 994	5 444	7 077	2 741	4 983	6 478	2 133	3 879	5 042
6	3 369	6 126	7 964	3 084	5 608	7 290	2 404	4 371	5 683
Pers. Suppl.	375	683	887	344	625	812	268	488	634

Le **II (alinéas 2 et 3)** réécrit le dernier alinéa de l'article L. 441-1 du code de la construction.

Dans le droit en vigueur, cet alinéa dispose que les plafonds de ressources pour l'attribution de logements sociaux sont révisés annuellement en fonction de l'évolution du salaire minimum de croissance.

La nouvelle rédaction de cet alinéa prévoit que les plafonds de ressources précités sont révisés chaque année en tenant compte de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL), dans des conditions définies par voie réglementaire.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat, l'IRL correspond à l'inflation (moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers). Cet indice progresse moins rapidement que le SMIC. Par conséquent, la mesure devrait engendrer une diminution à termes du nombre de ménages éligibles au logement social.

L'article a été adopté par le Sénat sans modification.

III. LA POSITION DU RAPPORTEUR

Selon l'exposé des motifs du projet de loi, l'objectif de cet article est de « *neutraliser l'augmentation mécanique du SMIC horaire dans la période récente, [d'une part], et, d'autre part, de lier la révision de ces plafonds à l'évolution de l'indice de référence des loyers* ».

Alors que 61,2 % des ménages étaient éligibles à un logement social en 1998, l'évolution du SMIC liée à la réduction de la durée légale du temps de travail hebdomadaire à 35 heures⁽⁵⁰⁾ a porté cette fraction à 70 % des ménages en

2007, même si un certain nombre d'entre eux sont propriétaires. La neutralisation de cet effet suppose de minorer les plafonds de ressources de 10,3 %.

L'exposé des motifs précise en outre que « *cette mesure aura pour conséquence de ramener l'ouverture du parc social à un niveau plus conforme à la vocation d'accueil privilégié des populations modestes* ».

Le rapporteur partage cet objectif. Il rappelle néanmoins la remarque formulée dans le commentaire de l'article 20, à savoir que l'adoption conjointe des articles 20 et 21 du projet de loi aura pour effet d'accroître le nombre de ménages concernés par les dispositions en faveur de la mobilité des locataires dont les ressources équivalent à plus du double des plafonds.

En outre, ainsi que l'a rappelé M. Dominique Braye au Sénat, « *selon les résultats de la dernière enquête nationale sur l'application du supplément de loyer de solidarité (SLS), 47 441 logements sociaux étaient occupés par des ménages dont le dépassement des plafonds de ressources se situait entre 10 et 20 %. Il est donc possible d'affirmer qu'il s'agit à peu près du nombre de ménages supplémentaire qui devrait se retrouver assujéti au SLS après entrée en vigueur de la réforme* ». La baisse des plafonds va « *mécaniquement augmenter le montant du surloyer [pour l'ensemble des locataires]* ».

Le rapporteur note également que ce dispositif affectera les plafonds de ressources applicables aux opérations d'accession sociale à la propriété.

*

* *

La Commission examine deux amendements de suppression de cet article, l'un de M. Pierre Gosnat, l'autre de M. Jean-Yves Le Bouillonnet.

M. Pascal Deguilhem. La mixité sociale repose sur deux leviers : le plafond de ressources et le supplément de loyer de solidarité. L'abaissement du plafond de ressources et la hausse du sur-loyer prévus par cet article vont compromettre cet objectif.

M. le Rapporteur. La diminution du plafond de ressources a pour objet de tenir compte du rattrapage très rapide du SMIC à la suite des lois sur la réduction du temps de travail. Nous sommes favorables au maintien de l'article 21 qui recentre le parc social sur des publics modestes.

La Commission *rejette* ces deux amendements.

Elle examine deux amendements identiques de M. Jean-Yves Le Bouillonnet et de M. Pierre Gosnat proposant de prendre comme référence l'indice du niveau de vie médian des ménages plutôt que l'indice de référence des

loyers pour la révision des plafonds de ressources des ménages pris en compte pour l'attribution des logements sociaux.

La Commission *rejette* ces amendements.

Elle examine ensuite un amendement de M. Serge Letchimy disposant que dans les départements d'outre mer, la diminution du plafond de ressources n'est applicable qu'après avis du conseil départemental de l'habitat.

Mme Frédérique Massat. Il s'agit, dans les départements et territoires d'outre mer, de permettre à la commission départementale de l'habitat de se prononcer sur la diminution des plafonds de ressources. Ces territoires connaissent en effet de fortes spécificités et ne sauraient se voir appliquer des mesures qui les méconnaîtraient.

M. le Rapporteur. Je suis défavorable à cet amendement

Mme Frédérique Massat. On ne peut pas ignorer la forte précarité que connaissent les populations de ces territoires, ni le fait que le taux de chômage y est beaucoup plus élevé que dans l'hexagone. Il faut adapter les règles qui s'y appliquent aux spécificités ultramarines.

M. le Rapporteur. Je conviens que nous avons peut-être besoin d'éléments complémentaires sur l'outre mer, mais je tiens à rappeler que la diminution des plafonds de ressources a précisément pour objet de recentrer le parc social sur les publics les plus fragiles.

Suivant l'avis de son rapporteur, la Commission *rejette* cet amendement.

Elle examine un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonec relatif aux plafonds de ressources des acquéreurs dans le cadre de l'accession sociale à la propriété.

M. Oliver Dussopt. Cet amendement a pour objet de prévoir une revalorisation des plafonds de ressources des acquéreurs, dans le cadre des opérations d'accession à la propriété menées par les organismes HLM, proportionnelle à celle des plafonds de ressources des locataires.

M. le Rapporteur. Je suis partagé. D'un côté je crois que la diminution uniforme des plafonds de ressources permet de gagner en lisibilité, mais il faut aussi être attentif à ce que cela ne nuise pas à l'accession sociale à la propriété. Je suis plutôt favorable à cet amendement.

La Commission *l'adopte*.

La Commission *rejette* ensuite un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonec visant à reporter à 2010 la diminution du plafond de ressources, ainsi qu'un amendement du même auteur autorisant le cumul entre prêtre à taux zéro

(PTZ) et prêt social de location-accession (PSLA) et en confirmant le cumul entre PTZ et TVA à taux réduit en zone de rénovation urbaine.

Au titre de l'article 40 de la Constitution, trois amendements de M. Jean-Yves Le Bouillonnet sont considérés comme irrecevables.

La Commission *adopte* l'article 21 *ainsi modifié*.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS RELATIVES À LA LUTTE CONTRE L'EXCLUSION, À L'HÉBERGEMENT ET À L'ACCÈS AU LOGEMENT

Ce chapitre comporte principalement des articles relatifs à la prise en charge des personnes sans domicile, au droit au logement opposable, à la lutte contre l'habitat indigne et à l'intermédiation locative.

Article 22 A

(article L. 444-1 du code de l'urbanisme)

Précision des types de terrains aménageables en aires d'accueil des gens du voyage

L'article 22 A a été introduit au Sénat par un amendement de M. Pierre Hérisson, sur avis favorable du gouvernement et de la commission des affaires économiques du Sénat. Il précise le type de terrains aménageables en aires d'accueil des gens du voyage.

1. Les obligations des communes en matière d'accueil des gens du voyage

La loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage organise la participation des communes à l'accueil des personnes dites « *gens du voyage* ». Elle a institué l'obligation pour toutes les communes de plus de 5 000 habitants et certaines communes de moins de 5 000 habitants d'aménager et d'entretenir des aires d'accueil destinées aux gens du voyage, conformément à un schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

Ce schéma départemental est établi par le préfet en fonction de la fréquence et de la durée des séjours des gens du voyage dans les différentes communes.

L'obligation suit une double condition de délai :

- les communes disposent de deux ans pour se conformer à leurs obligations après l'édiction du schéma départemental, délai étendu à quatre ans lorsqu'elles ont engagé des aménagements dans le délai de deux ans susmentionné ;
- l'entrée en vigueur des dispositions législatives été repoussée au 31 décembre 2008.

Les dépenses engagées par les communes pour aménager des aires d'accueil sont subventionnées par l'État :

- à hauteur de 70% dans le cas général, avec des plafonds par place d'accueil qui varient en fonction des types d'aménagement entrepris ;
- à hauteur de 100% pour les aires « *de grand passage* » ;
- à hauteur de 50% pour les communes retardataires engageant des aménagements en 2008.

En cas de manquement des communes à leurs obligations, l'État peut se substituer à elles et inscrire d'office les dépenses afférentes au budget communal.

Il faut noter que la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement a établi un *lien entre l'obligation d'aménager et d'entretenir des aires d'accueil des gens du voyage et les politiques de logement social*. Les dépenses en faveur de la création d'aires permanentes d'accueil sont en effet admises en déduction du prélèvement supporté par les communes soumises à l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation. Cet article a été introduit par l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, qui institue l'obligation pour certaines communes de disposer de 20% de logements locatifs sociaux.

Selon les informations transmises par le gouvernement, en 2008, 700 aires d'accueil représentant 17 000 places avaient été aménagées, dont 150 entre 2007 et 2008. Les subventions versées par l'État s'élèvent à 50 millions d'euros. Le nombre de communes et d'EPCI n'ayant réalisé aucune de leurs obligations s'élève à 650 sur un total de 1900 collectivités concernées. La réalité est donc encore éloignée des objectifs mais le rattrapage apparaît relativement rapide.

2. Les lieux aménageables en aires d'accueil des gens du voyage

L'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme dispose que « *les aires d'accueil des gens du voyage ne peuvent être aménagées que sur des terrains situés sur des « zones » constructibles* » (art. L. 444-1 du code de l'urbanisme).

Or à l'article L. 123-1 du même code, qui définit les caractères généraux du plan local d'urbanisme, la notion de *zone* est employée dans un autre sens. Le plan local d'urbanisme délimite les « *zones urbaines* », les « *zones à urbaniser* », les « *zones naturelles* » et les « *zones agricoles et forestières* » à protéger. Ce plan

détermine aussi des « *possibilités de construire* » dans les zones urbaines, dans les zones à urbaniser et dans certains périmètres des zones naturelles et forestières.

Le Sénat a voulu lever toute ambiguïté : l'article 22 A remplace à l'article L. 444-1 précité le mot *zone* par le mot *secteur*. Ainsi, il apparaît plus clairement que les aires d'accueil des gens du voyages peuvent être aménagées en tout lieu où existe une possibilité de construire.

*

* *

La Commission *adopte* cet article *sans modification*.

Article 22

(articles L. 121-14, L. 121-15 et L. 121-17 du code de l'action sociale et des familles et article L. 5223-1 du code du travail)

Réforme de l'agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances (ACSé)

Le présent article modifie les modalités de fonctionnement de l'ACSé, élargit son mode de financement et transfère sa mission d'aide à l'intégration des étrangers à l'agence nationale de l'accueil des étrangers et des migrations (ANAEM).

L'ACSé a été créée par la loi n° 2006-396 du 31 mars 2006 pour l'égalité des chances. C'est un établissement public administratif, qui contribue à des actions en faveur de personnes rencontrant des difficultés d'insertion sociales ou professionnelles. Elle aide notamment à l'intégration des populations immigrées et issues de l'immigration et mènes des actions dans les quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville.

Pour 2008, son budget d'intervention dépasse 500 millions d'euros. Son programme d'action prévoit qu'elle intervient principalement :

- dans les quartiers prioritaires en participant aux contrats urbains de cohésion sociale ;
- dans la lutte contre les discriminations, l'illettrisme et l'intégration des personnes immigrées en complément de l'ANAEM ;
- dans la prévention de la délinquance ;
- dans la mise en œuvre du service civil.

Article L. 121-15 du code de l'action sociale et des familles

**Composition du conseil d'administration de l'ACSé
et délégués de l'agence**

1. Le conseil d'administration de l'ACSé

Dans sa rédaction actuelle, l'article L. 121-15 du code de l'action sociale et des familles dispose que le conseil d'administration de l'ACSé est composé de *dix catégories de personnes* :

- représentants de l'État (pour moitié) ;
- représentants des organisations syndicales d'employeurs et de salariés représentatives au plan national, du Parlement, des communes et de leurs établissements publics de coopération intercommunale compétents, des départements, des régions, des caisses nationales de sécurité sociale, des organismes régis par le code de la mutualité, des associations et des chambres consulaires, et personnalités qualifiées (pour l'autre moitié).

En application de cette disposition, le conseil d'administration comprend quarante-huit membres, ce qui engendre un fonctionnement excessivement lourd.

Dans la *version initiale du projet de loi*, le gouvernement avait proposé de restreindre l'énumération des types de membres à *trois catégories de personnes* :

- représentants de l'État ;
- élus nationaux et locaux ;
- personnalités qualifiées.

Il prévoyait aussi que le contrôle de l'agence par l'État passe par une *majorité de droits de vote* plutôt que par une *majorité de représentants*. Ces deux dispositions devaient permettre de réduire à une trentaine le nombre de membres du conseil d'administration.

Un *amendement*, présenté par la commission des affaires économiques du Sénat et ayant obtenu l'avis favorable du gouvernement, a rétabli la référence aux représentants syndicaux. Il garantit ainsi le maintien des équilibres politiques actuels au conseil d'administration de l'agence. Une référence au directeur général de l'agence, d'ordre réglementaire, a par ailleurs été supprimée et des modifications rédactionnelles ont été introduites (**alinéa 2**).

2. Les délégués de l'ACSé

Le second alinéa de l'article L. 121-15 du code de l'action sociale et des familles prévoit actuellement que le *préfet de département* est le délégué de l'agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances et met en œuvre ses politiques.

Le projet de loi étend cette délégation au *préfet de région* et au représentant de l'État en Corse, ce qui permettra de régionaliser une partie de l'action de l'agence (**alinéa 3**).

Article L. 121-17 du code de l'action sociale et des familles

Élargissement des ressources de l'ACSé

L'article L. 121-17 du code de l'action sociale et des familles dispose que les ressources de l'ACSé sont constituées de :

- subventions de l'État,
- subventions de la commission européenne,
- subventions de la caisse des dépôts et consignations,
- produits divers,
- dons et legs,
- contributions d'organismes de sécurité sociale
- contributions d'établissements publics.

Le projet de loi permet aux collectivités territoriales et à leurs groupements, dans un cadre conventionnel, de concourir aux actions d'intégration menées par l'agence et ajoute leurs contributions à la liste figurant ci-dessus (**alinéas 5 à 10**).

Article L. 121-14 du code de l'action sociale et des familles

Réduction du champ des missions de l'ACSé

1. La réorganisation de la politique d'intégration

Le Conseil de la modernisation des politiques publiques du 4 avril 2008 a décidé la création, sur la base de l'ANAEM, d'un nouvel opérateur en matière d'immigration et d'intégration, qui s'appellera « *Office français de l'immigration et de l'intégration* ». Cet organisme sera autofinancé par des ressources liées à l'immigration. Il exercera les missions de l'ACSé tournées vers l'accueil des primo-arrivants.

Cette réforme part des constats suivants :

- l'existence de doublons entre l'ANAEM et l'ACSé, en particulier en matière de formation linguistique des immigrés ;

- la nécessité d'adapter l'ANAEM pour mettre en œuvre la politique d'immigration et d'intégration dans toutes ses dimensions (accueil, immigration professionnelle, asile, retour volontaire et développement solidaire).

En matière d'intégration, l'ANAEM serait ainsi compétente non plus seulement pendant les premiers mois de l'accueil en France mais pendant une durée de cinq ans à compter de la première délivrance d'un titre de séjour. L'agence remplirait une mission particulière en matière d'apprentissage du français.

La réforme de l'opérateur doit accompagner l'actualisation des missions attachées respectivement aux programmes 104 "intégration et accès à la nationalité française" et 147 "équité sociale et territoriale et soutien". Cette décision se traduit par un transfert de 40 millions d'euros du programme 104 au programme 147 dans le projet de loi de finances pour 2009.

2. Les modifications proposées

Afin de tirer les conséquences de cette réforme, le gouvernement a amendé le projet de loi initial qui ne comportait pas de dispositions relatives aux compétences de l'agence, pour retirer à l'ACSé la charge de mener des « *actions visant à l'intégration des populations immigrées et issues de l'immigration résidant en France* » figurant à l'article L. 121-14 du code de l'action sociale et des familles. En pratique, l'agence finançait sur cette base des stages de formation à la langue française, des travaux d'aménagement de foyers de travailleurs migrants et des permanences juridiques (**alinéas 12 et 13**).

Article L. 5223-1 du code du travail

Élargissement des missions de l'ANAEM

Cette compétence est en partie transférée à l'ANAEM. Le 6° modifié de l'article L. 5223-1 du code du travail lui confère la charge de mettre en place un *parcours d'intégration*, dont la durée serait limitée à cinq ans, et des *dispositifs d'apprentissage de la langue française* (**alinéa 15**).

L'ANAEM assure aujourd'hui la mise en œuvre du *contrat d'accueil et d'intégration*. La loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale a simultanément créé l'ANAEM et donné une base légale au contrat d'accueil et d'intégration. L'article L. 311-9 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile prévoit que l'étranger admis pour la première fois au séjour en France ou qui entre régulièrement en France entre l'âge de seize ans et l'âge de dix-huit ans, et qui souhaite s'y maintenir durablement, prépare son intégration républicaine dans la société française. A cette fin, il conclut avec l'État un contrat d'accueil et d'intégration, traduit dans une langue qu'il comprend, par lequel il s'oblige à suivre une formation civique et, lorsque le besoin en est établi, linguistique. Toutes ces formations et prestations sont dispensées gratuitement. Lors du premier renouvellement de la carte de séjour, l'autorité administrative tient compte du non-respect des stipulations du contrat d'accueil et d'intégration par l'étranger, manifesté par une volonté caractérisée.

Par ailleurs, l'article 22 du projet de loi transfère à l'ANAEM les personnels non titulaires de l'ACSé chargés des missions ainsi transférées. Selon les informations transmises par le gouvernement, soixante personnes devraient être concernées (**alinéa 16**).

Le transfert de compétence proposé appelle les observations suivantes :

- la compétence de l'ANAEM à l'égard des expatriés (actuel 6° de l'article L. 5223-1 du code du travail) est supprimée ;
- la mission d'intégration des populations « *issues de l'immigration résidant en France* » confiée à l'ACSé disparaît elle aussi, puisque l'ANAEM n'obtient compétence que pour l'intégration des étrangers primo-arrivants ;
- une notion nouvelle sans définition claire est introduite dans la loi : le « *parcours d'intégration* ».

Favorable à la réforme de la politique d'intégration, **votre rapporteur** vous propose néanmoins d'amender le texte afin de supprimer la référence au « *parcours d'intégration* », trop imprécise.

*

* *

La Commission *adopte* deux amendements rédactionnels du rapporteur.

Elle examine ensuite un amendement du même auteur supprimant la notion de « *parcours d'intégration* » que l'agence nationale d'accueil des étrangers et des migrations serait chargée de mettre en œuvre dans le cadre de la réorganisation de la politique d'intégration.

M. le Rapporteur. On pourrait qualifier cet amendement de « *rédactionnel* », puisqu'il clarifie la répartition des compétences entre l'agence nationale d'accueil des étrangers et des migrations et l'agence pour la cohésion sociale et l'égalité des chances.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Cet amendement soulève une question intéressante, nous allons l'examiner de manière plus approfondie en vue de l'examen en séance publique, d'autant qu'un certain nombre d'inquiétudes se sont exprimées au sujet de cette répartition de compétences. Nous nous abstenons pour l'instant.

La Commission *adopte* l'amendement, ainsi qu'un amendement rédactionnel du rapporteur.

Puis elle *adopte* l'article 22 ainsi modifié.

Article 23

(articles L. 312-5-3 [nouveau], L. 311-9 et 312-5 et du code de l'action sociale et des familles, articles L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation, articles 2 et 3 de la loi n° 90-449, article 21 [supprimé] de la loi n° 94-624)

Réforme de l'hébergement des sans-abri

L'article 23 du projet de loi réforme la planification de l'hébergement des sans-abri, les obligations d'hébergement des communes et la procédure de sanction de ces obligations. Il précise par ailleurs la définition des logements-foyers.

Ces modifications s'inscrivent dans le contexte de la mobilisation pour les sans-abri décrétée « *grand chantier prioritaire 2008-2012* ». Selon une circulaire du Premier ministre du 22 février 2008, l'action dans ce domaine s'organise autour trois objectifs :

- établir dans chaque département un diagnostic partagé du dispositif d'hébergement et d'accès au logement pour les personnes sans domicile ;
- engager un plan d'humanisation et de rénovation des centres d'hébergement (d'urgence, de stabilisation ou d'insertion) et prévoir la création de nouvelles places ;
- créer un fonds de 5 millions d'euros sur 2008 pour financer des expérimentations ou des opérations atypiques.

Ces mêmes modifications tirent par ailleurs les conséquences du caractère inopérant des dispositions législatives relatives à l'hébergement des sans-abri introduites par la loi du 21 juillet 1994 relative à l'habitat.

Article L. 312-5-3 [nouveau] du code de l'action sociale et des familles

Réforme de la planification de l'hébergement des sans-abri

1. Une planification peu satisfaisante

La loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat a instauré des *plans départementaux pour l'hébergement d'urgence* des personnes sans-abri. Ces plans, élaborés par les préfets en concertation avec les acteurs locaux, doivent analyser les besoins et prévoir les capacités d'hébergement d'urgence à offrir dans des locaux présentant des conditions d'hygiène et de confort respectant la dignité humaine.

La même loi a fixé des *capacités minimales d'accueil* pour certaines communes. Ces capacités s'élèvent à une place par tranche de 2 000 habitants dans les communes, ou groupements de communes dotés de la compétence en matière de logement, de plus de 10 000 habitants. Elles s'élèvent à une place par

tranche de 1 000 habitants dans les communes, ou groupements de communes dotés de la compétence en matière de logement, de plus de 100 000 habitants.

La loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable a renforcé le *caractère contraignant* de ces dispositions. Le seuil d'une place par tranche de 2 000 habitants s'applique aujourd'hui aux communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale de plus de 50 000 habitants ainsi qu'aux communes dont la population est supérieure à 3 500 habitants et qui sont comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comptant au moins une commune de plus de 10 000 habitants. Le seuil d'une place par tranche de 1 000 habitants s'applique pour sa part à toutes les communes comprises dans une agglomération de plus de 100 000 habitants.

Surtout, la loi précitée a introduit une *procédure de sanction* de l'obligation d'hébergement. Elle a créé un prélèvement égal à deux fois le potentiel fiscal par habitant multiplié par le nombre de places manquantes. Ce prélèvement doit entrer en vigueur le 1^{er} janvier 2009.

Ces dispositions n'ont cependant pas réellement été appliquées.

Selon les informations transmises par le gouvernement, le nombre total de places d'hébergement disponibles en France s'élève à 100 000, dont 40 000 en CHRS (centre d'hébergement et de réinsertion sociale), 10 000 en CHU (centre d'hébergement d'urgence), 20 000 en CADA (centre d'accueil pour demandeurs d'asile) et 5 000 en résidences accueil. A l'été 2007 et à partir de données incomplètes, le nombre total de places à créer en application de la loi du 5 mars 2007 était évalué à 7 000. Le taux d'infraction des communes soumises à l'obligation d'hébergement était de 70%.

Le fait que le type de places concernées par l'obligation d'hébergement n'ait pas été précisé est une des raisons de cette situation.

L'action en faveur de l'hébergement des sans-abri a aussi pâti de l'éclatement des différents instruments de planification.

- Les *schémas d'organisation sociale et médico-sociale* déterminent les besoins médico-sociaux et les modes de prise en charge disponibles (art. L. 312-4 du code de l'action sociale et des familles). Ils précisent le cadre de la coopération et de la coordination entre les établissements et services médico-sociaux, dont les CHRS et établissements assimilés (mentionnés au 8° de l'art. L. 312-1 du même code).
- Les *plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées* (PDALPD), institués par la loi n° 90-449 visant à la mise en œuvre du droit au logement, déterminent les besoins en logement des personnes défavorisées et l'offre permettant d'y répondre (art. 4 de la loi précitée), notamment le logement temporaire.

- Les *schémas d'accueil, d'hébergement et d'insertion* (SAHI) ont remplacé en pratique les plans pour l'hébergement d'urgence des sans-abri prévus par la loi du 21 juillet 1994.

Certes, il existe des *dispositifs de coordination*. La loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement a par exemple établi un lien entre les schémas d'organisation sociale et médico-sociale et les PDALPD : ces derniers doivent prendre en compte les besoins en logement des personnes et familles hébergées dans des établissements ou services relevant des schémas d'organisation sociale. Mais la coordination reste, au dire des acteurs, insuffisante.

2. La refonte proposée

Le paragraphe I de l'article 23 du projet de loi prévoit de modifier ces dispositions, de les rassembler et de les codifier à l'article L. 312-5-3 du code de l'action sociale et des familles. Ce paragraphe est issu d'un amendement de la commission des affaires économiques du Sénat, qui a reçu l'avis favorable du gouvernement. Le paragraphe I *bis* abroge par cohérence les dispositions figurant à l'article 21 de la loi du 21 juillet 1994 précitée (**alinéa 22**). Les II, II *bis*, III et IV tirent les conséquences des modifications introduites au I.

Le nouvel article L. 312-5-3 du code de l'action sociale et des familles refond les différents documents prévus aujourd'hui par la loi dans un document unique, le *plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile*.

Les caractéristiques de ce plan seraient les suivantes :

- élaboration par le préfet en concertation avec les acteurs locaux : collectivités locales et organismes HLM (**alinéa 2**) ;
- contenu proche du plan pour l'hébergement d'urgence des sans-abri mais plus large que celui-ci : analyse des besoins et prévision de *toutes les capacités d'hébergement* à offrir dans des conditions respectant la dignité humaine, alors que le plan pour l'hébergement d'urgence des sans-abri est centré sur les *capacités d'hébergement d'urgence* (**alinéa 4**) ;
- inclusion dans le PDALPD (**alinéa 24**).

Les *champs d'intervention respectifs* du schéma d'organisation sociale et médico-sociale et du plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile sont plus nettement distingués. Les places dans les établissements ou services visés au 8° de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles – CHRS et assimilés – sont prises en compte par les nouveaux plans pour les sans-abri (**alinéa 7**). En conséquence, ces plans remplacent les schémas départementaux des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (**alinéa 30**). Ils remplacent aussi les schémas prévus à l'article L. 311-9 du code de l'action

sociale et des familles comme outils de planification des besoins d'accueil familial du département (**alinéa 29**).

3. Les communes concernées par l'obligation d'hébergement

Le projet de loi vise à aligner le champ des communes soumises à l'obligation de mettre à disposition un nombre minimum de places d'hébergement sur celui des communes soumises à l'obligation de disposer d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux en application de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Ainsi, le seuil d'une place par tranche de 2 000 habitants s'appliquerait aux communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale de plus de 50 000 habitants et aux communes dont la population est supérieure à 3 500 habitants et comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comptant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Le seuil d'une place par tranche de 1 000 habitants continuerait de s'appliquer à toutes les communes comprises dans une agglomération de plus de 100 000 habitants (**alinéa 5**).

Cet alignement est utile et **votre rapporteur** vous propose d'y procéder entièrement en apportant deux précisions au texte actuel :

- outre les communes dont la population est supérieure à 3 500 habitants et qui sont comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comptant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, seules les communes membres d'un EPCI de plus de 50 000 habitants à *fiscalité propre* seraient concernées par le seuil d'une place pour 2 000 habitants ;
- seules les communes *soumises à l'obligation de 20% de logement sociaux* et comprises dans une agglomération de plus de 100 000 habitants seraient soumises au seuil d'une place pour 1 000 habitants.

4. Les places d'hébergement concernées

Les **alinéas 7 à 11**, introduits par la commission des affaires économiques du Sénat sur avis favorable du gouvernement, précisent la *nature des places concernées* par l'obligation, répondant ainsi au principal défaut de la loi du 21 juillet 1994 relative à l'habitat.

Les places concernées ne seraient pas restreintes aux places d'hébergement d'urgence. Elles comprendraient :

- les places dans les établissements et services prévus au 8° de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles : CHRS et assimilés (**alinéa 7**) ;
- les places dans les centres d'accueil pour demandeurs d'asile (**alinéa 8**) ;

- les places dans des structures d'hébergement de sans-abri conventionnées mais pas aidées financièrement par l'État (**alinéa 9**) ;
- les places en résidences hôtelières à vocation sociale destinées aux gens éprouvant des difficultés particulières (**alinéa 10**) ;
- les places dans des logements sous convention avec l'agence nationale de l'habitat et servant à l'hébergement des personnes bénéficiant du droit au logement opposable (**alinéa 11**).

5. Les possibilités de mutualisation offertes aux communes

Les **alinéas 12 et 13**, introduits eux aussi par voie d'amendement de la commission des affaires économiques du Sénat sur avis favorable du gouvernement, instaurent des *mécanismes de mutualisation* de l'obligation d'hébergement.

Le projet de loi initial prévoyait que les communes qui bénéficient de la dotation de solidarité urbaine sont exonérées du prélèvement prévu en cas de méconnaissance des obligations d'hébergement.

L'examen du texte au Sénat a permis de constater que les plus petites communes soumises à l'obligation d'hébergement pourraient se trouver dans l'obligation de se doter d'un nombre de places significativement inférieur à la taille optimale d'un centre d'hébergement.

C'est pourquoi le Sénat a introduit trois nouveaux cas d'exonération :

- les communes membres d'une intercommunalité qui respecte globalement l'obligation ;
- les communes d'une même agglomération signant une convention pour se regrouper pour l'application de l'article ;
- et, lorsque le plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile le prévoit et avec leur accord, les communes dont les obligations s'exécutent sur le territoire d'autres communes.

A la réflexion, il semble que ces trois nouveaux cas d'exonération pourraient faire obstacle à la bonne application des dispositions prévues à cet article. Premièrement, la possibilité pour des communes de se regrouper par convention pour l'application du présent article pourrait conduire des communes en déficit de places d'hébergement à se regrouper avec des communes lointaines en excédent pour éviter d'avoir à construire des centres d'hébergement. Ensuite, le calcul global des places d'hébergement pour toutes les communes membres d'une intercommunalité est trop large : ainsi, les communes membres d'un syndicat intercommunal d'eau – qui, juridiquement, est un EPCI – seraient regroupées pour

l'application des obligations du présent article. Enfin, les deuxième et troisième cas d'exonération introduits par le Sénat sont redondants.

Ainsi, **votre rapporteur** vous propose de ne retenir que les trois cas suivants :

- les communes bénéficiant de la dotation de solidarité urbaine ;
- les communes membres d'une intercommunalité compétente en matière de programme local de l'habitat : l'intercommunalité représente alors le niveau pertinent pour agir en faveur de l'hébergement des sans-abri ;
- les communes limitrophes décidant de se regrouper par convention : cela permettra d'éviter que des petites communes soient obligées de créer quelques places d'hébergement, alors que des centres d'au moins vingt places sont plus adaptés.

6. La sanction de la méconnaissance des obligations d'hébergement

Les **alinéas 14 à 20** organisent la sanction de la méconnaissance des obligations d'hébergement. Ces dispositions sont largement analogues à celles prévues par la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain et codifiées à l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation.

Un prélèvement est institué, dont le montant est égal au potentiel fiscal multiplié par le nombre de places d'hébergement manquantes. Il s'impute sur le produit des taxes locales et est reversé au groupement de communes à fiscalité propre compétent pour constituer une réserve foncière ou, subsidiairement, à un établissement public foncier ou à un fond régional d'aménagement urbain.

Un *amendement de réécriture globale de la commission des affaires économiques* du Sénat ayant obtenu l'avis favorable du gouvernement a introduit les modifications suivantes :

- report au 1er janvier 2010 de l'entrée en vigueur de l'obligation alors que le projet de loi initial prévoyait une entrée en vigueur au 1er janvier 2009 (**alinéa 15**) ;
- plafonnement du prélèvement à 5% des dépenses de fonctionnement de la commune, sur le modèle de l'article L. 302-7 précité (**alinéa 16**) ;
- exemption du prélèvement lorsque celui-ci est inférieur à 3 812 euros : ce montant correspond au minimum de perception du prélèvement prévu à l'article L. 302-7 précité, qui s'élevait à l'origine à 25 000 francs et avait été introduit dans un souci de simplification (**alinéa 17**).

L'**alinéa 20**, introduit par un *sous-amendement de la commission des finances* du Sénat qui a fait l'objet d'un *avis favorable du gouvernement mais défavorable de la commission des affaires économiques du Sénat*, prévoit que par dérogation à l'art. L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation, 15% du prélèvement peut servir au financement des services mobiles d'aide aux sans-abri.

Votre rapporteur note, sans être opposé à l'initiative qui peut contribuer utilement au financement des services de maraude, que :

- la disposition actuelle apparaît peu compatible avec le mécanisme d'attribution du produit du prélèvement : celui-ci sera en effet souvent versé à un établissement public foncier ou à un fonds d'aménagement urbain, qui n'aura pas compétence pour financer les services mobiles d'aide aux sans-abri ;
- le financement des services mobiles d'aide aux sans-abri n'apporte qu'une réponse palliative, alors que la constitution de réserves foncières a un impact structurel.

7. La question de l'agglomération parisienne

Les **alinéas 3, 27 et 28** instaurent des *dispositions spécifiques pour Paris et les départements limitrophes*. Ces dispositions sont issues de deux sous-amendements présentés par la commission des finances du Sénat, qui ont fait l'objet d'un *avis défavorable du gouvernement et de la commission des affaires économiques du Sénat*.

L'**alinéa 3** prévoit qu'un plan interdépartemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile est élaboré pour Paris et les départements limitrophes. Il est précisé que ce plan fixe des objectifs de construction.

L'**alinéa 27** prévoit, par cohérence, que le PDALPD, dans lequel est inclus le plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile, sera interdépartemental pour Paris et les départements limitrophes. L'**alinéa 28** en tire les conséquences rédactionnelles.

Sans être hostile à l'idée, **votre rapporteur** observe que le moment n'est peut-être pas bien choisi pour introduire une disposition de ce type : un texte relatif à l'évolution de la gouvernance de l'agglomération parisienne devrait en effet être déposé par le gouvernement au mois de février.

Enfin, l'**alinéa 23** prévoit que les modalités d'application de ce nouvel article L. 312-5-3 du code de l'action sociale et des familles seront déterminées par décret en conseil d'État.

Article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation

**Définition des logements-foyers, des pensions de famille
et des résidences sociales**

Les logements-foyers sont définis actuellement à l'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation. Ce sont des « *établissements destinés au logement collectif à titre de résidence principale dans un immeuble comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux affectés à la vie collective* ».

Cette définition a été modifiée par la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, qui a substitué le critère de l'existence de « *locaux communs affectés à la vie collective* » à celui d'un « *espace collectif* ». Cette précision a permis de mieux distinguer le logement-foyer de la location meublée avec services – les locaux communs affectés à la vie collective désignant en pratique une salle de télévision, une salle de jeux, etc. Elle évite en outre toute confusion avec les espaces collectifs que sont les escaliers ou le local à poubelles.

Selon les informations transmises par le gouvernement, le nombre total de places en logements-foyers s'élève actuellement à 1 113 000, réparties comme suit : foyers dédiés à l'accueil des personnes âgées (671 000 places) et handicapés (130 000) ; cités universitaires (90 000) ; résidences sociales (70 000).
--

L'article 23 propose d'affiner la définition du logement-foyer en précisant les types de publics qu'il a vocation à accueillir : personnes âgées, handicapées, jeunes travailleurs, étudiants, travailleurs migrants, personnes défavorisées (**alinéa 32**).

Deux types de logements-foyers particuliers font par ailleurs leur entrée dans la loi française :

- la « *résidence sociale* » est destinée aux personnes qui éprouvent des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existences (**alinéa 33**) ;

- la « *pension de famille* » est définie comme un type de résidence sociale destinée à accueillir sans condition de durée les personnes qui ne peuvent pas, pour des raisons sociales ou psychiques, accéder à un logement ordinaire (**alinéa 34**).

*

* *

La Commission examine un amendement de M. Serge Letchimy disposant que dans les territoires et départements d'outre-mer, le conseil départemental de l'habitat détermine les financements affectés à l'ingénierie et aux dispositifs d'accompagnement social et d'insertion des ménages en difficultés.

Mme Frédérique Massat. Cet amendement vise là encore à prendre en compte les spécificités ultramarines et à mobiliser des financements pour l'ingénierie et l'accompagnement spécifique des ménages en difficulté.

M. le Rapporteur. Le conseil départemental de l'habitat intervient principalement à titre consultatif et la définition de ses missions relève du domaine réglementaire. Je suis défavorable à l'amendement.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Je tiens à attirer votre attention sur le fait que le dispositif des contrats urbains de cohésion sociale, d'une part, les difficultés de la Caisse des dépôts et consignations dans l'utilisation des fonds, d'autre part, ont privé les collectivités locales et les bailleurs, en dehors du champ de la rénovation urbaine, d'instruments pour financer l'ingénierie, c'est-à-dire les études. Nous avons déjà soulevé ce problème lors des débats sur la réforme du livret A.

Suivant l'avis du rapporteur, la Commission *rejette* l'amendement.

Le rapporteur *retire* un amendement substituant au plan spécifique d'hébergement des sans abris pour Paris et les départements limitrophes, des obligations d'hébergement renforcées pour les communes situées sur le territoire des plus grandes agglomérations.

La Commission *adopte* un amendement du rapporteur de rectification d'une erreur de rédaction, ainsi qu'un amendement du même auteur excluant du champ d'application de l'hébergement renforcé les petites communes situées dans les grandes agglomérations.

Elle examine un amendement du même auteur visant à mieux encadrer les cas d'exonération du prélèvement prévu par le présent article introduits par le Sénat, en sus de celui prévu par le projet de loi initial qui visait les communes bénéficiant de la dotation de solidarité urbaine.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Cet amendement exclut les communes bénéficiant de la dotation de solidarité urbaine, mais de grandes communes sont concernées, ce qui s'avère tout de même problématique.

M. le Rapporteur. Cet amendement ne modifie pas les dispositions relatives à ces communes, qui sont déjà exonérées du prélèvement en question. Il encadre mieux les exonérations nouvelles introduites par le Sénat, qui pourraient faire obstacle à la bonne application du dispositif.

La Commission *adopte* cet amendement.

Le rapporteur *retire* ensuite un amendement supprimant la possibilité d'affecter une fraction du prélèvement prévu par l'article 23 au financement des services mobiles d'aide aux sans-abri.

La Commission *rejette* un amendement de M. Olivier Carré proposant d'accroître cette fraction.

La Commission *adopte* un amendement de coordination du rapporteur.

Puis elle examine un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet visant à élargir à l'Ile-de-France le plan d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) prévu pour Paris et les départements limitrophes.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Des amendements similaires ont été défendus hier. Le Val-de-Marne a parfois plus de connexions avec la Seine-et-Marne qu'avec la Seine-Saint-Denis. La dernière réforme de la décentralisation a traduit un consensus sur l'importance de l'échelon régional.

M. le Rapporteur. Il est effectivement difficile de définir le niveau d'action pertinent dans l'agglomération parisienne. Le débat sur la gouvernance reste ouvert. Avis défavorable, par cohérence avec les votes de la Commission hier.

M. Étienne Pinte. L'amendement est très pertinent : les interactions sont croissantes entre Paris, la petite et la grande couronne. L'Office interdépartemental travaille sur l'ensemble de la région. Nous établissons aussi des coordinations entre l'ensemble des services « 115 » de la région.

M. Pierre Gosnat. Je serai plus prudent : une approche régionale est nécessaire, à condition qu'elle n'aggrave pas les inégalités entre départements. C'est un des débats de la conférence métropolitaine.

Suivant l'avis défavorable du rapporteur, la Commission *rejette* l'amendement.

La Commission *adopte* un amendement du rapporteur mettant en cohérence le contenu du plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile prévu par l'alinéa 2 de cet article avec celui du plan d'action pour le logement des personnes défavorisées institué par la loi du 31 mai 1990.

Puis elle *adopte* un amendement du rapporteur encadrant davantage la vente des logements-foyers qui reprend la condition d'ancienneté de la détention applicable aux logements locatifs sociaux ordinaires, introduit l'obligation à la charge des nouveaux bailleurs de respecter pendant au moins dix ans les règles d'attribution des logements sous condition de ressources, et prévoit des dispositions complémentaires d'ordre financier.

La Commission *adopte* l'article 23 *ainsi modifié*.

Après l'article 23

Un amendement de M. Oliver Carré permettant le financement par tous les types de prêts aidés des logements dont l'usufruit est détenu par des bailleurs visés à l'article L. 253-1 du code de la construction et de l'habitation est considéré irrecevable au titre de l'article 40 de la Constitution.

Article 23 bis

(articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2 du code de la construction et de l'habitation)

Association des titulaires de droits de réservation aux conventions intercommunales et départementales de gestion du logement social

Cet article a été introduit par un amendement de la commission des affaires économiques du Sénat, qui a reçu un avis favorable du gouvernement.

1. Les conventions intercommunales et départementales fixant des engagements annuels quantifiés d'attribution de logements aux personnes défavorisées

La loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement a donné aux établissements publics de coopération intercommunale disposant d'un programme local de l'habitat la faculté de signer des *conventions intercommunales* avec les organismes disposant d'un patrimoine locatif social dans leur ressort territorial (art. L. 441-1-1 du code de la construction sociale et de l'habitation). Ces conventions fixent, pour trois ans, des engagements annuels quantifiés d'attribution de logements aux personnes connaissant des difficultés économiques et sociales. Elles sont soumises pour avis au comité responsable du PDALPD. Une commission de coordination, qui comprend des représentants des groupements de communes, de l'État, des titulaires de droits de réservation et des associations, donne un avis sur les dossiers des demandeurs de logement social concernés par la convention.

Cette convention intercommunale se substitue sur le territoire où elle s'applique à la *convention départementale* prévue à l'article L. 441-1-2 du code de la construction sociale et de l'habitation, dont le contenu est analogue.

<p>Selon les informations transmises par le gouvernement, aucune convention intercommunale n'a été signée à ce jour. Plusieurs EPCI ont néanmoins engagé une réflexion à cette fin (Rennes Métropole et Grand Lyon notamment). 78 accords collectifs départementaux sont en vigueur, et 23 000 logements ont été attribués en application de ces accords en 2006.</p>

2. L'association des titulaires de droits de réservation à ces conventions

En application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, les bénéficiaires de droits de réservations peuvent être l'État, les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les EPCI, les employeurs,

les collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction, les chambres de commerce et d'industrie ou encore les organismes à caractère désintéressé.

Selon les informations transmises par le gouvernement, les droits de réservation représentent 2 millions de logements HLM sur un échantillon de 3,5 millions, répartis comme suit : État : 550 000 ; collectivités territoriales : 500 000 ; autres (essentiellement 1%) : 850 000. Pour mémoire, le nombre total de logements HLM en France est de 4,5 millions.

L'article 23 du projet de loi prévoit d'associer en amont les titulaires de droits de réservation, en leur permettant d'être signataires de ces deux conventions. Il modifie pour ce faire les articles L. 441-1-1 (**alinéa 3**) et L. 441-1-2 du code de la construction sociale et de l'habitation (**alinéa 5**).

Cela permettra de faciliter l'exercice des droits de réservation et de mieux les mobiliser pour améliorer l'accès au logement des personnes défavorisées.

*

* *

La Commission *adopte* cet article *sans modification*.

Article 23 ter

(article L. 345-2 du code de l'action sociale et des familles)

Réforme du dispositif de veille sociale

Cet article a été introduit dans le projet de loi à l'initiative de la commission des affaires sociales du Sénat. Le gouvernement et la commission des affaires économiques du Sénat ont rendu un avis favorable.

1. Le dispositif de veille sociale

La loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions a institué dans chaque département un dispositif de veille sociale. Ce dispositif présente les caractéristiques suivantes :

- il est mis en place par le préfet ;
- il est chargé d'informer et d'orienter les personnes en difficulté ;
- il fonctionne en permanence tous les jours de l'année ;
- il peut être saisi par toute personne, organisme ou collectivité ;
- il a pour mission d'évaluer l'urgence de la situation de la personne ou de la famille en difficulté, de proposer une réponse immédiate et de tenir à jour l'état des différentes disponibilités dans le département.

Les établissements visés au 8° de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles (CHRS et assimilés) ont l'obligation de transmettre *périodiquement* des informations relatives à leurs places vacantes au dispositif de veille sociale. En dépit de cette disposition, le dispositif de veille social ne peut souvent pas jouer pleinement son rôle car les préfets ne connaissent pas *en temps réel* les places disponibles dans les centres d'hébergement.

2. Les modifications proposées

L'article 23 *ter* du projet de loi propose de remédier à cette situation. Il modifie l'article L. 345-2 du code de l'action sociale et des familles pour préciser que le dispositif s'adresse aux « *personnes sans abri ou en détresse* » et non plus aux « *personnes en difficulté* » (**alinéa 2**).

L'**alinéa 4** remplace par une obligation d'information *en temps réel* l'obligation d'information *périodique* sur les places vacantes.

L'**alinéa 5** permet de *déléguer le pilotage du dispositif* à l'un des établissements soumis à l'obligation de transmission des places vacantes (visés au 8° de l'article L. 312-1 précité).

*

* *

La Commission *adopte* cet article *sans modification*.

Article 23 quater

(article L. 345-2-1 [nouveau] du code de l'action sociale et des familles)

Régionalisation du dispositif de veille sociale en Ile-de-France

Cet article a été introduit à l'initiative de la commission des affaires sociales du Sénat sur avis favorable du gouvernement et de la commission des affaires économiques du Sénat. Il donne au préfet de région la possibilité de mettre en place, sous son autorité, un dispositif de veille sociale *unique* en Ile-de-France.

Comme rappelé ci-dessus, la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions a institué un dispositif de veille sociale *départemental*.

Ce périmètre paraît inadapté en Ile-de-France. Paris exerce une forte attraction, ce qui peut conduire à l'engorgement des centres d'accueil des sans domicile de la capitale. La régionalisation du dispositif de veille sociale faciliterait la mutualisation des moyens et permettrait de mieux éviter d'éventuelles crises.

*

* *

La Commission *adopte* un amendement rédactionnel du rapporteur, et l'article 23 *quater* ainsi modifié.

Article 23 quinquies
(article 4 de la loi n° 90-449)

Intégration d'une stratégie de mobilisation du parc privé dans les plans départementaux pour le logement des personnes défavorisées

Cet article a été introduit à l'initiative de Mme Odette Herviaux, sur avis favorable de la commission des affaires économiques du Sénat et du gouvernement.

1. Les plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD)

La loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement a institué des *plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées*. Ces plans sont élaborés et mis en œuvre de manière conjointe par l'État et les départements, avec le concours des autres collectivités locales, des associations, des organismes de sécurité sociale, des fournisseurs d'eau, d'énergie, de téléphone, des bailleurs et des organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction. Ils sont triennaux.

En 2007, selon les informations transmises par le gouvernement, 68% des départements ont réuni au moins une fois dans l'année le comité responsable du PDALPD et 63 départements sont dotés d'une autre instance de suivi et d'animation que le comité responsable.

Le contenu de ces plans est très large : suivi des demandes de logement des personnes ou familles éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence ; création ou mobilisation d'une offre supplémentaire de logements conventionnés ; amélioration de la coordination des attributions prioritaires de logements ; prévention des expulsions locatives et actions d'accompagnement social correspondantes ; logement des personnes placées dans des hébergements temporaires ou des logements de transition ; contribution des fonds de solidarité pour le logement à la réalisation des objectifs du plan ; repérage des logements indignes et actions de résorption correspondantes.

2. L'enrichissement proposé

Le présent projet de loi vise à étendre ce contenu à la *mobilisation de logements du parc privé*. Il prévoit que les plans comprendront des indications relatives à la stratégie mise en œuvre pour mobiliser le parc privé et définiront les actions à mettre en œuvre à cette fin, notamment en ce qui concerne l'intermédiation locative.

Cette mesure donnera ainsi un cadre au développement de l'intermédiation locative encouragé par les articles 26 et 27.

*

* *

La Commission *adopte* cet article *sans modification*.

Après l'article 23 quinquies

Un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonec modifiant le financement des fonds de solidarité pour le logement est considéré irrecevable au titre de l'article 40 de la Constitution.

Article 24

(article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitat)

Régionalisation du droit au logement opposable (DALO) en Ile-de-France

La loi n° 290-2007 du 5 mars 2007 a institué un droit au logement opposable. Elle a désigné l'État comme garant de ce droit. Elle a ouvert aux personnes mal logées un droit de recours amiable puis contentieux devant le juge administratif, qui peut être exercé depuis le 1^{er} décembre 2008 par certaines catégories de demandeurs. L'article 24 du présent projet de loi modifie les conditions d'exercice de ce droit afin de permettre à l'État de faire face à l'ouverture des voies de recours contentieux.

1. L'attribution de logements aux demandeurs prioritaires au titre du DALO et ses difficultés

A. La procédure prévue par la loi du 5 mars 2007

La création dans chaque département d'une *commission de médiation* était obligatoire avant le 1^{er} janvier 2008. Selon les informations transmises par le gouvernement, ces commissions ont été mises en place dans tous les départements. Leur secrétariat est assuré par les directions départementales de l'équipement ou à défaut par les préfetures.

Les commissions départementales de médiation peuvent être saisies sans condition de délai par les demandeurs de bonne foi dépourvus de logement ou menacés d'expulsion, les personnes ayant au moins deux enfants mineurs et étant logées dans un logement suroccupé ou indécent, les personnes ayant un handicap ou ayant au moins une personne à charge présentant un handicap. Elles peuvent être saisies dans un délai arrêté par le préfet au regard des circonstances locales

par toutes les personnes satisfaisant aux conditions réglementaires d'accès à un logement social qui ne se sont pas vu proposer de solutions adaptées.

Le préfet doit ensuite attribuer, sur ses droits de réservations, un logement aux personnes déclarées prioritaires par ces commissions en les adressant à un bailleur social, après avoir défini le périmètre dans lequel le logement devra être attribué. En cas d'inaction du bailleur, il doit procéder directement à l'attribution d'un logement.

Les commissions de médiation peuvent aussi être saisies par toute personne qui a sollicité une solution d'hébergement social et n'a pas reçu de réponse adaptée. Le préfet de département est alors tenu de trouver directement une solution.

A défaut d'une proposition de logement ou d'hébergement, les personnes qui peuvent saisir sans condition de délais les commissions peuvent déposer un recours devant le juge administratif depuis le 1^{er} décembre 2008, et les autres demandeurs à partir du 1^{er} janvier 2012. Le juge a la faculté d'enjoindre l'État à trouver un logement au demandeur et de prononcer une astreinte dont le produit est versé au fond régional d'aménagement urbain.

B. Des capacités d'hébergement inférieures au nombre de demandeurs potentiels

L'ouverture des voies de recours contentieux risque d'être à l'origine de difficultés importantes. Les capacités de relogement semblent en effet éloignées du nombre de bénéficiaires potentiels du droit au logement opposable.

La situation est particulièrement tendue en Ile-de-France, qui concentre près des deux tiers des demandes (plus de 25 000 dossiers sur un total de 40 000 fin août 2008), dont un quart pour Paris (9 000 dossiers).

La commission des finances publiques du Sénat a par ailleurs constaté, lors de ses contrôles budgétaires, une forte variabilité de la charge de travail des commissions de médiation. Dans certains départements, celles-ci ploient sous la tâche, ce qui les conduit à travailler dans de mauvaises conditions.

2. Les réponses apportées par le projet de loi

A. La possibilité de constituer plusieurs commissions par département

En vertu d'une initiative de la commission des finances du Sénat qui a recueilli l'avis favorable du gouvernement et de la commission des affaires économiques du Sénat, l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation sera modifié pour permettre la mise en place de plusieurs commissions de médiation dans chaque département (**alinéa 3**).

Afin d'éviter l'engorgement des commissions de médiation d'un même département par des demandes multiples, **votre rapporteur** vous recommande de prévoir que chaque demandeur ne pourra saisir qu'une seule commission par département.

B. La régionalisation de l'attribution de logements en Ile-de-France

Suivant le projet de loi, le périmètre défini par le préfet de département en Ile-de-France pourra s'étendre sur plusieurs départements (**alinéa 6**). Un préfet de département pourra aussi demander à un autre préfet de département de proposer une solution de logement ou d'hébergement et, en cas de conflit entre deux préfets de département, le préfet de région arbitrera (**alinéas 11 et 15**). Dans tous les cas, le logement s'imputera sur les droits à réservation du préfet du département dans lequel il est situé (**alinéas 7, 12 et 19**).

Un sous-amendement introduit à l'initiative de la commission des finances du Sénat, et ayant obtenu l'avis favorable du gouvernement et de la commission des affaires économiques du Sénat, prévoit par ailleurs que chaque demandeur ne pourra saisir qu'une seule commission de médiation départementale en Ile-de-France (**alinéa 9**).

L'**alinéa 18** dispose en outre qu'en Ile-de-France un préfet de département pourra demander à un autre préfet de département de faire une proposition d'hébergement à un demandeur prioritaire.

Votre rapporteur note qu'il serait utile de préciser que les propositions faites aux demandeurs reconnus prioritaires par les commissions de médiation ne doivent pas être « *manifestement inadaptées à leur situation particulière* ».

Cette précision améliorerait la situation des demandeurs. En l'état actuel du droit, ceux-ci risquent de se voir proposer un logement ou une solution d'hébergement trop éloigné de leur travail ou d'un centre de soins spécialisés, par exemple, et qu'ils ne pourront pas accepter.

Cette précision éviterait en outre à l'État d'inutiles contentieux qui pourraient naître du droit au logement opposable. Les préfets seraient incités à prendre en compte la situation particulière des demandeurs dans leurs propositions de logement, ce qui renforcerait l'acceptabilité des logements attribués. Les caractéristiques à prendre en compte seraient les plus flagrantes, puisque le logement ne devrait pas être « *manifestement inadapté* » à la situation du demandeur, limitant ainsi le risque d'une jurisprudence extensive ou à géométrie variable.

C. Le statut des actes des commissions de médiation du DALO

Les **alinéas 21 et 22** modifient le V de l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation afin de préciser la nature juridique des actes pris par les commissions de médiation. Ceux-ci seront désormais qualifiés de « *décisions* »

plutôt que d'« avis » et de « demandes », ce qui apparaît logique dans la mesure où ils sont opposables à l'État.

*

* *

Suivant l'avis défavorable du rapporteur, la Commission *rejette* un amendement de M. Pierre Gosnat visant à supprimer cet article.

Puis elle *adopte* un amendement du rapporteur prévoyant qu'un demandeur ne peut saisir qu'une seule commission de médiation dans le même département.

Elle *adopte* ensuite un amendement du même auteur précisant les conditions d'attribution de logements ou de solutions d'hébergement aux demandeurs reconnus prioritaires par les commissions de médiation du droit au logement opposable (DALO) : les propositions qui leur sont faites ne doivent pas être manifestement inadaptées à leur situation.

Enfin la Commission *rejette* un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet obligeant les commissions de médiation à consulter les dispositifs partenariaux existants pour les demandeurs qui la saisissent et permettant à ces commissions et aux juges de demander un suivi social et de vérifier son financement.

Le rapporteur. Il ne faut pas trop alourdir le travail des commissions de médiation, dont l'engorgement serait préjudiciable aux publics prioritaires.

La Commission *adopte* alors l'article 24 *ainsi modifié*.

Après l'article 24

La Commission examine un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet relatif au droit au logement opposable.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Afin de ne pas accentuer les phénomènes de ségrégation spatiale, le groupe SRC propose un amendement prévoyant que le préfet ne peut reloger un demandeur prioritaire au titre du DALO dans les communes qui comptent déjà plus de 50 % de logements locatifs sociaux. S'il faut sanctionner les communes qui ne respectent pas leurs obligations, il faut protéger celles qui sont exemplaires du point de vue du logement social, et prévenir tout risque de ghettoïsation.

M. le Rapporteur. Certes, mais dans l'urgence il est nécessaire de fixer des priorités.

Suivant l'avis défavorable du rapporteur, la Commission *rejette* l'amendement.

Article 24 bis

(article L. 441-2-3-1 du code de la construction et de l'habitation)

Encadrement du montant de l'astreinte à laquelle le juge peut condamner l'État pour méconnaissance du droit au logement opposable

L'article 24 *bis* du projet de loi, introduit à l'initiative de la commission des finances du Sénat sur avis favorable du gouvernement et de la commission des affaires économiques du Sénat, encadre le montant de l'astreinte à laquelle l'État peut être condamné au titre du DALO.

La loi n° 290-2007 du 5 mars 2007 instituant un droit au logement opposable a introduit dans le code de la construction et de l'habitation un article L. 441-2-3-1 qui encadre le recours contentieux ouvert aux demandeurs reconnus prioritaires au titre du DALO.

Un juge administratif statue seul, en urgence, dans un délai deux mois à compter de sa saisine, sans conclusions du commissaire du gouvernement. Si le juge constate que le requérant a bien été reconnu prioritaire par la commission de médiation il ordonne son logement par l'État. Il peut assortir son injonction d'une astreinte, dont le produit est versé aux fonds régionaux d'aménagement urbain.

En l'absence d'encadrement par la loi du montant de l'astreinte, il faudrait attendre plusieurs années avant que le Conseil d'État se prononce et harmonise les pratiques des juges.

Le présent projet de loi précise que le montant de l'astreinte est déterminé en fonction du loyer moyen du type de logement ou du coût moyen de l'hébergement considéré comme adapté au demandeur prioritaire au titre du DALO.

Cette précision évitera d'avoir à attendre que la jurisprudence se stabilise pour appréhender précisément les conséquences financières de l'entrée en vigueur des voies de recours contentieux.

*

* *

La Commission *adopte* cet article *sans modification*.

Article 24 ter

(article L. 441-2-3-2 du code de la construction et de l'habitation)

Association des communes et de leurs groupements à l'information sur le droit au logement

Cet article, introduit à l'initiative de la commission des finances du Sénat sur avis favorable du gouvernement et de la commission des affaires économiques du Sénat, modifie la rédaction de l'article L. 441-2-3-2 du code de la construction et de l'habitation afin d'associer les communes et leurs groupements au travail d'information sur le droit au logement opposable.

La faible proportion des bénéficiaires potentiels du droit au logement opposable ayant saisi une commission de médiation – 40 000 demandeurs effectifs – laisse supposer que le droit au logement opposable est encore trop peu connu.

La loi du 5 mars 2007 a prévu que le préfet réalise un travail d'information à destination des bénéficiaires potentiels du droit au logement, en concertation avec les organismes, associations et autorités publiques qui concourent à la réalisation des objectifs de la politique d'aide au logement dans le département.

L'association à ce travail des communes et de leurs groupements, proches des citoyens, permettra de rendre plus effectif le droit au logement.

*

* *

La Commission *adopte* cet article *sans modification*.

Article 24 quater

Mention de la superficie du logement dans les contrats de location

Cet article a été inséré dans le projet de loi à l'initiative de la commission des finances du Sénat, sur avis favorable du gouvernement et de la commission des affaires économiques du Sénat, afin de faciliter l'instruction des dossiers par les commissions de médiation mises en place par la loi n° 290-2007 du 5 mars 2007 instituant un droit au logement opposable.

Les occupants de logements *manifestement suroccupés* sont des personnes reconnues prioritaires pour l'exercice du DALO.

En application de l'article R. 441-14-1 du code de la construction et de l'urbanisme, la *suroccupation* au sens du DALO est définie par l'article D. 542-14 du code de la sécurité sociale par rapport à la *surface habitable* : un logement est dit suroccupé s'il ne présente pas une surface habitable globale au moins égale à neuf mètres carrés pour les personnes isolées, seize mètres carrés pour un ménage sans enfant ou deux personnes, augmentée de neuf mètres carrés par personne en plus dans la limite de soixante-dix mètres carrés pour huit personnes.

La législation actuelle pour les contrats de location de logements vides, établie par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, prévoit que le contrat doit préciser la consistance et la destination de la chose louée. Il en va différemment de la surface du bien loué, qui n'a pas à être mentionnée.

Celle-ci figure pourtant obligatoirement dans certains contrats. L'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose par exemple que toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. Il n'est pas besoin de faire appel à un professionnel pour la mesure de la surface du bien cédé. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de la superficie. Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

Afin de simplifier l'administration de la preuve de la suroccupation du logement, l'article 24 *quater* prévoit dans sa rédaction actuelle que les contrats de location mentionneront la « *superficie* » du bien.

Votre rapporteur vous propose d'adopter de modifier l'article afin de préserver l'utilité de la mesure en réduisant les risques de contentieux, en :

- remplaçant la notion de « *superficie* » par celle de « *surface habitable* », plus précise juridiquement ;
- introduisant une marge d'erreur d'un vingtième de la surface totale du bien.

La Commission *adopte* un amendement du rapporteur proposant une nouvelle rédaction de cet article pour introduire, sur le modèle du contrat de vente d'un lot en copropriété, une marge d'erreur d'un vingtième de la surface habitable.

*

* *

La Commission *adopte* alors l'article 24 *quater* ainsi modifié.

Article 24 quinquies

(article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation)

Délégation directe du contingent préfectoral à un président d'EPCI

Cet article est issu d'un amendement présenté par la commission des affaires économiques du Sénat qui a reçu l'avis favorable du gouvernement.

1. Le contingent préfectoral et sa délégation

L'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation prévoit l'existence de réservations de logements sociaux. Les bénéficiaires de ces réservations peuvent être l'État, les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les EPCI, les employeurs, les collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction, les chambres de commerce et d'industrie ou encore les organismes à caractère désintéressé.

Les droits de réservation du préfet sont couramment appelés « *contingent préfectoral* » et définis à l'article R. 441-5 du code de la construction et de l'habitation. Ils ne peuvent représenter plus de 30% du total des logements de chaque organisme, dont 5% au bénéfice des agents civils et militaires de l'État. Ils sont fixés dans le cadre d'une convention entre le préfet et l'organisme bailleur, qui indique le délai dans lequel le réservataire propose des candidats à l'organisme, ainsi que les modalités d'affectation du logement à défaut de proposition au terme de ce délai. En l'absence de convention, ils sont fixés par un arrêté du préfet.

L'article 60 de la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales a donné la possibilité au préfet de déléguer par convention tout ou partie de ses droits de réservation au maire ou, avec l'accord du maire, au président d'un EPCI compétent en matière d'habitat.

En 2006, près de 32 000 ménages ont été relogés sur les contingents préfectoraux. Dans dix-neuf départements, il n'a pas été fait usage de ce contingent. Enfin, depuis la loi du 13 août 2004, le contingent préfectoral a été délégué en tout ou partie dans au moins sept départements.
--

2. La délégation directe à un président d'EPCI

La montée en puissance des intercommunalités à fiscalité propre en matière d'habitat appelait une refonte du régime actuel afin d'étendre les capacités d'action de ces collectivités et de leur donner la possibilité d'employer le contingent préfectoral plus aisément.

Le projet de loi prévoit que le préfet pourra déléguer directement la gestion de ses droits de réservation au président d'un EPCI disposant d'un programme local de l'habitat et ayant conclu une convention triennale avec les organismes disposant d'un patrimoine locatif social dans leur ressort territorial, dont le régime est modifié à l'article 23 *bis* du présent texte (**alinéa 3**). Autrement dit, dans ce cas limité, l'accord du maire ne sera plus nécessaire.

Le Sénat a par ailleurs précisé que la convention de délégation comportera des indications relatives à l'association des communes à l'utilisation des droits de réservation sur leur territoire, ce qui évitera qu'elle ne suscite des conflits locaux (**alinéa 5**).

*

* *

Suivant l'avis défavorable du rapporteur, la Commission *rejette* un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonec réécrivant cet article pour revenir sur la délégation au maire du contingent préfectoral de logements locatifs sociaux, pour déléguer ce contingent au président de l'établissement public de coopération intercommunale, le préfet devant retirer cette délégation s'il constate que les objectifs quantitatifs par le PDALPD ne sont pas respectés.

La Commission *adopte* cet article *sans modification*.

Article 25

Définition de l'habitat indigne

Le nombre total de logements indignes sur le territoire français est évalué entre 500 000 et 600 000. L'absence de définition de l'habitat indigne empêche de disposer de critères clairs pour établir des diagnostics partagés et un constat chiffré, notamment dans le cadre des observatoires nominatifs des logements indignes. Cet article du projet de loi propose une définition qui regroupe des caractéristiques aujourd'hui éparses.

1. Les politiques de résorption de l'habitat indigne

En amont est organisé le repérage de l'habitat indigne. Dans sa rédaction issue de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement prévoit que le PDALPD assure le repérage des logements indignes et des locaux impropres à l'habitation, ainsi que des logements considérés comme non décents à la suite d'un contrôle des organismes payeurs des aides personnelles au logement et prévoit les actions de résorption correspondantes. L'article L. 301-5-2 du code de la construction sociale et de l'habitation prévoit que les conventions signées entre le département et l'État par laquelle l'État délègue au département la compétence pour décider de l'attribution des aides publiques en faveur logement social définissent des objectifs en matière de lutte contre l'habitat indigne. Le programme local de l'habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, qui inclut un repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées (art. L. 302-1 du même code).

En aval sont menées des politiques de lutte contre l'habitat indigne, insalubre et indécents :

- les articles L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'urbanisme permettent de lutter contre les dangers liés aux immeubles menaçant ruine ;
- l'article L. 123-3 du même code contre ceux liés aux établissements recevant du public à des fins d'hébergement ;

- les articles L. 1331-22 et suivants du code de la santé publique contre les risques liés aux locaux insalubres.

Un pôle national de lutte contre l'habitat indigne a été mis en place pour coordonner l'action des différentes autorités publiques dans ce domaine. Selon les informations transmises, le nombre d'arrêtés pris au titre de la lutte contre l'insalubrité s'élèverait, en flux, à 1 000 par an et, en stock, à 7 000, tandis que le nombre d'arrêtés liés à la police de la salubrité relevant des pouvoirs de police du maire est estimé à 1 500 par an.

2. La définition de l'habitat indigne proposée

Le projet de loi remplace la référence aux personnes hébergées dans « *des taudis, des habitations insalubres, précaires ou de fortune* », auxquels les PDALPD doivent donner la priorité, par une référence aux personnes exposées à des situations d'habitat indigne (**alinéa 2**).

Il définit l'habitat indigne en complétant l'article 4 de la loi du 31 mai 1990. Seraient inclus dans cette définition (**alinéa 4**) :

1° *Les locaux et installations utilisés à des fins d'habitation et **impropres par nature à cet usage**.*

Cette formule est utilisée à l'article L. 1331-22 du code de la santé publique, issu de l'ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux. Cet article dispose que *les caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur* et autres locaux par nature impropres à l'habitation ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation. Les autres locaux impropres par nature à l'habitation sont les *locaux divers non aménagés* aux fins d'habitation. La référence à des « *installations* » impropres par nature à l'habitation a été ajoutée à l'initiative de la commission des affaires économiques du Sénat sur avis favorable du gouvernement, pour couvrir les logements non construits en dur.

2° *Les logements exposant leurs occupants à des **risques manifestes pour leur santé ou leur sécurité**.*

Cette formule est utilisée à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs qui dispose que les bailleurs sont tenus de remettre aux locataires des logements décentes ne laissant pas apparaître de risques manifestes pour leur santé ou leur sécurité. Elle recouvre l'ensemble des risques liés à la solidité et la stabilité des structures, aux conditions de promiscuité, à la présence de plomb, à l'humidité excessive, au pourrissement des surfaces avec développement de champignons toxiques, etc.

Cette définition de l'habitat indigne fusionne donc des caractéristiques du logement non décent et des caractéristiques du logement impropre par nature à l'habitation.

Un paragraphe prévoyant de faire référence à cette nouvelle définition pour le repérage des situations d'habitat indigne effectué par les programmes locaux de l'habitat, prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitat, a été déplacé par un amendement du Sénat à l'article 9 du projet de loi.

*

* *

La Commission examine un amendement de M. Serge Letchimy proposant d'adopter la définition de l'habitat indigne pour l'outre-mer.

Mme Frédérique Massat. Je défends un amendement de M. Serge Letchimy prévoyant que les logements exposés outre-mer aux risques naturels majeurs et les logements exposés aux dangers induits par la situation géographique et l'enclavement des quartiers constituent un habitat indigne. Les débats sur le projet de loi « Grenelle 1 » ont souligné la spécificité de l'Outre-mer.

M. le Rapporteur. Avis défavorable : il faut une définition unique de l'habitat indigne, en métropole et outre-mer.

Le président Patrick Ollier. Cet amendement est beaucoup trop large. Vous comprenez bien que nous ne pouvons l'accepter.

La Commission *rejette* l'amendement et *adopte* cet article *sans modification*.

Article 25 bis

(articles L. 1331-28 et L. 1331-29 du code de la santé publique)

Facilitation des travaux exécutés d'office dans des logements insalubres

Cet article a été introduit dans le projet de loi par le Sénat à l'initiative de la commission des affaires économique du Sénat, sur l'avis favorable du gouvernement. Il a pour objet de sécuriser juridiquement l'exécution d'office de travaux dans les locaux insalubres

1. La police de la salubrité

Les articles L. 1331-22 à L. 1331-30 du code de la santé publique instituent diverses *mesures de police pour lutter contre l'habitation de logements impropres à cet usage* par nature ou pour des raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité, ou encore suroccupés.

L'article L. 1331-25 dispose que le préfet a la faculté d'édicter des arrêtés d'insalubrité, interdisant dans un périmètre défini l'habitation des logements ou l'utilisation des locaux visés.

L'article L. 1331-28 prévoit qu'il peut prescrire les travaux nécessaires pour assurer la salubrité d'un local à usage d'habitation déclaré insalubre de manière non irrémédiable.

L'article L. 1331-29 donne la faculté aux maires et, à défaut, aux préfets, de faire exécuter d'office les travaux prescrits en application de l'article L. 1331-28, après mise en demeure de s'y conformer restée infructueuse.

2. L'exécution d'office de travaux de salubrité

L'**alinéa 2** de l'article 25 *bis* modifie le II de l'article L. 1331-28 en prévoyant que le préfet peut prescrire les travaux nécessaires « à » la salubrité d'un local à usage d'habitation, plutôt que les travaux nécessaires « pour assurer » cette salubrité. Cet alinéa est purement rédactionnel.

L'**alinéa 4** modifie le II de l'article L. 1331-29 en ajoutant que les travaux prescrits peuvent être exécutés d'office « y compris sur les logements vacants ». Cette disposition permettra d'éviter que les propriétaires ne se soustraient à leurs obligations en organisant la vacance de locaux insalubres ou que la puissance publique ne puisse pas réhabiliter des locaux vacants qui risquent d'être à nouveau occupés.

A ce propos, il faut noter que l'article L. 1331-28 précité prévoit divers moyens par lesquels les propriétaires de logements insalubres peuvent se libérer de leurs obligations, notamment lorsqu'ils n'ont pas les moyens financiers de les exécuter. La charge des travaux prescrits peut être transférée aux preneurs ou débirentiers par la signature d'un bail à réhabilitation, d'un bail emphytéotique ou d'un contrat de vente. Le texte proposé paraît donc équilibré.

*

* *

La Commission *adopte* cet article *sans modification*.

Article 25 ter

(article L.111-6-1 du code de la construction sociale et de l'habitation)

Précision des types de divisions d'immeubles interdites

Cet article a été introduit dans le projet de loi par la commission des finances du Sénat, sur avis favorable du gouvernement et de la commission des affaires économiques du Sénat. Il précise les types de divisions de locaux à usage d'habitation interdites.

L'article L. 111-6-1 du code de la construction sociale et de l'habitat interdit actuellement, sous peine de deux ans d'emprisonnement et de 75 000 euros d'amende, les divisions suivantes :

- division d'immeubles inhabitables ;
- division d'immeubles dont plus du quart de la surface est constitué de logements classés dans la catégorie IV de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 ;
- division en vue de créer des locaux d'habitation d'une surface inférieure à 14 mètres carrés ou d'un volume inférieur à 33 mètres cube, ou dépourvus d'arrivée d'eau, de système d'évacuation des eaux usées, d'arrivée d'électricité ;
- division d'immeubles de grande hauteur pour des motifs de sécurité.

Malgré cela, il semble qu'un nombre croissant de propriétaires indécis divisent les biens dont ils sont propriétaires pour les mettre en location, en infraction avec ces dispositions.

L'article 25 *ter* précise que les divisions mentionnées ci-dessus sont interdites « *qu'elles soient en propriété ou en jouissance, qu'elles résultent de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de location* », précision qui permettra de couvrir tous les types de division. Cette formule figure à l'article définissant le lotissement dans l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme.

*

* *

La Commission *adopte* cet article *sans modification*.

Article 25 quater

Transmission automatique des décisions judiciaires en matière de logement non décent

Cet article a été introduit par la commission des affaires économiques du Sénat sur avis favorable du gouvernement.

L'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs dispose que les bailleurs sont tenus de remettre aux locataires des logements décents ne laissant pas apparaître de risques manifestes pour leur santé ou leur sécurité.

L'article 20-1 de la même loi met en place des voies de recours permettant aux locataires de faire respecter l'obligation que l'article 6 met à la charge des propriétaires. Le locataire peut demander au propriétaire la mise en conformité des locaux puis saisir une commission de médiation qui propose un accord amiable et

le cas échéant, le juge, qui détermine les travaux à réaliser et qui peut réduire le montant du loyer, suspendre son paiement ou encore suspendre le bail.

Le juge peut aussi en application de l'article 6 mentionné ci-dessus, transmettre au représentant de l'État dans le département l'ordonnance ou le jugement constatant que le logement est indécent.

L'article 25 *quater* propose de rendre automatique cette transmission afin de permettre une meilleure connaissance des situations de mal-logement. Les jugements transmis permettront aux observatoires nominatifs de l'habitat indigne de réaliser un travail plus précis.

*

* *

La Commission *adopte* cet article *sans modification*.

Article 25 quinquies

(article 13-15 du code de l'expropriation)

Réduction des indemnités d'expropriation des exploitants d'hôtels meublés insalubres

Cet article, qui ne figurait pas dans le projet de loi initial, a été introduit par le Sénat à l'initiative de la commission des affaires économiques du Sénat et avec l'accord du gouvernement.

1. Les procédures d'expropriation utilisables dans le cadre des politiques de logement

Plusieurs *procédures d'expropriation* peuvent être utilisées par la puissance publique afin de produire des logements sociaux ou des places d'hébergement.

En vertu des articles L. 313-4 et suivants du code de l'urbanisme, les collectivités publiques peuvent procéder à des opérations de restauration immobilière, qui consistent en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition, ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. La puissance publique procède dans ce cas à l'*expropriation suivant les modalités usuelles* c'est-à-dire en deux phases : une phase administrative qui comprend l'enquête publique et la déclaration d'utilité publique puis une phase judiciaire qui aboutit à l'extinction de tous les droits personnels et réels attachés aux biens expropriés, contre indemnisation.

La loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre a établi une *procédure spéciale d'expropriation* pour les catégories d'immeubles suivantes :

- immeubles déclarés insalubres à titre irrémédiable en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du code de la santé publique ;
- immeubles ayant fait l'objet d'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation et assorti d'une ordonnance de démolition ou d'interdiction définitive d'habiter ;
- immeubles qui ne sont eux-mêmes ni insalubres, ni impropres à l'habitation, lorsque leur expropriation est indispensable à la démolition d'immeubles insalubres ou d'immeubles menaçant ruine.

Dans ce cas, l'expropriation suit une procédure moins contraignante et l'indemnité d'expropriation du propriétaire dépend de la valeur de l'immeuble dite « à la *récupération foncière* », c'est-à-dire de la valeur du terrain nu, déduction faite des frais entraînés par la démolition des bâtiments.

Par ailleurs, aucune indemnisation à titre principal ou accessoire ne peut être accordée en dédommagement de la suppression d'un commerce portant sur l'utilisation comme habitation de terrains ou de locaux impropres à cet usage (art. 18 de la loi précitée). Cette hypothèse reste toutefois rare.

2. L'indemnisation d'un exploitant d'hôtel meublé exproprié

L'expropriation des hôtels meublés indécents ou insalubres de manière non irrémédiable est beaucoup plus fréquente.

Dans ce cas, l'exploitant d'un tel fonds de commerce exproprié obtient du juge judiciaire une indemnité fixée à 3 à 4,5 fois le chiffre d'affaire annuel de l'établissement. Cela représente la totalité de la valeur usuelle d'un fonds de commerce d'hôtel meublé, alors même que cette valeur est déjà élevée par rapport à d'autres types de fonds de commerce.

L'article 25 *quinquies* prévoit que dans le cadre des procédures d'expropriation de droit commun, la valeur du fonds de commerce portant sur l'exploitation d'un établissement aux fins d'hébergement sera diminuée :

- du montant des travaux résultant des mesures de police prescrites au propriétaire ou à l'exploitant et nécessaires pour assurer la salubrité et la sécurité des locaux ;
- du montant des frais de relogement dus lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction en application des articles L. 1331-22 à L. 1331-26 et L. 1331-28 du code

de la santé publique, d'un arrêté de péril ou de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité.

Votre rapporteur vous propose de compléter les mesures utiles prises aux articles 25 à 25 *quinquies* par une série de dispositions améliorant la police de la salubrité.

*

* *

La Commission *adopte* cet article *sans modification*.

Article additionnel après l'article 25 quinquies

Recouvrement des créances de l'État et des communes résultant de mesures de lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux

La Commission *adopte* un amendement du rapporteur clarifiant les dispositions de l'ordonnance n° 2007-42 du 11 janvier 2007 et étendant la garantie du privilège spécial immobilier aux créances résultant des travaux d'urgence exécutés d'office.

Article additionnel après l'article 25 quinquies

Amélioration du recensement et du suivi des logements indignes et non décents

La Commission *adopte* un amendement du rapporteur simplifiant le recueil des informations nécessaires au fonctionnement des observatoires nominatifs du logement indigne et non décent, obligeant les autorités publiques à transmettre au comité responsable du PDALPD les mesures de police qu'elles arrêtent et l'identification des logements et locaux repérés comme indignes, et permettant l'utilisation des numéros d'invariants fiscaux des locaux pour permettre le recensement et le suivi dans le temps du traitement des logements indignes.

Article additionnel après l'article 25 quinquies

Majoration d'intérêts moratoires de la créance due par les copropriétaires défaillants dans les immeubles frappés d'un arrêté de péril ou d'insalubrité lorsque la collectivité publique s'est substituée à eux pour financer les travaux prescrits

La Commission *adopte* un amendement du rapporteur prévoyant que la créance due par les copropriétaires défaillants est majorée du montant d'intérêts

moratoires fixés au taux d'intérêt légal, afin d'éviter que les copropriétaires défaillants n'y voient un mécanisme de crédit gratuit.

Article additionnel après l'article 25 quinquies

Dispositions pénales spécifiques pour réprimer les manquements à la sécurité mettant en danger les occupants d'établissements d'hébergement

La Commission *adopte* un amendement du rapporteur prévoyant à l'article L. 123-3 du code de la construction et de l'habitation des dispositions pénales pour les établissements d'hébergement identiques à celles qui sont prévues pour les bâtiments menaçant ruine, et une disposition pénale permettant de réprimer la suroccupation de l'établissement.

Article additionnel après l'article 25 quinquies

Pouvoir de neutralisation de l'accès aux locaux impropres à l'habitation et procédure d'urgence d'interdiction d'habiter

La Commission *adopte* un amendement du rapporteur visant à ce que le maire et le préfet puissent décider et effectuer d'office les travaux de neutralisation nécessaires pour empêcher l'accès à des locaux impropres à l'habitation et à ce que dans le cadre du traitement d'urgence de l'insalubrité puisse être prononcée une interdiction temporaire d'habiter.

Article additionnel après l'article 25 quinquies

Pouvoir propre du maire pour substituer la commune aux copropriétaires défaillants dans la mise en œuvre de travaux dans les immeubles frappés d'un arrêté de péril.

La Commission *adopte* un amendement du rapporteur facilitant, en cas de défaillance de certains propriétaires la mise en œuvre de travaux dans les immeubles en copropriété frappés d'un arrêté de péril ou d'une mesure de police, qui précise que la possibilité pour la commune de se substituer sur le plan financier aux seuls copropriétaires défaillants relève des pouvoirs du maire, et qui prévoit que l'expert désigné par le tribunal administratif propose des mesures de sécurité provisoires.

Article additionnel après l'article 25 quinquies

Convention d'occupation précaire

La Commission *adopte* un amendement présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonnet visant à faciliter les conventions entre autorités publiques et structures d'hébergements permettant une occupation précaire des locaux.

Article 26

(articles L. 421-4, L. 422-2, L. 422-3, L. 444-3, L. 444-5, L. 444-6 et L. 444-7, L. 444-8 et L. 444-9 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation)

Possibilité donnée aux organismes d'habitations à loyer modéré de se livrer à l'intermédiation locative

Cet article donne une compétence générale aux organismes d'habitations à loyer modéré pour prendre à bail ou être administrateurs de bien des logements du parc privé.

1. Les solutions d'intermédiation locative existantes

La mobilisation du parc privé peut permettre de répondre à des besoins de logement social, au moins de manière transitoire. L'article 23 *quinquies* du présent projet de loi prévoit d'ailleurs que les PDALPD comprendront désormais des indications relatives à la stratégie mise en œuvre pour mobiliser le parc privé et définiront les actions à mettre en œuvre à cette fin, notamment en ce qui concerne l'intermédiation locative.

La loi n° 98-87 du 19 février 1998 a permis aux organismes d'habitations à loyer modéré d'intervenir sur le parc locatif privé en prenant à bail des *logements vacants* depuis plus d'un an pour les donner en sous-location, à condition de respecter les règles habituelles d'attribution de logement sociaux et les plafonds de loyer fixés par l'autorité administrative (articles L. 444-1 à L. 444-6 du code de la construction et de l'habitation). Cette faculté offrait une alternative à d'autres solutions, comme le bail à réhabilitation, dans un contexte de résorption difficile des logements vacants.

Par ailleurs, l'article L. 321-10 du même code autorise la prise à bail dans les conditions normales par des personnes publiques ou privées des logements faisant l'objet d'une convention avec l'agence nationale de l'habitat, et garantissant un loyer social, en vue de les sous-louer aux demandeurs reconnus prioritaires pour exercer le droit au logement opposable. La loi n° 2007-1824 du 25 décembre 2007 de finances rectificative pour 2007 a étendu cette possibilité aux logements conventionnés à loyer maîtrisé.

Selon les informations transmises par le gouvernement, en 2008, 12 100 logements bénéficiaient d'une aide au titre de la médiation locative. 70% de ces logements étaient proposés en sous-location.
--

2. La possibilité donnée aux organismes HLM de prendre à bail des logements conventionnés par l'ANAH et de gérer comme administrateurs de biens des logements vacants

Les **alinéas 1 à 9** donnent la faculté aux offices publics de l'habitat, aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, et aux sociétés coopératives de production d'habitations à loyer modéré de prendre à bail des logements faisant l'objet d'une convention avec l'agence nationale de l'habitat garantissant un niveau de loyer « maîtrisé » ou « social », pour les sous-louer à des personnes éprouvant des difficultés particulières ainsi qu'aux personnes dont la situation nécessite une solution locative de transition.

A l'initiative de la commission des affaires économiques du Sénat, le Sénat a élargi à tous les publics visés par l'article premier de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement le champ des personnes pouvant bénéficier de ces sous-locations. Dans le projet de loi initial, seules les personnes prioritaires au titre du DALO étaient concernées.

Les organismes d'habitation à loyer modéré obtiennent par ailleurs la possibilité de gérer en qualité d'administrateurs de biens des logements vacants pour les louer aux personnes éprouvant des difficultés particulières.

3. Le régime des contrats de sous-location des logements conventionnés par l'ANAH et loués par les organismes HLM

Le projet de loi modifie le titre du chapitre IV du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation, actuellement intitulé « *Prise à bail de logements vacants par les organismes d'habitations à loyer modéré* ». Celui-ci est renommé : « *Prise à bail et en gestion de logements par les organismes d'habitations à loyer modéré* » (**alinéa 11**).

Une première section est introduite dans ce chapitre et intitulée : « *Dispositions applicables à la sous-location des logements vacants* ». Elle comporte les articles L. 444-1 à L. 444-6 (**alinéa 12**). Les **alinéas 13 à 17** sont de nature rédactionnelle.

Une seconde section est ensuite ajoutée, formée de trois articles qui définissent le régime juridique des nouveaux contrats de location et de sous-location.

Article L. 444-7 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation

Régime général des contrats de location et de sous-location

Cet article prévoit, par un double jeu de renvois, que certaines dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs s'appliquent aux logements conventionnés par l'ANAH et pris à bail par des

organismes HLM pour être sous-loués à des personnes en difficulté. Il s'agit des dispositions relatives :

- au contenu du contrat de location ;
- aux obligations respectives du preneur et du bailleur ;
- aux modalités de délivrance du congé par le preneur ;
- à l'évolution annuelle du loyer ;
- au dépôt de garantie ;
- au calcul des charges.

En application de l'article L. 444-5 du code de la construction et de l'habitation auquel renvoie le nouvel article L. 444-7, le loyer ne peut excéder un certain plafond, fixé par les autorités administratives par zones géographiques.

En application de l'article L. 444-6 du même code auquel le nouvel article renvoie aussi, le sous-locataire est déchu de tout titre d'occupation à l'expiration du contrat de location passé entre le propriétaire et l'organisme d'habitation à loyer modéré, sauf renouvellement du contrat. L'organisme HLM doit alors proposer une solution de relogement au sous-occupant qui remplit les conditions d'occupation d'un logement social et qui n'a pas signé de contrat avec le propriétaire du logement qu'il occupe (**alinéa 21**).

Article L. 444-8 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation

Durée du contrat de location

Cet article prévoit que le bail conclu entre l'organisme d'habitation à loyer modéré et le propriétaire est conclu pour une durée minimale de six ans, ce qui correspond à la durée minimale d'une convention passée avec l'agence nationale de l'habitat (**alinéa 22**).

Article L. 444-9 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation

Vie du contrat de sous-location

Le contrat de sous-location est signé pour une période d'un an qui peut être renouvelée deux fois par le bailleur. Les occupants peuvent mettre fin au contrat en respectant un préavis d'un mois, tandis que le bailleur ne peut le faire que pour un motif réel et sérieux en respectant un préavis de trois mois (**alinéas 23 et 24**).

La commission des affaires économiques du Sénat a rappelé à l'occasion de l'examen du projet de loi que la vocation du nouveau régime de prise à bail offert aux organismes d'habitations à loyer modéré est d'offrir une solution de

logement transitoire, dans la perspective notamment de la montée en charge des obligations nées de la mise en œuvre du droit au logement opposable. Les publics ciblés par la mesure sont les « *personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition* ».

Le projet de texte transmis par le Sénat prévoit, pour faire respecter l'esprit de cette mesure, que les occupants qui refusent une offre ferme et définitive de logement correspondant à leurs possibilités et à leurs besoins seront déchus de tout titre d'occupation.

Votre rapporteur vous propose d'instaurer un délai raisonnable avant la rupture du contrat afin de permettre aux familles qui ne souhaitent pas bénéficier d'une offre de logement social de s'organiser pour déménager. Par cohérence avec la procédure de rupture du contrat de sous-location à l'initiative du bailleur, ce délai serait de trois mois.

*

* *

La Commission *adopte* un amendement rédactionnel du rapporteur, ainsi qu'un amendement du même auteur visant à garantir l'existence d'un délai raisonnable entre le refus d'une offre de logement et la cessation du contrat de sous-location.

Puis, elle *adopte* l'article 26 *ainsi modifié*.

Article 27

(articles L. 321-5 et L. 321-10 du code de la construction et de l'habitation)

Modification du régime général de l'intermédiation locative

Comme rappelé ci-dessus, la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement a introduit dans le code de la construction et de l'habitation un article L. 321-10 permettant aux logements conventionnés à l'APL par l'agence nationale de l'habitat d'être pris à bail par des personnes publiques ou privées en vue de les sous-louer aux demandeurs reconnus prioritaires au titre du DALO.

L'alinéa 4 étend le champ des personnes susceptibles de bénéficier de ces contrats à toutes les personnes qui éprouvent des difficultés particulières, ainsi que les personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition. Le public visé par cette forme d'intermédiation locative sera donc le même que celui visé à l'article précédent.

Par cohérence, **l'alinéa 5** redéfinit les possibilités de prises à bail offertes aux organismes publics et privés prévu à l'article L. 321-10.

L'article L. 321-5 du code de la construction et de l'habitation prévoit par ailleurs que les rapports entre le bailleur et les locataires ou occupants du logement pendant la durée de la convention sont régis par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Par souci de clarté juridique, l'**alinéa 2** supprime la référence aux « *occupants* » puisque l'article 8 de la loi du 6 juillet 1989 précitée exclut la sous-location de son champ d'application.

Enfin, l'article 27 du projet de loi initial précisait la durée du bail signé en application de l'article L. 321-10. En supprimant cette disposition, le Sénat a laissé subsister un vide juridique. L'article L. 321-10 précité renvoie en effet à la loi du 6 juillet 1989, dont l'article 40 prévoit que les logements conventionnés à l'APL ne sont pas soumis aux dispositions relatives à la durée des contrats. **Votre rapporteur** vous propose donc de rétablir les dispositions du projet de loi initial.

*

* *

La Commission *adopte* un amendement rédactionnel du rapporteur, ainsi qu'un amendement du même auteur visant à définir les modalités de renouvellement des contrats de bail des logements conventionnés à l'APL conclus avec l'ANAH et à permettre au bailleur en fin de convention de notifier une offre de renouvellement du bail avec un loyer au prix du marché.

Elle *adopte* ensuite un amendement du même auteur visant à rétablir la précision relative à la durée des contrats de location pour les logements conventionnés à l'APL conclus avec l'ANAH.

Puis, elle *adopte* l'article 27 *ainsi modifié*.

Après l'article 27

Suivant l'avis défavorable du rapporteur, la Commission *rejette* un amendement présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonnet, prévoyant la remise d'un rapport analysant les incidences de la politique du logement sur l'accompagnement social des publics en difficulté.

Article additionnel après l'article 27

Augmentation de la déduction fiscale en faveur de la location des logements aux personnes défavorisées

La Commission *adopte* un amendement présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonnet, visant à porter à 70 % la déduction fiscale sur les revenus provenant

de la location d'un logement à loyer « maîtrisé » ou « social » faisant l'objet d'une convention avec l'ANAH à des personnes défavorisées.

Après l'article 27

M. Jean-Pierre Decool *retire* un amendement visant à maintenir le bénéfice de la déduction fiscale mentionnée ci-dessus jusqu'à la date d'échéance de la convention avec l'ANAH. Il *retire* un autre amendement fixant cette déduction fiscale à 30 % des revenus bruts perçus.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS DIVERSES

Les articles 28 à 39 ont été introduits par voie d'amendement au Sénat. Ils ont reçu un avis favorable du gouvernement et de la commission des affaires économiques du Sénat ou ont été proposés par elle, à l'exception des articles 36 et 37 pour lesquels la commission des affaires économiques du Sénat comme le gouvernement s'en sont remis à la sagesse du Sénat.

Article 28

(articles 36-2, et 36-3, 36-4, 36-5 [nouveaux], 37, 38-1, 38-3 [supprimé] de la loi du 1^{er} juin 1924 mettant en vigueur la législation française dans les départements du Bas-Rhin, Haut-Rhin et de la Moselle, articles 2 et 4 de la loi n° 2002-306, et article 21 de la loi n° 78-753)

Réforme du livre foncier en Alsace-Moselle

Cet article est issu d'un amendement de M. Hubert Haenel Il a obtenu un avis favorable de la commission des affaires économiques du Sénat et du gouvernement. L'article procède à un réaménagement du droit de la publicité foncière en Alsace-Moselle.

1. Le livre foncier

Le livre foncier a remplacé la conservation des hypothèques pendant la période d'annexion de l'Alsace et de la Moselle par l'Empire allemand. Il a été conservé à la fin de la première guerre mondiale et adapté à la législation française par la loi du 1^{er} juin 1924.

Comme la conservation des hypothèques, il assure l'opposabilité des droits fonciers réels.

Il présente cependant des spécificités significatives :

- il est tenu par le « *juge du livre foncier* », magistrat du tribunal d'instance, ce qui assure une présomption simple d'exactitude aux droits inscrits ;
- il fait l'objet d'une large publicité, les personnes publiques et certains professionnels pouvant accéder à toutes les données tandis que les autres personnes ne peuvent accéder qu'aux données essentielles, en vertu de la loi du 4 mars 2002 portant réforme de la loi du 1er juin 1924 mettant en vigueur la législation civile française dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle.

La loi du 4 mars 2002 a établi le cadre juridique de la dématérialisation du livre foncier, initiée au milieu des années 1990. Elle a prévu : la création de l'établissement public d'exploitation du livre foncier informatisé (EPELFI), appelé à remplacer le Gilfam créé par la loi du 29 avril 1994 et chargé d'accompagner l'informatisation du livre foncier ; la participation de l'EPELFI au service du livre foncier, jusque là exclusivement tenu par le tribunal d'instance ; l'harmonisation du régime de consultation des données, afin de le mettre en harmonie avec le droit communautaire.

2. La réforme proposée

L'**alinéa 4** de l'article 28 du projet de loi introduit des modifications rédactionnelles dans la loi du 1^{er} juin 1924 mettant en vigueur la législation civile française dans les départements d'Alsace-Moselle, afin de tenir compte de la dématérialisation du livre foncier.

A. La tenue sous forme électronique

L'**alinéa 6** facilite l'emploi de la signature électronique dans le livre foncier. Celui-ci serait soumis :

- à l'article 1316-1 du code civil, comme dans le droit actuel : cet article dispose que l'écrit sous forme électronique est *admis en preuve* au même titre que l'écrit sur support papier, sous réserve que puisse être dûment identifiée la personne dont il émane et qu'il soit établi et conservé dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité ;
- mais aussi aux articles 1316-3 et 1316-4 du même code : ces articles disposent que l'écrit sur support électronique a la même *force probante* que l'écrit sur support papier et que la *signature électronique* est admise sous certaines conditions.

B. Fonction et contenu du livre foncier

L'**alinéa 10** précise la *fonction* du livre foncier, qui n'était pas explicite jusqu'ici : permettre l'identification des droits fonciers.

Alors que l'**alinéa 25** introduit une précision rédactionnelle, l'**alinéa 26** supprime un article de la loi du 1^{er} juillet 1924 qui prévoit que les limitations

administratives au droit de propriété et les dérogations à ces limitations, ainsi que les jugements de redressement et de liquidation judiciaire sont inscrits au livre foncier. Un texte réglementaire rétablirait plus tard cette mention.

Les **alinéas 12 et 13** définissent par ailleurs les *annexes* au livre foncier, qui existent déjà en pratique et se composent des documents produits à l'appui d'une requête en inscription.

L'**alinéa 28** prévoit que les requêtes sont inscrites sur un document qui n'est ni le livre foncier lui-même, ni une de ses annexes mais le *registre des dépôts*. En application de l'**alinéa 19**, son régime de consultation est assimilé à celui du livre foncier.

C. L'EPELFI

L'**alinéa 8** confie conjointement au tribunal d'instance et à l'EPELFI le service du livre foncier. La répartition du travail entre le tribunal d'instance et l'EPELFI sera la suivante : le juge conservera seul le pouvoir d'inscription au livre foncier, tandis que l'EPELFI le fera fonctionner en pratique.

La participation de l'EPELFI au service du livre foncier se fera dans le cadre des missions que lui a confiées la loi du 4 mars 2002. Ces missions sont les suivantes :

- assurer ou faire assurer l'exploitation et la maintenance des systèmes et du réseau du livre foncier informatisé ;
- assurer le contrôle de la sécurité des systèmes et du réseau du livre foncier informatisé ;
- gérer les habilitations et contrôler les accès aux données du livre foncier informatisé ;
- délivrer des copies du livre foncier.

L'**alinéa 32** de l'article 28 du présent projet de loi ajoute à cette liste la *mission d'enregistrement électronique des requêtes*.

L'**alinéa 36**, issu d'un sous-amendement du gouvernement ayant reçu un avis favorable du rapporteur, sécurise le *financement* de l'EPELFI. La loi du 1^{er} juin 1924 dispose que la consultation et la communication des données détenues par le service du livre foncier peuvent donner lieu à la perception d'une redevance dans les conditions définies par décret. Le projet de loi supprime le renvoi à un décret et précise que la *redevance* est perçue *pour des consultations à simple titre de renseignement* et – c'est la principale innovation – *pour l'enregistrement électronique des requêtes*.

D. La consultation des données et leur réutilisation

Les **alinéas 19 à 23** modifient le régime de consultation des données du livre foncier.

La loi du 4 mars 2002 prévoit trois types de cas :

- les *données essentielles* sont consultables librement ;
- les *données non essentielles concernant les droits et biens d'une personne* sont toujours consultables par cette personne, qui dispose pour ces données, en plus de ce *droit d'accès*, d'un *droit de rectification* ;
- toutes les *données non essentielles* sont consultables par les personnes publiques et par certaines professions habilitées : services administratifs de l'État, des collectivités territoriales et de leurs établissements publics de coopération, notaires, avocats, huissiers de justice, géomètres experts dans l'exercice d'un mandat légal.

Le projet de loi modifie sensiblement ce régime en *supprimant la distinction entre données essentielles et données non essentielles*. Le régime de consultation des informations du livre foncier sera fixé par décret en Conseil d'État, avec cette réserve que les droits inscrits sur le livre à des fins d'opposabilité seront toujours consultables. Le régime des annexes sera fixé de la même manière (**alinéa 14**).

L'**alinéa 16** prévoit que les données du livre foncier pourront faire l'objet d'une *réutilisation* dans les conditions fixées par la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public. Cette mention permettra de respecter les exigences posées par directive 2003/98/CE du 17 novembre 2003 concernant la réutilisation des informations du secteur public, transposée par l'ordonnance n° 2005-650 du 6 juin 2005 relative à la liberté d'accès aux documents administratifs et à la réutilisation des informations publiques.

L'ordonnance n° 2005-650 du 6 juin 2005 relative à la liberté d'accès aux documents administratifs et à la réutilisation des informations publiques pose plusieurs principes : liberté de réutilisation des données publiques ; contrôle de cette réutilisation par la commission d'accès aux documents administratifs ; perception d'une redevance qui ne peut excéder le coût total pour l'administration de la diffusion majoré d'un retour sur investissement raisonnable ; protection des données personnelles.

Par cohérence, l'**alinéa 38** modifie directement la loi du 17 juillet 1978 afin de donner compétence à la commission d'accès aux documents administratifs (CADA) pour juger des questions relatives à la réutilisation des données du livre foncier.

E. Les litiges

L'**alinéa 17** établit un bloc de compétence au profit du juge judiciaire pour trancher les litiges relatifs au service du livre foncier ou à ses annexes.

*

* *

La Commission *rejette* un amendement de M. Armand Jung visant à préciser les dispositions du livre foncier qui peuvent être publiquement consultées. Elle *adopte* un amendement rédactionnel puis un amendement de cohérence du rapporteur, ainsi que l'article 28 *ainsi modifié*.

Après l'article 28

La Commission *rejette* un amendement de M. Lionel Tardy visant à simplifier les règles de notification d'un compromis de vente. Elle *rejette* ensuite un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet visant à limiter les hausses de loyers à la relocation sur une durée de trois ans consécutive à la promulgation de la présente proposition de loi, afin de limiter les tensions actuelles sur les marchés locatifs.

Article 29

Modalités de restitution du dépôt de garantie

Cet article a été introduit au Sénat par deux amendements identiques de la commission des affaires économiques du Sénat et de Mme Odette Herviaux.

Un *dépôt de garantie* peut être demandé par un propriétaire à son locataire. Il est destiné à garantir l'exécution des obligations du locataire. Le propriétaire est en droit de retenir toutes les sommes dues à un titre quelconque si le locataire n'a pas exécuté une de ses obligations locatives.

L'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 définit le régime juridique de ce dépôt pour les *locations de locaux à usage d'habitation principale ou mixte*, ainsi que pour les locaux loués accessoirement par le même bailleur (garages, jardins, etc.).

Ce régime, *d'ordre public*, ne s'applique pas aux locations à caractère saisonnier ou aux locations meublées. Ses caractéristiques sont les suivantes : le dépôt ne peut être supérieur, depuis la loi n° 2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat, à un mois de loyer ; il ne porte pas intérêt ; il est restitué dans un délai maximal de deux mois après la restitution des clés par le locataire, retenue faite des sommes dues au bailleur sous réserve qu'elles soient dûment justifiées ; dans le cas contraire, le dépôt produit intérêt au taux légal.

L'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit qu'en cas de mutation du logement, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom ou sa dénomination ainsi que son domicile ou son siège social.

Cela n'empêche pas, en cas de vente de l'appartement, que l'ancien propriétaire parte parfois avec le dépôt de garantie. S'ensuit une « *partie de ping-pong* », selon les termes de Mme Dominique Voynet, au cours de laquelle le locataire est renvoyé du nouveau propriétaire à l'ancien, quand celui-ci n'a pas tout simplement disparu.

Afin de mettre fin à ces situations, l'article 29 prévoit qu'en cas de mutation du logement à titre onéreux ou gratuit la restitution du dépôt de garantie incombe au *nouveau propriétaire*.

L'article précise que des *conventions contraires* peuvent être signées mais qu'elles n'ont pas d'effet sur la capacité du locataire à exiger la restitution du dépôt au nouveau propriétaire. Dans ce cas, celui-ci devra d'abord restituer le dépôt de garantie et pourra ensuite seulement se tourner vers l'ancien propriétaire.

*

* *

La Commission *adopte* un amendement rédactionnel du rapporteur, ainsi que l'article 29 *ainsi modifié*.

Article 30

(article L. 215-1-1 du code de la construction et de l'habitation)

Participations croisées entre SACICAP

Cet article a été introduit par un amendement de la commission des affaires économiques du Sénat.

1. Des SACI aux SACICAP

Les sociétés anonymes de crédit immobilier (SACI) ont été créées au début du vingtième siècle pour distribuer des prêts aidés pour l'achat de logements par les familles modestes. Elles ont développé des services généraux d'aide à l'accession à la propriété. La banalisation des prêts aidés d'accession sociale à la propriété a remis en cause leur existence.

L'ordonnance n° 2006-1048 du 25 août 2006 relative aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété, ratifiée par la loi n° 2006-1615 du 18 décembre 2006 a transformé les SACI en sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété (SACICAP).

Elles ont ainsi pris la forme de « *sociétés coopératives d'intérêt collectif* », régies pour l'essentiel par les dispositions relatives à ces sociétés prévues par le titre II *ter* de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération.

L'article L. 215-1-1 du code de la construction et de l'habitation, introduit par cette loi, prévoit que ces sociétés peuvent posséder des *filiales* exerçant des activités concurrentielles dans le domaine du crédit immobilier ainsi que de la promotion et de la gestion immobilière.

Afin de garantir que cette faculté soit utilisée par les SACICAP pour atteindre les objectifs que leur assignent les conventions passées avec l'État, il a été prévu que leur participation doit être *supérieure au tiers du capital* de la société intéressée.

Or, comme l'a fait remarquer la commission des affaires économiques du Sénat, cette situation appelle trois observations :

- suivant « *une lecture littérale de la loi* », la participation minimale s'applique aux participations croisées entre SACICAP ;
- dans ce cas, elle ne « *présente aucun intérêt sur le plan juridique* » ;
- elle entre même en conflit avec des dispositions de l'ordonnance du 25 août 2006 qui prévoient que les droits de vote d'une SACICAP dans une autre SACICAP ne peuvent dépasser 20 %.

L'article 30 propose en conséquence que ces participations croisées soient *exonérées du taux plancher à 30 %*, comme c'est déjà le cas pour les participations dans les sociétés d'habitation à loyer modéré et les sociétés d'économie mixtes de construction et de gestion de logements sociaux.

*

* *

La Commission *adopte* l'article 30 *sans modification*.

Article 31

(article 150 U du code général des impôts)

Encouragement à la création d'établissements publics fonciers locaux (EPFL)

Cet article, comme les trois suivants, modifie le régime juridique des EPFL afin d'encourager leur création. Il a été proposé par M. Thierry Repentin.

1. Les EPFL

A. Histoire

L'ancêtre de l'établissement public foncier local est l'établissement public foncier *d'État*. Le premier établissement de ce type, chargé de mettre en œuvre le schéma d'aménagement de Basse Seine, a été créé en 1968.

La décentralisation s'est traduite par l'institution dans la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville d'établissements publics fonciers *locaux* au régime juridique proche, destinés à faciliter la politique foncière et d'aménagement des collectivités locales. Leur statut s'inspire de celui des établissements publics d'État, mais leurs modalités de création sont plus simples.

Seuls deux EPFL ont été créés au cours des années 1990, ce qui a conduit à assouplir plusieurs fois leur régime depuis le début des années 2000.

B. Statut

Les articles L. 324-1 à L. 324-10 du code de l'urbanisme disposent que les EPFL sont des établissements publics à caractère industriel et commercial, compétents pour réaliser des acquisitions foncières ou immobilières en vue de la réalisation de réserves foncières.

Ils sont créés par le préfet, sur délibérations concordantes des EPCI ou des communes selon les cas, sauf opposition de la région ou du département dans les trois mois.

Les organes des EPFL sont l'assemblée générale et le conseil d'administration. L'assemblée générale a pour fonctions essentielles d'élire en son sein un conseil d'administration et de voter la taxe spéciale d'équipement. Le conseil d'administration règle les affaires de l'établissement.

Ils sont financés par :

- le produit d'une taxe spéciale d'équipement prévue à l'article L. 1607 *bis* du code général des impôts : le plafond de cette taxe était, jusqu'en 2004, fixé en loi de finances chaque année ; il est aujourd'hui limité à 20 euros par habitant et par an ;
- le prélèvement institué par l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain et codifié à l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation ;
- le produit des ventes qu'ils réalisent et d'autres contributions.

Malgré les assouplissements, les créations d'EPFL ont été peu nombreuses. On en compte moins de dix à l'heure actuelle. Cette situation est dommageable car les EPFL pourraient être des instruments utiles à la mise en

œuvre des stratégies de maîtrise foncière des collectivités locales, à côté du droit de préemption urbain, de la fiscalité et du plan local d'urbanisme, notamment.

2. Les modifications proposées

L'article 31 du présent projet de loi a pour objet d'*accroître les incitations financières* en faveur de la création des EPFL en allongeant la période d'exonération fiscale des plus-values réalisées suite à l'acquisition d'un bien et à sa revente à un bailleur social.

En application de l'article 150 U du code général des impôts, les biens cédés à des collectivités territoriales, des EPCI ou des établissements publics fonciers d'État ou locaux et rétrocédés dans un délai d'un an à un organisme HLM sont exonérés de taxe sur les plus values.

Le projet de loi porte à trois ans le délai de cession maximal permettant de bénéficier de l'exonération *pour les seuls établissements publics fonciers*, afin de prendre en compte le fait que la plupart des portages financiers réalisés par ces organismes s'étalent sur plusieurs années.

*

* *

La Commission *adopte* l'article 31 *sans modification*.

Article 32

(article L. 213-1 du code de l'urbanisme)

Simplification de la vente d'un bien soumis au droit de préemption à un EPFL

Les articles L. 211-1 à L. 213-18 du code de l'urbanisme organisent l'exercice du droit de préemption urbain ou lié aux zones d'aménagement différées.

Le droit de préemption urbain est institué par les EPCI ou les communes disposant d'un plan local d'urbanisme, tandis que les zones d'aménagement différées sont créées par décision du préfet sur demande de la commune ou de l'EPCI concerné.

Le titulaire du droit de préemption dispose de la faculté d'acquérir prioritairement les biens immobiliers aliénés à titre onéreux sous quelque forme que ce soit. Le titulaire du droit de préemption, dans le cas du droit de préemption urbain, ou le propriétaire, dans le cas des zones d'aménagement différées, propose un prix de cession. En cas de désaccord, ce prix est fixé par le juge.

L'article L. 213-1 du code de l'urbanisme soustrait au droit de préemption un certain nombre de biens, notamment les immeubles possédés par des bailleurs sociaux. L'article 32 du présent projet de loi prévoit d'ajouter à cette liste les biens acquis par un établissement public foncier d'État ou local lorsqu'il agit à la demande de la collectivité titulaire du droit de préemption.

Tout propriétaire souhaitant aliéner un bien soumis au droit de préemption doit, sous peine de nullité de la vente, déposer une déclaration d'aliéner auprès du titulaire du droit de préemption (art. L. 213-2 code de l'urbanisme). Ce document comporte obligatoirement le prix et les conditions de la vente, diverses informations sur le secteur, la consistance et l'utilisation actuelle et future du bien. L'organisme titulaire du droit de préemption dispose d'un délai de deux mois à compter de la date de l'avis de réception du courrier pour répondre et notifier sa décision.

La soustraction au droit de préemption des biens acquis par un établissement public foncier d'État ou local lorsqu'il agit à la demande de la collectivité titulaire du droit a pour intérêt d'éviter de soumettre le propriétaire à l'obligation de déclaration d'aliéner, ce qui simplifiera les formalités.

*

* *

La Commission *adopte* l'article 32 *sans modification*.

Article 33

(article L. 324-7 du code de l'urbanisme)

Simplification de la modification des statuts des EPFL

Les EPFL sont créés, comme rappelé ci-dessus, par le préfet, au vu des délibérations concordantes des membres de l'établissement. Cette délibération fixe notamment la liste des membres et les modalités de fonctionnement de l'établissement.

La loi ne fait aucune mention de la modification des statuts de l'EPFL. Celle-ci ne peut donc se faire qu'en suivant la procédure, très lourde, de création.

L'article 33 répond à ce problème en prévoyant que ce statut pourra être modifié à la majorité des deux tiers des membres de l'EPFL.

*

* *

La Commission *adopte* l'article 33 *sans modification*.

Article 34

(article L. 324-7 du code de l'urbanisme)

Simplification de la prise de décision par les EPFL

L'article L. 324-7 du code de l'urbanisme prévoit que l'assemblée générale d'un EPFL ne peut délibérer valablement qu'à condition que la majorité des membres soient présent. Or actuellement, de nombreux EPFL ont prévu dans leurs statuts que le quorum n'a pas à être atteint en cas de seconde convocation.

Cette mesure est répandue et utile. La situation actuelle n'est pas satisfaisante car un certain nombre d'actes des EPFL risquent d'être annulés s'ils sont attaqués.

C'est pourquoi l'article 34 propose que l'assemblée et le conseil d'administration *délibèrent valablement même sans quorum* à certaines conditions. Il faut que le quorum n'ait pas été atteint une première fois et que l'assemblée ou le conseil d'administration soit *convoqué pour le même ordre du jour* dans un *délai de dix jours* suivant la réunion où il a été impossible de délibérer en raison de l'absence d'une majorité de membres.

*

* *

La Commission *adopte* l'article 34 *sans modification*.

Après l'article 34

La Commission *rejette* un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet prévoyant qu'il ne peut exister qu'un seul établissement public foncier d'État par Région, après que le rapporteur a indiqué qu'il avait besoin de plus d'expertise sur ce sujet.

Article 35

(article 1642-1 et 1648 du code civil)

Harmonisation des motifs de contestation du bien acquis par contrat de vente d'immeuble à construire ou de vente d'immeuble à réover (VIR)

Cet article a été introduit au Sénat par un amendement de M. Jean-Léonce Dupont.

La *vente d'immeuble à construire* est définie à l'article 1601-1 du code civil, introduit par la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967. C'est un contrat par lequel un vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé.

Il existe deux types de vente d'immeubles à construire, qui obéissent à des régimes juridiques distincts : la vente à terme, contrat par lequel le transfert de propriété et le paiement se font à la livraison de l'immeuble, et la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), contrat par lequel le transfert de propriété et le paiement ont lieu au fur et à mesure des travaux, dont le vendeur reste maître d'ouvrage.

L'article 1625 du même code dispose de manière très générale que le vendeur doit garantir la possession paisible de la chose vendue ainsi que les défauts ou vices de cette chose.

Selon leur nature, ces vices et défauts sont garantis de manière différente :

- lorsque les *défauts* sont *cachés*, le vendeur est tenu de les garantir de manière générale, à condition qu'ils diminuent sensiblement l'usage de la chose vendue (art. 1642 du code civil) ;
- lorsque les *vices de construction* sont *apparents*, le vendeur ne peut en être déchargé avant un délai d'un mois ; il n'est pas tenu à rembourser s'il répare (art. 1642-1 du code civil) ; l'action contre lui doit être engagée dans l'année qui suit la livraison à peine de forclusion (art. 1648 du code civil).

La loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement a introduit aux articles L. 262-1 à L. 262-11 un nouveau contrat : la *vente d'immeuble à rénover*, largement analogue à la VEFA.

Le contrat de VIR doit être signé par tout vendeur d'un immeuble qui s'engage à réaliser un certain nombre de travaux à condition que ceux-ci ne soient pas assimilables à une reconstruction. Le transfert de propriété a lieu au fur et à mesure des travaux et le paiement s'étale sur cette même période. Le vendeur reste maître d'ouvrage.

Les garanties pour la VIR sont plus complètes que celles offertes pour la vente d'immeuble à construire.

Elles portent notamment (art. L. 262-3 du code de la construction et de l'habitation) :

- sur les *vices de construction* apparents, qui peuvent être dénoncés dans un délai d'un mois à compter de la livraison de l'immeuble, ce qui correspond à la garantie minimale des acquéreurs d'un immeuble à construire ;
- sur les *défauts de conformité* apparents, ce qui n'a pas d'équivalent en matière de garantie des immeubles à construire ; le défaut doit alors être signalé au vendeur dans un délai d'un mois tandis que l'action contre lui ne peut être intentée au-delà d'un délai d'un an.

Afin d'*aligner les garanties offertes* aux acquéreurs d'un immeuble à rénover et d'un immeuble à construire, l'article 35 du projet de loi prévoit que le vendeur ne pourra être déchargé des défauts de conformité apparents avant un délai d'un mois à compter de la livraison de l'immeuble à construire (**alinéas 2**

et 3). Il prévoit en outre que l'action contre lui pour défaut de conformité rédhibitoire doit être engagée dans un délai de deux ans, à l'instar de l'action pour vice rédhibitoire (**alinéa 4**).

*

* *

La Commission *adopte* un amendement rédactionnel du rapporteur, ainsi que cet article *ainsi modifié*.

Article 36

Possibilité donnée aux organismes HLM et aux sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux de signer des contrats de conception-réalisation

Cet article a été introduit par le Sénat à l'initiative de M. Jean Arthuis.

La loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée soumet un certain nombre d'organismes à des règles particulières lorsqu'ils sont maître d'ouvrage d'infrastructure, de bâtiment ou d'équipement.

Parmi les règles posées par la loi du 12 juillet 1985 figure l'obligation de distinguer la mission de maîtrise d'œuvre et celle d'entrepreneur, posée à l'article 7, sauf lorsque des motifs d'ordre techniques rendent nécessaire l'association de l'entrepreneur aux études d'ouvrage, en application de l'article 18.

Parmi les organismes soumis à cette loi figurent les *organismes HLM* visés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que les *sociétés d'économie mixtes* pour les logements à usage locatifs aidés par l'État et réalisés par eux.

Les ouvrages de bâtiment acquis par les organismes HLM par contrat d'immeuble à construire échappent toutefois aux règles spéciales posées par la loi précitée. Il en va de même pour les ouvrages acquis par les organismes HLM et destinées à s'intégrer à des constructions relevant d'autres régimes juridiques, à condition d'obtenir une dispense du préfet de département.

Le rapport de M. Étienne Pinte sur l'hébergement d'urgence et l'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées conseillait de permettre « *le recours temporaire à des **marchés de conception-réalisation**, sur une part de la production de logements sociaux, au lieu de la conclusion successive de marchés d'études puis de travaux* » afin de « *resserrer les délais de production et de simplifier les produits* ».

Il ajoutait que « *cette mesure... permettrait de renforcer la production de quelques milliers de logements* ».

Des dérogations plus larges que celles préconisées par le rapporteur de M. Étienne Pinte existent déjà dans la loi.

- L'article 3 de la loi n° 2002-1094 du 29 août 2002 d'orientation et de programmation pour la sécurité intérieure dispose ainsi que « *par dérogation aux dispositions des articles 7 et 18 de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée, l'État peut confier à une personne ou à un groupement de personnes, de droit public ou privé, une mission portant à la fois sur la conception, la construction, l'aménagement, l'entretien et la maintenance d'immeubles affectés à la police nationale, à la gendarmerie nationale, aux armées ou aux services du ministère de la défense* ».
- L'article L. 6148-7 du code de la santé publique prévoit une disposition analogue pour la conception, la construction, l'aménagement, l'entretien et la maintenance, de bâtiments ou d'équipements affectés à l'exercice des missions d'un établissement public de santé ou d'une structure de coopération sanitaire.

L'article 36 du projet de loi met en œuvre la recommandation du rapport de M. Étienne Pinte. Il prévoit que les *organismes HLM et les sociétés d'économie mixte* de construction et de gestion de logements sociaux pourront déroger aux articles 7 et 18 de la loi du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée (*obligation de distinguer maître d'œuvre et entrepreneur*).

Cette dérogation sera néanmoins soumise à deux conditions :

- elle ne sera valable que *jusqu'au 31 décembre 2013* ;
- elle devra être utilisée pour réaliser des logements locatifs sociaux financés avec « *des aides publiques à l'investissement en faveur du logement locatif, à la construction neuve de logements, à l'acquisition avec amélioration de logements existants et aux opérations de restructuration urbaine* » (conformément au 1° de l'article L. 301-2 du code de la construction et de l'habitation).

*

* *

La Commission *adopte* un amendement rédactionnel du rapporteur, ainsi que cet article *ainsi modifié*.

Article 37

Exonération des sociétés d'économie mixte de la loi MOP pour des biens achetés en VEFA

Cet article a été introduit au Sénat à l'initiative de M. Jean-Léonce Dupont.

Les ouvrages de bâtiment acquis par les organismes HLM par contrat d'immeuble à construire échappent aux règles posées par la loi du 12 juillet 1985, comme rappelé précédemment. Cette exemption recouvre à la fois les contrats de vente d'immeuble à terme et les contrats de VEFA.

L'article 37 du présent projet de loi prévoit d'exempter aussi les sociétés d'économie mixte dans les mêmes circonstances. Celles-ci sont actuellement soumises à la loi du 12 juillet 1985 lorsqu'elles réalisent des logements à usage locatif aidés par l'État.

Comme la mesure prévue à l'article précédent, cette mesure devrait raccourcir les délais de construction de logements locatifs sociaux. Elle est cohérente avec le souci de simplification de la VEFA qui anime l'article 4 du présent projet de loi.

*

* *

La Commission *adopte* cet article *sans modification*.

Article 38

(article L. 411-10 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation)

Création d'un répertoire des logements locatifs sociaux

Cet article, comme le suivant, a été introduit à l'initiative de Mme Catherine Procaccia.

Afin d'améliorer la connaissance et les capacités de pilotage et de suivi des politiques de logement social, il met en place un répertoire des logements locatifs sociaux. Cette mesure répond à une demande forte des acteurs du logement social, qui regrettent l'absence de données précises et actualisées sur lesquelles fonder un diagnostic partagé.

1. L'outil de suivi : l'enquête sur le parc locatif social (EPLS)

Depuis 1987 en métropole et 1998/1999 en outre-mer, le ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire réalise une enquête sur le parc locatif social.

Cette enquête est le principal moyen de connaître l'évolution du parc locatif social en France. L'article 55 de loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain a institué un recensement des logements sociaux, mais celui-ci ne concerne que les communes soumises au prélèvement prévu par la même loi et visées à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

a) Les caractéristiques de l'EPLS

Cette enquête décrit :

- le parc de logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier d'une année ;
- les modifications intervenues au cours de l'année écoulée (ventes, démolitions, changements d'usage, restructurations) ;
- les taux d'occupation ;
- la mobilité ;
- la taille des logements ;
- le niveau des loyers ;
- le financement et le conventionnement.

Elle est réalisée chaque année par le service statistique des directions régionales de l'équipement, par enquête privée auprès des bailleurs adhérant à l'USH et à la FNSEM et par enquête publique auprès des autres bailleurs.

b) Les défauts de l'EPLS

- Les informations ne sont pas collectées au plus près des logements, ce qui empêche de connaître avec précision leur localisation et leurs caractéristiques.
- Il n'existe pas d'obligation de répondre à l'enquête, ce qui conduit à estimer les chiffres pour les non répondants.
- Les délais de traitement conduisent l'année « n » à connaître la situation de l'année « $n - 2$ ».
- Le coût de l'enquête est élevé.

2. Le nouvel outil de suivi : le répertoire des logements locatifs sociaux

Ces inconvénients sont apparus suffisamment importants pour que le Sénat propose de mettre en place un nouvel outil de connaissance des logements sociaux : le *répertoire des logements locatifs sociaux*.

Ce répertoire sera tenu par le ministère en charge du logement. Il comprendra des informations dont la nature sera fixée par décret en Conseil d'État (**alinéa 2**) et qui devront être transmises par les bailleurs sociaux.

a) L'obligation de transmettre les informations à partir de 2011

Les bailleurs sociaux ne transmettant pas les informations requises ou transmettant des informations erronées seront soumis à une amende de 100 euros par tranche de 100 logements sociaux. Le produit de cette amende sera versé à la caisse de garantie du logement locatif social (**alinéa 10**).

Cette obligation entrera en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2011 pour les bailleurs gérant plus de 1 000 logements sociaux et à compter du 1^{er} janvier 2012 pour les autres bailleurs (**alinéa 11**).

La transmission des informations dispensera les bailleurs d'autres obligations de transmission d'information :

- les obligations liées au recensement des logements sociaux institué par l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain ;
- les obligations liées aux conditions d'attribution de la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale (**alinéa 12**).

b) Les bailleurs concernés

Les bailleurs sociaux concernés par l'obligation de transmission seront les organismes HLM visés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, l'établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais, l'Entreprise minière et chimique et les houillères de bassin ainsi que les sociétés qu'elles possèdent, l'association foncière prévue à l'article 3 bis et les associations agréées en vertu de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions et du décret d'application de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation (**alinéas 4 à 8**).

c) L'accès aux données du répertoire

Les données du répertoire seront transmises automatiquement chaque année par le préfet de région aux préfets de département, aux conseils généraux et aux intercommunalités ayant signé un accord de délégation des aides publiques au logement en application des articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2 du code de la construction et de l'urbanisme. Les autres collectivités publiques pourront demander à obtenir communication des données.

Le décret d'application de cet article déterminera les autres conditions d'accès aux informations du répertoire des logements locatifs sociaux (**alinéa 9**).

*

* *

La Commission *adopte* deux amendements rédactionnels du rapporteur. Puis, elle *rejette* un amendement de M. Olivier Carré visant à supprimer les ambiguïtés résultant de l'assimilation à un bailleur social de l'Association Foncière.

La Commission *adopte* cinq amendements rédactionnels du rapporteur, ainsi que l'article 38 *ainsi modifié*.

Article 39

(articles L. 421-1, L. 422-2 et L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation)

Faculté offerte aux organismes HLM de gérer des résidences hôtelières à vocation sociale en partenariat

En application des articles L. 421-1, L. 422-2, et L. 422-3 du code de la construction et de l'habitat, les offices publics de l'habitat, les sociétés d'habitation à loyer modéré et sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré peuvent construire, acquérir, aménager, entretenir, gérer ou donner en gestion à des personnes physiques ou à des personnes morales des résidences hôtelières à vocation sociale visées à l'article L. 631-11.

L'article 39 du projet de loi leur ouvre la possibilité de le faire, ainsi que l'a indiqué Mme Catherine Procaccia, « *en partenariat avec d'autres acteurs* ».

Il leur permet d'abord de prendre des parts dans des sociétés civiles immobilières ayant pour objet de construire, d'acquérir, d'aménager, de gérer ou donner à gérer des résidences hôtelières à vocation sociale. Il leur permet ensuite d'assurer la gérance de ces sociétés.

*

* *

La Commission *adopte* cet article *sans modification*.

Article additionnel après l'article 39

Modification du régime juridique du numéro unique de demande de logement social

La Commission *adopte* un amendement du rapporteur, visant à modifier le régime juridique du numéro unique de demande de logement social, en facilitant les démarches des demandeurs de logements sociaux, en augmentant le nombre des lieux d'enregistrement ainsi que les informations qui doivent être fournies par le demandeur.

M. Marc Goua. L'élargissement des informations demandées ne risque-t-il pas de conduire à certaines formes de discriminations ?

M. le Rapporteur Un décret limitera strictement le type d'informations qui peuvent être recueillies.

Article additionnel après l'article 39

Amélioration du dispositif de lutte contre l'ouverture illégale de surface commerciale

M. le Rapporteur. L'article 102 de la loi de modernisation de l'économie a modifié le régime des autorisations d'exploitation commerciale, en vue notamment de donner aux préfets les moyens de faire cesser l'exploitation illégale d'une surface commerciale. Le représentant de l'État peut ainsi mettre l'exploitant en demeure de ramener la surface ouverte au plafond autorisé, et, à défaut de régularisation, ordonner la fermeture du magasin. Ces mesures peuvent être assorties d'une astreinte de 150 euros par jour. Afin de conférer à cette dernière disposition un caractère dissuasif, cet amendement vise à préciser que l'astreinte encourue s'élève à 150 euros par jour par mètre carré. Nous complétons ainsi utilement la rédaction retenue en juillet dernier.

La Commission *adopte* cet amendement.

Après l'article 39

La Commission examine ensuite un amendement du rapporteur concernant le partage du coût de travaux d'économie d'énergie entre bailleurs et locataires.

M. le Rapporteur. Cet amendement autorise les bailleurs du parc locatif social à majorer la quittance pour une période déterminée en cas de réalisation de travaux d'économie d'énergie. Nous le défendons après avoir consulté les bailleurs sociaux, lesquels se sont eux-mêmes concertés. La majoration possible doit être plafonnée à la moitié des économies réalisées. A terme, l'objectif est naturellement de maîtriser les charges locatives, au bénéfice de l'occupant.

M. Olivier Carré. L'intérêt de mutualiser la charge de l'investissement est évident mais quelle sera l'incidence pour le locataire ? Le cas échéant, le montant de son APL ne risque-t-il pas d'en être affecté ? Il me semble utile de préciser sur quelle part de la quittance – loyer ou charges – sera répercutée la majoration.

M. le président Patrick Ollier. Laissons aux décrets le soin de le préciser.

M. Marc Goua. L'amendement est-il bien recevable ? Si le montant des APL s'en trouve majoré, cela crée une nouvelle charge publique.

M. le président Patrick Ollier. Ce point mérite d'être précisé et, pour prévenir tout risque d'irrecevabilité financière, je suggère que l'amendement soit retiré - quitte à le revoir dans une réunion au titre de l'article 88.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Le sujet est essentiel, surtout dans la perspective de l'examen de la loi Grenelle 2. Attention à ne pas faire supporter tous les efforts de mise aux normes environnementales aux occupants car il y a là un véritable nid à contentieux.

Le rapporteur *retire* cet amendement.

Article additionnel après l'article 39

Révision des loyers « loi de 1948 » le 1^{er} juillet

M. le Rapporteur. Cet amendement vise à préciser la date exacte de la révision annuelle du loyer d'un logement régi par la loi de 1948. Cette précision met fin à une situation d'insécurité juridique.

La Commission *adopte* cet amendement.

Après l'article 39

M. Gérard Hamel ne les ayant pas défendus, la Commission *rejette* deux amendements, le premier ayant trait au financement de l'ANRU et le second aux attributions de la Mission interministérielle d'inspection du logement social.

Elle examine ensuite deux amendements de M. Serge Letchimy, défendus par Mme Frédérique Massat.

Mme Frédérique Massat. Les amendements sont défendus : le premier amendement vise à lutter plus efficacement contre la vacance dans les DOM et le second à y étendre les compétences du conseil départemental de l'habitat.

M. le Rapporteur. Avis défavorable aux deux amendements.

La Commission *rejette* ces amendements.

Elle examine ensuite un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet, défendu par M. Daniel Goldberg.

M. Daniel Goldberg. Par cet amendement, nous proposons que soit pris en compte l'ensemble « loyer plus charges » plutôt que le seul loyer pour inciter le

propriétaire à réaliser des travaux de maîtrise de l'énergie tout en sécurisant la situation du locataire.

M. le Rapporteur. Avis défavorable.

La Commission *rejette* cet amendement.

Article additionnel après l'article 39

Extension aux charges d'entretien et d'élimination des déchets de la possibilité de déroger par accord collectif à la liste des charges récupérables

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. La loi portant engagement national pour le logement permet aux bailleurs sociaux de déroger à la liste des charges récupérables par accords collectifs relatifs à l'amélioration de la sécurité ou à la prise en compte du développement durable. Cet amendement étend cette possibilité aux modalités de récupération des charges concernant l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, lorsque ces tâches sont assurées par un gardien, concierge ou employé d'immeuble.

M. le Rapporteur. Avis favorable.

La Commission *adopte* cet amendement.

Après l'article 39

La Commission examine un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet relatif aux accords collectifs entre bailleurs et locataires.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Cet amendement vise à favoriser le développement d'accords collectifs entre bailleurs et locataires, en vue notamment de favoriser la réalisation de travaux de maîtrise de l'énergie tendant à limiter les charges locatives.

M. le Rapporteur. Il semble que les dispositions adoptées après l'article 4 *bis* le satisfont.

M. le président Patrick Ollier. Dans ce cas, je suggère à son auteur de le retirer. Si d'aventure il n'est pas déjà satisfait, vous aurez toute faculté de le redéposer pour qu'il soit examiné au titre de l'article 88.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet *retire* cet amendement.

Après l'article 39

La commission examine un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonec relatif au financement des travaux d'économie d'énergie dans les logements loués.

M. Jean-Yves Le Bouillonec. Par cet amendement, nous proposons qu'il soit possible aux bailleurs de demander aux locataires de participer au financement de travaux de maîtrise de la dépense énergétique, ceux-ci ayant vocation à faire baisser les charges. La participation demandée ne pourrait excéder la durée de remboursement du prêt contractée par l'organisme et elle serait inscrite dans la quittance du locataire.

M. le Rapporteur. Défavorable.

La Commission *rejette* cet amendement.

La Commission *adopte* ensuite l'ensemble du projet de loi *ainsi modifié*.

TABLEAU COMPARATIF

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>Code de la construction et de l'habitation Partie législative Livres I à IV : Habitations à loyer modéré Titre IV : Rapports des organismes d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires. Chapitre I^{er} : Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources – Supplément de loyer de solidarité.</p> <p>Article L. 441-12 <i>(voir annexe I)</i></p> <p>Chapitre V : Dispositions particulières applicables aux organismes d'habitations à loyer modéré ayant conclu une convention globale de patrimoine.</p> <p>Articles L. 445-1 à L. 445-3 et L. 445-7 <i>(voir annexe I)</i></p>	<p>Projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion</p> <p>CHAPITRE I^{ER}</p> <p>DISPOSITIONS RELATIVES A LA MOBILISATION DES ACTEURS</p> <p>Article premier</p> <p>I. - Aux articles L. 441-12, L. 445-1 et L. 445-2 et L. 445-3 du code de la construction et de l'habitation ainsi qu'à 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 ».</p>	<p>Projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion</p> <p>CHAPITRE I^{ER}</p> <p>DISPOSITIONS RELATIVES A LA MOBILISATION DES ACTEURS</p> <p>Article premier</p> <p>I. - <u>Dans l'intitulé du chapitre V du titre IV du livre IV, aux articles L. 441-12, L. 445-1 à 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, (le reste sans changement).</u></p>	<p>Projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion</p> <p>CHAPITRE I^{ER}</p> <p>DISPOSITIONS RELATIVES A LA MOBILISATION DES ACTEURS</p> <p>Article premier</p> <p>I. - Dans l'intitulé du chapitre V du titre IV du livre IV, à l'article L. 441-12, au <u>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,</u> (amendement n° 66)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>Code général des impôts</p> <p>Livre premier : Assiette et liquidation de l'impôt Deuxième Partie : Impositions perçues au profit des collectivités locales et de divers organismes Titre premier : Impositions communales Chapitre premier : Impôts directs et taxes assimilées Section II : Taxes foncières I : Taxe foncière sur les propriétés bâties</p> <p style="text-align: center;">Art. 1388 bis (voir annexe II)</p>	<p style="text-align: center;">—</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;"><u>I bis. (nouveau) -</u> <u>Après l'article L. 411-8 du code de la construction et de l'habitation, il est ajouté un article L. 411-9 ainsi rédigé :</u></p> <p style="text-align: center;"><u>« 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 sur 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 terme des différentes composantes de ce parc, ainsi que les choix d'investissement et de gestion qui en résultent. Il prévoit les perspectives de développement du patrimoine de l'organisme. »</u></p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;">I bis. (nouveau) – Alinéa sans modification</p> <p style="text-align: center;"><i>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 terme 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.</i></p> <p style="text-align: center;">(amendements n° 67 et 68)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p align="center">—</p> <p>Code de la construction et de l'habitation</p> <p>Livre IV : Habitations à loyer modéré.</p> <p>Titre IV : Rapports des organismes d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires.</p> <p>Chapitre V : Dispositions particulières applicables aux organismes d'habitations à loyer modéré ayant conclu une convention globale de patrimoine.</p> <p>Art. L. 445-1. - Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent conclure avec l'Etat, sur la base de leur plan stratégique de patrimoine, en tenant compte des programmes locaux de l'habitat, une convention globale de patrimoine d'une durée de six ans.</p> <p>Les établissements publics de coopération intercommunale et les départements ayant conclu avec l'Etat la convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2 sont obligatoirement consultés sur les dispositions de la convention globale relatives</p>	<p align="center">—</p> <p>II. - L'article L. 445-1 du même code est ainsi modifié :</p> <p>1° La première phrase est remplacée par la phrase suivante :</p> <p>« Avant le 31 décembre 2010, les organismes d'habitations à loyer modéré concluent avec l'Etat, sur la base de leur plan stratégique de patrimoine et en tenant compte des programmes locaux de l'habitat, une convention d'utilité sociale d'une durée de six ans renouvelable. » ;</p>	<p align="center">—</p> <p>II. - Alinéa sans modification</p> <p>1° <u>Les premier et deuxième alinéas sont ainsi rédigés :</u></p> <p>« Avant le 31 décembre 2010, les organismes d'habitations à loyer modéré concluent avec l'Etat, 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.</p> <p><u>« 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'Etat, à l'élaboration des dispositions des conventions</u></p>	<p align="center">—</p> <p>II. - Alinéa sans modification</p> <p>1° Alinéa sans modification</p> <p>Alinéa sans modification</p> <p><u>Lorsqu'ils sont délégués des aides à la pierre, les établissements publics de coopération intercommunale ou les départements sont associés, selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat, à l'élaboration des dispositions</u></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>aux immeubles situés dans leur périmètre. Ils peuvent être signataires de la convention globale de patrimoine.</p>	<p>2° Il est complété par trois alinéas ainsi rédigés :</p> <p>« La convention d'utilité sociale comporte des indicateurs permettant de mesurer si les objectifs fixés pour chaque aspect de la politique de l'organisme mentionné au présent article ont été atteints. Ces indicateurs sont définis par décret en Conseil d'État.</p> <p>« 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 des dispositions de l'article L. 452-4, dans une proportion qui ne peut excéder le quintuple du montant initialement dû.</p>	<p><u>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.</u> »</p> <p>2° Sont ajoutés six alinéas ainsi rédigés :</p> <p>Alinéa sans modification</p> <p>Alinéa sans modification</p>	<p>des conventions d'utilité sociale, relatives aux immeubles situés sur leur territoire. Ils peuvent être signataires des conventions d'utilité sociale conclues par les organismes disposant d'un patrimoine sur leur territoire.</p> <p>(amendement n° 69)</p> <p>2° Alinéa sans modification</p> <p>La convention d'utilité sociale comporte des indicateurs permettant de mesurer si les objectifs fixés pour chaque aspect de la politique <u>des organismes mentionnés</u> au présent article ont été atteints. Ces indicateurs sont définis par décret en Conseil d'État.</p> <p>(amendement n° 70)</p> <p>Alinéa sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
—	<p>« Si au cours de la période conventionnelle de six ans, il apparaît que l'organisme signataire a, de son fait, manqué à ses engagements, une pénalité financière peut être prononcée à son encontre par le ministre chargé du logement. Cette pénalité, proportionnée à l'écart constaté entre les objectifs définis par la convention et le degré de leur réalisation, 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.</p>	<p>Si, au cours de la durée de la convention, le représentant de l'Etat 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.</p> <p>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'Etat propose au ministre chargé du logement de prononcer une pénalité à son encontre.</p> <p>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 euros 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.</p> <p>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.</p>	<p>Alinéa sans modification</p> <p>Alinéa sans modification</p> <p>Alinéa sans modification</p> <p>Alinéa sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p align="center">Code de la construction et de l'habitation</p> <p>Livre IV : Habitations à loyer modéré.</p> <p>Titre IV : Rapports des organismes d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires.</p> <p>Art. L. 445-2. - Le cahier des charges de gestion sociale mentionné à l'article L. 445-1 récapitule les obligations de l'organisme relatives aux conditions d'occupation et de peuplement des logements ainsi qu'à la détermination des loyers. Il porte sur l'ensemble des logements pour lesquels l'organisme détient un droit réel.</p> <p>Le cahier des charges est révisé tous les six ans.</p> <p>Il fixe notamment, par immeuble ou ensemble immobilier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les plafonds de ressources applicables pour l'attribution des logements ; - les conditions dans lesquelles l'organisme peut exiger des locataires le paiement d'un supplément de loyer de solidarité, et ses modalités de calcul ; - le montant maximal total des loyers, rapporté à la surface utile ou à la surface 	<p align="center">III. — Le sixième alinéa de l'article L. 445-2 du même code est ainsi complété</p>	<p align="center">III. - <u>L'article L. 445-2 du même code est ainsi modifié :</u></p> <p align="center">1° A 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 » ;</p> <p align="center">2° Après la première phrase du premier alinéa, il est inséré une phrase ainsi rédigée :</p> <p align="center"><u>« 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. » ;</u></p>	<p align="center">III.- Alinéa sans modification</p> <p align="center">Alinéa sans modification</p> <p align="center">Alinéa sans modification</p> <p align="center">Alinéa sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>corrigée totale, exprimé en euros par mètre carré et par mois. Il tient compte du classement des immeubles ou groupes d'immeubles mentionné à l'article L. 445-1.</p>	<p>—</p> <p>« Les dispositions du présent alinéa ne sont toutefois pas obligatoires pour les organismes qui procèdent à l'établissement de leur première convention d'utilité sociale. »</p>	<p>—</p> <p>3° A la seconde phrase du dernier alinéa, le mot : « douzième » est remplacé par le mot : « sixième ».</p>	<p>—</p> <p>2° bis – Le sixième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : <u>Pour l'établissement de leur première convention d'utilité sociale, les organismes peuvent déroger à l'application du présent alinéa.</u></p> <p>(amendement n° 71)</p>
<p>(voir annexe I)</p>	<p>IV. - L'article L. 445-4 du même code est complété par l'alinéa suivant :</p>	<p>IV. - L'article L. 445-4 du même code est complété par <u>un alinéa ainsi rédigé</u> :</p>	<p>3° Alinéa sans modification</p> <p>IV. Alinéa sans modification</p>
<p>Art. L. 445-4. - Le montant maximal de la masse des loyers de l'ensemble des immeubles de l'organisme résultant du cahier des charges mentionné à l'article L. 445-2 ne peut excéder le montant maximal résultant, à la date d'établissement de ce même cahier des charges, des conventions visées à l'article L. 351-2 ou résultant de la réglementation en vigueur. Il peut être augmenté, pendant la durée de la convention et en vue d'assurer l'équilibre financier d'opérations d'amélioration modifiant le classement des immeubles, dans des conditions prévues par le cahier des charges. Celui-ci peut prévoir si nécessaire, lors de son établissement ou au moment du renouvellement de la convention, un montant maximal plus élevé que celui résultant des dispositions précédentes, à la demande d'un organisme et en vue de</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>préserver ses équilibres financiers, après avis de la Caisse de garantie du logement locatif social.</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>
<p>Le montant maximal de la masse des loyers prévu au précédent alinéa est actualisé au 1er juillet de chaque année conformément au mode de calcul défini au d de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.</p>			
<p>L'organisme fixe le loyer maximal applicable à chaque logement en tenant compte notamment de sa taille et de sa situation dans l'immeuble ou l'ensemble immobilier.</p>			
<p>L'organisme fixe librement les loyers applicables aux bénéficiaires des baux ou engagements en cours dans la limite des loyers maximaux. Toutefois, aucune augmentation de loyer ne doit entraîner, d'une année par rapport à l'année précédente, une hausse qui excède de plus de 5 % le montant maximal prévu en application du d de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, sauf accord des associations représentatives de locataires ou des locataires dans les conditions fixées par 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</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>foncière.</p> <p>(voir annexe II)</p>	<p>« 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 la convention conclue en application de l'article L. 351-2. 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. Dans l'année qui suit la fin des expérimentations engagées, un rapport d'évaluation établi par le Gouvernement sera remis au Parlement. »</p>	<p>« 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 <u>les conventions conclues en application de l'article L. 351-2 ou résultant de la réglementation en vigueur.</u> 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. »</p> <p><u>V. (nouveau) - La seconde phrase du second alinéa du II de l'article 1388 bis du code général des impôts est complétée par les mots : « ainsi qu'aux impositions établies au titre de l'année 2010 lorsqu'une convention a été conclue ou renouvelée en 2009 ».</u></p>	<p>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.</p> <p>(amendement n° 72)</p> <p>V. Sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p align="center">—</p> <p>Code de la construction et de l'habitation Livre II : Statut des constructeurs. Titre V : Bail à construction - Bail à réhabilitation - Bail dans le cadre d'une convention d'usufruit. Chapitre II : Bail à réhabilitation</p>			<p align="center">—</p> <p>Article additionnel</p>
<p>Article L. 252-1 Est qualifié de bail à réhabilitation et soumis aux dispositions du présent chapitre le contrat par lequel soit un organisme d'habitations à loyer modéré, soit une société d'économie mixte dont l'objet est de construire ou de donner à bail des logements, soit une collectivité territoriale, soit un organisme dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées et agréé à cette fin par le représentant de l'Etat dans le département s'engage à réaliser dans un délai déterminé des travaux d'amélioration sur l'immeuble du bailleur et à le conserver en bon état d'entretien et de réparations de toute nature en vue de louer cet immeuble à usage d'habitation pendant la durée du bail.</p> <p>.....</p>			<p>I. <u>Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :</u></p> <p>1° <u>Dans le 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'Etat 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 ».</u></p>
<p>Livre III : Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement Titre préliminaire : Dispositions générales relatives aux politiques de l'habitat. Chapitre II : Politique locale de l'habitat.</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>Section 2 : Dispositions particulières à certaines agglomérations. Article L. 302-9-1-1 <i>(voir annexe I)</i></p> <hr/>			<p>2° L'article L. 302-9-1-1 est ainsi modifié :</p> <p>a) Dans le premier alinéa du I, le mot « agréées » est remplacé par les mots « et organisations ».</p> <p>b) Dans le premier alinéa du II, après les mots « ainsi que des représentants d'associations » sont insérés les mots « et organisations ».</p>
<p>Art. L. 313-16-1 Les organismes qui construisent, acquièrent ou améliorent des logements-foyers destinés aux personnes et familles mentionnées au II de l'article L. 301-1 doivent, pour bénéficier de fonds provenant de la participation des employeurs à l'effort de construction, être agréés par l'autorité administrative. Pour la délivrance de l'agrément, il est tenu compte notamment des conditions financières et de gestion dans lesquelles l'organisme exerce son activité.</p>			<p>3° L'article L. 313-16-1 est supprimé.</p>
<p>Titre VI : Organismes consultatifs et organismes concourant aux objectifs de la politique d'aide au logement. Chapitre V : Organismes concourant aux objectifs de la politique d'aide au logement.</p>			<p>4° L'article L.365-1 est ainsi rédigé :</p>
<p>Article L.365-1 Constituent des activités d'utilité sociale, lorsqu'elles sont réalisées par des organismes sans but lucratif ou des unions d'économie sociale, les activités soumises à agrément visées par la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement et par la loi n° 98-</p>			<p>« Article 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, d'une collectivité publique ne laissant à la charge du destinataire de ces</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions ainsi que les activités de protection, d'amélioration, de conservation et de transformation de l'habitat. Peuvent constituer également des activités d'utilité sociale les autres activités, exercées dans les mêmes conditions, visant à la mise en oeuvre des dispositions de l'article L. 301-1, sous réserve d'avoir fait l'objet d'un agrément dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat.</p> <p>Les unions d'économie sociale mentionnées à l'alinéa précédent et dont les dirigeants de droit ou de fait ne sont pas rémunérés bénéficient d'exonérations fiscales et d'aides spécifiques de l'Etat au titre de la construction, l'acquisition, l'amélioration, l'attribution et la gestion de logements locatifs à loyers plafonnés lorsqu'elles sont destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs à des plafonds fixés par l'autorité administrative.</p> <p>Les dispositions de l'article L. 411-4 sont applicables aux logements locatifs sociaux appartenant aux unions d'économie sociale et faisant l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2.</p> <p>Les fédérations nationales regroupant les organismes visés au présent article peuvent conclure avec l'Etat ou l'Agence nationale de l'habitat des conventions ayant pour objet la réalisation des objectifs définis à l'article L. 301-1.</p>			<p><u>prestations qu'un montant inférieur à 50 % de son coût, constituent des services sociaux relatifs au logement social au sens des dispositions de l'article 2 j) 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 :</u></p> <p>« 1. <u>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 :</u></p> <p>« 2. <u>d'ingénierie sociale, financière et technique :</u></p> <p>« 3. <u>d'intermédiation locative et de gestion locatives sociales.</u></p> <p><u>Ces activités sont définies dans un décret en Conseil d'Etat.</u></p> <p>5° Sont insérés les articles L.365-2 à L. 365-7</p>

Texte en vigueur

Texte
du projet de loi

Texte adopté
par le Sénat

Propositions
de la Commission

ainsi rédigés :

« Article 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 en charge du logement selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat. 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.

« Article 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'Etat.

« Article L. 365-4. -
Les organismes qui exercent les activités d'intermédiation locative et de gestion locatives sociales 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'Etat.

« Article 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.

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Livre IV : Habitations à loyer modéré. Titre II : Organismes d'habitations à loyer modéré. Chapitre I^{er} : Offices publics de l'habitat. Section 1 : Dispositions générales.</p> <p>Article L. 421-1 (voir annexe I)</p>	—	—	<p>—</p> <p><u>« Les dispositions de l'article L. 411-4 sont applicables aux logements locatifs sociaux appartenant aux organismes agréés mentionnés à l'article L. 365-2. »</u></p> <p><u>« Article 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. »</u></p> <p><u>« Article L. 365-7. - Les fédérations nationales regroupant les organismes mentionnés à l'article L. 365-1 peuvent conclure avec l'Etat ou ses établissements publics des conventions ayant pour objet la réalisation des objectifs définis à l'article L. 301-1. »</u></p> <p>6° Dans le 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 locatives sociales prévu à</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>Article L. 421-3 <i>(voir annexe I)</i></p>			<p><u>l'article L 365-4 ».</u></p> <p>7° Dans le 4° de l'article L. 421-3, les mots « <u>dans des conditions précisées par décret, pour le compte d'associations ou d'organismes agréés dans le domaine du logement social</u> » sont supprimés.</p>
<p>Chapitre II : Organismes privés d'habitations à loyer modéré.</p> <p>Section 2 : Sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré.</p>			<p>8° L'article L. 422-2 est ainsi modifié :</p> <p>a) Dans le neuvième alinéa, les mots « <u>pour le compte d'associations ou d'organismes agréés dans le domaine du logement social</u> » sont supprimés.</p> <p>b) Dans le onzième alinéa, les mots « <u>agréés par arrêté du représentant de l'Etat dans le département</u> » sont remplacés par les mots « <u>bénéficiaire de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et la gestion locatives sociales prévu à l'article L 365-4</u> ».</p>
<p>Article L. 422-2 <i>(voir annexe I)</i></p>			
<p>Section 3 : Sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré et sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré.</p>			<p>9° Dans le 6° de l'article L. 422-3, les mots « <u>agréés par arrêté du représentant de l'Etat dans le département</u> » sont remplacés par les mots « <u>bénéficiaire de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et la gestion locatives sociales prévu à l'article L 365-4</u> ».</p>
<p>Article L. 422-3 <i>(voir annexe I)</i></p>			
<p>Titre IV : Rapports des organismes d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires.</p> <p>Chapitre I^{er} : Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources - Supplément de loyer de solidarité.</p> <p>Section 1 : Conditions d'attribution des logements et</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
plafonds de ressources.			
Article L. 441-1-1 <i>(voir annexe I)</i>			<p><u>10° Dans le sixième alinéa de l'article L. 441-1-1, le mot « agréées » est remplacé par les mots « et organisations »</u></p>
Article L. 441-2 <i>(voir annexe I)</i>			<p><u>11° Dans le quatrième alinéa de l'article L. 441-2, les mots: « associations préalablement agréées par le représentant de l'Etat 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 « organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévu à l'article L 365-3 ».</u></p>
Article L. 441-2-3 <i>(voir annexe I)</i>			<p><u>12° L'article L. 441-2-3 est ainsi modifié :</u> a) Dans le 4° du I, le mot « agréées » est remplacé par les mots « et organisations ». b) Dans le 3ème alinéa du II, les mots « par une association dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ou une association de défense des personnes en situation d'exclusion et agréée par le représentant de l'Etat dans le département. » sont remplacés par les mots « un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévu à l'article L 365-3. ».</p>
Article L. 441-2-3-1 <i>(voir annexe I)</i>			<p><u>13° Dans le deuxième alinéa de l'article</u></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>-----</p> <p>Chapitre III : Accession à la propriété et autres cessions. Section 2 : Dispositions applicables aux cessions, aux transformations d'usage et aux démolitions d'éléments du patrimoine immobilier.</p> <p>Article L. 443-11 <i>(voir annexe I)</i></p> <p>-----</p> <p>Titre V : Contrôle, redressement des organismes</p>			<p><u>L 441-2-3-1, les mots « par une association dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ou une association de défense des personnes en situation d'exclusion et agréée par le représentant de l'Etat dans le département.» sont remplacés par les mots « un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévu à l'article L 365-3. ».</u></p> <p><u>14° La deuxième phrase du troisième alinéa de l'article L. 443-11 est ainsi rédigée :</u></p> <p><u>« A défaut d'acquéreur prioritaire, le logement peut être offert :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><u>- à toute autre personne physique,</u><u>- 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 1er de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement,</u><u>- à un organisme qui bénéficie de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L 365-2 ».</u>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
— et garantie de l'accès sociale à la propriété. Chapitre I ^{er} : Contrôle.	—	—	<u>15° Dans le 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 ».</u>
----- Chapitre II : Caisse de garantie du logement locatif social et redressement des organismes.			<u>16° L'article L. 452-1 est ainsi modifié :</u>
Article L. 452-1 (voir annexe I)			<u>a) Au deuxième alinéa de cet article, les mots « et des 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 ».</u>
			<u>b) La première phrase du troisième alinéa de cet article est remplacée par une phrase ainsi rédigée : « Elle accorde également des concours financiers destinés à favoriser la réorganisation des organismes d'habitations à loyer modéré, des sociétés d'économie mixte, des organismes mentionnés à l'article L. 365-2 et leur regroupement. »</u>
			<u>c) Au cinquième alinéa de cet article, après la première phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée : «</u>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>-----</p> <p>Livre VI : Mesures tendant à remédier à des difficultés exceptionnelles de logement. Titre IV : Mise en oeuvre du droit au logement par la réquisition Chapitre II : Réquisition avec attributaire.</p> <p>Article L 642-3 <i>(voir annexe I)</i></p>	<p>-----</p>	<p>-----</p>	<p><u>Elle peut aussi soutenir, aux mêmes fins, les fédérations groupant les organismes mentionnés à l'article L. 365-2 ».</u></p>
<p>Livre VI : Mesures tendant à remédier à des difficultés exceptionnelles de logement. Titre V : Sanctions et dispositions diverses. Chapitre unique.</p> <p>Article L. 651-10 <i>(voir annexe I)</i></p>	<p>-----</p>	<p>-----</p>	<p><u>17° Dans le 5° de l'article L 642-3, 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'Etat 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 ou de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et la gestion locatives sociales prévu à l'article L. 365-4 ».</u></p>
<p>Livre VI : Mesures tendant à remédier à des difficultés exceptionnelles de logement. Titre V : Sanctions et dispositions diverses. Chapitre unique.</p> <p>Article L. 651-10 <i>(voir annexe I)</i></p>	<p>-----</p>	<p>-----</p>	<p><u>18° Dans le premier alinéa 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'Etat dans le département » sont remplacés par les mots : « bénéficiant d'un agrément relatif à l'intermédiation locative et la gestion locatives sociales prévu à l'article L 365-4 ».</u></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>-----</p> <p>Code général des impôts Livre premier : Assiette et liquidation de l'impôt Première Partie : Impôts d'État Titre premier : Impôts directs et taxes assimilées Chapitre premier : Impôt sur le revenu Section II : Revenus imposables 1^{re} Sous-section : Détermination des bénéfices ou revenus nets des diverses catégories de revenus VII ter : Plus-values de cession à titre onéreux de biens ou de droits de toute nature</p> <p>Article 150 U <i>(voir annexe II)</i></p> <p>Chapitre II : Impôt sur les bénéfices des sociétés et autres personnes morales Section II : Champ d'application de l'impôt II : Exonérations et régimes particuliers.</p> <p>Article 207 <i>(voir annexe II)</i></p>			<p>II. Le code général des impôts est ainsi modifié :</p> <p>1° <u>Dans le 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 ».</u></p> <p>2° <u>Dans le premier alinéa du 4° quater du I de l'article 207, les mots « visées à l'article L. 365-1 du code la construction et de l'habitation, et » sont supprimés.</u></p> <p>3° <u>Le deuxième alinéa du 4° quater du I de l'article 207 est ainsi rédigé : « a. les</u></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>Section III : Détermination du bénéfice imposable.</p>			<p><u>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. »</u></p>
<p>Article 210 E <i>(voir annexe II)</i></p>			<p>4° Dans le III de l'article 210 E, les mots « <u>mentionné à l'article L. 365-1</u> » sont remplacés par les mots « <u>bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2</u> ».</p>
<p>Chapitre III : Taxes diverses Section V bis : Contribution annuelle sur les revenus locatifs</p>			
<p>Article 234 nonies <i>(voir annexe II)</i></p>			<p>5° Dans le 10° de l'article 234 nonies, le mot « <u>visées</u> » sont remplacés par les mots « <u>réalisant les activités mentionnées</u> » et les mots « <u>, qui les mettent à la disposition de personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement et qui ont été agrées à cet effet par le représentant de l'Etat dans le département</u> » sont supprimés.</p>
<p>----- Deuxième Partie :</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Impositions perçues au profit des collectivités locales et de divers organismes</p> <p>Titre premier : Impositions communales</p> <p>Chapitre premier : Impôts directs et taxes assimilées</p> <p>Section II : Taxes foncières</p> <p>I : Taxe foncière sur les propriétés bâties</p> <p>I : Taxe foncière sur les propriétés bâties</p> <p>C : Exonérations temporaires</p> <p>2 : Exonérations supérieures à deux ans</p> <p>3° : Constructions financées au moyen des prêts aidés par l'Etat.</p>			
<p>Article 1384 C <i>(voir annexe II)</i></p>			<p>6° Dans la première phrase du deuxième alinéa du I de l'article 1384 C, les mots « agréés à cette fin par le représentant de l'Etat dans le département » sont remplacés par les mots « bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et la gestion locatives sociales prévu à l'article L 365-4 du code de la construction et de l'habitation ».</p>
<p>-----</p> <p>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</p> <p>Article 24-1</p> <p>Lorsqu'un locataire a avec son bailleur un litige locatif ou lorsque plusieurs locataires ont avec un même bailleur un litige locatif ayant une origine commune, ils peuvent donner par écrit mandat d'agir en justice en leur nom et pour leur compte à une association siégeant à la Commission nationale de</p>			<p>III. Dans 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'Etat dans le département. » sont supprimés et les mots « agréée dans les conditions prévues au présent alinéa »</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>concertation et agréée à cette fin ; si le litige porte sur les caractéristiques du logement mentionnées aux premier et deuxième alinéas de l'article 6, ce mandat peut être donné en outre à une association dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ou à une association de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement mentionnées à l'article 3 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement, et agréée par le représentant de l'Etat dans le département.</p>	<p>Article 2</p> <p>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 :</p> <p>« Art. L. 423-14. - Les organismes d'habitations à loyer modéré sont soumis à un prélèvement sur leurs ressources financières lorsqu' au cours des deux derniers exercices comptables, leurs investissements annuels moyens, sont restés inférieurs à une fraction de leur potentiel financier annuel moyen, calculé sur la même période. Cette fraction ne peut être supérieure à la moitié du potentiel annuel moyen des deux derniers exercices. Le prélèvement des ressources est calculé, selon un taux progressif, sur le potentiel financier annuel moyen des deux derniers exercices sans pouvoir excéder le tiers de celui-ci. »</p>	<p>Article 2</p> <p>I. - Alinéa sans modification</p> <p>« Art. L. 423-14. - <u>A compter du 1^{er} janvier 2011,</u> les organismes d'habitations à loyer modéré <u>qui disposent d'un patrimoine locatif</u> sont soumis à un prélèvement sur leurs ressources financières <u>si,</u> au cours des deux derniers exercices comptables, leurs investissements annuels moyens sont restés inférieurs à une fraction de leur potentiel financier annuel moyen. <u>Un décret en Conseil d'Etat fixe le niveau de</u> cette fraction <u>qui</u> ne peut être supérieure à la moitié du potentiel annuel moyen des deux derniers exercices.</p>	<p>sont remplacés par le mot « précitée ».</p> <p><u>IV. Les articles L. 365-2, L.365-3 et L.365-4 dans leur rédaction issue de la loi n° du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion s'appliquent aux demandes d'agrément sollicitées à compter du 1er janvier 2010. Les agréments existants sont caducs au 1^{er} janvier 2011.</u></p> <p>(amendement n° 73)</p> <p>Article 2</p> <p>I. - Alinéa sans modification</p> <p><u>Art. L. 423-14. -</u> 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'Etat fixe le niveau de cette fraction qui ne peut être supérieure à la moitié du potentiel <u>financier</u> annuel moyen des deux derniers exercices.</p> <p>(amendement n° 74)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
—	est recouvré selon les procédures; sûretés, garanties et sanctions applicables en matière de taxes sur le chiffre d'affaires.	« 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.	Alinéa sans modification
		« <u>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.</u>	Alinéa sans modification
	« Il n'y a pas de prélèvement si le produit de celui-ci est inférieur à 10 000 € ou si, à la date du prélèvement, 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.	« <u>Le prélèvement n'est pas effectué si son produit est inférieur à 10 000 euros ou si, à la date où il devient exigible,</u> 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.	Alinéa sans modification
	« Les organismes soumis à ce prélèvement versent avant le 30 juin de chaque année le montant des sommes dont ils sont redevables à la Caisse de garantie du logement locatif social.	Alinéa supprimé	Alinéa supprimé
	« Les organismes qui ne communiquent pas les informations nécessaires à l'application des présentes dispositions acquittent une pénalité de 300 € par logement locatif dont ils sont propriétaires ; ce montant est doublé en cas de récidive. »	« <u>Sur sa demande, la Caisse de garantie du logement locatif social obtient des organismes les informations nécessaires à l'application du présent article. Les organismes qui ne communiquent pas ces informations sont redevables</u>	<u>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 euros par logement locatif dont ils sont propriétaires.</u>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 452-1. - La Caisse de garantie du logement locatif social est un établissement public national à caractère administratif. Elle gère un fonds de garantie de prêts au logement social. Elle est substituée de plein droit dans les droits et obligations de la Caisse de garantie du logement social visée à l'article L. 431-1, à compter du 1er janvier 2001.</p>	<p>—</p> <p>II. - Après le premier alinéa de l'article L. 452-1 du même code, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :</p> <p>« Elle gère un</p>	<p>—</p> <p>d'une pénalité dont le montant est fixé à 300 euros par logement locatif dont ils sont propriétaires. Ce montant est doublé en cas de récidive. Cette 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.</p> <p>« Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article et définit la liste des investissements annuels mentionnés au premier alinéa. »</p> <p>II. - Après l'article L. 452-1 du même code, il est inséré un article L. 452-1-1 ainsi rédigé :</p> <p>« Art. L. 452-1-1.</p>	<p>—</p> <p>(amendement n° 75)</p> <p>En 2010, le prélèvement est calculé soit dans les conditions fixées au premier alinéa du I, 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.</p> <p>(amendement n° 76)</p> <p>Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article et définit le mode de calcul du potentiel financier pris en considération en application de l'article L 413-4 ainsi que la liste des investissements annuels mentionnés au premier alinéa.</p> <p>(amendement n° 77)</p> <p>Alinéa sans modification</p> <p>Alinéa sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 452-3. - Les ressources de la Caisse de garantie du logement locatif social sont constituées par :</p> <p>a) Des dotations en capital ou autres concours apportés par l'Etat ou la Caisse des dépôts et consignations ;</p> <p>b) Des rémunérations perçues en contrepartie des garanties accordées au titre du fonds de garantie mentionné à l'article L. 452-1 ;</p> <p>c) Des cotisations et majorations versées en application des articles L. 452-4, L. 452-4-1 et L. 452-5 ;</p> <p>d) Des dons et legs ;</p> <p>e) Des produits de placements et des remboursements de prêts, ainsi que des reversements des concours financiers visés à l'article L. 452-1 ;</p> <p>f) Du produit des emprunts qu'elle contracte avec l'autorisation du ministre chargé des finances.</p>	<p>—</p> <p>fonds constitué des prélèvements prévus à l'article L. 423-14 et destiné à aider les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte à financer des opérations de construction et d'amélioration de leur parc de logements locatifs sociaux, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État. »</p> <p>III. - L'article L. 452-3 du même code est complété d'un g ainsi rédigé :</p>	<p>—</p> <p>La Caisse de garantie du logement locatif social gère un fonds dont les ressources <u>proviennent</u> des prélèvements effectués en application de l'article L. 423-14. <u>Dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, ce fonds attribue des concours financiers aux</u> organismes d'habitations à loyer modéré et <u>aux</u> sociétés d'économie mixte <u>pour la réalisation de leurs</u> opérations de construction et d'amélioration de leur parc de logements locatifs sociaux. »</p> <p>III. - L'article L. 452-3 du même code est complété <u>par</u> un g ainsi rédigé :</p>	<p>—</p> <p>III. L'article L. 452-3 <u>du même code est ainsi modifié :</u></p> <p>1° <u>Dans le f) de cet article, les mots « Du produit » sont remplacés par les mots « Le produit » :</u></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 481-1-1 . - Les sociétés d'économie mixte versent à la Caisse de garantie du logement locatif social la cotisation prévue à l'article L. 452-4. Les dispositions des articles L. 452-5 à L. 452-7 leur sont applicables.</p>	<p>« g) Du produit des pénalités recouvrées en application des articles L. 423-14 et L. 445-1. »</p>	<p>« g) Du produit des pénalités <u>et prélèvements</u> recouvrés en application des articles L. 423-14 et L. 445-1. »</p>	<p>2° Cet article est <u>complété par un g ainsi rédigé :</u></p>
<p>.....</p>	<p>IV. - Le premier alinéa de l'article L. 481-1-1 du même code est ainsi complété :</p>	<p>IV. – Alinéa supprimé</p>	<p><u>g) Le produit des pénalités et prélèvements recouvrés en application des articles L. 423-14 et L. 445-1.</u> (amendement n° 78)</p> <p>IV. - Alinéa supprimé.</p>
	<p>« Elles sont soumises au prélèvement prévu à l'article L. 423-14. »</p>		
	<p>V. - Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application du présent article et définit, notamment, les investissements annuels moyens mentionnés à l'article L. 423-14 du code de la construction et de l'habitation.</p>	<p>V. - Alinéa supprimé</p>	<p>V. Alinéa supprimé.</p>
	<p>Article 3</p>	<p>Article 3</p>	<p>Article 3</p>
	<p>I. - Le chapitre III du titre I^{er} du livre troisième du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :</p>	<p>I. - Alinéa sans modification</p>	<p>I. - Alinéa sans modification</p>
	<p>1° Les articles L. 313-1 à L. 313-3 sont ainsi rédigés :</p>	<p>1° - L'article L. 313-1 est ainsi rédigé :</p>	<p>1° - Sans modification</p>
<p>Art. L. 313-1. - Les employeurs, occupant au minimum vingt salariés, à l'exception de l'Etat, des</p>	<p>« Art. L. 313-1. - Les employeurs occupant au minimum vingt salariés, à l'exception de l'État, des</p>	<p>« Art. L. 313-1. - Les employeurs occupant au minimum vingt salariés, à l'exception de l'État, des</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>collectivités locales 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 Ier 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 :</p>	<p>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 Ier 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, et de la politique de la ville.</p>	<p>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 Ier 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.</p>	
<p>a) De construction, d'acquisition ou de démolition de logements, d'aménagement ou de remise en état de logements anciens, d'acquisition et d'aménagement de terrains destinés exclusivement à la construction de logements sociaux ;</p>	<p>« Le versement mentionné au précédent alinéa doit être effectué au profit d'un organisme agréé par le ministre chargé du logement aux fins de collecter la participation des employeurs à l'effort de construction, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État.</p>	<p>« <u>L'obligation</u> mentionnée au <u>premier</u> alinéa <u>prend la forme d'un</u> versement à un organisme agréé par le ministre chargé du logement aux fins de collecter la participation des employeurs à l'effort de construction. <u>Les conditions de cet agrément sont définies</u> par décret en Conseil d'État.</p>	
<p>b) De prise en charge temporaire, en cas de difficultés exceptionnelles des emprunteurs, d'une partie des remboursements de prêts immobiliers destinés à l'accession sociale à la propriété ;</p>			
<p>c) D'aides directes à des personnes physiques pour le changement de logement ou le maintien dans celui-ci et l'accès au logement locatif, de</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>garanties de loyer et charges apportées aux bailleurs ;</p>			
<p>d) De dépenses d'accompagnement social dans le domaine du logement ;</p>			
<p>e) D'aides à des organismes agréés d'information du public sur le logement.</p>			
<p>f) De subventions à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine.</p>			
<p>g) De compensations versées aux entreprises d'assurance de dommages qui proposent la souscription de contrats d'assurance contre le risque de loyers impayés respectant un cahier des charges social établi par l'Union d'économie sociale du logement et approuvé par décret.</p>	<p>« Toutefois, un employeur peut se libérer de ses obligations en investissant directement en faveur du logement de ses salariés, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État.</p>	<p>« Un employeur peut se libérer de <u>cette</u> obligation en investissant directement en faveur du logement de ses salariés, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.</p>	
		<p><u>« 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.</u></p>	
<p>Ces dispositions sont applicables aux établissements publics ayant un caractère industriel ou commercial, ainsi qu'aux organismes de l'Etat, des collectivités locales et de leurs établissements publics ayant le même caractère.</p>	<p>« Ces dispositions sont applicables aux établissements publics ayant un caractère industriel ou commercial, ainsi qu'aux organismes de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs établissements publics ayant le même caractère.</p>	<p>« Le présent article est applicable aux établissements publics industriels et commerciaux ainsi qu'aux organismes à <u>caractère industriel et commercial</u> de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs <u>groupements</u>.</p>	
<p>Les employeurs qui, au moyen de leurs ressources propres, ont investi au cours d'un exercice une somme supérieure à celle prévue au</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>premier alinéa peuvent reporter l'excédent sur les exercices postérieurs.</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>
<p>Une fraction de la somme à investir doit, dans la limite d'un neuvième, être réservée par priorité aux logements des travailleurs immigrés et de leurs familles.</p>			
<p>Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat.</p>			
<p>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 paiement de la cotisation relative à la participation. Le montant de leur participation est réduit de 75 p. 100, 50 p. 100 et 25 p. 100, respectivement chacune des trois années suivant la dernière année de dispense. Les employeurs ayant dépassé l'effectif de vingt salariés avant le 1er septembre 2005 et qui, en 2005, bénéficient 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.</p>		<p><u>« L'article L. 1111-2 du code du travail s'applique au calcul de l'effectif mentionné au premier alinéa. »</u></p>	
<p>Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables 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.</p>	<p>« 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 paiement</p>	<p><u>2° Après l'article L. 313-1, sont rétablis deux articles L. 313-2 et L. 313-3 ainsi rédigés :</u></p> <p>« 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</p>	<p>2° Alinéa sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Dans ce cas, l'obligation visée au premier alinéa du présent article est due dans les conditions de droit commun dès l'année au cours de laquelle l'effectif de vingt salariés est atteint ou dépassé.</p>	<p>de la cotisation relative à la participation. Le montant de leur participation 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^{er} 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.</p> <p>« Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables 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.</p> <p>« Dans ce cas, la cotisation visée au premier alinéa du présent article est due dans les conditions de droit commun dès l'année au cours de laquelle l'effectif de vingt salariés est atteint ou dépassé.</p> <p>« 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, ainsi que de, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, l'affectation</p>	<p>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^{er} 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.</p> <p>« 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.</p> <p>« 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.</p> <p>« 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, ainsi que, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, de</p>	<p>—</p> <p>Alinéa sans modification</p> <p>Alinéa sans modification</p> <p>« 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, des emprunts de l'Union d'économie sociale du logement à l'effort de construction ainsi que, dans</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
	<p>du résultat des collecteurs agréés.</p> <p>Ces ressources sont consacrées aux catégories d'emplois suivantes :</p> <p>« a) À la mise en oeuvre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés et du programme national de rénovation urbaine, ainsi qu'au soutien à l'amélioration du parc privé ;</p> <p>« b) Au soutien à la construction, à la réhabilitation et à l'acquisition de logements locatifs sociaux, ainsi qu'à la production de logements locatifs intermédiaires ;</p> <p>« c) À des interventions à caractère très social dans le domaine du logement, notamment sous la forme d'opérations relatives au logement des personnes défavorisées et de dépenses d'accompagnement social ;</p> <p>« d) À des aides à</p>	<p>l'affectation de tout ou partie du résultat des collecteurs agréés.</p> <p>Alinéa sans modification</p> <p>« 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 ;</p> <p>« b) Sans modification</p> <p>« 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 ;</p> <p>« d) À la mise en</p>	<p>des conditions définies par décret en Conseil d'État, de l'affectation de tout ou partie du résultat des collecteurs agréés. <u>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.</u> (amendements n° 79 et 80)</p> <p>Alinéa sans modification</p> <p>a) Alinéa sans modification</p> <p>b) Au soutien à la construction, à la réhabilitation et à l'acquisition de logements locatifs sociaux, <u>de logements locatifs très sociaux réalisés par les organismes agréés visés au 2° de l'article L. 365-1</u>, ainsi qu'à la production de logements locatifs intermédiaires ; (amendement n° 81)</p> <p>c) Sans modification</p> <p>d) Sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
	<p>leurs projets d'accèsion à la propriété, de réhabilitation de leur logement, d'accès au logement locatif, de changement de logement ou de maintien dans celui-ci ;</p>	<p><u>national de rénovation urbaine ;</u></p> <p>« d bis) <i>(nouveau)</i> <u>A la mise en œuvre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés</u>, ainsi qu'au soutien à l'amélioration du parc privé ;</p>	<p>d bis) <i>(nouveau)</i> Sans modification</p>
	<p>« e) À la participation à des actions de formation, d'information ou de réflexion menées par des associations agréées par l'État ;</p>	<p>« e) Sans modification</p>	<p>e) Sans modification</p>
	<p>« 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.</p>	<p>« f) Sans modification</p>	<p>f) Alinéa sans modification</p>
	<p>« Ces interventions peuvent prendre la forme de prêts, de prise en garantie ou de subventions à des personnes physiques ou morales, à des opérateurs de l'État ou à des associations agréées par l'État.</p>	<p>« Ces interventions peuvent prendre la forme de prêts, <u>de prises de participation, d'octrois de garantie</u> ou de subventions à des personnes physiques ou morales, à des opérateurs de l'État ou à des associations agréées par l'État.</p>	<p>Alinéa sans modification</p>
	<p>« 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 avis des représentants des organisations syndicales et patronales membres de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17. Les enveloppes minimales et</p>	<p>« 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 avis ou sur proposition des représentants des organisations syndicales et patronales membres de <u>l'Union d'économie sociale du logement.</u> La répartition</p>	<p>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 <u>concertation avec</u> des représentants des organisations syndicales et patronales membres de l'Union d'économie sociale du logement. La répartition</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>Code de la construction et de l'habitation</p> <p>Livre III : Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement</p> <p>Titre I^{er} : Mesures tendant à</p>	<p>maximales qui leur sont consacrées annuellement sont fixées par décret. » ;</p>	<p>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 consultation de 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.</p>	<p>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. <u>Le Gouvernement transmet au Parlement, en annexe générale au projet de loi de finances de l'année, le rapport mentionné à l'article de la loi n° du de finances pour 2009.</u></p> <p>(amendements n° 82, 83 et 85)</p> <p><u>A compter du 1^{er} janvier 2012, 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.</u></p> <p>(amendement n° 86)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>favoriser la construction d'habitations. Chapitre III : Participation des employeurs à l'effort de construction</p>	<p>2° L'article L. 313-7 est ainsi rédigé :</p>	<p>3°.- Alinéa sans modification</p>	<p>—</p>
<p>Art. L. 313-7. - 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 générale d'élaboration des règles régissant les conditions d'activité des associations à caractère professionnel ou interprofessionnel agréées aux fins de participer à la collecte des sommes définies à l'article L. 313-1 et de contrôle de leur gestion.</p>	<p>« Art. L. 313-7. - 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.</p>	<p>« Art. L. 313-7. - <u>I</u> - Alinéa sans modification Alinéa sans modification</p>	<p>Alinéa sans modification Elle est chargée d'une mission d'étude, d'évaluation et de contrôle relative à la participation des employeurs à l'effort de construction. (amendement n° 87)</p>
<p>A ce titre, elle propose aux ministres intéressés :</p>	<p>« A ce titre, elle a un rôle :</p>	<p>« <u>II</u>. - L'agence a un rôle :</p>	<p>II - Alinéa sans modification</p>
<p>- les règles régissant le fonctionnement et la gestion de ces associations ;</p>	<p>« a) De suivi statistique, comptable et financier de la participation des employeurs à l'effort de construction ;</p>	<p>« a) Sans modification</p>	<p>a) Alinéa sans modification</p>
<p>- les normes de gestion destinées à garantir leur solvabilité et l'équilibre de leur structure financière et leur imposant de respecter des ratios de couverture et de division des risques ;</p>	<p>« b) De contrôle du respect des conditions d'agrément des organismes collecteurs et de suivi de leur performance en terme de gestion ;</p>	<p>« b) Sans modification</p>	<p>b) Alinéa sans modification</p>
<p>- les règles garantissant le bon emploi des fonds qu'elles collectent.</p>	<p>« c) De contrôle du respect de la réglementation et des obligations de toute nature incombant :</p>	<p>« c) Alinéa sans modification</p>	<p>c) Alinéa sans modification</p>
<p>Ses propositions sont publiques et rendues applicables dans les conditions fixées par le décret en Conseil d'Etat prévu par</p>	<p>« - aux organismes collecteurs agréés,</p>	<p>Alinéa sans modification</p>	<p>Alinéa sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
l'article L. 313-33.	« - à l'organisme mentionné à l'article L. 313-17,	« - à l'Union d'économie sociale du logement ;	Alinéa sans modification
En cas de carence de l'Agence nationale, ces règles sont prises par voie réglementaire.	« - aux organismes soumis au contrôle, au sens de l'article L. 430-1 du code du commerce, des organismes collecteurs agréés ou de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17,	« - 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 ;	Alinéa sans modification
L'Agence nationale est consultée par les ministres intéressés sur les décisions d'agrément des associations précitées.	« - aux organismes qui bénéficient, directement ou indirectement, de concours financiers des collecteurs ou de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17.	« - aux organismes qui bénéficient, directement ou indirectement, de concours financiers des collecteurs ou de l'Union d'économie sociale du logement.	Alinéa sans modification
Elle est chargée, sous l'autorité de ces ministres, de contrôler le respect par ces associations des règles mentionnées aux troisième, quatrième, cinquième et septième alinéas ci-dessus ainsi que des dispositions du présent code relatives à la collecte et à l'utilisation du produit de la participation définie à l'article L. 313-1. Elle contrôle en outre le respect des conventions que l'Union d'économie sociale du logement a conclues avec l'Etat et, sur demande de cette union, le respect des recommandations de l'union par ses associés. Son activité de contrôle fait l'objet d'un rapport annuel remis aux ministres intéressés qui peuvent le rendre public.	« Les organismes d'habitations à loyer modéré définis à l'article L. 411-2 sont exclus du champ du contrôle de l'agence ;	Alinéa supprimé	
	« d) De contrôle de l'emploi de la participation des employeurs à l'effort de construction ;	d) Alinéa sans modification	d) Sans modification
	« e) D'évaluation de la contribution de la	« e) D'évaluation de la contribution de la	Alinéa supprimé (amendement n° 88)

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>A ce titre, notamment :</p> <p>a) Elle détermine la liste, le modèle et les délais de transmission des documents et informations qui doivent lui être remis ;</p> <p>b) Elle peut demander tous les renseignements, éclaircissements ou justifications nécessaires à l'exercice de sa mission ;</p> <p>c) Elle peut demander la communication de tous documents comptables ;</p> <p>d) Elle 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 aux alinéas précédents. Ces agents sont astreints au secret professionnel dans les conditions et sous les peines prévues à l'article 226-13 et 226-14 du code pénal. Ce secret ne peut leur être opposé, sauf par les auxiliaires de justice.</p> <p>L'agence nationale établit un rapport annuel sur l'évolution de l'ensemble des sommes investies au titre de</p>	<p>participation des employeurs à l'effort de construction aux orientations visées à l'article L. 313-3.</p> <p>« Au titre de ses activités, notamment :</p> <p>« a) Elle détermine la liste, le modèle et les délais de transmission des documents et informations qui doivent lui être remis ;</p> <p>« b) Elle peut demander tous les renseignements, éclaircissements ou justifications nécessaires à l'exercice de sa mission ;</p> <p>« c) Elle peut demander la communication de tous documents comptables ;</p> <p>« d) Elle 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 aux alinéas précédents. Ces agents sont astreints au secret professionnel dans les conditions et sous les peines prévues aux articles 226-13 et 226-14 du code pénal. Ce secret ne peut leur être opposé, sauf par les auxiliaires de justice.</p> <p>« Le contrôle exercé par l'agence s'exécute sans préjudice des compétences dévolues aux</p>	<p>participation des employeurs à l'effort de construction aux <u>catégories d'emploi</u> visées à l'article L. 313-3.</p> <p>« f) D'assistance à l'administration pour l'élaboration des règles applicables aux organismes collecteurs agréés.</p> <p>« <u>III.</u> - Au titre de ses activités, <u>l'agence</u> :</p> <p>« a) Détermine la liste, le modèle et les délais de transmission des documents et informations qui doivent lui être remis ;</p> <p>« b) Peut demander tous les renseignements, éclaircissements ou justifications nécessaires à l'exercice de sa mission ;</p> <p>« c) Peut demander la communication de tout document, <u>notamment</u> comptable ;</p> <p>« 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 <u>au présent article</u>. 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.</p> <p>« Les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 et les sociétés</p>	<p>—</p> <p>f) Alinéa sans modification</p> <p>III. - Alinéa sans modification</p> <p>a) Alinéa sans modification</p> <p>b) Alinéa sans modification</p> <p>c) Alinéa sans modification</p> <p>d) Alinéa sans modification</p> <p>Alinéa sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>la participation des employeurs à l'effort de construction.</p>	<p>autres organes d'inspection et de contrôle concernés. ;</p>	<p>d'économie mixte sont exclus du champ du contrôle de l'agence. »</p>	
<p>Art. L. 313-8. - Les dispositions des articles L. 612-1, L. 612-2 et L. 612-3 du code de commerce sont applicables aux associations visées à l'article L. 313-7, y compris lorsqu'elles n'atteignent pas les seuils fixés par décret en Conseil d'Etat mentionnés auxdits articles L. 612-1 et L. 612-2.</p>		<p>3° bis (nouveau) - A l'article L. 313-8, les mots : « aux associations visées à l'article L. 313-7, y compris lorsqu'elles » sont remplacés par les mots : « aux organismes collecteurs agréés, mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 313-18, y compris lorsqu'ils » ;</p>	<p>3° bis (nouveau) – Alinéa sans modification</p>
<p>Art. L. 313-9. - En application des orientations définies annuellement par le Gouvernement, l'Agence nationale établit le programme d'emploi annuel des fonds mentionnés au dixième alinéa de l'article L. 313-1.</p>	<p>3° L'article L. 313-9 est abrogé ;</p>	<p>4° Sans modification</p>	<p>4° Sans modification</p>
<p>A cet effet, elle recueille et redistribue tout ou partie de ces fonds.</p>			
<p>Art. L. 313-10. - L'Agence nationale gère un fonds de garantie dont les règles d'intervention sont définies par arrêté conjoint des ministres intéressés, afin de faciliter la bonne fin des opérations engagées par les associations mentionnées à l'article L. 313-7 et organismes mentionnés au premier alinéa de l'article L. 313-16.</p>		<p>4° bis (nouveau) - L'article L. 313-10 est ainsi modifié :</p>	<p>4° bis (nouveau) - Sans modification</p>
		<p>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 » ;</p>	<p>Alinéa sans modification</p>
<p>Le fonds de garantie est alimenté par un prélèvement annuel opéré sur les fonds collectés par ces</p>		<p>b) Au second alinéa, les mots : « associations et » sont supprimés, les mots : « l'Agence nationale » sont</p>	<p>Alinéa sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>associations et organismes et dont le montant est déterminé par le conseil d'administration de l'Agence nationale dans la limite d'un plafond fixé par arrêté conjoint des ministres intéressés, ainsi que par les produits financiers résultant du placement de ces sommes.</p>	<p>4° L'article L. 313-11 est ainsi rédigé :</p>	<p><u>remplacés par les mots : « l'agence » et le mot : « intéressés » est remplacé par les mots : « chargés du logement, de l'économie et du budget » :</u></p>	<p>5° Sans modification</p>
<p>Art. L. 313-11. - Le conseil d'administration est composé pour un quart de représentants de l'Etat, pour un quart de représentants des organisations d'employeurs représentatives au plan national, pour un quart de représentants des organisations de salariés représentatives au plan national et pour un quart de représentants des associations mentionnées à l'article L. 313-7 et organismes mentionnés au premier alinéa de l'article L. 313-16.</p>	<p>« 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.</p>	<p>5° Sans modification</p>	<p>5° Sans modification</p>
	<p>« Les modalités d'organisation et de fonctionnement de l'agence sont déterminées par décret en Conseil d'État. » ;</p>		
<p>Art. L. 313-12. - L'Agence nationale dispose, pour son fonctionnement, d'un prélèvement opéré chaque année sur les sommes collectées par les associations mentionnées à l'article L. 313-7 et aux organismes mentionnés au premier alinéa de l'article L. 313-16.</p>	<p>5° L'article L. 313-12 est ainsi rédigé :</p>	<p>6° - L'article L. 313-12 est ainsi rédigé :</p>	<p>6° - Sans modification</p>
<p>Le montant de ce prélèvement est déterminé</p>	<p>« Art. L. 313-12. - L'agence est financée, pour son fonctionnement par un prélèvement opéré chaque année sur les sommes versées au titre de l'article L. 313-4 aux organismes agréés.</p>	<p>« 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.</p>	
	<p>« Le montant de ce prélèvement est déterminé</p>	<p>« Le montant de ce prélèvement est déterminé</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>annuellement par le conseil d'administration de l'Agence nationale dans la limite d'un plafond fixé par arrêté conjoint des ministres intéressés.</p>	<p>annuellement par le conseil d'administration de l'agence dans la limite d'un plafond fixé par arrêté conjoint des ministres intéressés. » ;</p>	<p>par arrêté conjoint des ministres <u>chargés du logement, de l'économie et du budget.</u> » ;</p>	<p>Alinéa sans modification</p>
<p>Art. L. 313-13. - 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 nationale met l'association concernée en demeure de prendre, dans un délai déterminé, toute mesure de redressement utile.</p>	<p>6° Les articles L. 313-13 à L. 313-16 sont ainsi <u>modifiés</u> :</p>	<p>7° - Les articles L. 313-13, à L. 313-16 sont ainsi <u>rédigés</u> :</p>	<p>Alinéa sans modification</p>
<p>.....</p>	<p>a) À l'article L. 313-13, au premier alinéa, les mots : « l'association concernée » sont remplacés par les mots : « l'organisme contrôlé » ; au troisième alinéa, les mots : « l'organisme intéressé » sont remplacés par les mots « l'organisme contrôlé », le montant « 1 500 000 euros » est remplacé par les mots « deux millions d'euros » et les mots : « l'association » sont remplacés par les mots : « l'organisme contrôlé » ;</p>	<p><u>« 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.</u></p>	<p>Alinéa sans modification</p>
<p>.....</p>	<p>.....</p>	<p><u>« 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.</u></p>	<p>Alinéa sans modification</p>
<p>.....</p>	<p>.....</p>	<p><u>« 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 :</u></p>	<p>Alinéa sans modification</p>
<p>.....</p>	<p>.....</p>	<p><u>« a) De prononcer une sanction pécuniaire dont le montant est fixé compte tenu de la gravité des faits</u></p>	<p>a) de prononcer une sanction pécuniaire dont le montant est fixé compte tenu de la gravité des faits</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
—	—	<p><u>reprochés ainsi que de la situation financière et de la dimension 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 ;</u></p> <p>« 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 ;</p> <p>« c) De prononcer les sanctions suivantes, en fonction de la nature de l'organisme :</p> <p>« - s'il s'agit d'un organisme collecteur agréé, le retrait de l'agrément ;</p> <p>« - 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 ;</p> <p>« - s'il s'agit d'un organisme collecteur agréé</p>	<p>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 ;</p> <p>(amendement n° 89)</p> <p>b) Alinéa sans modification</p> <p>c) Sans modification</p> <p>- s'il s'agit d'un organisme collecteur agréé</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 313-14. - En cas de retrait d'agrément, le ministre chargé du logement procède, par arrêté pris sur proposition ou après avis de l'Agence nationale, à la dissolution de l'association, et nomme, par le même arrêté, un liquidateur.</p> <p>Art. L. 313-15. -</p>	<p>—</p> <p>b) À l'article L. 313-14, les mots : « l'association » sont remplacés par les mots : « l'organisme collecteur » ;</p> <p>e) À l'article</p>	<p>—</p> <p><u>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 ;</u></p> <p>« - 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.</p> <p>« 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.</p> <p>« 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.</p> <p>« 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.</p> <p>« Art. L. 313-15. - En</p>	<p>—</p> <p>autre que ceux mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 313-18, d'en suspendre les organes de direction ou d'en déclarer les membres démissionnaires d'office ; (amendement n° 90)</p> <p>- 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. (amendement n° 91)</p> <p>Alinéa sans modification</p> <p>« III. - Alinéa sans modification</p> <p>« Art. L. 313-14. - Alinéa sans modification</p> <p>« Art. L. 313-15. - Sans</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>En cas de dissolution judiciaire d'une association, l'actif net dégagé par la liquidation ne peut être attribué qu'à une association titulaire de l'agrément prévu à l'article L. 313-7.</p>	<p>L. 313-15, au deuxième alinéa les mots : « d'une association » sont remplacés par les mots : « d'un organisme collecteur », les mots : « une association titulaire de l'agrément prévu à l'article L. 313-7 » sont</p>	<p>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.</p>	<p>modification</p>
<p>En cas de dissolution volontaire ou statutaire d'une association, l'actif net dégagé par la liquidation est attribué à une association titulaire de l'agrément prévu à l'article L. 313-7, dont la désignation est soumise à l'approbation du ministre chargé du logement, après avis de l'Agence nationale.</p>	<p>remplacés par les mots : « un organisme collecteur agréé » ; au troisième alinéa, les mots : « une association titulaire de l'agrément prévu à l'article L. 313-7 » sont remplacés par les mots : « un organisme collecteur agréé » ;</p>	<p>« 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.</p>	
<p>En cas de liquidation administrative d'une association, 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 une association titulaire de l'agrément prévu à l'article L. 313-7, désignée par le ministre chargé du logement, après avis de l'Agence nationale.</p>		<p>« 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.</p>	<p>Alinéa sans modification</p>
<p>Art. L. 313-16. - Les dispositions de l'article L. 313-7, ainsi que celles du premier et du troisième alinéas de l'article L. 313-13, sont également applicables aux organismes agréés à collecter la participation des employeurs à l'effort de construction autres que les associations professionnelles ou interprofessionnelles mentionnées au premier alinéa dudit article L. 313-7.</p>	<p>d) — À l'article L. 313-16, le premier alinéa est supprimé ; au deuxième alinéa, les mots : « d'un de ces organismes » sont remplacés par les mots : « de l'un des organismes collecteurs agréés » ; au troisième alinéa, les mots : « ne respecte pas les conventions prévues au 2° et 2°bis de l'article L. 313-19 » sont supprimés, les mots : « du 4° du même article » sont</p>	<p>« 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</p>	<p>« Art. L. 313-16. - Alinéa sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>En cas de carence d'un de ces organismes à prendre les mesures de redressement visées au premier alinéa de l'article L. 313-13, ou en cas d'urgence, le ministre chargé du logement peut, après avis de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction, rendu dans un délai qui ne peut excéder huit jours, retirer l'agrément de collecte de cet organisme.</p> <p>Lorsque l'organisme est associé de l'Union d'économie sociale du logement et qu'il ne souscrit pas sa quote-part du capital de cette union, ne s'acquitte pas des contributions prévues aux articles L. 313-20 et L. 313-25, manque de manière grave et répétée aux recommandations de l'union, ne respecte pas les conventions prévues au 2° et 2°bis de l'article L. 313-19 ou réalise des opérations en méconnaissance des dispositions du 4° du même article, l'agence nationale met l'organisme en demeure de prendre, dans un délai déterminé, toute mesure de redressement utile. En cas de carence de l'organisme à prendre ces mesures de redressement, le ministre chargé du logement peut, après avis de l'agence nationale et de l'union, retirer l'agrément de collecte de cet organisme.</p> <p>.....</p> <p>Code de la construction et de l'habitation</p>	<p>remplacés par les mots : « du 7° de l'article L. 313-19 » ;</p>	<p>—</p> <p><u>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. » ;</u></p> <p><u>7° bis (nouveau). - Les articles L. 313-16-1, L. 313-16-2 et L. 313-16-4 sont abrogés ;</u></p>	<p>—</p> <p>7° bis (nouveau). - Alinéa sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>Partie législative Livres III : Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement Titre Ier : Mesures tendant à favoriser la construction d'habitations. Chapitre III : Participation des employeurs à l'effort de construction Section 2 : Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction.</p>			
<p>Article L. 313-16-3 Le fait de faire obstacle au contrôle de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction rend passible, après mise en demeure restée vaine, l'organisme contrôlé d'une amende de 15 000 Euros maximum.</p>	<p>7° Dans les articles L. 313-8 à L. 313-16-4, les mots : « l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction » sont à chaque occurrence remplacés par les mots : « l'agence » et les mots : « l'agence nationale » sont à chaque occurrence remplacés par les mots : « l'agence » ;</p>	<p>8° - A 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 » ;</p>	<p>8° - Alinéa sans modification</p>
<p>Article L. 313-17. - L'Union d'économie sociale du logement est une société anonyme coopérative à capital variable, soumise aux règles applicables aux unions d'économie sociale régies, notamment, par le titre II bis de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération et aux dispositions de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales, sous réserve des dispositions du présent chapitre.</p>		<p>8° bis (nouveau) - A 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 » ;</p>	<p>8° bis (nouveau) - Alinéa sans modification</p>
	<p>8° L'article L. 313-19 est ainsi rédigé :</p>	<p>9° - L'article L. 313-19 est ainsi rédigé :</p>	<p>9° - Sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p><i>Art. L. 313-19. -</i> L'Union d'économie sociale du logement :</p>	<p>—</p> <p><i>« Art. L. 313-19. -</i> L'organisme mentionné à l'article L. 313-17 :</p>	<p>—</p> <p><i>« Art. L. 313-19. -</i> <u>L'Union d'économie sociale du logement :</u></p>	<p>—</p>
<p>1° Représente les intérêts communs de ses associés, notamment auprès des pouvoirs publics ;</p>	<p>« 1° Représente les intérêts communs de ses associés ;</p>	<p>« 1° Sans modification</p>	
<p>2° Conclut avec l'Etat, après information des associés collecteurs, des conventions définissant des politiques nationales d'emploi des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction et des ressources du fonds d'intervention de l'union, à mettre en oeuvre par les associés collecteurs. L'union peut en outre conclure avec l'Etat des conventions ayant pour objet de favoriser la coopération entre associés, de coordonner les tâches de collecte, d'harmoniser les modalités d'emploi des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction, de contribuer, avec les associations départementales d'information sur le logement qui ont signé une convention avec l'Etat, à l'information sur le logement des salariés et d'améliorer la gestion des associés collecteurs ;</p>	<p>« 2° Assure la mise en oeuvre 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 ;</p>	<p>« 2° <u>Gère les fonds mentionnés à l'article L. 313-20 :</u></p> <p>« 3° Assure la mise en oeuvre 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 ;</p>	
<p>2° bis Assure, à compter d'une date fixée par décret et dans des conditions fixées par convention avec l'Etat, le financement des aides prévues au b de l'article L. 313-1 au bénéfice des emprunteurs ayant souscrit des prêts garantis par le fonds de garantie de l'accession</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>sociale à la propriété mentionné au troisième alinéa de l'article L. 312-1 ;</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>
<p>2° ter Assure, dans des conditions fixées par convention avec l'Etat, le financement des aides prévues au g de l'article L. 313-1 ;</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>
<p>3° Elabore, dans l'intérêt commun, des recommandations aux associés aux fins mentionnées au 2°. Ces recommandations ne peuvent déroger aux conventions ci-dessus mentionnées ;</p>	<p>« 3° Mobilise l'ensemble des associés collecteurs pour la mise en oeuvre 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 droits de réservation mentionnés à l'article L. 313-26 dont ils sont titulaires ;</p>	<p>«4° Mobilise l'ensemble des associés collecteurs pour la mise en oeuvre 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 droits de réservation mentionnés à l'article L. 313-26 dont ils sont titulaires ;</p>	<p>—</p>
<p>—</p>	<p>« 4° Gère un fonds d'interventions sociales pour la mise en oeuvre des interventions mentionnées au e de l'article L. 313-3 ;</p>	<p>Alinéa supprimé</p>	<p>Alinéa supprimé.</p>
<p>—</p>	<p>« 5° Veille :</p>	<p>« 5° Veille :</p>	<p>—</p>
<p>3° bis Adresse aux associés des recommandations visant à la bonne application, dans les sociétés mentionnées à l'article L. 422-2 dont ils sont actionnaires de référence au sens de l'article L. 422-2-1, de la politique nationale de l'habitat et du renouvellement urbain qu'expriment les conventions conclues par l'Etat avec l'union regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré ou conjointement avec cette union et l'Union d'économie sociale du logement ;</p>	<p>« - 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 du renouvellement urbain qu'expriment les conventions conclues par l'Etat avec l'union regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré ;</p>	<p>« - 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 <u>de rénovation</u> urbain qu'expriment les conventions conclues par l'Etat avec l'union regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré ;</p>	<p>—</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>3° ter Adresse aux associés des recommandations visant à permettre le regroupement des actions des sociétés mentionnées à l'article L. 422-2 détenues par les associés collecteurs sans pouvoir organiser de concentration nationale, à 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 et à assurer, dans les sociétés dont ils sont actionnaires de référence au sens de l'article L. 422-2-1, le respect des principes déontologiques qu'elle fixe. Ces recommandations ne peuvent déroger aux conventions conclues entre l'Etat et l'Union d'économie sociale du logement sur les mêmes objets ;</p>	<p>« - à permettre le regroupement des actions des sociétés mentionnées à l'article L. 422-2 détenues par les associés collecteurs sans pouvoir organiser de concentration nationale ;</p> <p>« - à 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 ;</p> <p>« - à assurer, dans les sociétés dont ils sont actionnaires de référence au sens de l'article L. 422-2-1, le respect des principes déontologiques qu'elle fixe ;</p> <p>« 6° Assure :</p> <p>« - la coopération entre associés ;</p> <p>« - la coordination des tâches de collecte ;</p> <p>« - l'harmonisation des modalités d'emploi des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction ;</p> <p>« - avec les associations départementales d'information sur le logement qui ont signé une convention avec l'État, l'information sur le logement des salariés ;</p> <p>« - l'amélioration de la gestion des associés</p>	<p>« - permettre le regroupement des actions de ces mêmes sociétés détenues par les associés collecteurs sans pouvoir organiser de concentration nationale ;</p> <p>« - 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 ;</p> <p>« - assurer, dans les sociétés dont les organismes collecteurs sont actionnaires de référence, le respect des principes déontologiques qu'elle fixe ;</p> <p>« 6° Assure :</p> <p>Alinéa sans modification</p> <p>Alinéa sans modification</p> <p>Alinéa sans modification</p> <p>Alinéa sans modification</p> <p>Alinéa sans modification</p>	<p>« 6° Sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
—	<p>collecteurs ;</p> <p>« 7° Élabore, dans l'intérêt commun, des recommandations aux associés aux fins mentionnées au 2°, 3°, 4° et 5°. Ces recommandations s'imposent aux associés collecteurs ;</p>	<p>« 7° Élabore, dans l'intérêt commun, des recommandations aux associés aux fins mentionnées aux 3° à 6°. Ces recommandations s'imposent aux associés collecteurs ;</p>	« 7° Alinéa sans modification
<p>4° Donne, en considération des intérêts communs que l'union représente et des objectifs définis dans les conventions mentionnées au 2°, un avis conforme préalablement aux opérations par lesquelles les associés collecteurs :</p>	<p>« 8° Donne, en considération des intérêts communs que l'organisme mentionné à l'article L. 313-17 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 :</p>	<p>« 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 :</p>	« 8° Sans modification
<p>- constituent, cèdent ou transfèrent 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 3° ;</p>	<p>« - constituent, cèdent ou transfèrent 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 6° ;</p>	<p>« - constituent, cèdent ou transfèrent 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° ;</p>	
<p>- convertissent ou transfèrent en titres ou subventions des créances constituées avec les fonds de même provenance ;</p>	<p>« - convertissent ou transfèrent en titres ou subventions des créances constituées avec les fonds de même provenance ;</p>	Alinéa sans modification	
<p>- prennent ou cèdent des participations financées avec les fonds de même provenance ;</p>	<p>« - prennent ou cèdent des participations financées avec les fonds de même provenance ;</p>	Alinéa sans modification	
<p>5° 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</p>	<p>« 9° Assure, dans les limites fixées par ses statuts, la gestion d'autres intérêts communs de ses associés et contribue au développement de leurs</p>	<p>« 9° Assure, dans les limites fixées par ses statuts, la gestion d'autres intérêts communs de ses associés et contribue au développement de leurs</p>	« 9° Sans modification

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
opérations sont retracées dans une comptabilité distincte.	activités. Ces opérations sont retracées dans une comptabilité distincte.	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.	« Les associés collecteurs communiquent à l'organisme mentionné à l'article L. 313-17 les renseignements nécessaires à l'exercice de sa mission.	« Les associés collecteurs communiquent à <u>l'union</u> les renseignements nécessaires à l'exercice de sa mission.	
Les statuts de l'union sont approuvés par décret.	« Les statuts de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17 sont approuvés par décret. » ;	« <u>L'Union d'économie sociale du logement est administrée par un conseil de surveillance et un directoire. Ses statuts sont approuvés par décret.</u> » ;	
<i>Art. L. 313-20.</i> - Les stipulations des conventions prévues au 2°, au 2° bis et au 2° ter de l'article L. 313-19 s'imposent aux associés.	9° L'article L. 313-20 est ainsi rédigé :	10° - L'article L. 313-20 est ainsi rédigé :	10° - Sans modification
	« <i>Art. L. 313-20.</i> - L'organisme mentionné à l'article L. 313-17 dispose d'un fonds d'intervention, d'un fonds d'interventions sociales et d'un fonds <u>dénommé</u> fonds de garantie universelle des risques locatifs.	« <i>Art. L. 313-20.</i> - I. <u>- L'Union d'économie sociale du logement</u> dispose d'un fonds d'intervention, d'un fonds d'interventions sociales et d'un fonds de garantie universelle des risques locatifs.	
Pour l'exécution de ces conventions, l'Union d'économie sociale du logement dispose d'un fonds d'intervention, d'un fonds de soutien et d'un fonds dénommé fonds de garantie universelle des risques locatifs.			
Le fonds d'intervention contribue à la bonne adaptation des ressources des associés collecteurs aux besoins locaux, compte tenu des politiques nationales et locales d'emploi de la participation des employeurs à l'effort de construction.	« I. - Le fonds d'intervention contribue à la bonne adaptation des ressources des associés collecteurs aux besoins locaux et à la bonne exécution par l'organisme mentionné à l'article L. 313-17 des politiques nationales et locales d'emploi de la participation des employeurs à l'effort de construction.	« II. - Le fonds d'intervention contribue à la bonne adaptation des ressources des associés collecteurs aux besoins locaux et à la bonne exécution par <u>l'union</u> des politiques nationales et locales d'emploi <u>des ressources issues</u> de la participation des employeurs à l'effort de construction.	
Le fonds de soutien met à la disposition de la		« III. - <u>Le fonds d'interventions sociales</u>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>société gérant le fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété mentionné au troisième alinéa de l'article L. 312-1 les sommes destinées à financer les aides prévues au 2° bis de l'article L. 313-19.</p>	<p>—</p>	<p>—</p> <p><u>finance les actions mentionnées au c de l'article L. 313-3.</u></p>	<p>—</p>
<p>La convention prévue au 2° bis de l'article L. 313-19 définit les modalités d'alimentation de ce fonds, ainsi que les modalités de prise en charge temporaire des prêts, et, notamment, la part de mensualités reportée, le nombre de mensualités reportées, le délai de carence et les éventuelles périodes de franchise. Elle prévoit une clause de révision dans le cas où les conditions d'attribution des prêts mentionnés au troisième alinéa de l'article L. 312-1 sont modifiées de manière substantielle.</p>			
<p>Un décret, pris après consultation de l'Union d'économie sociale du logement, fixe les règles de dotation du fonds de soutien par l'union, les règles régissant son fonctionnement administratif et financier, les normes de gestion destinées à garantir sa solvabilité et l'équilibre de sa structure financière ainsi que les ratios de couverture des risques.</p>			
<p>L'union garantit l'équilibre financier du fonds de soutien.</p>			
<p>Une convention entre l'Union d'économie sociale du logement et la société de gestion du fonds de garantie de l'accession sociale, homologuée par arrêté interministériel, fixe notamment le mode de calcul</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>des sommes à verser, les conditions de contrôle et les modalités de mise en oeuvre de la garantie d'équilibre financier du fonds.</p>	<p>« II. - Le fonds de garantie universelle des risques locatifs assure le versement des compensations mentionnées au f de l'article L. 313-3.</p>	<p>« <u>IV</u>. - Le fonds de garantie universelle des risques locatifs assure le versement des compensations mentionnées au f de l'article L. 313-3. <u>Ce versement ne constitue pas une activité de réassurance au sens de l'article L. 310-1-1 du code des assurances.</u></p>	<p>Alinéa sans modification</p>
<p>Le fonds de garantie universelle des risques locatifs verse les compensations prévues au g de l'article L. 313-1. Il peut également verser les garanties de loyer et charges prévues au c du même article 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.</p>	<p>« Il peut également verser des garanties de loyer 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.</p>	<p><u>Le fonds de garantie universelle des risques locatifs</u> peut également verser des garanties de loyer 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.</p>	<p>Alinéa sans modification</p>
<p>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 entreprises d'assurance de dommages qui proposent la souscription de contrats d'assurance contre le risque de loyers impayés respectant le cahier des charges social mentionné au</p>	<p>« En dehors des contributions des associés collecteurs et de toutes ressources de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17, 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 mentionnées au f de l'article</p>	<p>« En dehors des contributions des associés collecteurs et de toutes ressources de l'<u>Union d'économie sociale du logement</u>, 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 mentionnées au f de l'article</p>	<p>Alinéa sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>g de l'article L. 313-1. Il peut également recevoir des versements de l'Etat au titre des locataires que ce dernier prend en charge, dans des conditions fixées par convention entre l'Etat et l'Union d'économie sociale du logement, ainsi que des contributions volontaires des collectivités territoriales ou de leurs groupements.</p>	<p>L. 313-3.</p>	<p>L. 313-3.</p>	
<p>Un décret en Conseil d'Etat, pris après consultation de l'union, fixe les règles de gestion et de fonctionnement du fonds de garantie universelle des risques locatifs.</p>	<p>« Un décret en Conseil d'Etat, pris après consultation de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17, fixe les règles de gestion et de fonctionnement du fonds de garantie universelle des risques locatifs et du fonds d'interventions sociales.</p>	<p>Alinéa supprimé</p>	<p>Alinéa supprimé.</p>
<p>L'Union d'économie sociale du logement garantit l'équilibre financier de ce fonds.</p>	<p>« L'organisme mentionné à l'article L. 313-17 garantit l'équilibre financier de ce fonds.</p>	<p>« V. - L'union garantit l'équilibre financier de chaque fonds.</p>	<p>« V. - Sans modification</p>
<p>Chaque associé collecteur apporte sa contribution à chaque fonds. Le conseil d'administration de l'union fixe, après consultation du comité des collecteurs mentionné à l'article L. 313-21, 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.</p>	<p>« III. - Chaque associé collecteur apporte sa contribution à chaque fonds. Le conseil d'administration de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17 fixe le montant des contributions sous la forme :</p>	<p>« Chaque associé collecteur apporte sa contribution à chaque fonds. Le conseil de surveillance de l'union fixe le montant des contributions sous la forme :</p>	
	<p>« - de versements ;</p>	<p>Alinéa sans modification</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Chaque fonds peut également être alimenté par toutes ressources de l'union.</p> <p>Les opérations de chacun des fonds et, au sein du fonds d'intervention, de chacune des politiques d'emploi mentionnées au 2° de l'article L. 313-19 sont retracées dans une comptabilité distincte.</p>	<p>« - de transferts de créances constituées avec des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction ;</p> <p>« - ou d'inscriptions, au bilan de ces associés, de dettes dont le paiement à l'organisme mentionné à l'article L. 313-17 est garanti par les actifs des associés issus de cette participation.</p> <p>« Chaque fonds peut également être alimenté par toutes ressources de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17.</p> <p>« Sont retracées dans une comptabilité distincte, respectivement :</p> <p>« - les opérations de chacun des fonds ;</p> <p>« - au sein du fonds d'intervention les opérations relatives à chacune des politiques d'emploi mentionnées au 2° et au 3° de l'article L. 313-19 ;</p> <p>« - au sein du fonds de garantie universelle des risques locatifs les opérations mentionnées au premier alinéa du H du présent article d'une part, et celles mentionnées au deuxième alinéa du H de ce même article d'autre part. » ;</p>	<p>Alinéa sans modification</p> <p>« - 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.</p> <p>« Chaque fonds peut également être alimenté par toutes ressources de l'union.</p> <p>Alinéa sans modification</p> <p>Alinéa sans modification</p> <p>« - au sein du fonds d'intervention les opérations relatives à chacune des politiques d'emploi mentionnées au 3° de l'article L. 313-19 ;</p> <p>« - 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.</p> <p>« 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. » ;</p>	<p>« VI. - Alinéa sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
—	—	<p style="text-align: center;">10° bis (<i>nouveau</i>)</p> <p>L'article L. 313-21 est ainsi rédigé :</p> <p style="text-align: center;"><i>« Art. L. 313-21. —</i></p> <p><u>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.</u></p> <p><u>« 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 leur suppléant ne peuvent être propriétaires d'actions de l'union. Le conseil se réunit au moins trois fois dans l'année.</u></p> <p><u>« 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. »;</u></p>	10° bis (<i>nouveau</i>) Sans modification
	10° L'article	40° 11° L'article	11° Alinéa sans modification

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p><i>Art. L. 313-22.</i> - Le comité paritaire des emplois est composé des représentants permanents des organisations d'employeurs et de salariés associées ou de leurs suppléants. Sur proposition du comité paritaire, notamment en vue de la conclusion avec l'Etat des conventions prévues au 2° de l'article L. 313-19, le conseil d'administration de l'union délibère sur les politiques d'emploi des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction.</p>	<p>L. 313-22 est ainsi rédigé :</p> <p>« <i>Art. L. 313-22.</i> - Le budget et le compte financier annuels de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17 sont adoptés par le conseil d'administration.</p> <p>« L'état d'avancement de l'exécution du budget est présenté trois fois par an au conseil d'administration assorti de propositions de mesures correctrices en cas de décalage important par rapport aux prévisions budgétaires. » ;</p> <p>11° L'article L. 313-23 est ainsi rédigé :</p>	<p>L. 313-22 est ainsi rédigé :</p> <p>« <i>Art. L. 313-22.</i> - Le budget et le compte financier annuels de l'Union d'économie sociale du logement sont adoptés par le conseil de surveillance.</p> <p>« L'état d'avancement de l'exécution du budget est présenté trois fois par an au conseil d'administration assorti de propositions de mesures correctrices en cas de décalage important par rapport aux prévisions budgétaires. » ;</p> <p>44° 12° L'article L. 313-23 est ainsi rédigé :</p>	<p>—</p> <p><i>Art. L. 313-22.</i> - Le budget et les comptes annuels de l'Union d'économie sociale du logement sont arrêtés par le conseil de surveillance.</p> <p>(amendements n° 92, 93)</p> <p>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.</p> <p>(amendement n° 94)</p> <p>12° Sans modification</p>
<p><i>Art. L. 313-23.</i> - Deux commissaires du Gouvernement représentent l'Etat auprès de l'union. Ils assistent aux séances du conseil d'administration et peuvent se faire communiquer tous documents. Ils peuvent conjointement demander que l'union procède à une seconde délibération sur les avis prévus au 4° de l'article L. 313-19 et sur les décisions relatives aux contributions prévues à l'article L. 313-20.</p>	<p>« <i>Art. L. 313-23.</i> - Trois commissaires du Gouvernement représentent l'Etat auprès de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17. Chaque commissaire du Gouvernement peut disposer d'un suppléant. Ils assistent aux séances du conseil d'administration. Ils peuvent se faire communiquer tous documents.</p>	<p>« <i>Art. L. 313-23.</i> - Trois commissaires du Gouvernement représentent l'Etat 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.</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>La confirmation de la décision prise par le conseil d'administration en première délibération ne peut être acquise qu'à la majorité des membres composant le conseil.</p>	<p>« Chaque commissaire du Gouvernement peut demander l'inscription d'un ou de plusieurs points à l'ordre du jour.</p>	<p>Alinéa sans modification</p>	<p>—</p>
	<p>« Chaque commissaire du Gouvernement peut opposer son veto, dans le délai d'un mois suivant la prise de la délibération :</p>	<p>Les commissaires du Gouvernement peuvent, dans un délai de quinze jours suivant la prise de la délibération, opposer conjointement leur veto :</p>	
	<p>« - aux délibérations qui ont un impact sur l'équilibre financier des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction,</p>	<p>« - 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 ;</p>	
	<p>« - aux délibérations non conformes à la réglementation,</p>	<p>Alinéa sans modification</p>	
	<p>« - aux délibérations qui portent sur le budget et le compte financier de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17,</p>	<p>Alinéa supprimé</p>	<p>Alinéa supprimé.</p>
	<p>« - aux délibérations relatives aux statuts et à l'organisation de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17.</p>	<p>Alinéa supprimé</p>	<p>Alinéa supprimé.</p>
<p>Art. L. 313-26-1. - Lorsque, dans le cadre d'un dispositif d'accèsion sociale à la propriété par portage foncier prévu par une</p>	<p>12° À l'article L. 313-26-1, les mots : « par</p>		

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>convention conclue entre l'Etat et l'Union d'économie sociale du logement, un bail à construction est signé par une personne morale désignée par un associé de cette union et par un ménage accédant pour la première fois à la propriété de sa résidence principale et disposant de ressources inférieures à des plafonds fixés par voie réglementaire, les droits résultant du bail à construction ne peuvent être cédés qu'en totalité et avec l'agrément du bailleur.</p> <p>.....</p> <p>Art. L. 313-25 - Pour ses frais de fonctionnement afférents aux attributions prévues aux 1° à 4° de l'article L. 313-19, l'union dispose d'un prélèvement opéré chaque année sur les sommes collectées par les associés collecteurs. Elle en détermine le montant annuel dans la limite d'un plafond fixé par l'autorité administrative.</p> <p>.....</p> <p>L'assemblée générale de l'union détermine annuellement le montant du défraiement qui est réparti par le conseil d'administration entre les organisations interprofessionnelles d'employeurs et de salariés associées sur la base d'un dossier établi par chaque organisation décrivant la nature des dépenses envisagées et rendant compte de l'emploi des sommes perçues au titre de l'année précédente.</p> <p>.....</p> <p>Section 4 : Dispositions diverses</p> <p>Article L. 313-26-1 Lorsque, dans le</p>	<p>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 » ;</p>	<p>.....</p> <p><u>13°... - A 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 » ;</u></p> <p><u>13° bis (nouveau) A 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 ».</u></p>	<p>.....</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>cadre d'un dispositif d'accession sociale à la propriété par portage foncier prévu par une convention conclue entre l'Etat et l'Union d'économie sociale du logement, un bail à construction est signé par une personne morale désignée par un associé de cette union et par un ménage accédant pour la première fois à la propriété de sa résidence principale et disposant de ressources inférieures à des plafonds fixés par voie réglementaire, les droits résultant du bail à construction ne peuvent être cédés qu'en totalité et avec l'agrément du bailleur.</p>	—	<p><u>13° ter (nouveau).- 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 » :</u></p>	<p><u>Art. L. 313-26-2 -. Jusqu'au 31 décembre 2011 inclus, un quart des attributions, réparties programme par programme, effectuées dans les logements pour lesquels les organismes collecteurs agréés associés de l'Union d'économie sociale pour le logement disposent de contrats de réservation sont réservés aux salariés et aux demandeurs d'emploi confrontés à des problèmes particuliers d'accès 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.</u></p> <p><u>Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat. 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</u></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 313-31. - Les dispositions du premier alinéa de l'article L. 423-11 sont applicables aux administrateurs et aux salariés des associations mentionnées à l'article L. 313-7 et des organismes mentionnés au premier alinéa de l'article L. 313-16 ainsi qu'aux administrateurs et aux salariés de l'agence nationale.</p> <p>Art. L. 313-32-1. - Pour l'exécution, dans les conditions prévues au présent chapitre, des conventions mentionnées au 2° de l'article L. 313-19 définissant les politiques nationales d'emploi des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction, les collecteurs associés de l'union d'économie sociale du logement reçoivent une partie des sommes collectées au titre de l'article L. 313-1 par les organismes, agréés aux fins de les collecter, ayant le statut d'organismes d'habitations à loyer modéré ou de sociétés d'économie mixte exerçant à titre principal une activité de construction, d'acquisition ou de gestion de logements sociaux.</p> <p>Ce versement aux collecteurs associés de l'union d'économie sociale du logement, fixé à deux tiers du montant total des sommes collectées, par chaque</p>	<p>13° 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 » ;</p> <p>14° a) À l'article L. 313-32-1, au premier alinéa, les mots : « Pour l'exécution, dans les conditions prévues au présent chapitre, des conventions mentionnées au 2° de l'article L. 313-19 définissant les politiques nationales d'emploi des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction, les collecteurs associés de l'union d'économie sociale du logement » sont remplacés par les mots : « Pour la mise en oeuvre des politiques nationales d'emploi des ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction, les organismes collecteurs » ;</p>	<p>43° 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 » ;</p> <p>15° - L'article L. 313-32-1 est ainsi modifié :</p> <p>a° Le début du premier alinéa est ainsi rédigé :</p> <p>« Pour la mise en oeuvre 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) » ;</p>	<p>—</p> <p><u>effet par décision du représentant de l'Etat dans le département du siège de l'organisme collecteur et sont tenues au secret professionnel.</u></p> <p>(amendement n° 95)</p> <p>14° Sans modification</p> <p>15° Sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>organisme, au titre de l'article L. 313-1 au cours de l'année précédente, est effectué avant le 30 juin de chaque année, accompagné d'une déclaration également adressée au représentant de l'Etat dans le département du siège de l'organisme. Il n'inclut aucun fonds de la fraction de la participation mentionnée à l'article L. 313-9.</p> <p>.....</p>	<p>b) La deuxième phrase du deuxième alinéa est supprimée ;</p>	<p>b) La <u>seconde</u> phrase du deuxième alinéa est supprimée ;</p>	<p>16° Sans modification</p>
<p><i>Art. L. 313-33.</i> - Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités d'application du présent chapitre. Il fixe notamment les conditions dans lesquelles les délibérations du conseil d'administration de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction sont rendues exécutoires ainsi que les conditions de dépôt et de placement des disponibilités financières du fonds d'intervention de l'Union d'économie sociale du logement en attente de l'emploi fixé par les conventions prévues au 2° de l'article L. 313-19. Il fixe enfin le délai à l'expiration duquel, faute de réponse de l'union, l'avis prévu au 4° de l'article L. 313-19 est réputé rendu.</p>	<p>15° L'article L. 313-33 est ainsi rédigé :</p> <p>« <i>Art. L. 313-33.</i> - Les statuts de l'association pour l'accès aux garanties locatives sont approuvés par décret.</p>	<p>15° 16° L'article L. 313-33 est ainsi rédigé :</p> <p>Alinéa sans modification</p>	
	<p>« Sont commissaires du Gouvernement auprès de l'association les commissaires du Gouvernement auprès de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17. Ils</p>	<p>« Sont commissaires du Gouvernement auprès de l'association les commissaires du Gouvernement auprès de l'Union d'économie sociale du logement. Ils disposent</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
—	<p>disposent des mêmes pouvoirs au sein de l'association que ceux mentionnés à l'article L. 313-23. Les dispositions de l'article L. 313-22 s'appliquent également à l'association.</p>	<p>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.</p>	—
	<p>« L'objet de l'association, soumise au contrôle de la Cour des comptes, de l'inspection générale des finances et aux dispositions du titre II de la loi n° 91-3 du 3 janvier 1991 relative à la transparence et à la régularité des procédures de marché 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 troisième alinéa de l'article L. 313-20. »</p>	<p>« L'objet de l'association, soumise au contrôle de la Cour des comptes, 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 <u>IV</u> de l'article L. 313-20.»</p>	
	<p>16° Il est créé un article L.313-34 ainsi rédigé :</p>	<p><u>17° - Après l'article L. 313-33, sont insérés deux articles L. 313-34 et L. 313-35 ainsi rédigés :</u></p>	<p>17° - Après l'article L. 313-33, sont ajoutés <u>trois</u> articles L.313-34, L. 313-34-1 et L. 313-35 ainsi rédigés : (amendement n° 96)</p>
	<p>« Art. L. 313-34. - Les modalités d'application du présent chapitre sont fixées par décret en Conseil d'État. »</p>	<p>« Art. L. 313-34. - <u>Les statuts de l'association foncière logement sont approuvés par décret.</u></p>	<p>Alinéa sans modification</p>
		<p>« Sont commissaires du Gouvernement auprès de l'association les commissaires du Gouvernement auprès de <u>l'Union d'économie sociale du logement</u>. 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.</p>	<p>Alinéa sans modification</p>
		<p>« L'objet de</p>	<p>Alinéa sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
—	—	<p>l'association, soumise au contrôle de la Cour des comptes, de l'inspection générale des finances et aux dispositions du titre II de la loi n° 91-3 du 3 janvier 1991 <u>précitée</u>, est de réaliser des programmes de logements contribuant à la mixité 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 <u>rénovation urbaine</u> et, d'autre part, la réalisation de logements locatifs sociaux dans les agglomérations <u>se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements.</u></p> <p>L'association est autorisée à contribuer par transfert d'actifs au financement des régimes de retraites 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 financé directement ou indirectement par les apports et subventions mentionnés à la phrase précédente est</p>	—

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
—	—	également exclue de la base de calcul de l'impôt sur les sociétés de cette association et de toutes les autres personnes morales qui comptabilisent ces amortissements. »	<p>Art. L. 313-34-1 -. <u>Jusqu'au 31 décembre 2011, un quart des attributions, réparties programme par programme, effectuées dans les logements appartenant à l'Association Foncière Logement ou à l'une de ses filiales sont réservés aux salariés et aux demandeurs d'emploi confrontés à des problèmes particuliers d'accès 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.</u></p> <p><u>Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat. 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 habilitées à cet effet par décision du représentant de l'Etat dans le département du siège de l'organisme collecteur et sont tenues au secret professionnel.</u></p> <p>(amendement n° 97)</p>
	II. - L'ensemble des engagements pris par l'Agence nationale pour la participation des employeurs	« <u>Art. L. 313-35. - Les modalités d'application du présent chapitre sont fixées par décret en Conseil d'Etat.</u> »	Alinéa sans modification
		II. - L'ensemble des actifs, passifs, droits et obligations de l'Agence nationale pour la participation	Alinéa sans modification

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>Code de la construction et de l'habitation</p> <p>Livre IV : Habitations à loyer modéré</p> <p>Titre IV : Rapports des organismes d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires</p> <p>Chapitre Ier : Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources - Supplément de loyer de solidarité.</p> <p>Section 1 : Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources</p> <p>Art. L. 441-2-3.- (...)Après avis des maires des communes concernées et en tenant compte des objectifs de mixité sociale définis par l'accord collectif intercommunal ou départemental, le représentant de l'Etat dans le département désigne chaque demandeur à un organisme bailleur disposant de logements correspondant à la demande. Le représentant de l'Etat dans le département définit le périmètre au sein duquel ces logements doivent être situés. Il fixe le délai dans lequel l'organisme bailleur est tenu de loger le demandeur. Cette attribution s'impute sur les droits à réservation du</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>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.</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>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.</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p><u>II bis Le septième alinéa du II de l'article L. 441-2-3 est ainsi modifié :</u></p> <p>1° Après la première phrase est insérée une phrase ainsi rédigée : « L'organisme bailleur peut notamment être l'Association Foncière logement. »</p> <p>2° Dans la dernière phrase, après les mots « du</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>représentant de l'Etat dans le département.</p>	<p>III. - Le fonds de soutien de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17 est transformé en une section comptable du fonds d'intervention de cet organisme.</p>	<p>III. - Le fonds de soutien de <u>l'Union d'économie sociale du logement</u> est transformé en une section comptable du fonds d'intervention de cet organisme.</p>	<p><u>représentant de l'Etat dans le département</u> », sont ajoutés les mots « ou lorsque le demandeur est salarié ou demandeur d'emploi, sur les droits de réservation d'un organisme collecteur associé de l'Union d'économie sociale pour le logement mentionnée à l'article L. 313-17.</p>
<p>Loi n° 2001-1275 du 28 décembre 2001 de finances pour 2002</p>	<p>IV. - L'article 116 de la loi n° 2001-1275 du 28 décembre 2001 de finances pour 2002 est abrogé.</p>	<p>IV. - <u>L</u> L'article 116 de la loi de finances pour 2002 (n° 2001-1275 du 28 décembre 2001) est abrogé ;</p>	<p>(amendement n° 98) Alinéa sans modification</p>
<p>Art. 116. - La participation des employeurs à l'effort de construction peut être utilisée, au titre de l'emploi prévu au a de l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation, pour accorder des subventions, dans le cadre des dispositions prévues par le code de la construction et de l'habitation et selon des modalités prévues par une convention entre l'Etat et l'Union d'économie sociale du logement en vertu du 2° de l'article L. 313-19 du même code et à partir du fonds d'intervention de cette union, à une association agréée par arrêté du ministre chargé du logement et du ministre chargé de l'économie et des finances. Ses statuts sont approuvés par décret. Deux commissaires du Gouvernement représentent l'Etat auprès de cette association avec des pouvoirs définis par les statuts. L'objet de cette association, soumise au contrôle de la Cour des comptes, de</p>			<p>Alinéa sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>l'Inspection générale des finances et aux dispositions du titre II de la loi no 91-3 du 3 janvier 1991 relative à la transparence et à la régularité des procédures de marché et soumettant la passation de certains contrats à des règles de publicité et de mise en concurrence, est de réaliser des programmes de logements sociaux contribuant à la mixité des villes et des quartiers. Cette association est autorisée à contribuer par transfert d'actifs au financement des régimes de retraites 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 financé 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 de cette association et de toutes autres personnes morales qui comptabilisent ces amortissements.</p>	<p>—</p> <p>Les statuts de l'association foncière logement sont approuvés par décret.</p>	<p>—</p>	<p>—</p>
	<p>Sont commissaires du Gouvernement auprès de</p>		

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p>	<p>l'association les commissaires du Gouvernement auprès de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17 du code de la construction et de l'habitation. Ils disposent des mêmes pouvoirs au sein de l'association que ceux mentionnés à l'article L. 313-23 du même code. Les dispositions de l'article L. 313-22 du même code s'appliquent également à l'association.</p> <p>L'objet de l'association, soumise au contrôle de la Cour des comptes, de l'inspection générale des finances et aux dispositions du titre II de la loi n° 91-3 du 3 janvier 1991 relative à la transparence et à la régularité des procédures de marché et soumettant la passation de certains contrats à des règles de publicité et de mise en concurrence, est de réaliser des programmes de logements contribuant à la mixité 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 renouvellement urbain, d'autre part, la réalisation de logements locatifs sociaux dans les agglomérations dont le marché immobilier est tendu.</p> <p>L'association est autorisée à contribuer par transfert d'actifs au financement des régimes de retraites complémentaires obligatoires des salariés du secteur privé par répartition, institués par voie d'accords collectifs interprofessionnels.</p>	<p>—</p>	<p>—</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>Loi n° 2007-1824 du 25 décembre 2007 de finances rectificative pour 2007</p>	<p>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 financé 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 de cette association et de toutes les autres personnes morales qui comptabilisent ces amortissements ;</p>	<p><u>2. Dans tous les textes législatifs et réglementaires, la référence à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 (n° 2001-1275 du 28 décembre 2001) est remplacée par la référence à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation.</u></p> <p>V. - L'article 85 de la loi n° 2007-1824 du 25 décembre 2007 de finances rectificative pour 2007 est ainsi modifié :</p>	<p>2. Sans modification</p> <p>V. - Sans modification</p>
	<p>V. - Au II de l'article 85 de la loi n° 2007-1824 du 25 décembre 2007 de finances rectificative pour 2007, les mots : « neuvième alinéa » sont remplacés par les mots : « troisième alinéa ».</p>		

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. 85. - I. I. — La garantie de l'Etat est accordée au titre des compensations versées en application des contrats d'assurance souscrits par des bailleurs contre le risque de loyers impayés respectant le cahier des charges social mentionné au g de l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation. Ces contrats sont proposés par des entreprises d'assurance de dommages qui ont conclu une convention avec l'Union d'économie sociale du logement.</p> <p>II. - La garantie de l'Etat est accordée au titre des garanties de loyers versées aux bailleurs des secteurs locatifs mentionnés au neuvième alinéa de l'article L. 313-20 du code de la construction et de l'habitation qui ne souscrivent pas de contrats d'assurance contre les risques de loyers impayés. Ces garanties de loyers et de charges interviennent dans le cadre de conventions conclues avec l'Union d'économie sociale du logement.</p> <p>.....</p>	<p>—</p>	<p>—</p> <p><u>1° A la première phrase du premier alinéa du I, les mots : « g de l'article L. 313-1 » sont remplacés par les mots : « f de l'article L. 313-3 » ;</u></p> <p><u>2° A la première phrase du premier alinéa du II, les mots : « au neuvième alinéa de l'article L. 313-20 du code de la construction et de l'habitation » sont remplacés par les mots : « 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 ».</u></p>	<p>—</p>
<p>Loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine</p> <p>Art. 12.- Les recettes de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine sont constituées par :</p> <p>1° Les subventions de l'Etat ;</p> <p>2° Les contributions de l'Union d'économie sociale du logement, conformément</p>	<p>—</p>	<p><u>VI - (nouveau). Le 2° de l'article 12 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine est ainsi rédigé :</u></p> <p><u>« 2° Les contributions de l'Union d'économie sociale du</u></p>	<p>VI - (nouveau) Sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>aux conventions conclues avec l'Etat en application du 2° de l'article L. 313-19 du code de la construction et de l'habitation ; (...)</p>	<p>—</p>	<p>logement ; ».</p>	<p><u>VII. Les dispositions du présent article entrent en vigueur à compter de la publication du décret en Conseil d'Etat prévu par l'article L. 313-35 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de la loi n° du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion et au plus tard le 31 juin 2009.</u></p>
<p>Code de la construction et de l'habitation Livre III : Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement Titre II : Amélioration de l'habitat Chapitre Ier : Agence nationale de l'habitat - Statut et concours financier Section 1 : Dispositions générales</p>	<p>—</p>	<p>Article 3 bis (nouveau)</p>	<p>(amendement n° 99) Article 3 bis (nouveau)</p>
<p>Art. L. 321-1. - I. - L'Agence nationale de l'habitat a pour mission, dans le respect des objectifs définis à l'article L. 301-1, de promouvoir le développement et la qualité du parc existant de logements privés. A cet effet, elle encourage et facilite l'exécution de travaux de réparation, d'assainissement,</p>	<p>—</p>	<p><u>L'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :</u> 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 » ;</p>	<p>Alinea sans modification</p> <p>1° La première phrase du premier alinéa du I est complétée par les mots : « et de participer à la lutte contre l'habitat indigne et à l'amélioration des structures</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>d'amélioration et d'adaptation d'immeubles d'habitation, ainsi que l'exécution de travaux de transformation en logements de locaux non affectés à l'habitation, dès lors que ces logements sont utilisés à titre de résidence principale. Elle peut mener des actions d'assistance, d'étude ou de communication ayant pour objet d'améliorer la connaissance du parc privé existant et des conditions de son occupation et de faciliter l'accès des personnes défavorisées et des ménages à revenus modestes ou intermédiaires aux logements locatifs privés.</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>d'hébergement ; (amendement n° 100)</p> <p>—</p> <p><u>Après l'alinéa 3 de cet article, insérer l'alinéa suivant :</u> <u>« a bis) À la deuxième phrase du premier alinéa, supprimer les mots : « ainsi que ».</u> (amendement n° 101)</p> <p><u>« a ter) 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'ilots d'habitat privé dégradé ».</u> (amendement n° 102)</p> <p><u>a quater) Le premier alinéa de l'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par la phrase suivante : « Elle finance les actions menées par le représentant de l'Etat dans le département au titre des procédures de police de l'insalubrité et du saturnisme liées aux articles L.1311-4, L.1331-24, L.1331-26-1, L.1331-28, L.1331-29 et</u></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>L'Agence nationale de l'habitat est administrée par un conseil d'administration qui comprend, outre le président, d'une part, des membres représentant l'Etat, les départements, les communes et les établissements publics de coopération intercommunale et, d'autre part, un nombre égal de membres comprenant des propriétaires, des locataires et des professionnels de l'immobilier ainsi que des personnalités qualifiées.</p> <p>.....</p>		<p>b)° <u>Le second alinéa est remplacé par cinq alinéas ainsi rédigés :</u></p> <p>« <u>L'Agence nationale de l'habitat est administrée par un conseil d'administration qui comprend un nombre égal :</u></p> <p>« <u>1° de représentants de l'Etat et de ses établissements publics ;</u></p> <p>« <u>2° de représentants des élus locaux et nationaux ;</u></p> <p>« <u>3° de personnalités qualifiées, dont un représentant de l'Union d'économie sociale du logement, des propriétaires, des locataires et des professionnels de l'immobilier.</u></p> <p>« <u>Le président et les membres du conseil d'administration sont nommés par décret. Le président est choisi parmi les membres mentionnés au 2° ou au 3° .»</u></p>	<p>L1334-2 du code de la santé publique ou du relogement ou de l'hébergement des occupants qu'il effectue en application de l'article L.521-3-2 du code de la construction et de l'habitation.</p> <p>(amendement n° 103)</p> <p>b) Alinéa sans modification</p> <p>Alinéa sans modification</p> <p>Alinéa sans modification</p> <p>2° de représentants des élus nationaux, des élus des départements, des établissements publics de coopération intercommunale et des communes ;</p> <p>(amendement n° 104)</p> <p>Alinéa sans modification</p> <p>Le président et les membres du conseil d'administration sont nommés par <u>arrêté conjoint du ministre chargé du logement et du ministre chargé des finances</u>. Le président est choisi parmi les membres mentionnés au 2° ou au 3°.</p> <p>(amendement n° 105)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>Code de la construction et de l'habitation Partie législative Livre III : Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement Titre II : Amélioration de l'habitat. Chapitre I^{er} : Agence nationale de l'habitat - Statut et concours financier. Section 1 : Dispositions générales.</p> <p>Article L321-1.- (...) III. - Pour l'accomplissement de sa mission, l'Agence nationale de l'habitat dispose des ressources suivantes :</p> <p>1° Les contributions et subventions de l'Etat et de ses établissements publics, de l'Union européenne, des collectivités territoriales, de leurs groupements et de leurs établissements publics ainsi que de toute autre personne morale publique ou privée ;</p> <p>2° Les recettes fiscales affectées par la loi ;</p> <p>3° Le produit des amendes mentionnées à l'article L. 651-2 ;</p> <p>4° Les emprunts et le produit des placements financiers qu'elle est autorisée à faire ;</p> <p>5° Le remboursement des aides qu'elle a accordées et qui sont annulées ;</p> <p>6° Le produit des dons et legs ;</p> <p>7° Les sommes correspondant aux aides accordées par les collectivités territoriales et les</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>établissements publics de coopération intercommunale mentionnées aux articles L. 312-2-1 et L. 321-1-1 qui lui sont versées en application des conventions prévues à ces articles ;</p> <p>8° Les sommes allouées par des personnes morales publiques ou privées en vue de l'attribution, pour leur compte, d'aides à l'habitat non régies par le présent code, dès lors que les logements faisant l'objet des aides sont occupés à titre de résidence principale. (...)</p>	<p>—</p>	<p>2° Après le III, il est inséré un III bis ainsi rédigé :</p> <p>« III bis. - Dans le département ou en Corse, le <u>délégué de l'Agence nationale de l'habitat</u> est, respectivement, le <u>représentant de l'Etat dans le département ou la collectivité territoriale de Corse. Il peut déléguer sa signature dans des conditions fixées par décret.</u> »</p>	<p>—</p> <p>1° bis A</p> <p>- <u>Le III de l'article L. 321-1 du Code de la construction et de l'habitation est complété par trois alinéas ainsi rédigés:</u></p> <p>9° <u>Les ressources provenant de la participation des employeurs à l'effort de construction:</u></p> <p>10° <u>Les recettes issues de la cession de certificats d'économie d'énergie définis par le chapitre premier du titre II de la loi n°2005-781 du 13 juillet 2005.</u></p> <p>11° <u>Les recettes accessoires, notamment la rémunération des services rendus aux tiers, dans des conditions fixées par le Conseil d'administration.</u></p> <p>(amendement n° 240)</p> <p>Alinéa sans modification</p> <p><u>III bis. - Le délégué de l'agence est, dans la région ou en Corse, le représentant de l'Etat dans la région, et, dans le département, le représentant de l'Etat dans le département.</u></p> <p>(amendement n° 106)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>IV. - Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent article. Il détermine les modalités de gestion et de fonctionnement de l'Agence nationale de l'habitat, ainsi que les utilisations de ses ressources.</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p> <p>3° Le IV est complété par les mots : « , notamment <u>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</u> »</p> <p>(amendement n° 107)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>Section 2 : Dispositions communes aux aides accordées aux propriétaires bailleurs.</p>			<p>3° Après le IV, il est inséré un V ainsi rédigé :</p>
<p>Art. 321-4.- Une aide particulière peut être accordée au propriétaire qui s'engage à respecter des obligations définies par voie de convention. La convention, conforme à des conventions types prévues par décret, détermine</p>			<p><u>V. Le transfert de la compétence de l'Etat à l'Agence nationale de l'habitat de financement des actions menées par le représentant de l'Etat dans le département, liées aux articles L.1311-4, L.1331-24, L.1331-26-1, L.1331-28, L.1331-29 et L.1334-2 du code de la santé publique ou du relogement ou de l'hébergement des occupants qu'il effectue en application de l'article L.521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, entraîne, au moment de son entrée en vigueur, le transfert des marchés et actes contractuels en cours qui lui sont attachés. Ceux-ci seront exécutés dans les conditions antérieures au transfert jusqu'à leur échéance. La substitution de l'Agence nationale de l'habitat aux contrats conclus par l'Etat n'entraîne aucun droit à résiliation ou à indemnisation pour le cocontractant.</u></p>
			<p>(amendement n° 108)</p>
			<p>Article additionnel</p>
			<p><u>L'article L. 321-4 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :</u></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>notamment :</p> <ul style="list-style-type: none">a) Le cas échéant, les travaux d'amélioration qui incombent au bailleur ;b) Le montant maximum des loyers ;c) Les conditions d'occupation du logement et, le cas échéant, ses modalités d'attribution ;d) Sa durée, qui ne peut être inférieure à neuf ans si le propriétaire reçoit une aide pour réaliser des travaux d'amélioration, et à six ans dans le cas contraire ;e) Les conditions de sa révision et de sa résiliation ;f) Les pénalités encourues en cas de méconnaissance des engagements conventionnels. <p>Le contrôle du respect de la convention est assuré par l'Agence nationale de l'habitat.</p>			<p><u>« 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. »</u></p> <p>(amendement n° 109)</p>
<p>Livre des procédures fiscales Titre II : Le contrôle de l'impôt Chapitre III : Le secret professionnel en matière fiscale</p>			<p>Article additionnel</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>Section II : Dérogations à la règle du secret professionnel</p> <p>II : Dérogations au profit de certaines administrations, autorités administratives, collectivités, services et organismes publics</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>L'article L. 135 B du <u>Livre des Procédures Fiscales</u> est complété par un alinéa ainsi rédigé :</p>
<p>Art. 135 B.- (...)Les informations transmises aux collectivités locales et à leurs groupements dotés d'une fiscalité propre sont couvertes par le secret professionnel, et soumises aux dispositions de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés. Leur utilisation respecte les obligations de discrétion et de sécurité selon des modalités définies par un décret en Conseil d'Etat.</p>	<p>Article 4</p>	<p>Article 4</p>	<p>« Afin de faciliter le <u>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.</u></p> <p>(amendement n° 110)</p>
<p>Code de la construction et de l'habitation</p> <p>Partie législative</p> <p>Livre IV : Habitations à loyer modéré.</p> <p>Titre III : Dispositions financières.</p> <p>Chapitre III : Marchés des organismes d'habitations à loyer modéré.</p> <p>Article L. 433-1</p> <p>Les marchés conclus par les organismes privés d'habitation à loyer modéré sont soumis aux dispositions</p>	<p>Le chapitre III du titre III du livre IV du code de la construction et de l'habitation est complété par trois articles ainsi rédigés :</p>	<p>Le chapitre III du titre III du livre IV du code de la construction et de l'habitation est complété par <u>un</u> article <u>L.433-2</u> ainsi rédigé :</p>	<p>Article 4</p> <p>Alinéa sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics.</p>	<p>« Art. L. 433-2. - Un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 peut, dans le cadre des dispositions de l'article L. 261-3 ou de l'article L. 262-1 :</p> <p>« - acquérir des immeubles ayant les caractéristiques de logement-foyer mentionné à l'article L. 633-1 et de résidence hôtelière à vocation sociale mentionnée à l'article L. 631-11 ;</p> <p>« - acquérir des ouvrages de bâtiment auprès d'un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou d'une société d'économie mixte ;</p> <p>« - acquérir des logements dans la limite d'une surface hors oeuvre nette globale inférieure à la moitié de la surface hors oeuvre nette totale du programme de construction dans lequel ces logements sont inclus, à la condition que le programme de construction ait été établi par un tiers et les demandes de permis de construire déjà enregistrées. »</p> <p>« Art. L. 433-3. - Dans le cadre des dispositions de l'article L. 261-3 ou de l'article L. 262-1, un organisme d'habitations à loyer modéré</p>	<p>« Art. L. 433-2. - Un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 ou une société d'économie mixte peut, dans le cadre de l'article L. 261-3 ou des articles L. 262-1 à L. 262-11, acquérir :</p> <p>« - des immeubles ayant les caractéristiques de logement-foyer mentionné à l'article L. 633-1 ou de résidence hôtelière à vocation sociale mentionnée à l'article L. 631-11 ;</p> <p>« - des ouvrages de bâtiment auprès d'un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou d'une autre société d'économie mixte ;</p> <p>« - des logements inclus dans un programme de construction, à la condition que celui-ci ait été établi par un tiers et que les demandes de permis de construire aient déjà été déposées. »</p> <p>Alinéa supprimé</p>	<p>Art. L. 433-2. - Un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 ou une société d'économie mixte peut, dans le cadre de l'article l'article 1603-1 du code civil ou des articles L. 262-1 à L. 262-11 du présent code, acquérir :</p> <p>(amendement n° 111) Alinéa sans modification</p> <p>Alinéa sans modification</p> <p>Alinéa sans modification</p> <p>Alinea supprime.</p>

Texte en vigueur

Texte
du projet de loi

Texte adopté
par le Sénat

Propositions
de la Commission

mentionné à l'article L. 411 2, ou un groupement constitué entre des organismes d'habitation à loyer modéré, peut acquérir, sur des terrains dont il n'est pas propriétaire, auprès d'un ou plusieurs opérateurs, des programmes de logements ne répondant pas à la condition de surface mentionnée au dernier alinéa de l'article L. 433 2, après un appel d'offres précisant le nombre, la répartition par catégories et les caractéristiques techniques des logements.»

« Art. L. 433 4. — Les appels d'offres mentionnés à l'article L. 433 3 sont soumis aux règles fixées par le code des marchés publics ou, lorsqu'ils sont lancés par un organisme privé d'habitations à loyer modéré ou par un groupement dont ne relève aucun office public de l'habitat, par l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics et les textes pris pour l'application de cette ordonnance.

« Pour l'application du présent article, le montant estimé des acquisitions est assimilé au montant estimé des travaux mentionné, selon le cas, dans le code des marchés publics ou les textes pris pour l'application de l'ordonnance du 6 juin 2005 précitée. »

Alinéa supprimé

Alinéa supprimé

Alinéa supprimé

Alinéa supprimé

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
—	—	—	Article additionnel
			<p><u>Au III de l'article 210 E du code général des impôts : les mots "sont soumises à l'impôt sur les sociétés au taux visé au IV de l'article 219" sont remplacés par les mots "sont exonérées d'impôt sur les sociétés"</u> (amendement n° 112)</p>
			Article additionnel
			<p><u>Au III de l'article 151 septies A du code général des impôts, ajouter un 3° ainsi rédigé: "Toutefois, les plus values portant sur des immeubles, _____ parties d'immeubles ou droits relatifs à ces biens cédés avant le 31 décembre 2009 sont exonérées lorsqu'elles sont réalisées dans les conditions des 7° et 8° du II de l'article 150 U".</u> (amendement n° 113)</p>
<p>Code de la construction et de l'habitation Partie législative Livre IV : Habitations à loyer modéré. Titre IV : Rapports des organismes d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires. Chapitre III : Accession à la propriété et autres cessions. Section 2 : Dispositions applicables aux cessions, aux transformations d'usage et aux démolitions d'éléments du patrimoine immobilier. Sous-section 1 : Dispositions applicables aux éléments du patrimoine immobilier autres</p>		Article 4 bis (nouveau)	Article 4 bis (nouveau)

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>que les logements-foyers</p>		<p><u>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 :</u></p>	<p>Alinéa sans modification</p>
<p>Article L. 443-12-1.- L'acquéreur personne physique qui souhaite revendre son logement dans les cinq ans qui suivent l'acquisition est tenu d'en informer l'organisme d'habitations à loyer modéré, qui peut se porter acquéreur en priorité.</p>		<p>« <u>L'acquéreur personne physique ayant acquis son logement à un prix inférieur à l'évaluation 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.</u> »</p>	<p>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.</p>
<p>- si le prix de revente est supérieur à l'évaluation actualisée, il est tenu de verser à l'organisme d'habitations à loyer modéré une somme égale à la différence entre le prix d'acquisition et l'évaluation faite lors de l'acquisition ;</p>			
<p>- si le prix de revente est supérieur au prix d'acquisition, mais inférieur à l'évaluation actualisée, il est tenu de verser à l'organisme d'habitations à loyer modéré une somme représentant la différence entre le prix d'acquisition et le prix de revente.</p>			
<p>Ces prix s'entendent hors frais d'acte et accessoires à la vente.</p>			
<p>Lorsque l'acquéreur personne physique a acquis son logement à un prix inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines et qu'il le loue dans les cinq ans</p>			<p>(amendement n° 114)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>qui suivent l'acquisition, le niveau de loyer ne doit pas excéder des plafonds fixés par l'autorité administrative.</p> <p>A peine de nullité, le contrat de vente entre l'acquéreur et l'organisme d'habitations à loyer modéré comporte la mention de ces obligations.</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>
<p>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</p> <p>Titre I^{er} : Des rapports entre bailleurs et locataires</p> <p>Chapitre VII : Des procédures de concertation.</p>			<p>Article additionnel</p>
<p>Art. 42.- Ces accords sont obligatoires dès lors qu'ils ont été conclus soit par une ou plusieurs associations regroupant le tiers au moins des locataires concernés, soit par une ou plusieurs associations regroupant au moins 20 p. 100 des locataires concernés et affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation sauf s'ils ont été rejetés par écrit par un plus grand nombre de locataires dans un délai d'un mois à compter de leur notification individuelle par le bailleur aux locataires.</p> <p>En l'absence d'accords signés conformément au premier alinéa, les bailleurs peuvent, en outre, proposer directement aux locataires des accords de même nature. Ces accords sont réputés applicables dès lors qu'ils ont</p>			<p>Les 2^{ème} et 3^{ème} 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 les alinéas suivants :</p> <p>« Ces accords sont obligatoires sur tout ou partie du patrimoine dès lors qu'ils ont été conclus,</p> <p>- soit par une ou plusieurs associations affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation,</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>été approuvés par écrit par la majorité des locataires, dans un délai d'un mois à compter de la réception de la notification individuelle par le bailleur.</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>présente(s) dans le patrimoine du bailleur,</p> <p>- 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,</p> <p>- soit par une ou plusieurs associations regroupant au moins 20% des locataires concernés par l'accord,</p> <p>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.</p> <p>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 qui se sont exprimés, dans un délai de deux mois à compter de la réception de la notification individuelle transmise par le bailleur, à la condition toutefois qu'au moins 25% des locataires concernés par l'accord se soient exprimés. A défaut une nouvelle consultation est engagée et l'accord est réputé applicable dès lors qu'il a été approuvé par écrit par la majorité des locataires concernés qui se sont exprimés, dans un délai de deux mois à compter de la réception de la nouvelle</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>Code de la construction et de l'habitation Titre IV : Rapports des organismes d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires Chapitre III : Accession à la propriété et autres cessions Section 2 : Dispositions applicables aux cessions, aux transformations d'usage et aux démolitions d'éléments du patrimoine immobilier. Sous-section 1 : Dispositions applicables aux éléments du patrimoine immobilier autres que les logements-foyers</p> <p>Art. L. 443-7.- Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent aliéner aux bénéficiaires prévus à l'article L. 443-11 des logements construits ou acquis depuis plus de dix ans par un organisme d'habitations à loyer modéré. Ils peuvent proposer à ces mêmes bénéficiaires la possibilité d'acquérir ces mêmes logements au moyen d'un contrat de location-accession. Ces logements</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;">Article 5</p> <p style="text-align: center;">Après l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation, il est ajouté un article L. 443-7-1 ainsi rédigé :</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;"><u>CHAPITRE I^{ER} BIS</u> <u>DISPOSITIONS RELATIVES A L'AMELIORATION DU FONCTIONNEMENT DES COPROPRIETES</u> [Division et intitulé nouveaux]</p> <p style="text-align: center;">Article 5</p> <p style="text-align: center;">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 :</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p><u>notification individuelle transmise par le bailleur.</u> <u>Dans tous les cas ci-dessus il n'est attribué qu'une seule voix par logement loué.</u> (amendement n° 115)</p> <p style="text-align: center;"><u>CHAPITRE I^{ER} BIS</u> <u>DISPOSITIONS RELATIVES A L'AMELIORATION DU FONCTIONNEMENT DES COPROPRIETES</u> [Division et intitulé nouveaux]</p> <p style="text-align: center;">Article 5</p> <p>Alinéa sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>doivent répondre à des normes d'habitabilité minimale fixées par décret en Conseil d'Etat. (...)</p> <p>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, la récapitulation des travaux réalisés les cinq dernières années sur les parties communes et fournit, en tant que de besoin, une liste des travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun qu'il serait souhaitable d'entreprendre.</p>	<p>« Art. L. 443-7-1. - Lorsqu'ils sont votés en assemblée générale du syndicat des copropriétaires,</p>	<p><u>1° Le dernier alinéa de l'article L. 443-7 est ainsi rédigé :</u></p> <p>« <u>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, ainsi que la récapitulation 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. »</u></p> <p><u>2° Après l'article L. 443-7, il est rétabli un article L. 443-7-1 ainsi rédigé :</u></p> <p><u>« 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.</u></p> <p>« Lorsqu'ils sont votés par l'assemblée générale des copropriétaires, les travaux d'amélioration des parties</p>	<p>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, <u>et lui transmet la liste</u> 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.</p> <p>(amendement n° 116)</p> <p>Alinéa sans modification</p> <p>Alinéa sans modification</p> <p>Alinéa sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
—	<p>les travaux font l'objet de provisions spéciales constituées en application du sixième alinéa de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et sont à la charge des copropriétaires.</p> <p>« Ces provisions spéciales sont obligatoirement déposées sur un compte séparé ouvert au nom du syndicat des copropriétaires avec une rubrique particulière pour chacun des copropriétaires. Le compte et les rubriques ne peuvent faire l'objet d'une convention de fusion, de compensation ou d'unité de comptes. »</p>	<p>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.</p> <p>« 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. »</p>	<p>—</p> <p>Alinéa sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p align="center">—</p> <p>Code de la construction et de l'habitation Partie législative Livre I^{er} : Dispositions générales. Titre II : Sécurité et protection des immeubles. Chapitre V : Sécurité de certains équipements d'immeubles par destination. Section 1 : Sécurité des ascenseurs.</p> <p>-----</p> <p>Les délais mentionnés au présent alinéa ne peuvent excéder quinze ans à compter de la publication de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003.</p> <p>-----</p>	<p align="center">—</p>	<p align="center">—</p>	<p align="center">—</p> <p>Article additionnel</p> <p align="center">-----</p> <p><u>Au 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 ».</u> (amendement n° 117)</p>
<p>Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis</p> <p>Art. 29-1.- Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le président du tribunal de</p>	<p align="center">Article 6</p> <p>I. → À la section 2 du chapitre II de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les articles 29-1 à 29-6 deviennent les articles 29-3 à 29-8 et deux nouveaux articles 29-1 et 29-2 sont insérés.</p> <p>H. → L'article 29-1 est ainsi rédigé :</p> <p>« Art. 29-1. - Lorsque les impayés atteignent 25 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1, le syndic saisit le président du tribunal de grande instance d'une demande de désignation d'un observateur du syndicat, chargé d'analyser la situation financière de celui-ci et, le cas échéant, l'état de l'immeuble.</p>	<p align="center">Article 6</p> <p>La section 2 du chapitre II de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifiée :</p> <p>1° Avant l'article 29-1, sont insérés deux articles 29-1 A et 29-1 B ainsi rédigés :</p> <p>« Art. 29-1 A. - Lorsqu'à la clôture des comptes, les impayés atteignent 25 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1, le syndic est tenu de saisir sur requête, après avis du conseil syndical, le président du tribunal de grande instance d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc, au sens de l'article L. 611-3 du code de commerce. Il joint à</p>	<p align="center">Article 6</p> <p>Alinéa sans modification</p> <p align="center">-----</p> <p>Alinéa sans modification</p> <p align="center">-----</p> <p>Art. 29-1 A. - Lorsqu'à la clôture des comptes, les impayés atteignent 25 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1, le syndic <u>en informe le conseil syndical et saisit le président du tribunal de grande instance d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc.</u> (amendement n° 118)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>grande instance ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble 15 p. 100 au moins des voix du syndicat, par le syndic ou par le procureur de la République.</p>	<p>« En l'absence de saisine par le syndic, le président du tribunal de grande instance peut être saisi d'une même demande par des copropriétaires représentant ensemble 15 % au moins des voix du syndicat.</p> <p>« Le président du tribunal de grande instance peut également être saisi d'une même demande par les créanciers, lorsque les factures d'abonnement à un service de fourniture d'énergie et d'eau, ainsi que les factures de travaux prévus à l'article 14-2, votés par l'assemblée générale et exécutés, restent impayées par le syndic sur une période de douze mois.</p> <p>« Dans tous les cas, le maire de la commune où est implanté l'immeuble est informé de la saisine par le ou les demandeurs.</p> <p>« Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du</p>	<p>la saisine les justificatifs attestant des mesures qu'il a prises pour recouvrer les créances dues.</p> <p>« En cas de défaillance du syndic, 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.</p> <p>« 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 pendant douze mois et si le créancier a adressé au syndic un commandement de payer resté infructueux.</p> <p>« Dans les cas visés aux trois alinéas précédents, le représentant de l'Etat 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.</p> <p>Alinéa supprimé</p>	<p>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.</p> <p>(amendements n° 119, 120)</p> <p>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 douze mois et si le créancier a adressé au syndic un commandement de payer resté infructueux.</p> <p>(amendement n° 121)</p> <p>Alinéa sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
—	<p>présent article.»</p> <p>III. — L'article 29-2 est ainsi rédigé :</p> <p>« Art. 29-2. - Le président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé ou par ordonnance sur requête, désigne un observateur du syndicat des copropriétaires, aux frais du syndicat des copropriétaires dans le cas prévu au premier alinéa de l'article 29-1, du syndie dans le cas prévu au deuxième alinéa et des créanciers dans le cas prévu au troisième alinéa. »</p> <p>« Dans un délai de trois mois, renouvelable une fois, l'observateur adresse au président du tribunal de grande instance un rapport présentant l'analyse de la</p>	<p>Alinéa supprimé</p> <p>« Art. 29-1 B. - Le président du tribunal de grande instance, statuant par ordonnance sur requête ou comme en matière de référé, peut désigner un mandataire ad hoc auprès du syndicat des copropriétaires, dont il précise la mission. Cette mission comprend une analyse de la situation financière du syndicat et de l'état de l'immeuble ainsi que l'élaboration de préconisations pour rétablir l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires et, le cas échéant, assurer la sécurité des occupants de l'immeuble.</p> <p>« Le président du tribunal de grande instance peut également confier au mandataire une mission de médiation ou de négociation avec les parties en cause.</p> <p>« 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.</p> <p>« 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</p>	<p>—</p> <p><u>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.</u></p> <p>(amendement n° 122)</p> <p>Alinéa supprimé.</p> <p>Alinéa sans modification</p> <p>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</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. 29-1. – (...)</p> <p>La décision désignant</p>	<p>situation financière du syndicat et de l'état de l'immeuble ainsi que les mesures de nature à permettre de redresser cette situation financière et d'améliorer l'état de l'immeuble.</p> <p>« Le greffe transmet copie du rapport au syndic et au maire, pour information de ce dernier.</p> <p>« Après avoir entendu le conseil syndical, le syndic inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale toutes les questions nécessaires à la mise en œuvre du rapport.</p> <p>« Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application de cet article ».</p> <p>IV. — Le dernier alinéa de l'article 29-3 est remplacé par les dispositions suivantes :</p> <p>« La décision</p>	<p>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 cas échéant, les résultats de sa mission de médiation ou de négociation.</p> <p>« 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'Etat dans le département.</p> <p>« Le syndic inscrit à l'examen de ce rapport à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. » ;</p> <p>Alinéa supprimé</p> <p>2° Le dernier alinéa de l'article 29-1 est ainsi rédigé :</p> <p>« La décision</p>	<p>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.</p> <p>(amendement n° 123) Alinéa sans modification</p> <p>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.</p> <p>(amendement n° 124)</p> <p>Alinéa sans modification</p> <p>La décision désignant</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission. 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 procureur de la République ou d'office.</p>	<p>désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de la mission, qui ne peut être inférieure à douze mois. Lorsqu'aucun rapport mentionné à l'article 29-2 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 préfet du département, du procureur de la République ou d'office. »</p>	<p>désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission, qui ne peut être inférieure à douze mois. <u>Si</u> aucun rapport mentionné à l'article <u>29-1 A</u> 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, <u>du représentant de l'Etat dans le</u> département, du procureur de la République ou d'office. »</p>	<p>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'Etat dans le département, du procureur de la République ou d'office.</p>
<p>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</p>			<p>(amendement n° 125)</p>
<p>Art. 3 - Les activités visées à l'article 1er ne peuvent être exercées que par les personnes physiques ou morales titulaires d'une carte professionnelle, délivrée par le préfet, précisant celles des opérations qu'elles peuvent accomplir.</p>			<p>Article additionnel</p>
<p>Cette carte ne peut être délivrée qu'aux personnes physiques qui satisfont aux conditions suivantes :</p>			<p>Après le 4° de l'article 3 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, insérer un 5° ainsi rédigé :</p>
<p>1° Justifier de leur aptitude professionnelle ;</p>			
<p>2° Justifier d'une garantie financière permettant le remboursement des fonds,</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>effets ou valeurs déposés et spécialement affectée à ce dernier ;</p> <p>3° Contracter une assurance contre les conséquences pécuniaires de leur responsabilité civile professionnelle ;</p> <p>4° Ne pas être frappées d'une des incapacités ou interdictions d'exercer définies au titre II ci-après.</p> <p>-----</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>
<p>Code de la construction et de l'habitation</p> <p>Livre Ier : Dispositions générales</p> <p>Titre II : Sécurité et protection des immeubles</p> <p>Chapitre III : Protection contre les risques d'incendie et de panique dans les immeubles recevant du public</p>		<p>Article 6 bis (nouveau)</p>	<p>5° <u>Ne pas exercer directement ou indirectement une activité tendant à la commercialisation ou à la distribution de produits bancaires .</u></p> <p>(amendement n° 126)</p> <p>Article 6 bis (nouveau)</p>
<p>Art. L. 123-3.-</p> <p>Lorsqu'il a été prescrit à l'exploitant d'un immeuble recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement de faire cesser la situation d'insécurité constatée par la commission de sécurité et, le cas échéant, de réaliser des aménagements et travaux dans un délai fixé, le maire peut, à défaut d'exécution volontaire, et après mise en demeure demeurée infructueuse, procéder d'office aux travaux nécessaires pour mettre fin à</p>		<p><u>L'article L. 132-3 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :</u></p>	<p>Alinéa sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>la situation d'insécurité manifeste, et voir condamner l'exploitant à lui verser une provision à valoir sur le coût des travaux. En cas de litige sur les conditions d'entrée dans l'immeuble, le juge des référés statue. (...)</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>
<p>Si une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux est décidée ou si l'état des locaux impose une fermeture définitive de l'établissement, l'hébergement ou le relogement des occupants est assuré dans les conditions fixées aux articles L. 521-1 et suivants du présent code.</p>		<p><u>« 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 dans les plus brefs délais l'ensemble des copropriétaires. »</u></p>	<p>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 <u>chaque copropriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai d'un mois à compter de la notification.</u></p>
<p>Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis</p>		<p>Article 6 <i>ter</i> (nouveau)</p>	<p>(amendement n° 127) Article 6 <i>ter</i> (nouveau)</p>
<p>Art. 49. - Dans les huit ans suivant la promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, l'assemblée générale décide, à la majorité prévue à l'article 24, les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives</p>		<p><u>Au début de l'article 49 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, les mots : « Dans les huit ans suivant la promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, » sont supprimés.</u></p>	<p><u>La première phrase de l'article 49 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis 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</u></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété sera effectuée au droit fixe.</p>	<p>—</p> <p>CHAPITRE II</p> <p>PROGRAMME NATIONAL DE REQUALIFICATION DES QUARTIERS ANCIENS DEGRADEES</p>	<p>—</p> <p>CHAPITRE II</p> <p>PROGRAMME NATIONAL DE REQUALIFICATION DES QUARTIERS ANCIENS DEGRADEES</p>	<p>—</p> <p>depuis son établissement. » (amendement n° 128)</p>
	<p>Article 7</p>	<p>Article 7</p>	<p>Article 7</p>
	<p>Le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés vise à engager les actions nécessaires à la requalification des quartiers anciens les plus dégradés tout en développant une mixité des habitants et des activités dans ces quartiers et en améliorant significativement la performance énergétique des bâtiments. Le programme concerne les quartiers, dont la liste sera fixée par décret, présentant une part élevée d'habitat indigne et une situation économique et sociale des habitants particulièrement difficile.</p>	<p>Le programme national de requalification des quartiers vise, tout en favorisant la mixité sociale et l'équilibre entre l'habitat et les activités et en améliorant la performance énergétique des bâtiments, à requalifier les quartiers anciens dégradés.</p>	<p>Le programme national de requalification des quartiers <u>anciens dégradés</u> vise à engager les <u>actions nécessaires à la 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.</u> (amendement n° 129)</p>
	<p>Les actions de ce programme peuvent porter notamment sur :</p>	<p>Le programme concerne les quartiers, dont la liste <u>est</u> fixée par décret, présentant <u>soit</u> une concentration élevée d'habitat indigne et une situation économique et sociale des habitants particulièrement difficile, <u>soit une part élevée d'habitat dégradé vacant et un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements.</u></p>	<p>Alinéa sans modification</p>
		<p>Alinéa sans modification</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
—	<p>- la requalification des îlots d'habitat dégradé à travers l'acquisition du foncier, le relogement des occupants et la revente du foncier nu ou bâti,</p>	Alinéa sans modification	<p>- <u>la revalorisation des îlots d'habitat dégradé par l'acquisition du foncier et sa revente, nu ou bâti ;</u> - <u>le relogement des habitants, avec pour objectif prioritaire leur maintien au sein même du quartier requalifié ;</u> (amendement n° 130)</p>
	<p>- le développement et la requalification de l'offre de logement et d'hébergement,</p>	<p>- <u>la production de logements locatifs sociaux et de places d'hébergement ainsi que la diversification de l'offre immobilière ;</u></p>	Alinéa sans modification
	<p>- la réhabilitation du parc privé existant ;</p>	Alinéa sans modification	<p>- la réhabilitation du parc privé <u>et du parc social existants ;</u> (amendements n° 130, 131)</p>
		<p>- <u>l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments ;</u></p>	Alinéa sans modification
	<p>- la lutte contre l'habitat indigne ;</p>	Alinéa sans modification	Alinéa sans modification
	<p>- l'aménagement des espaces et des équipements publics de proximité ;</p>	Alinéa sans modification	Alinéa sans modification
	<p>- la réorganisation ou la création d'activités économiques et commerciales ;</p>	Alinéa sans modification	Alinéa sans modification
	<p>- le relogement et l'accompagnement social des ménages en privilégiant leur maintien au sein du même quartier requalifié ;</p>	Alinéa sans modification	<p>- <u>l'accompagnement social des habitants ;</u> (amendement n° 130)</p>
	<p>- et toute action concourant à la réussite du programme, en particulier en matière d'études ou d'ingénierie.</p>	<p>- et toute action concourant à sa réussite, en particulier en matière d'études ou d'ingénierie.</p>	<p>- <u>la mise en œuvre des études préliminaires et opérations d'ingénierie nécessaires à sa réalisation.</u> (amendement n° 132)</p>
	Pour la période	Pour la période	Pour la période

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>Loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine</p>	<p>2009-2016, le programme national prévoit l'aide à la réhabilitation de 60 000 logements privés et la production de 50 000 logements locatifs sociaux conventionnés dont 5 000 places d'hébergement ou de logement de transition. Il vise à réhabiliter 140 000 logements privés dégradés sur l'ensemble du territoire national sur huit ans.</p>	<p>2009-2016, le programme national prévoit la réhabilitation de 60 000 logements privés, <u>dont au moins 20 000 devant faire l'objet d'un conventionnement</u>, et la production de <u>30 000</u> logements locatifs sociaux, dont 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.</p>	<p>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 <u>25 000 logements locatifs sociaux</u>, et 5 000 places d'hébergement ou logements de transition. <u>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.</u> (amendements n° 133, 134)</p>
<p>Art. 10 - Il est créé un établissement public national à caractère industriel et commercial dénommé « Agence nationale pour la rénovation urbaine ».....</p>	<p>Article 8</p> <p>I. — Il est ajouté, à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, un septième alinéa ainsi rédigé :</p>	<p>Un rapport présentant l'état d'avancement et le bilan de la mise en oeuvre du programme national de requalification des quartiers anciens est déposé par le Gouvernement devant le Parlement avant le 1^{er} octobre de chaque année.</p> <p>Article 8</p> <p>I Après l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, il est inséré un article 10-1 ainsi rédigé :</p>	<p>Un rapport présentant l'état d'avancement et le bilan de la mise en oeuvre du programme national de requalification des quartiers anciens <u>dégradés est transmis par le gouvernement au Parlement</u> avant le 1^{er} octobre de chaque année. (amendement n° 135)</p> <p>Article 8</p>
	<p>« L'Agence nationale pour la rénovation urbaine est, en outre, chargée de contribuer à la mise en oeuvre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés mentionnés à</p>	<p>« <u>Art. 10-1. -</u> L'Agence nationale pour la rénovation urbaine contribue à la mise en oeuvre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés mentionnés à l'article 7 de loi n° du</p>	<p>Alinéa sans modification</p> <p>Alinéa sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
—	<p>l'article 7 de 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, selon les modalités visées au deuxième alinéa du présent article, les opérations concourant à la réalisation de ce programme.</p> <p>»</p>	<p>..... 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. <u>A 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.</u> »</p>	—
<p>Code de la construction et de l'habitation Livre III : Aides diverses à la construction d'habitations et à</p>	<p>II. — L'Agence nationale de l'habitat contribue à la mise en oeuvre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradé mentionné à l'article 7 de la loi n° du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. »</p>	<p>II. – Supprimé</p>	<p>Alinéa sans modification</p>
	<p>III. - Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'utilisation du fonds d'intervention pour la sauvegarde de l'artisanat et du commerce pour les opérations inscrites dans les quartiers éligibles au programme national de requalification des quartiers anciens dégradés.</p>	<p>III. - Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'utilisation du fonds d'intervention pour <u>les services</u>, l'artisanat et <u>le</u> commerce pour les opérations inscrites dans les quartiers éligibles au programme national de requalification des quartiers anciens dégradés.</p>	<p>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 <u>le financement des opérations prévues</u> dans les quartiers éligibles au programme national de requalification des quartiers anciens dégradés.</p> <p>(amendement n° 136)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>l'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement</p> <p>Titre II : Amélioration de l'habitat</p> <p>Chapitre Ier : Agence nationale de l'habitat - Statut et concours financier.</p> <p>Section 1 : Dispositions générales</p> <p>Art. L. 321-1-1.- Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a conclu une convention avec l'Etat en application des articles L. 301-5-1 ou L. 301-5-2, il conclut également une convention avec l'Agence nationale de l'habitat. Cette convention détermine les conditions de gestion par l'agence, ou, à leur demande, par l'établissement public de coopération intercommunale ou le département, des aides destinées aux propriétaires privés. Elle peut prévoir la gestion par l'agence, au nom et pour le compte de l'établissement public ou du département, des aides à l'habitat privé qu'ils apportent sur leur budget propre. Elle peut, dans des limites fixées par décret en Conseil d'Etat, arrêter les règles particulières d'octroi des aides destinées aux propriétaires bailleurs et occupants, en fonction de critères économiques, sociaux ou géographiques.</p> <p>Elle prévoit les conditions dans lesquelles le président du conseil général ou de l'établissement public de coopération intercommunale signe au nom de l'agence les conventions mentionnées à l'article L. 321-4 lorsque ces</p>	<p>IV. - Il est inséré un article L. 321-1-2 dans le code de la construction et de l'habitation :</p>	<p>IV. - <u>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 :</u></p>	<p>Alinéa sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>conventions permettent l'octroi d'une aide publique mentionnée au premier alinéa de l'article L. 301-3.</p>	<p>« Art. L. 321-1-2. - L'Agence nationale de l'habitat, les collectivités territoriales et leurs établissements publics, et le cas échéant tout autre partenaire public ou privé peuvent créer, par voie de convention, des fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé regroupant leurs financements pour conduire les opérations concourant à la</p>	<p>« Art. L. 321-1-2. - L'Agence nationale de l'habitat contribue à la mise en oeuvre des actions relatives à la réhabilitation du parc privé 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.</p>	<p>Art. L. 321-1-2. - L'Agence nationale de l'habitat contribue à la mise en oeuvre 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. L'agence conclut avec les propriétaires de logements locatifs privés bénéficiant d'une aide dans le cadre de ce programme une convention conforme aux dispositions des articles L. 321-4 et L. 321-8 du présent code 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 personnes visées à l'article L. 321-1. (amendements n° 137, 138)</p>
		<p>« 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</p>	<p>Alinéa sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>Code de l'urbanisme Livre III : Aménagement foncier. Titre II : Organismes d'exécution</p>	<p>réalisation du programme mentionné à l'article 7 de la loi n° du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.</p> <p>« Ces fonds sont gérés par les collectivités territoriales ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de politique locale de l'habitat ou par une personne morale de droit public ou privé qu'ils auront désignée pour conduire ces opérations.</p> <p>« Les modalités de création, de gestion, d'utilisation de ces fonds, les modalités de désignation de leur gestionnaire, ainsi que celles du contrôle exercé par l'État sur la gestion de ces fonds, sont fixées par décret.</p> <p>V. - Le titre II du livre III du code de l'urbanisme est ainsi modifié :</p> <p>1° L'article L. 321-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :</p>	<p><u>réhabilitation de l'habitat privé.</u></p> <p><u>« Cette convention désigne la collectivité territoriale ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat, responsable comptable et financier du fonds, chargé d'assurer l'instruction et le traitement des demandes et de prendre les décisions d'attribution des aides.</u></p> <p><u>« Elle peut déléguer, en contrepartie d'une rémunération, l'instruction et le traitement des demandes d'aides à un organisme public ou privé.</u></p> <p><u>« Les modalités de création, de gestion, d'utilisation de ces fonds et de contrôle exercé par l'Etat sur la gestion de ces fonds sont fixées par décret en Conseil d'Etat. »</u></p> <p>V.-Alinéa sans modification</p> <p>1° Alinéa sans modification</p>	<p>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.</p> <p>(amendement n° 139)</p> <p>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.</p> <p>(amendement n° 140)</p> <p>Les modalités de création, de gestion, d'utilisation des fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé ainsi que les conditions dans lesquelles sera exercé par l'Etat ou en son nom le contrôle sur la gestion de ces fonds sont fixées par décret en Conseil d'Etat.</p> <p>(amendement n° 141) Alinéa sans modification</p> <p>Alinéa sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>Art. 325-1. - Il est créé un établissement public national pour l'aménagement et la restructuration des espaces commerciaux et artisanaux.</p> <p>Cet établissement à caractère industriel et commercial est doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière.</p> <p>Il a pour objet de favoriser l'aménagement et la restructuration des espaces commerciaux et artisanaux dans les zones urbaines sensibles, mentionnées au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire, et les territoires faisant l'objet d'un contrat de ville. A cette fin, il assure, après accord des conseils municipaux des communes ou des organes délibérants des établissements publics de coopération communale ou des syndicats mixtes visés à l'article L. 5711-1 du code général des collectivités territoriales concernés, la maîtrise d'ouvrage d'actions et d'opérations tendant à la création, l'extension, la</p>	<p>« <u>Lorsqu'ils</u> procèdent à des 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, <u>ces établissements publics peuvent gérer les fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé créés en application du IV de l'article 11 de cette loi.</u> » ;</p> <p>2° Au troisième alinéa de l'article L. 325-1, les mots : « contrat de ville » sont remplacés par le membre de phrase suivant : « contrat urbain de cohésion sociale ou inscrits au 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. » ;</p>	<p>« <u>Les</u> établissements publics <u>mentionnés au a 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.</u> »</p> <p>2° <u>À la fin de la première phrase du troisième</u> alinéa de l'article L. 325-1, les mots : « contrat de ville » sont remplacés par les mots : « contrat urbain de cohésion sociale ou inscrits au 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 » ;</p>	<p>Alinéa sans modification</p> <p>2° A la fin de la première phrase du troisième alinéa de l'article L. 325-1, les mots : « contrat de ville » sont remplacés par le membre de phrase suivant : « 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. » ;</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>transformation ou la reconversion de surfaces commerciales et artisanales situées dans ces zones. Il peut passer convention avec les communes, établissements publics ou syndicats mixtes concernés.</p>			<p>—</p> <p>(amendement n° 142)</p>
<p>Art. 326-1. - Les établissements publics locaux de rénovation urbaine créés en application du présent chapitre sont des établissements publics locaux à caractère industriel et commercial. Ils sont compétents pour conduire, pour le compte exclusif de leurs membres, des opérations et actions de rénovation urbaine et de développement économique au sens de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.</p>	<p>3° L'article L. 326-1 est complété par les mots suivants : « et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés, au sens de l'article 7 de loi n° du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. Lorsqu'ils procèdent à ces dernières opérations, ils peuvent gérer les fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé créés en application du IV de l'article 11 de cette loi.».</p>	<p>3° L'article L. 326-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :</p> <p>« <u>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.</u> »</p>	<p>Alinéa sans modification</p> <p>Alinéa sans modification</p>
<p>CHAPITRE III</p>	<p>CHAPITRE III</p>	<p>CHAPITRE III</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
—	—	—	—
Code de la construction et de l'habitation	MESURES EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS	MESURES EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS	MESURES EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS
Livre III : Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement	Article 9	Article 9	Article 9
Titre préliminaire : Dispositions générales relatives aux politiques de l'habitat Chapitre Ier : Politiques d'aide au logement			
Art. L. 301-5-1. - Les établissements publics de coopération intercommunale mentionnés à l'article L. 301-3 et disposant d'un programme local de l'habitat peuvent, pour sa mise en oeuvre, demander à conclure une convention avec l'Etat, par laquelle celui-ci leur délègue la compétence pour décider de l'attribution des aides prévues au même article et procéder à leur notification aux bénéficiaires.			
.....	I. - L'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par deux alinéas ainsi rédigés :	I. - L'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation est <u>ainsi modifié</u> :	I. - Alinéa sans modification
		<u>1° Le premier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :</u>	1° Sans modification
		<u>« Le représentant de</u>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
—	—	<p><u>l'État dans le département, saisi d'une demande tendant à la conclusion d'une convention, notifiée, dans un délai de trois mois, son accord ou son refus, qui est motivé. » :</u></p> <p><u>2° Sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :</u></p>	<p>2° Alinéa sans modification</p>
	<p>« 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 au dernier alinéa de l'article L. 302-2 et l'avis émis par le comité régional de l'habitat sur le projet de programme local de l'habitat de l'établissement public de coopération intercommunale suivant la procédure mentionnée au quatrième alinéa de l'article L. 302-2 n'ont pas suffisamment été pris en compte par l'établissement public de coopération intercommunale.</p>	<p>« 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 au dernier alinéa de l'article L. 302-2 et l'avis émis par le comité régional de l'habitat sur le projet de programme local de l'habitat de l'établissement public de coopération intercommunale suivant la procédure mentionnée au quatrième alinéa du même article n'ont pas suffisamment été pris en compte par l'établissement public de coopération intercommunale.</p>	<p>« 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 <u>aux cinquième et sixième alinéas</u> de l'article L. 302-2 n'ont pas suffisamment été pris en compte par l'établissement public de coopération intercommunale.</p> <p>(amendement n° 143)</p>
	<p>« La convention mentionnée au premier alinéa 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. »</p>	<p>« 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. »</p>	<p>Alinéa sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 302 -1. - Le programme local de l'habitat est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour l'ensemble de ses communes membres.</p> <p>.....</p>	<p>II. - L'article L. 302-1 du même code est ainsi modifié :</p>	<p>II. - Alinéa sans modification</p>	<p>II. - Alinéa sans modification</p>
<p>Le programme local de l'habitat définit, pour une durée au moins égale à six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.</p>	<p>1° Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :</p>	<p>1° Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé : « Pour Paris et les départements limitrophes, un programme interdépartemental de l'habitat est établi dans un délai de deux ans à compter de la publication de la loi n° du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. » ;</p>	<p>1° Alinéa supprimé. (amendement n° 144)</p>
<p>Le programme local de l'habitat définit, pour une durée au moins égale à six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.</p>	<p>2° Au troisième alinéa, les mots : « au moins égale à six ans » sont remplacés par les mots : « de six ans » ;</p>	<p>2° Au troisième alinéa, les mots : « au moins égale à six ans » sont remplacés par les mots : « de six ans » ;</p>	<p>2° Sans modification</p>
<p>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 et des options d'aménagement déterminées par le schéma</p>	<p>3° Le quatrième alinéa est ainsi rédigé :</p>	<p><u>3° Le quatrième alinéa est ainsi rédigé :</u> <u>« 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, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des</u></p>	<p>3° Alinéa sans modification « 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, <u>des équipements publics, de la nécessité de lutter contre</u></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>directeur ou le schéma de secteur, lorsqu'ils existent, ainsi que des dispositions du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1 et du protocole d'occupation du patrimoine social des communes, quand ils existent.</p>	<p>—</p> <p>1° À la fin du <u>cinquième alinéa, est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « Il comprend, en tenant compte de la nécessité de modérer la consommation d'espace, des orientations relatives à l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements dans chacune des communes concernées et du lancement des opérations d'aménagement de compétence communautaire, à l'institution des servitudes mentionnées au b et au d de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme ainsi qu'à la mise en œuvre des dispositions de l'article L. 127-1 du même code. » ;</u></p>	<p>—</p> <p><u>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. » ;</u></p>	<p>—</p> <p>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. » ;</p> <p>(amendement n° 145)</p>
<p>Il indique les moyens, notamment fonciers, qui seront mis en œuvre par les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'urbanisme pour parvenir aux objectifs et principes qu'il a fixés.</p>	<p>—</p>	<p>4° <u>Le cinquième alinéa est supprimé ;</u></p>	<p>4° Sans modification</p>
<p>Le programme local de l'habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, ainsi que l'offre foncière. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées.</p>	<p>—</p>	<p>5° <u>À la seconde phrase du sixième alinéa, après le mot : « indigne », sont insérés les mots : « , au sens du</u></p>	<p>5° Sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>.....</p> <p>Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en oeuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les objectifs d'offre nouvelle ; - les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat et les actions de lutte contre l'habitat indigne ; 	<p>2° Le quatorzième alinéa est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :</p>	<p><u>troisième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement</u>, » ;</p> <p>6° Après le dixième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :</p> <p>« - les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 7 de la loi n° du du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ; »</p> <p>7° Le quatorzième alinéa est remplacé par cinq alinéas ainsi rédigés :</p>	<p>6° Sans modification</p>
<p>Le programme local de l'habitat fait l'objet d'un programme d'actions détaillé par secteurs géographiques.</p>	<p>« Le programme local de l'habitat fait l'objet d'un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique, avec indication de l'échéancier de réalisation des actions concernées. »</p>	<p>« Le programme local de l'habitat comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique, accompagné d'un échéancier prévisionnel de leur réalisation. Il indique pour chaque commune ou</p>	<p>7° Alinéa sans modification</p> <p>« 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 :</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission	
<p>—</p> <p>A compter de la publication de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, un programme local de l'habitat est élaboré dans toutes les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, les communautés d'agglomération et les communautés urbaines. Son adoption intervient dans un délai de trois ans à compter de la même date.</p> <p>.....</p>	<p>—</p>	<p>secteur :</p> <p>« - le nombre et les types de logements à réaliser :</p> <p>« - les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés :</p> <p>« - l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire :</p> <p>« - 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. » :</p> <p>8° L'avant-dernier alinéa est ainsi rédigé :</p> <p>« 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. » :</p>	<p>(amendement n° 146)</p> <p>Alinéa sans modification</p> <p>Alinéa sans modification</p> <p>Alinéa sans modification</p> <p>Alinéa sans modification</p> <p>8° Sans modification</p>	
<p>Lorsque les périmètres</p>		<p>9° Le dernier alinéa est ainsi rédigé :</p> <p>« Lorsque les</p>	<p>9° Alinéa sans modification</p> <p>Alinéa sans</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat différent de ceux des bassins d'habitat ou des pays, un syndicat mixte visé à l'article L. 5711-1 du code général des collectivités territoriales peut 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 concernés.</p>	<p>III. - L'article L. 302-2 du même code est ainsi modifié :</p>	<p>périmètres des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat différent de ceux des bassins d'habitat ou des pays, un syndicat mixte visé <u>au livre VII de la cinquième partie</u> 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 <u>ou les communes concernés.</u> »</p>	<p>modification</p>
<p>Art. L. 302-2. - Le représentant de l'Etat porte, dans un délai de trois mois, à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale toutes informations utiles ainsi que les objectifs locaux à prendre en compte en matière de diversité de l'habitat et de répartition équilibrée des différents types de logements dans l'agglomération concernée.</p>	<p>1° La fin du premier alinéa, après les mots : « toutes informations utiles » est ainsi rédigée : « , ainsi que les objectifs locaux à prendre en compte en matière de diversité de l'habitat, de répartition équilibrée des différents types de logements dans l'agglomération concernée, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires, selon les critères définis au quatrième alinéa de l'article L. 302-1. » ;</p>	<p>III. - Alinéa sans modification</p> <p>1° <u>Le premier alinéa est ainsi rédigé :</u> <u>« 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'Etat 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, selon les critères définis au quatrième alinéa de l'article L. 302-1. » ;</u></p>	<p>III. - Alinéa sans modification</p> <p>Alinéa sans modification</p> <p>« 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'Etat 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, afin de renseigner les critères visés au quatrième alinéa de l'article L. 302-1. » ;</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>L'établissement public de coopération intercommunale associe à l'élaboration du programme local de l'habitat l'Etat ainsi que toute autre personne morale qu'il juge utile.</p>			<p>(amendement n° 147)</p> <p><u>1° bis. – Au deuxième alinéa, après le mot : « l'Etat », sont insérés les mots : « , les communes et établissements publics compétents en matière de plan local d'urbanisme directement concernés. »</u></p> <p>(amendement n° 148)</p>
<p>Le projet de programme local de l'habitat, arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, est transmis aux communes et établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'urbanisme, qui disposent d'un délai de deux mois pour faire connaître leur avis.</p>		<p><u>2° Au troisième alinéa, les mots : « d'urbanisme » sont remplacés par les mots : « de plan local d'urbanisme associés aux études préalables au projet ou à l'élaboration du projet » ;</u></p>	<p>2° Au troisième alinéa, les mots : « d'urbanisme » sont remplacés par les mots : « de plan local d'urbanisme visés à l'alinéa précédent ou à l'élaboration du projet » ;</p> <p>(amendement n° 148)</p>
	<p>2° Dans le cinquième alinéa, après les mots : « de l'offre de logement » sont ajoutés les mots : « ainsi qu'à ceux de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires, » ;</p>	<p>Alinéa supprimé.</p>	<p>Alinéa sans modification</p>
	<p>3° Le dernier alinéa est remplacé par les 3 alinéas suivants ainsi rédigés :</p>	<p>3° Le dernier alinéa est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :</p>	<p>3° Alinéa sans modification</p>
<p>Le représentant de l'Etat, s'il estime que le projet de programme local de l'habitat ne répond pas à l'objectif de répartition équilibrée et diversifiée de</p>	<p>« Le représentant de l'Etat, s'il estime que le projet de programme local de l'habitat ne répond pas à l'objectif de répartition équilibrée et diversifiée de</p>	<p>« Le représentant de l'Etat, s'il estime que le projet de programme local de l'habitat ne répond pas aux objectifs de répartition équilibrée et diversifiée de</p>	<p>Alinéa sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>l'offre de logements, adresse, dans un délai d'un mois, des demandes motivées de modifications à l'établissement public de coopération intercommunale, qui en délibère. Cet établissement public adopte ensuite le programme local de l'habitat.</p>	<p>l'offre de logements, adresse, dans un délai d'un mois, des demandes motivées de modifications à l'établissement public de coopération intercommunale, qui en délibère.</p>	<p>l'offre de logements, de <u>renouvellement du parc immobilier</u> et <u>d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires</u>, adresse, dans un délai d'un mois, des demandes motivées de modifications à l'établissement public de coopération intercommunale, qui en délibère.</p>	<p>Alinéa sans modification</p>
	<p>« En cas d'avis défavorable ou de réserves émises par le comité régional de l'habitat sur un projet de programme local de l'habitat, le représentant de l'État dans le département peut adresser, dans un délai d'un mois suivant cet avis, des demandes motivées de modifications à l'établissement public de coopération intercommunale ou à la commune mentionnée à l'article L. 302-4-1 qui l'a élaboré.</p>	<p>« 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, <u>qui en délibère.</u></p>	
	<p>« L'établissement public adopte le programme local de l'habitat. La délibération publiée approuvant le programme devient exécutoire deux mois après sa transmission au préfet. Toutefois, si dans ce délai le préfet notifie, par lettre motivée, au président de l'établissement public de coopération intercommunale, les modifications mentionnées à l'alinéa précédents qu'il estime nécessaire d'apporter au programme, celui-ci est exécutoire dès publication et transmission au préfet de la délibération apportant les modifications demandées. »</p>	<p>« L'établissement public adopte le programme local de l'habitat. La délibération publiée approuvant le programme devient exécutoire deux mois après sa transmission <u>au représentant de l'État</u>. Si, dans ce délai, <u>le représentant de l'État</u> notifie au président de l'établissement public de coopération intercommunale les modifications mentionnées <u>aux deux alinéas</u> précédents qu'il estime nécessaire d'apporter au programme, <u>le programme local de l'habitat ne devient</u> exécutoire qu'à compter de la publication et <u>de la transmission au représentant de l'État</u> de la délibération apportant les modifications</p>	<p>« 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 <u>demandes</u> 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</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 302-3 - L'établissement public de coopération intercommunale délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du programme local de l'habitat et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique.</p>	<p>IV. - L'article L. 302-3 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :</p>	<p>demandées. »</p> <p>IV. - Alinéa sans modification</p>	<p>modifications demandées. »</p> <p>(amendement n° 148)</p> <p>IV. - Alinéa sans modification</p>
	<p>« Les établissements publics de coopération intercommunale et les communes mentionnées à l'article L. 302-4-1 communiquent pour avis au représentant de l'État et au comité régional de l'habitat un bilan sur la réalisation du programme local de l'habitat à l'issue de la première période triennale d'exécution du programme et à l'expiration de la période de six ans de validité du programme. »</p>	<p>« Les établissements publics de coopération intercommunale communiquent pour avis au représentant de l'État et au comité régional de l'habitat un bilan sur la réalisation du programme local de l'habitat à l'issue de la première période triennale d'exécution du programme et à l'expiration de la période de six ans de validité du programme. »</p>	<p>« L'établissement public de coopération intercommunale communique pour avis au représentant de l'Etat 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. »</p> <p>(amendement n° 149)</p>
	<p>V. - La section première du chapitre II du titre préliminaire du livre III du même code est complétée par un article L. 302-4-1 ainsi rédigé :</p>	<p>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 :</p>	<p>V. - Sans modification</p>
	<p>« Art. L. 302-4-1. - Les dispositions de l'article L. 302-1 sont applicables aux communes de plus de 30 000 habitants qui ne sont pas membres d'un des groupements de communes mentionnés à l'avant-dernier alinéa de cet article. Dans ces communes, le programme local de l'habitat est élaboré, en association avec l'État ainsi que toute personne morale qu'il juge utile, par le conseil municipal à la connaissance duquel le</p>	<p>« 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 deuxième 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. »</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>Section 3 : Plan départemental de l'habitat</p> <p>Art. L. 302-11 -Le plan départemental de l'habitat est élaboré conjointement, pour une durée d'au moins six ans, par l'Etat, le département et les établissements publics de coopération intercommunale ayant adopté un programme local de l'habitat ou ayant délibéré pour engager la procédure d'élaboration d'un tel programme</p>	<p>représentant de l'État dans le département porte les informations mentionnées au premier alinéa de l'article L. 302-2. Dans le cas prévu au dernier alinéa de cet article, les demandes motivées de modifications sont adressées à la commune. L'adoption du programme intervient dans un délai de deux ans à compter de la publication de la loi n° ... du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.</p>		<p><u>V bis. – A l'article L. 302-11 du même code, les mots : « d'au moins » sont remplacés par le mot : « de ».</u> (amendement n° 150)</p> <p><u>V ter. – Après la section 3 du chapitre II du titre préliminaire du livre III du même code, il est inséré une nouvelle division ainsi rédigée :</u></p> <p><u>« Section 4 : Plan interdépartemental de l'habitat</u></p> <p><u>« Article L. 302-13 – Pour Paris et ses départements limitrophes, un plan interdépartemental de l'habitat peut être élaboré afin d'assurer la cohérence entre les politiques d'habitat menées dans les territoires couverts par un programme local de l'habitat et celles</u></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
—	—	—	<p>menées dans le reste de ces départements.</p>
			<p><u>Ce plan définit des orientations conformes à celles qui résultent des schémas de cohérence territoriale et des programmes locaux de l'habitat.</u></p>
			<p><u>Il comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat au niveau interdépartemental.</u></p>
			<p><u>« Article L. 302-14 – Le plan interdépartemental de l'habitat est élaboré conjointement, pour une durée de six ans, par l'Etat, la région Ile-de-France, les départements concernés et les établissements publics de coopération intercommunale ayant adopté un programme local de l'habitat ou ayant délibéré pour engager la procédure d'élaboration d'un tel programme. »</u></p>
			<p>(amendement n° 151)</p>
	<p>« Le conseil municipal délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du programme local de l'habitat et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique. Le programme local peut être modifié par le conseil municipal, le projet de modification étant transmis pour avis au représentant de l'Etat ainsi qu'aux personnes morales ayant été associées à son élaboration, leur avis étant réputé donné s'il n'est pas rendu dans un délai de deux mois à compter de la</p>	<p>Alinéa supprimé</p>	<p>Alinéa supprimé</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>Code de l'urbanisme Livre I : Règles générales d'aménagement et d'urbanisme Titre II : Prévisions et règles d'urbanisme Chapitre III : Plans locaux d'urbanisme Art. L. 123-1.- Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de commerce, de transports, d'équipements et de services.....</p> <p>Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.</p>	<p>transmission du projet. →</p> <p>VI. - Le dernier alinéa de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme est complété par la phrase suivante : « Ce délai est ramené à vingt-quatre mois lorsque le plan local doit être rendu compatible avec un programme local de l'habitat. »</p>	<p>VI. - En application de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation, l'adoption du programme local de l'habitat intervient au plus tard le 13 juillet 2009 pour les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant une commune de plus de 15 000 habitants, les communautés d'agglomération et les communautés urbaines. Cette adoption intervient dans un délai de deux ans à compter de la date de publication de la</p>	<p>Alinéa sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 123-14.- Lorsqu'un plan local d'urbanisme doit être révisé ou modifié pour être rendu compatible, dans les conditions prévues par l'article L. 111-1-1, avec les directives territoriales d'aménagement ou avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral, ou pour permettre la réalisation d'un nouveau projet d'intérêt général, le préfet en informe la commune.</p>	<p>VII. - Dans le dernier alinéa de l'article L. 123-14 du code de l'urbanisme, les mots : « du délai de trois ans mentionné » sont remplacés par les mots : « des délais de trois ans ou de vingt-quatre mois mentionnés ».</p>	<p><u>présente loi pour les communautés de communes compétentes en matière d'habitat dont la population est comprise entre 30 000 et 50 000 habitants et comprenant une commune de plus de 10 000 habitants.</u></p>	<p>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.</p>
<p>Le préfet met également en oeuvre la procédure prévue aux deux alinéas précédents lorsque, à l'issue du délai de trois ans mentionné au dernier alinéa de l'article L. 123-1, le plan local d'urbanisme n'a pas été rendu compatible avec les orientations d'un schéma de cohérence territoriale, d'un schéma de secteur, d'un schéma de mise en valeur de la mer, d'une charte de parc naturel régional ou de parc national, d'un plan de déplacements urbains ou d'un programme local de l'habitat.</p>		<p>VII. - <u>Pour les communes mentionnées à l'article L. 302-4-1 du même code, l'adoption du programme local de l'habitat intervient dans un délai de deux ans à compter de la date de publication de la présente loi.</u></p>	<p>(amendement n° 152)</p>
		<p>VIII (nouveau). - <u>La convention mentionnée à l'article L. 301-5-1 du même code conclue pour une durée de trois ans en application du XIII de l'article 61 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales peut, à</u></p>	<p>VIII (nouveau). - Sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 123-1.- Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de commerce, de transports, d'équipements et de services.....</p> <p>Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.</p>	<p>—</p>	<p><u>la demande de l'établissement public de coopération intercommunale, être prorogée d'un an par avenant.</u></p> <p><u>IX (nouveau). - Les programmes locaux de l'habitat adoptés depuis moins de cinq ans à la date de la publication de la présente loi sont mis en conformité à ses dispositions dans un délai d'un an à compter de sa publication.</u></p> <p>Article 9 bis (nouveau)</p> <p><u>Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :</u></p> <p><u>1° Le dernier alinéa de l'article L. 123-1 est complété par une phrase ainsi rédigée :</u></p> <p><u>« Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements</u></p>	<p>IX (nouveau). - Les programmes locaux de l'habitat adoptés depuis moins de cinq ans à la date de la publication de la présente loi sont mis en conformité avec ses dispositions dans un délai d'un an à compter de sa publication.</p> <p>(amendement n° 153)</p> <p>Article 9 bis (nouveau)</p> <p>Alinéa sans modification</p> <p>1° Sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 123-12. - Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, l'acte publié approuvant le plan local d'urbanisme devient exécutoire un mois suivant sa transmission au préfet.</p> <p>Toutefois, si dans ce délai le préfet notifie, par lettre motivée, à la commune les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au plan lorsque les dispositions de celui-ci :</p>	<p>d) Sont de nature à compromettre la réalisation d'une directive territoriale d'aménagement, d'un schéma de cohérence territoriale, d'un schéma de secteur ou d'un schéma de mise en valeur de la mer en cours d'établissement, le plan local d'urbanisme est exécutoire dès publication et transmission au préfet de la délibération approuvant les modifications demandées.</p>	<p><u>prévus dans un secteur de la commune par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification du plan ».</u></p>	<p>2° Sans modification</p>
<p>Art. L. 123-14. - Lorsqu'un plan local d'urbanisme doit être révisé ou modifié pour être rendu compatible, dans les conditions prévues par l'article L. 111-1-1, avec les directives territoriales d'aménagement ou avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral, ou pour permettre la réalisation d'un nouveau projet d'intérêt général, le préfet en informe la commune.....</p>		<p><u>3° Le dernier alinéa de l'article L. 123-14 est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :</u></p>	<p>3° Sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Le préfet met également en oeuvre la procédure prévue aux deux alinéas précédents lorsque, à l'issue du délai de trois ans mentionné au dernier alinéa de l'article L. 123-1, le plan local d'urbanisme n'a pas été rendu compatible avec les orientations d'un schéma de cohérence territoriale, d'un schéma de secteur, d'un schéma de mise en valeur de la mer, d'une charte de parc naturel régional ou de parc national, d'un plan de déplacements urbains ou d'un programme local de l'habitat.</p>	<p>—</p>	<p>—</p> <p><u>« Le préfet met également en oeuvre la procédure prévue aux deux alinéas précédents lorsque :</u></p> <p><u>«- à l'issue du délai de trois ans mentionné dans la première phrase du dernier alinéa de l'article L. 123-1, le plan local d'urbanisme n'a pas été rendu compatible avec les orientations d'un schéma de cohérence territoriale, d'un schéma de secteur, d'un schéma de mise en valeur de la mer, d'une charte de parc naturel régional ou de parc national, d'un plan de déplacements urbains ou d'un programme local de l'habitat :</u></p> <p><u>«- à l'issue du délai d'un an mentionné dans la seconde phrase du dernier alinéa de l'article L. 123-1, le plan local d'urbanisme n'a pas été rendu compatible avec la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification dudit plan ;</u></p>	<p>—</p> <p>« 4° Dans le premier alinéa de l'article L. 710-7, les mots « au dernier » sont remplacés par les mots « à l'avant-dernier ». »</p> <p>(amendement n° 154)</p>
<p>Code de l'urbanisme Livre VII : Dispositions applicables à Mayotte Titre Ier : Règles générales d'aménagement et d'urbanisme Chapitre Ier : Dispositions générales</p>			
<p>Art. L. 710-7. - Pour l'application de l'article L. 123-14, les mots : "avec les orientations d'un schéma de cohérence territoriale, d'un schéma de secteur" figurant au dernier alinéa sont remplacés par les mots...</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 123-1.- (voir supra)</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>Article additionnel</p> <p>« <u>Après le quatrième alinéa de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un nouvel alinéa ainsi rédigé :</u></p> <p>« <u>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.</u> »</p>
<p>Art. L. 123-1- Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.</p>	<p>—</p>	<p>Article 9 <i>ter</i> (nouveau)</p> <p><u>Après le 14° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un 15° ainsi rédigé :</u></p>	<p>Article 9 <i>ter</i> (nouveau)</p> <p>Sans modification</p>
<p>A ce titre, ils peuvent</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>.....</p> <p>Art. L. 123-2. - Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :</p> <p>.....</p> <p>d) A délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.</p> <p>Livre II : Prémption et réserves foncières</p>		<p>« 15° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'ils fixent ; ».</p> <p>Article 9 <i>quater</i> (nouveau)</p> <p>Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :</p> <p>1° Après le 14° de l'article L. 123-1, il est inséré un 16° ainsi rédigé :</p> <p>« 16° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »</p> <p>2° Le d de l'article L. 123-2 est abrogé.</p> <p>3° Le titre III du livre II est ainsi modifié :</p>	<p>Article 9 <i>quater</i> (nouveau)</p> <p>Sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Titre III : Droits de délaissement</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>
<p>Art. L. 230-3. - La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.....</p>		<p><u>a) Les quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 230-3 sont supprimés :</u></p>	
<p>Lorsque la demande d'acquisition est motivée par les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements imposées en application du d de l'article L. 123-2, le juge de l'expropriation ne peut être saisi que par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale qui a fait l'objet de la mise en demeure. Ce juge fixe le prix de l'immeuble qui est alors exclusif de toute indemnité accessoire, notamment de l'indemnité de réemploi. La commune ou l'établissement public dispose d'un délai de deux mois à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive pour notifier sa décision au propriétaire et, si elle décide d'acquérir le bien, en règle le prix dans un délai de six mois à compter de cette décision.</p>			
<p>La procédure prévue au quatrième alinéa peut être menée, à la demande de la commune ou de l'établissement public qui a fait l'objet de la mise en demeure, par un établissement public y ayant vocation ou un concessionnaire d'une opération d'aménagement.</p>			
<p>Art. L. 230-4. - Dans</p>		<p>b) A la première</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>le cas des terrains mentionnés aux a à c de l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3.</p>		<p><u>phrase de l'article L. 230-4, les mots : « aux a à c de » sont remplacés par le mot : « à » :</u></p> <p><u>c) L'article L. 230-4-1 est abrogé.</u></p>	
<p>Art. L. 230-4-1. - Dans le cas des terrains situés dans les secteurs mentionnés au d de l'article L. 123-2, les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements ne sont plus opposables aux demandes de permis de construire qui sont déposées dans un délai de deux ans à compter de la date à laquelle la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent a notifié au propriétaire sa décision de ne pas procéder à l'acquisition, à compter de l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa de l'article L. 230-3 ou, en cas de saisine du juge de l'expropriation, du délai de deux mois mentionné au quatrième alinéa du même article, si la commune, l'établissement public de coopération intercommunale ou les organismes mentionnés au cinquième alinéa du même article n'ont pas fait connaître leur décision d'acquiescer dans ces délais.</p> <p>Livre III : Aménagement foncier Titre II : Organismes d'exécution Chapitre VII : Sociétés</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>publiques locales d'aménagement</p> <p>Art. L. 327-1.- Les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, à titre expérimental, pour une durée de cinq ans, prendre des participations dans des sociétés publiques locales d'aménagement dont ils détiennent la totalité du capital.</p> <p>Les sociétés publiques locales d'aménagement revêtent la forme de société anonyme régie par le livre II du code de commerce et par le chapitre IV du titre II du livre V de la première partie du code général des collectivités territoriales.</p>		<p>Article 9 <i>quinquies</i> (nouveau)</p> <p><u>Le d de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :</u></p> <p>1° Le mot : « totalité » est remplacé par le mot : « majorité ».</p> <p>2° Il est ajoutée une phrase ainsi rédigée :</p>	<p>Article additionnel</p> <p><u>Le quatrième alinéa de l'article L. 327-1 du code de l'urbanisme est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :</u></p> <p>« Les sociétés publiques locales d'aménagement revêtent la forme de société anonyme régie par le livre II du code de commerce. Toutefois, par exception aux dispositions de la deuxième phrase de l'article L. 225-1 de ce code, elles peuvent être composées de deux actionnaires ou plus.</p> <p>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. »</p> <p>(amendement n° 156)</p> <p>Article 9 <i>quinquies</i> (nouveau)</p> <p>Sans modification</p>
<p>Livre II : Prémption et réserves foncières</p> <p>Titre I : Droits de prémption</p> <p>Chapitre I : Droit de prémption urbain</p> <p>Art. L. 211-4. - Ce droit de prémption n'est pas applicable :</p> <p>.....</p> <p>d) A la cession de la totalité des parts d'une société civile immobilière, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de prémption.</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>Titre IV : Droit de priorité</p> <p>Art. L. 240-1. - Il est créé en faveur des communes et des établissements publics de coopération intercommunale titulaires du droit de préemption urbain un droit de priorité sur tout projet de cession d'un immeuble ou de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble situé sur leur territoire et appartenant à l'Etat, à des sociétés dont il détient la majorité du capital, aux établissements publics visés à l'article 1er de la loi n° 97-135 du 13 février 1997 portant création de l'établissement public "Réseau ferré de France" en vue du renouveau du transport ferroviaire, à l'article 18 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs et à l'article 176 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure et à des établissements publics dont la liste est fixée par décret, en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 du présent code ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre</p>		<p><u>« Le présent alinéa ne s'applique pas aux sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus. »</u></p> <p><u>Article 9 <i>sexies</i> (nouveau)</u></p> <p><u>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 deuxième alinéa de l'article L. 6147-1 du code de la santé publique ».</u></p>	<p>Article 9 <i>sexies</i> (nouveau)</p> <p>Sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>la réalisation de telles actions ou opérations.</p> <p>.....</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>
<p>LIVRE I : Règles générales d'aménagement et d'urbanisme</p> <p>TITRE I : Règles générales d'utilisation du sol.</p> <p>Art. L. 111-1-2 -En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :</p> <p>1° L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;</p>	<p>Article 9 septies (nouveau)</p>	<p>Article 9 septies (nouveau)</p>	<p>Article 9 septies (nouveau)</p>
<p>Code général des Impôts</p> <p>Deuxième Partie : Impositions perçues au profit des collectivités locales et de divers organismes</p> <p>Titre III : Impositions perçues au profit de certains établissements publics et d'organismes divers</p> <p>Chapitre premier : Impôts directs et taxes assimilées</p> <p>Section VII bis : Taxe spéciale d'équipement perçue au profit des établissements</p>	<p>Au 1° de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme, les mots : « ou l'extension des constructions existantes » sont remplacés par les mots : « , l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales ».</p>	<p>Au 1° de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme, les mots : « ou l'extension des constructions existantes » sont remplacés par les mots : « , l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales ».</p>	<p>Sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>publics fonciers</p> <p>Art. 1607 bis - Il est institué, au profit des établissements publics fonciers mentionnés aux articles L. 324-1 et suivants du code de l'urbanisme, une taxe spéciale d'équipement destinée à permettre à ces établissements de financer les acquisitions foncières et immobilières correspondant à leur vocation.</p> <p>Le produit de cette taxe est arrêté chaque année par l'établissement public foncier local dans la limite d'un plafond fixé à 20 euros par habitant situé dans son périmètre.</p>	<p>—</p>	<p>Article 9 <i>octies</i> (nouveau)</p> <p>I- <u>Le deuxième alinéa de l'article 1607 bis du code général des impôts est complété par deux phrases ainsi rédigées :</u></p> <p><u>« Si cet établissement perçoit la taxe sur le même territoire qu'un établissement public visé aux troisième ou quatrième alinéas de l'article L. 321-1 du même code, ce plafond est fixé à 10 euros par habitant pour chaque établissement. Les établissements concernés peuvent toutefois, par convention, modifier ce plafond dans la limite d'un plafond global de 20 euros par habitant.</u></p>	<p>Article 9 <i>octies</i> (nouveau)</p> <p>« 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 euros par habitant pour chaque établissement. Les établissements concernés peuvent toutefois, par convention, modifier ce plafond dans la limite d'un plafond global de 20 euros 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 euros. (amendements n^{os} 157 et 158)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>Art. 1607 bis (...)</p>		<p>Article 9 <i>nonies</i> (nouveau)</p>	<p>Article 9 <i>nonies</i> (nouveau)</p>
<p>A compter de l'année d'incorporation dans les rôles des résultats de la révision générale des évaluations cadastrales effectuée dans les conditions fixées par la loi n° 90-669 du 30 juillet 1990 relative à la révision générale des évaluations des immeubles retenus pour la détermination des bases des impôts directs locaux, les organismes d'habitations à loyer modéré sont exonérées de la taxe additionnelle au titre des locaux d'habitation et dépendances dont ils sont attribués sous conditions de ressources.</p>		<p><u>A la première phrase du quatrième alinéa de l'article 1607 bis du code général des impôts, les mots : « A compter de l'année d'incorporation dans les rôles des résultats de la révision générale des évaluations cadastrales effectuée dans les conditions fixées par la loi n° 90-669 du 30 juillet 1990 relative à la révision générale des évaluations des immeubles retenus pour la détermination des bases des impôts directs locaux, » sont supprimés, et après les mots : « à loyer modéré » sont insérés les mots : « et les sociétés d'économie mixte ».</u></p>	<p>Sans modification</p>
<p>Section VII : Autres taxes communales II : Taxes facultatives C : Taxe de balayage</p>		<p>Article 9 <i>decies</i> (nouveau)</p>	<p>Article 9 <i>decies</i> (nouveau)</p>
<p>Art. 1529. - I. - I. - Les communes peuvent, sur délibération du conseil municipal, instituer une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone constructible (...)</p>		<p><u>Au premier alinéa du III de l'article 1529 du code</u></p>	<p>Au premier alinéa du III de l'article 1529 du code</p>
<p>III. - La taxe est assise</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>sur un montant égal aux deux tiers du prix de cession du terrain, défini à l'article 150 VA.</p>	<p>—</p>	<p>général des impôts, les mots : « <u>aux deux tiers du prix de cession du terrain défini à l'article 150 VA</u> » sont remplacés par les mots et une phrase ainsi rédigés : « <u>au prix de cession diminué du prix d'acquisition stipulés dans les actes. En l'absence d'éléments de référence, la taxe est assise sur les deux tiers du prix de cession</u> ».</p>	<p>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 rédigés : « au prix de cession diminué du prix d'acquisition stipulés dans les actes. En l'absence d'éléments de référence, la taxe est assise sur les deux tiers du 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 ».</p>
<p>Code de l'urbanisme Livre II : Prémption et réserves foncières Titre I : Droits de préemption Art. L. 210-1.- Les droits de préemption institués par le présent titre sont exercés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.....</p>	<p><i>Article 9 undecies (nouveau)</i></p>	<p>I. — Après le premier alinéa de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :</p>	<p><i>Article 9 undecies (nouveau)</i></p> <p>I. - Alinéa sans modification</p>
			<p>(amendement n° 159)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>Chapitre III : Dispositions communes au droit de préemption urbain, aux zones d'aménagement différé et aux périmètres provisoires</p> <p>Art. L. 213-1 - Sont soumis au droit de préemption institué par l'un ou l'autre des deux précédents</p>		<p>« 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 préfet, au nom de l'État, 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 préfet peut déléguer ce droit à un établissement public foncier créé en application de l'article L. 321-1 du présent code 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. »</p>	<p>« 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 préfet, au nom de l'État, 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 préfet 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. »</p> <p>(amendement n° 160)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>chapitres tout immeuble ou ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, lorsqu'ils sont aliénés, à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit, à l'exception de ceux qui sont compris dans un plan de cession arrêté en application de l'article L. 631-22 ou des articles L. 642-1 et suivants du code de commerce.....</p> <p>Ne sont pas soumis au droit de préemption</p>			
<p>f) 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, l'aliénation d'un immeuble ou d'un terrain destiné à être affecté à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue au même article ;</p>		<p><u>II. – Le f de l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme est abrogé.</u></p>	<p>Alinéa sans modification</p>
<p>Deuxième Partie : La commune Livre Ier : Organisation de la commune Titre II: Organes de la commune Chapitre Ier : Le conseil municipal Section 4 : Fonctionnement.</p>		<p><u>Article 9 duodecies (nouveau)</u></p>	<p>Article 9 duodecies (nouveau)</p> <p>Supprimé (amendement n° 161)</p>
<p>Art. L. 2121-12 - Dans les communes de 3 500 habitants et plus, une note explicative de synthèse sur les affaires soumises à délibération doit être adressée avec la convocation aux</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>membres du conseil municipal.</p>		<p><u>Le deuxième alinéa de l'article L. 2121-12 du code général des collectivités territoriales est ainsi rédigé :</u> <u>« Si la délibération concerne un contrat de service public ou un dossier d'urbanisme, le projet accompagné de l'ensemble des pièces peut être consulté à la mairie par tout conseiller municipal dans les conditions fixées par le règlement intérieur. »</u></p>	
<p>Code de l'urbanisme Livre I : Règles générales d'aménagement et d'urbanisme Titre II : Prévisions et règles d'urbanisme Chapitre III : Plans locaux d'urbanisme</p>	Article 10	Article 10	Article 10
<p>Art. L. 123-1-1.- Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.</p>	<p>I. - L'article L. 123-1-1 du code de l'urbanisme est complété par les deux alinéas suivants :</p>	<p>I. - <u>Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :</u> 1° L'article L. 123-1-1 est complété par trois alinéas ainsi rédigés :</p>	<p>I. - Alinéa sans modification 1° Alinéa sans modification</p>
	<p>« À l'échéance d'un délai de six mois suivant la publication de la loi n° ... du ... de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion et pour une durée de trois ans, dans les zones</p>	<p><u>« Le conseil municipal 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</u></p>	

Texte en vigueur

Texte
du projet de loi

Texte adopté
par le Sénat

Propositions
de la Commission

urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme ou un ~~plan d'occupation des sols~~; un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols résultant ~~d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols~~ est autorisé, ~~dans la limite de 20 %~~ pour chacune des règles concernées, ~~afin de permettre exclusivement l'agrandissement de logements~~. 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.

« ~~Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables dans des périmètres délimités par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. Elles ne sont pas non plus applicables dans les zone A, B et C des plans d'exposition au bruit mentionnés à l'article L. 147-3 et dans les zones mentionnées au 1° et 2° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.~~ »

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 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 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. » ;

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 123-12-1. - Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.</p>	<p>II. - L'article L. 127-1 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :</p>	<p>2° A la deuxième phrase de l'article L. 123-12-1, après le mot : « opportunité » sont insérés les mots : « d'une application des deux derniers alinéas de l'article L. 123-1-1 et ».</p>	<p>2° A 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 ».</p> <p>(amendement n° 162)</p>
<p>Chapitre VII : Dispositions favorisant la diversité de l'habitat</p>	<p>« Le conseil municipal 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 coefficient d'occupation des sols. La délibération fixe pour chaque secteur cette majoration qui</p>	<p>II. - Alinéa sans modification</p> <p>« 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 locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de</p>	<p>II. - Sans modification</p>
<p>Art. L. 127-1. - Le dépassement de la norme résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20 p. 100 de ladite norme et dans le respect des autres règles du plan d'occupation des sols, sous réserve :</p>	<p>- d'une part, que la partie de la construction en dépassement ait la destination de logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat au sens du 3° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation ou, dans les départements d'outre-mer, la</p>	<p>« 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 locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>destination de logements locatifs sociaux bénéficiant pour leur construction d'un concours financier de l'Etat ;</p> <p>- et, d'autre part, que le coût foncier imputé à ces logements locatifs sociaux n'excède pas un montant fixé par décret en Conseil d'Etat selon les zones géographiques.</p>	<p>ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, la majoration ne peut être supérieure au taux des logements locatifs sociaux du programme de construction, ce taux étant égal au rapport entre le nombre des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation de l'opération et le nombre total des logements de l'opération.</p>	<p>l'habitation bénéficie d'une majoration du <u>volume constructible</u> tel qu'il résulte <u>du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol</u>. La délibération fixe pour chaque secteur cette majoration qui ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, <u>elle</u> ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.</p>	
<p>La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.</p>	<p>« La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité. »</p>	<p>Alinéa sans modification</p>	
<p>La mise en oeuvre du permis de construire est subordonnée à l'obtention de la décision d'octroi du concours financier de l'Etat et au respect des conditions de cette dernière. Copie de cette décision doit être notifiée, avant l'ouverture du chantier, à l'autorité compétente en matière de permis de construire.</p>			
<p>Art. L. 127-2. - Les dispositions de l'article L. 127-1 sont rendues applicables dans la commune par décision de son conseil municipal.</p>	<p>III. - L'article L. 127-2 du même code est supprimé.</p>	<p>III. - L'article L. 127-2 du même code est <u>abrogé</u>.</p>	<p>III. - Sans modification</p>
<p>Chapitre VIII : Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans l'habitat</p>	<p>IV. - Après l'article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme, il est créé un article L. 123-1-4 ainsi</p>	<p>IV. - Après l'article L. 128-2 du même code, il est inséré un article L. 128-3 ainsi rédigé :</p>	<p>IV. - Sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>par décision de son conseil municipal.</p>	<p>rédigé :</p> <p>« Art. L. 123-1-4. — L'application des dispositions relatives au dépassement et à la majoration du coefficient d'occupation des sols de l'un des articles L. 123-1-1, L. 127-1 et L. 128-1 est exclusive de l'application des dispositions prévues aux deux autres articles. »</p>	<p>—</p> <p>« Art. L. 128-3. — L'application combinée des articles 127-1 et L. 128-1 ne peut entraîner de majoration du coefficient d'occupation des sols supérieure à 50 % . »</p> <p>V (nouveau). — Les délibérations prises sur le fondement de l'article L. 127-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure à celle du présent article restent applicables.</p> <p>Article 10 bis (nouveau)</p>	<p>—</p> <p>V (nouveau). - Sans modification</p> <p>Article 10 bis (nouveau)</p>
<p>Code du patrimoine Livre V : Archéologie Titre III : Fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites Chapitre Ier : Archéologie terrestre et subaquatique</p> <p>Art. L. 531-6 - L'autorité administrative compétente pour la délivrance de l'autorisation peut prononcer, par arrêté pris sur avis conforme de l'organisme scientifique consultatif compétent, le retrait de l'autorisation de fouilles précédemment accordée :</p> <p>a) Si les prescriptions imposées pour l'exécution des recherches ou pour la conservation des découvertes faites ne sont pas observées ;</p> <p>b) Si, en raison de l'importance de ces découvertes, l'autorité administrative estime devoir poursuivre elle-même</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>l'exécution des fouilles ou procéder à l'acquisition des terrains.</p>		<p>Après le troisième alinéa de l'article L. 531-6 du code du patrimoine, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :</p> <p>« Si, dans les six mois qui suivent l'arrêté d'autorisation de fouilles sur des terrains destinés à la construction de logements sociaux, aucune opération de fouilles n'a été engagée, l'autorité administrative prononce le retrait de l'autorisation. »</p>	<p><u>Le code du patrimoine est modifié comme suit :</u></p>
<p>Titre II : Archéologie préventive Chapitre 3 : Mise en oeuvre des opérations d'archéologie préventive</p>			<p><u>« I. - 1° Dans la dernière phrase du 1^{er} alinéa de l'article L. 523-7, le mot : « du troisième alinéa » est remplacé par les mots : « des troisième et quatrième alinéa » :</u></p>
<p>Art. L. 523-7.- Une convention, conclue entre la personne projetant d'exécuter des travaux et l'établissement public ou la collectivité territoriale ou le groupement de collectivités territoriales dont dépend le service archéologique territorial chargé d'établir le diagnostic d'archéologie préventive, définit les délais de réalisation des diagnostics et les conditions d'accès aux terrains et de fourniture des matériels, équipements et moyens nécessaires à la réalisation des diagnostics. Les délais courent à compter de la mise à disposition des terrains dans des conditions permettant de se livrer aux opérations archéologiques. Sous réserve des dispositions du troisième alinéa applicables en cas d'un dépassement de délai imputable à l'opérateur, la</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>convention détermine les conséquences pour les parties du dépassement des délais</p>			
<p>Faute d'un accord entre les parties sur les délais de réalisation des diagnostics, ces délais sont fixés, à la demande de la partie la plus diligente, par l'Etat.</p>			<p><u>2° Après le deuxième alinéa de l'article L. 523-7, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :</u></p>
			<p><u>« Lorsque le diagnostic porte sur des terrains destinés à la construction de logements, si, du fait de l'opérateur, les travaux nécessaires aux opérations archéologiques ne sont pas engagés dans un délai de six mois suivant la conclusion de la convention mentionnée au premier alinéa, la prescription de diagnostic est réputée caduque. » ;</u></p>
<p>Lorsque, du fait de l'opérateur, le diagnostic n'est pas achevé dans le délai fixé par la convention, la prescription de diagnostic est réputée caduque à l'expiration d'un délai fixé par voie réglementaire. Dans ce cas, les dispositions des articles L. 531-14 à L. 531-16 sont applicables aux découvertes faites sur le terrain d'assiette de l'opération. Les mesures utiles à leur conservation ou à leur sauvegarde sont prescrites conformément aux dispositions du présent titre.</p>			<p><u>3° Les deux dernières phrases du troisième alinéa deviennent un quatrième alinéa et au début de cet alinéa, les mots : « Dans ce cas » sont remplacés par les mots : « Dans ces cas » ;</u></p>
<p>Art. L. 523-9 -Le contrat passé entre la personne projetant d'exécuter les travaux et la personne chargée de la réalisation des fouilles fixe, notamment, le prix et les délais de réalisation de ces fouilles ainsi que les indemnités dues en cas de dépassement de ces délais.</p>			
<p>L'Etat autorise les fouilles après avoir contrôlé la conformité du contrat</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>mentionné au premier alinéa avec les prescriptions de fouilles édictées en application de l'article L. 522-2.</p> <p>L'opérateur exécute les fouilles conformément aux décisions prises et aux prescriptions imposées par l'Etat et sous la surveillance de ses représentants, en application des dispositions du présent livre.</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>« II. - L'article L. 523-9 est complété par deux alinéas ainsi rédigés :</p> <p>« Lorsque les fouilles portent sur des terrains destinés à la construction de logements, si, du fait de l'opérateur, les travaux nécessaires aux opérations archéologiques ne sont pas engagés dans un délai de six mois suivant la délivrance par l'Etat de l'autorisation mentionnée au deuxième alinéa, celui-ci en prononce le retrait. Ce retrait vaut renonciation à la mise en œuvre des prescriptions édictées en application de l'article L. 522-2.</p> <p>De même, lorsque les fouilles portent sur des terrains destinés à la construction de logements, si, du fait de l'opérateur, les travaux nécessaires aux opérations archéologiques ne sont pas achevés dans un délai de dix-huit mois, prorogeable une fois par l'autorité administrative, à compter de la délivrance de l'autorisation mentionnée au deuxième alinéa, l'Etat en prononce le retrait. Les prescriptions édictées en application de l'article L. 522-2 sont alors réputées caduques. Les dispositions des articles L. 531-14 à L. 531-16 sont applicables aux</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 523-10 - Lorsque aucun autre opérateur ne s'est porté candidat ou ne remplit les conditions pour réaliser les fouilles, l'établissement public mentionné à l'article L. 523-1 est tenu d'y procéder à la demande de la personne projetant d'exécuter les travaux. En cas de désaccord entre les parties sur les conditions de réalisation ou sur le financement des fouilles, le différend est réglé selon une procédure d'arbitrage organisée par décret en Conseil d'Etat.</p>			<p>découvertes faites sur le terrain d'assiette de l'opération. Les mesures utiles à leur conservation ou à leur sauvegarde sont prescrites conformément aux dispositions du présent titre. » ;</p> <p>« III. - L'article L. 523-10 est complété par deux alinéas ainsi rédigés : « Lorsque les fouilles destinés à la construction de logements, si l'établissement public mentionné à l'article L. 523-1 n'a pas engagé les travaux nécessaires aux opérations archéologiques dans un délai de six mois suivant la délivrance de l'autorisation visée au deuxième alinéa de l'article L. 523-9 ou ne les a pas achevées dans un délai de dix-huit mois prorogeable une fois par l'autorité administrative à compter de la délivrance de cette même autorisation, les prescriptions édictées en application de l'article L. 522-2 sont réputées caduques. Les dispositions des articles L. 531-14 à L. 531-16</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>Code de l'urbanisme Livres I : Règles générales d'aménagement et d'urbanisme Titre IV : Dispositions particulières à certaines parties du territoire Chapitre VII : dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes</p> <p>Art. L. 147-4.- Le plan d'exposition au bruit, qui comprend un rapport de présentation et des documents graphiques, définit, à partir des prévisions de développement de l'activité aérienne, de l'extension prévisible des infrastructures et des procédures de circulation aérienne, des zones diversement exposées au bruit engendré par les aéronefs. Il les classe en zones de bruit fort, dites A et B, et zones de bruit modéré, dite C. Ces zones sont définies en fonction des valeurs d'indices évaluant la gêne due au bruit des aéronefs fixées par décret en Conseil d'Etat.....</p>	<p style="text-align: center;">—</p>	<p style="text-align: center;">—</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p><u>sont applicables aux découvertes faites sur le terrain d'assiette de l'opération. Les mesures utiles à leur conservation ou à leur sauvegarde sont prescrites conformément aux dispositions du présent titre. »</u> (amendement n° 163)</p> <p>Article additionnel</p> <p><u>L'article L. 147-4 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :</u></p> <p><u>« 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</u></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p align="center">—</p> <p>Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement</p>	<p align="center">—</p> <p align="center">Article 11</p> <p>I. - L'article 1^{er} de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement est ainsi modifié :</p>	<p align="center">—</p> <p align="center">Article 11</p> <p>I. - <u>Le I</u> de l'article 1^{er} de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement est ainsi modifié :</p>	<p align="center">—</p> <p><u>d'ouverture ne comprend que des zones A et B. »</u> (amendement n° 164)</p> <p align="center">Article 11</p> <p>Sans modification</p>
<p>Article premier - I. - La réalisation de logements sur des biens immeubles appartenant à l'Etat ou à ses établissements publics ou cédés par eux à cet effet présente un caractère d'intérêt national lorsqu'elle contribue à l'atteinte des objectifs fixés par le titre II de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale, par l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation ou par le programme local de l'habitat lorsqu'il existe sur le territoire concerné.</p>	<p>1° Dans le I, après les mots : « établissements publics », sont insérés les mots : « ou à des sociétés dont il détient la majorité du capital » ;</p>	<p>1° <u>Au premier alinéa</u>, les mots : « <u>appartenant à l'Etat ou à ses établissements publics ou cédés par eux</u> » <u>sont remplacés par</u> les mots : « <u>appartenant à l'Etat, à ses établissements publics, à des sociétés dont il détient la majorité du capital ou cédés par eux</u> ».</p>	
<p>A cet effet, des décrets peuvent, jusqu'au 1^{er} janvier 2010, délimiter des périmètres dans lesquels les opérations mentionnées au premier alinéa ont les effets d'opérations d'intérêt national au sens de l'article L. 121-2 du code de l'urbanisme. Ils tiennent compte de l'économie générale des projets d'aménagement et de développement durable des schémas de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, des plans locaux d'urbanisme déjà approuvés.</p>	<p>2° Dans le I, après les mots : « des périmètres », sont insérés les mots : « , pouvant comprendre des immeubles appartenant à d'autres personnes publiques ou privées lorsque ceux-ci sont indispensables à la réalisation de l'opération, ».</p>	<p>2° <u>À la première phrase du deuxième alinéa</u>, après le mot : « périmètres », sont insérés les mots : « , pouvant comprendre des immeubles appartenant à d'autres personnes publiques ou privées lorsque ceux-ci sont indispensables à la réalisation de l'opération, ».</p>	
<p>Code de l'urbanisme Livres II : Prémption et</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>réserves foncières Titre I : Droits de préemption Chapitre III : Dispositions communes au droit de préemption urbain, aux zones d'aménagement différé et aux périmètres provisoires</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>
<p>Art. L. 213-1.- Sont soumis au droit de préemption institué par l'un ou l'autre des deux précédents chapitres tout immeuble ou ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, lorsqu'ils sont aliénés, à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit, à l'exception de ceux qui sont compris dans un plan de cession arrêté en application de l'article L. 631-22 ou des articles L. 642-1 et suivants du code de commerce.....</p>			
<p>Ne sont pas soumis au droit de préemption :</p>			
<p>g) L'aliénation par l'Etat ou ses établissements publics de terrains, bâtis ou non bâtis, en vue de la réalisation des logements situés dans les périmètres mentionnés au deuxième alinéa du I de l'article 1er de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, tant que les décrets prévus au même alinéa ne sont pas caducs.</p>		<p>I <i>bis (nouveau)</i>. - <u>Au g</u> de l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme, les mots : « ou ses établissements publics » sont remplacés par les mots : « , ses établissements publics ou des sociétés dont il détient la majorité du capital ».</p>	
<p>Livre III : Aménagement foncier</p>			
<p>Art. L. 300-6. - L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements ainsi que</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>les établissements publics d'aménagement créés en application de l'article L. 321-1 peuvent, après enquête publique effectuée dans les conditions définies aux articles L. 123-1 et suivants du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre. Les articles L. 122-15 et L. 123-16 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département, une région ou un établissement public d'aménagement a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.</p>	<p>II. - Dans l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, après les mots : « au sens du présent livre » sont ajoutés les mots : « ou de la réalisation d'un programme de construction. »</p>	<p>II.- L'article L. 300-6 du <u>même code est ainsi modifié</u> :</p> <p>1° La <u>première phrase est ainsi modifiée</u> :</p> <p><u>a) les mots : « ainsi que les établissements publics d'aménagement créés en application de l'article L. 321-1 » sont supprimés ;</u></p> <p><u>b) Sont ajoutés les mots : « ou de la réalisation d'un programme de construction » ;</u></p> <p>2° A la <u>seconde phrase, les mots : « , une région ou un établissement public d'aménagement » sont remplacés par les mots : « ou une région ».</u></p>	<p>Article 12</p>
<p>LIVRE III : Aménagement foncier Titre III : Dispositions financières Chapitre II : Participation des constructeurs et des lotisseurs Section II : Participations à la réalisation d'équipements publics exigibles à l'occasion de la délivrance d'autorisations de construire ou d'utiliser le sol</p>	<p>Article 12</p> <p>I. - Les articles L. 332-9 et L. 332-10 du code de l'urbanisme sont ainsi rédigés :</p>	<p>Article 12</p> <p>« 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 :</p>	<p>Article 12</p> <p><u>« I. - Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :</u></p> <p><u>1° Après l'article L. 332-11-2, sont insérés deux articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 ainsi rédigés : ».</u> (amendement n° 165)</p>
<p>Art. L. 332-9. - Dans</p>	<p>« Art. L. 332-9. - Dans</p>	<p><u>« Art. L. 332-11-3. -</u></p>	<p><u>« Art. L. 332-11-3. -</u></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>les secteurs de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le conseil municipal, il peut être mis à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs. Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagement d'ensemble, la répartition du coût de ces équipements entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.</p>	<p>les zones urbaines et les zones à urbaniser des plans locaux d'urbanisme ou des documents d'urbanisme en tenant lieu, 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 une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.</p> <p>« Cette convention ne peut porter que sur les équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être prise en charge par les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs.</p>	<p>Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser des plans locaux d'urbanisme ou des 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 une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.</p> <p>« 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</p>	<p>Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser des plans locaux d'urbanisme ou des documents d'urbanisme en tenant lieu, 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 <u>ou le représentant de l'Etat dans le cadre des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 121-2</u> une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.</p> <p>(amendements n^{os} 166 et 167)</p> <p>Alinéa sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Dans les communes où la taxe locale d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du champ d'application de la taxe.</p> <p>Le conseil municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics. Il fixe, en outre, la part des dépenses de réalisation de ce programme qui est à la charge des constructeurs, ainsi que les critères de répartition de celle-ci entre les différentes catégories de constructions. Sa délibération fait l'objet d'un affichage en mairie. Une copie de cette délibération est jointe à toute délivrance de certificat d'urbanisme.</p> <p>Sont exonérées de la participation prévue au présent article les constructions édifiées dans une zone d'aménagement concerté lorsque leur terrain d'assiette a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de ladite zone.</p>	<p>—</p> <p>« La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains.</p>	<p>—</p> <p><u>équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.</u></p> <p>« La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains <u>bâti</u> ou <u>non bâti</u>.</p>	<p>—</p> <p>Alinéa sans modification</p>
<p>Art. L. 332-10. - La participation prévue à l'article précédent est exigée sous forme de contribution financière ou, en accord avec le demandeur de</p>	<p>« Art. L. 332-10. - Dans les communes où la taxe locale d'équipement a été instituée, les constructions édifiées dans le périmètre délimité par une convention</p>	<p>« 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</p>	<p>Alinéa sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>l'autorisation, sous forme d'exécution de travaux ou d'apports de terrains, y compris au cas où le constructeur est une personne publique.</p>	<p>prévue à l'article L. 332-9, sont exclues du champ d'application de cette taxe, pendant un délai fixé par la convention qui ne peut excéder dix ans. »</p>	<p>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. »</p>	
<p>La mise en recouvrement de la participation sous forme de contribution financière se fait dans les délais fixés par l'autorité qui délivre l'autorisation de construire. Ces délais ne peuvent être décomptés qu'à partir du commencement des travaux qui ont fait l'objet de l'autorisation.</p>			
<p>Titre I : Opérations d'aménagement Chapitre I : Zones d'aménagement concerté Art. L. 311-4.</p>			
<p>Titre III : Dispositions financières Chapitre II : Participation des constructeurs et des lotisseurs Art. L. 332-9, L. 332-10, L. 332-11, L. 332-11-1, L. 332-12, L. 332-29, L. 332-30 (Voir annexe III)</p>	<p>II. - L'article L.332-11 du code de l'urbanisme est abrogé.</p>	<p>II. — I. Au troisième alinéa de l'article L. 311-4 du même code, après le mot : « concerté », sont insérés les mots : « , de conventions de projet urbain partenarial ».</p> <p>2. Au cinquième alinéa de l'article L. 332-11-1 du même code, après la référence : « L. 311-1 », sont insérés les mots : « , d'une convention de projet urbain partenarial ».</p>	<p>« II. En conséquence, le code de l'urbanisme est ainsi modifié :</p> <p>1° Au troisième alinéa de l'article L. 311-4, après le mot : « concerté », sont insérés les mots : « , de conventions de projet urbain partenarial » ;</p> <p>« 2° Au 1° et au 2° de l'article L. 332-6, après les mots : « définis à l'article L. 332-9 », sont insérés les mots : « ou de la participation prévue dans le cadre des conventions visées à l'article L. 332-11-3 » ;</p> <p>« 3° Au premier alinéa de l'article L. 332-10 du code</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>Code de la construction et de l'habitation Livre IV : Habitations à loyer modéré Titre II : Organismes d'habitations à loyer modéré Chapitre 1er : Offices publics de l'habitat. Section 1 : Dispositions générales</p> <p>Art. L.421-2.- Les offices publics de l'habitat peuvent également souscrire ou acquérir : (...)</p>		<p>III. (<i>nouveau</i>) – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :</p> <p>1° L'article L. 421-2 est complété par un 4° ainsi rédigé :</p>	<p>de l'urbanisme, après le mot : « terrains », sont insérés les mots : « bâtis ou non bâtis » ;</p> <p>« 4° Au cinquième alinéa de l'article L. 332-11-1 du même code, 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 » ;</p> <p>« 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 » ;</p> <p>« 6° A l'article L. 332-29, après le mot : « concerté », sont insérés les mots : « ou des projets urbains partenariaux » ;</p> <p>« 7° Au 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 ».</p> <p>(amendement n° 168) III. - Alinéa sans modification</p> <p>1° Sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 422-2 - Les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ont pour objet de réaliser, dans les conditions fixées par leurs statuts, principalement en vue de la location, les opérations prévues à l'article L. 411-1.....</p> <p>Elles ont également pour objet :</p>		<p>« 4° Des parts ou des actions dans des sociétés pouvant réaliser des opérations d'aménagement ou conclure un projet urbain partenarial ; cette participation de l'organisme d'habitations à loyer modéré est soumise à l'accord du représentant de l'État dans le département du lieu de l'opération ou du projet. » ;</p>	<p>« 4° Des parts ou des actions dans des sociétés pouvant réaliser des opérations d'aménagement ou conclure un 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. » ;</p> <p>(amendement n° 169)</p>
<p>Art. L. 422-3 - Les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré ont pour objet :</p>		<p>2° Après le quatorzième alinéa de l'article L. 422-2, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :</p> <p>« - de souscrire ou acquérir des parts ou des actions dans des sociétés pouvant réaliser des opérations d'aménagement ou conclure un 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. » ;</p> <p>3° Après le treizième alinéa de l'article L. 422-3, il est inséré un 11° ainsi rédigé :</p> <p>« 11° De souscrire ou acquérir des parts ou des actions dans des sociétés pouvant réaliser des opérations d'aménagement</p>	<p>2° Sans modification</p> <p>3° Sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Code de l'urbanisme</p> <p>Livre I : Règles générales d'aménagement et d'urbanisme</p> <p>Titre II : Prévisions et règles d'urbanisme</p> <p>Chapitre III : Plans locaux d'urbanisme</p> <p>Art. L. 123-5.- Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique.....</p> <p>L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.</p>	<p>—</p> <p>Article 13</p> <p>À l'article L. 123-5 du code de l'urbanisme est <u>ajouté</u> un <u>quatrième</u> alinéa ainsi rédigé :</p> <p>« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État,</p>	<p>—</p> <p><u>ou conclure un 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. »</u></p> <p>IV (nouveau).— <u>Au premier alinéa de l'article L. 332-10 du code de l'urbanisme, après le mot : « terrains », sont insérés les mots : « bâtis ou non bâtis ».</u></p> <p>Article 13</p> <p><u>Après le quatrième alinéa de l'article L. 123-5 du code de l'urbanisme, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :</u></p> <p>« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État,</p>	<p>—</p> <p>IV. – Sans modification</p> <p>Article 13</p> <p>Sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Livre IV : Régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions Titre II : Dispositions communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables Chapitre II : Compétence</p>	<p>—</p> <p>accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité d'un logement existant aux personnes handicapées. »</p>	<p>—</p> <p>accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme <u>ou du document d'urbanisme en tenant lieu</u> pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité <u>aux personnes handicapées d'un logement existant</u>. »</p>	<p>—</p> <p>Article 13 bis (nouveau)</p>
<p>Art. L. 422-2.- Par exception aux dispositions du a de l'article L. 422-1, l'autorité administrative de l'Etat est compétente pour se prononcer sur un projet portant sur :</p>	<p>Article 14</p>	<p>Article 13 bis (nouveau)</p> <p>Le <i>a</i> de l'article L. 422-2 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :</p> <p>« a) Les travaux, constructions et installations réalisés pour le compte d'États étrangers ou d'organisations internationales, de l'État, de la région, de la collectivité territoriale de Corse, du département, de leurs établissements publics et concessionnaires autres que la construction de logements réalisés pour le compte des offices publics de l'habitat créés en application de l'article L. 421-1 du code de la construction et de l'habitation ; ».</p>	<p>Article 13 bis (nouveau)</p> <p>Alinéa sans modification</p> <p>« a) Les travaux, constructions et installations réalisés pour le compte d'États étrangers ou d'organisations internationales, de l'État, <u>de ses établissements publics et concessionnaires ;</u> ».</p> <p>(amendement n° 170)</p>
<p>Loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la</p>	<p>Article 14</p>	<p>Article 14</p> <p><u>L'article 14 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de</u></p>	<p>Article 14</p> <p>Sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>ville et la rénovation urbaine</p> <p>Art. 14. - Lorsque l'Agence nationale pour la rénovation urbaine finance la construction, l'acquisition, suivie ou non de travaux d'amélioration, de logements locatifs sociaux et la réhabilitation de logements locatifs sociaux existants, les subventions qu'elle accorde sont soumises aux mêmes conditions que les aides de l'Etat, notamment celles prévues au livre III du code de l'habitation. Elle peut toutefois, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, majorer les subventions, en modifier l'assiette ou les conditions de versement. Les subventions accordées par l'agence à ce titre sont assimilées, dans les conditions définies par décret en Conseil d'Etat, aux aides de l'Etat pour l'octroi des prêts et pour l'application de l'article L. 351-2 du même code (...)</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>Au premier alinéa de l'article 14 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, après les mots : « logements locatifs sociaux et » sont insérés les mots : « de structures d'hébergement, d'établissements de logements de transition, de logements-foyers ou de résidences hôtelières à vocation sociale mentionnés au III de l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation ainsi que ».</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p><u>programmation pour la ville et la rénovation urbaine est ainsi modifié :</u></p> <p style="text-align: center;"><u>1° À la première phrase du premier alinéa, après le mot : « existants », sont insérés les mots : « et des structures existantes que sont les structures d'hébergement, les établissements ou logements de transition, les logements-foyers ou les résidences hôtelières à vocation sociale » ;</u></p> <p style="text-align: center;"><u>2° Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :</u></p> <p style="text-align: center;"><u>« En outre, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine peut financer la construction, l'acquisition suivie ou non de travaux d'amélioration ou la réhabilitation de structures d'hébergement, d'établissements ou logements de transition, de logements-foyers ou de résidences hôtelières à vocation sociale, pour les opérations retenues dans le</u></p>	<p style="text-align: center;">—</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>Code général des impôts Première Partie : Impôts d'État Titre premier : Impôts directs et taxes assimilées Chapitre premier : Impôt sur le revenu Section II : Revenus imposables Ire Sous-section : Détermination des bénéfices ou revenus nets des diverses catégories de revenus I : Revenus fonciers 4 : Détermination du revenu imposable</p> <p>Art. 31. - I. Les charges de la propriété déductibles pour la détermination du revenu net comprennent :</p> <p>1° Pour les propriétés urbaines : (...)</p> <p>h) Pour les logements situés en France, acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement à compter du 3 avril 2003, et à la demande du contribuable, une déduction au titre de l'amortissement égale à 6 % du prix d'acquisition du logement pour les sept premières années et à 4 % de ce prix pour les deux années suivantes. La période d'amortissement a pour point de départ le premier jour du mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure (...)</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>Article 15</p> <p>I. - Le h du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est complété par l'alinéa suivant :</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>programme national de requalification des quartiers anciens dégradés mentionné à l'article 7 de la loi précitée. »</p> <p>Article 15</p> <p>I. - Le h du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>Article 15</p> <p>I. - Sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>k) Une déduction fixée à 26 % des revenus bruts, pour les logements situés en zone de revitalisation rurale, lorsque l'option prévue au h est exercée.</p>	<p>—</p> <p>« Pour les acquisitions ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter du lendemain de la date de la publication au Journal Officiel de la République française de l'arrêté de classement des communes par zone pris en application de la loi n° du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion et pour les constructions de logements par le contribuable ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter de cette date, les dispositions du présent h s'appliquent aux logements situés dans des communes classées parmi les zones du territoire définies par décret, dans lesquelles le marché immobilier présente des tensions. Le classement des communes par zone est établi par arrêté du ministre chargé du budget et du ministre chargé du logement et est révisé au moins tous les trois ans. »</p> <p>II. - Le k du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est abrogé pour les acquisitions ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter du lendemain de la date de publication au Journal Officiel de la République française de l'arrêté de</p>	<p>—</p> <p>« Le présent h s'applique aux logements situés dans des communes classées dans des zones <u>géographiques</u> se <u>caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements</u>. Un <u>arrêté des ministres chargés</u> du budget et du logement, révisé au moins tous les trois ans, <u>établit le classement des communes par zone.</u> »</p> <p><u>I bis (nouveau).</u> - Le I s'applique aux acquisitions et constructions de logements ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter du lendemain de la date de la <u>publication de l'arrêté pris en application du même I.</u></p> <p>II. – Supprimé</p>	<p>—</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>m) Pour les baux conclus à compter du 1^{er} octobre 2006, une déduction fixée à 30 % des revenus bruts des logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L. 321-4 du code de la construction et de l'habitation, pendant la durée d'application de cette convention.</p> <p>Cette déduction est portée à 45 % des revenus bruts des logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L. 321-8 du même code, pendant la durée d'application de cette convention.</p>	<p>classement des communes par zone pris en application de la loi n° du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion et pour les constructions de logements par le contribuable ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter de cette date.</p>		<p>Article additionnel</p> <p><u>I. Les deux premiers alinéas du m) du 1° de l'article 31 du code général des impôts sont remplacés par trois alinéas ainsi rédigés :</u></p> <p><u>« Pour les baux conclus à compter du 1^{er} octobre 2006, une déduction fixée à 30% des revenus bruts des logements donnés en location, si ces logements font l'objet d'une convention mentionnée à l'article L. 321-4 du code de la construction et de l'habitation. Cette déduction est consentie à compter de la date de prise d'effet de la convention et pendant toute sa durée d'application.</u></p> <p><u>Cette déduction est portée à 45% des revenus bruts des logements lorsque ces logements font l'objet d'une convention mentionnée à l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation. Cette déduction est consentie à compter de la date de prise d'effet de la convention et pendant toute sa durée d'application.</u></p> <p><u>Un décret précise les modalités de prise d'effet de ces déductions.</u></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>Section II : Revenus imposables 2e Sous-section : Revenu global I : Revenu imposable Art. 156.- (...)</p>			<p><u>Lorsqu'à l'échéance de l'une des conventions mentionnées à l'article L. 321-4 ou L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation, y compris après une période triennale de prorogation, le contrat de location du logement concerné est en cours de validité au sens de l'article 10 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le bénéfice de l'une des déductions des revenus bruts prévue au présent article est maintenu jusqu'à la date fixée pour le renouvellement ou la reconduction de ce contrat de location, tant que le même locataire reste en place et que toutes les conditions, notamment celles de loyer, sont remplies. »</u> (amendement n° 171)</p>
<p>I. -3° - (...) L'imputation exclusive sur les revenus fonciers n'est pas non plus applicable aux déficits fonciers résultant de dépenses autres que les intérêts d'emprunt. L'imputation est limitée à 10 700 euros. La fraction du déficit supérieure à 10 700 euros et la fraction du déficit non imputable résultant des intérêts d'emprunt sont déduites dans les conditions prévues au premier alinéa. (...)</p>			<p><u>I.- Après le sixième alinéa du 3° du I de l'article 156 du code général des impôts, insérer un alinéa ainsi rédigé :</u></p> <p><u>« La limite mentionnée au sixième alinéa est portée à 21 400 euros pour les contribuables qui constatent un déficit foncier sur un logement pour lequel est pratiquée la déduction prévue au h ou au l du 1° du I de l'article 31. »</u></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Titre II : Taxes sur le chiffre d'affaires et taxes assimilées Chapitre premier : Taxe sur la valeur ajoutée Section V : Calcul de la taxe I : Taux B : Taux réduit</p> <p>Art. 278 sexies. – (voir annexe II)</p>	<p>—</p> <p>Article 16</p>	<p>—</p> <p>Article 16</p>	<p>—</p> <p>(amendement n° 172)</p> <p>Article 16</p> <p><u>I. B Le 2 du I de l'article 278 sexies du code général des impôts est ainsi modifié :</u></p> <p><u>1° Le mot « quinzième » est remplacé par le mot « seizième » ;</u></p> <p><u>2° L'article est complété par la phrase suivante : « Pour un même constructeur et pour des caractéristiques équivalentes, le prix de construction hors taxe des logements neufs visés au seizième alinéa du c du 1 du 7° de l'article 257 ne peut excéder celui des logements pour lesquels le taux réduit de 5,5 % ne s'applique pas ».</u></p> <p>(amendement n° 173)</p>
	<p>I. - Le 3 octies du I de l'article 278 sexies du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :</p> <p>« Le taux réduit de 5,5 % s'applique également, dans des conditions fixées par décret, aux ventes de logements neufs destinés à être affectés à l'habitation principale de personnes physiques, si ces personnes accèdent pour la première fois à la propriété au sens du I de l'article 244 quater J, si elles bénéficient d'une aide à</p>	<p>I. – Sans modification</p>	<p>I. Sans modification</p>
		<p>« Le taux réduit de 5,5 % s'applique également, dans des conditions fixées par décret, aux ventes de logements neufs destinés à être affectés à l'habitation principale de personnes physiques, si ces personnes accèdent pour la première fois à la propriété au sens du I de l'article 244 quater J, si elles bénéficient d'une aide à</p>	<p>« Le taux réduit de 5,5 % s'applique également, dans des conditions fixées par décret, aux ventes <u>ou à la construction</u> de logements neufs destinés à être affectés à l'habitation principale de personnes physiques, si ces personnes accèdent pour la première fois à la propriété au sens du I de l'article 244 quater J, si elles</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>Section VI : Redevables de la taxe Art. 284. – (...)</p> <p>II.- Toute personne qui s'est livré à elle-même, a acquis ou s'est fait apporter des terrains à bâtir, des logements, le droit au bail à construction, ou des droits immobiliers</p>	<p>l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou un groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement, si la somme des revenus fiscaux de référence, au sens du 1° du IV de l'article 1417, des personnes destinées à occuper ce logement ne dépasse pas les plafonds de ressources prévus pour les titulaires de contrat de location-accession mentionnés au dixième alinéa du c du 1 du 7° de l'article 257 et si ces personnes bénéficient d'un prêt à remboursement différé octroyé par un organisme associé collecteur de l'Union d'économie sociale du logement mentionné à l'article L. 313-18 du code de la construction et de l'habitation. ».</p>	<p>l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou un groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement, si la somme des revenus fiscaux de référence, au sens du 1° du IV de l'article 1417, des personnes destinées à occuper ce logement ne dépasse pas les plafonds de ressources prévus pour les titulaires de contrats de location-accession mentionnés au dixième alinéa du c du 1 du 7° de l'article 257 et si ces personnes bénéficient d'un prêt à remboursement différé octroyé par un organisme associé collecteur de l'Union d'économie sociale du logement mentionné à l'article L. 313-18 du code de la construction et de l'habitation. <u>Dans un même programme de construction et pour des caractéristiques équivalentes, le prix de vente hors taxe des logements neufs visés au présent alinéa ne peut excéder celui des logements pour lesquels le taux réduit de 5,5 % ne s'applique pas aux ventes.</u> »</p>	<p>bénéficient d'une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou un groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement, si la somme des revenus fiscaux de référence, au sens du 1° du IV de l'article 1417, des personnes destinées à occuper ce logement ne dépasse pas les plafonds de ressources prévus pour les titulaires de contrats de location-accession mentionnés au dixième alinéa du c du 1 du 7° de l'article 257 et si ces personnes bénéficient d'un prêt à remboursement différé octroyé par un organisme associé collecteur de l'Union d'économie sociale du logement mentionné à l'article L. 313-18 du code de la construction et de l'habitation. Dans un même programme de construction ou pour un même constructeur et pour des caractéristiques équivalentes, le prix de vente ou de construction hors taxe des logements neufs visés au présent alinéa ne peut excéder celui des logements pour lesquels le taux réduit de 5,5 % ne s'applique pas aux ventes. »</p> <p>(amendements n°s 174, 175, 176 et 177)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>démembrés de logements au taux prévu aux 2, 3, 3 bis, 3 ter, 3 quater, 3 quinquies, 3 sexies, 3 septies, 3 octies, 5 ou 7 du I de l'article 278 sexies est tenue au paiement du complément d'impôt lorsque les conditions auxquelles est subordonné l'octroi de ce taux cessent d'être remplies dans les quinze ans qui suivent le fait générateur de l'opération. Ce délai est ramené à dix ans lorsque l'immeuble fait l'objet d'une cession, d'une transformation d'usage ou d'une démolition dans les conditions prévues au chapitre III du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation. Toutefois, le complément d'impôt n'est pas dû lorsque les conditions cessent d'être remplies à la suite de la vente à leurs occupants, dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, de logements mentionnés au dixième alinéa du c du 1 du 7° de l'article 257 ou de terrains à bâtir, ainsi que du droit au bail à construction dans le cadre d'une opération d'accession à la propriété assortie d'une acquisition différée du terrain, pour les logements neufs mentionnés au quinzième alinéa du c du 1 du 7° de l'article 257.</p>	<p>II. - La dernière phrase du II de l'article 284 du même code est complétée par les mots : « , ou de logements mentionnés au deuxième alinéa du 3 octies du I de l'article 278 sexies ».</p>	<p>II. - Le II de l'article 284 du même code est ainsi modifié :</p> <p>1° À la première phrase, après la référence : « 5 », est insérée la référence : « , 6 » ;</p> <p>2° La dernière phrase est complétée par les mots : « , ou de logements</p>	<p>II. - Alinéa sans modification</p> <p>1° Alinéa sans modification</p> <p>2° Alinéa sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
—	—	<p><u>mentionnés au deuxième alinéa du 3 octies du I de l'article 278 sexies</u> » :</p>	—
<p>B : Taux réduit Art. 278 sexies. – (voir annexe II)</p>	<p>3° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé</p>	<p>3° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé</p>	<p>3° Alinéa sans modification</p>
		<p><u>« Pour les opérations mentionnées au 2 du I de l'article 278 sexies s'agissant des seules opérations visées aux dixième et quinzième alinéas du c du I du 7° de l'article 257 ainsi qu'aux 3 ter, 3 octies, 6 et 7 du I de l'article 278 sexies, le complément d'impôt dû est diminué d'un dixième par année de détention au-delà de la cinquième année. »</u></p>	<p>« Pour les opérations mentionnées au 2 du I de l'article 278 sexies s'agissant des seules opérations visées aux dixième, quinzième et seizième alinéas du c du I du 7° de l'article 257 ainsi qu'aux 3 ter, 3 octies, 6 et 7 du I de l'article 278 sexies, le complément d'impôt dû est diminué d'un dixième par année de détention au-delà de la cinquième année. »</p> <p>(amendement n° 178)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>Code général de la propriété des personnes publiques Troisième partie : cession Livre II : biens relevant du domaine privé Titre Ier : modes de cession Chapitre Ier : Cessions à titre onéreux Section 1 : Vente Sous-section 1 : Domaine immobilier Paragraphe 1 : Dispositions applicables à l'Etat</p> <p>Art. 3211-7.- L'Etat peut procéder à l'aliénation de terrains de son domaine privé à un prix inférieur à la valeur vénale lorsque ces terrains sont destinés à la réalisation de programmes de</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>III. - Le 3 octies et le 6 du I de l'article 278 sexies du même code sont complétés par une phrase ainsi rédigée : « Le prix de vente ne doit pas excéder le plafond prévu pour les opérations mentionnées au 3 ter du I de l'article 278 sexies du code général des impôts. »</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>III. - Le prix de vente <u>des logements visés aux 3 octies et 6 du I de l'article 278 sexies du même code ne peut excéder les plafonds prévus pour les opérations mentionnées au 3 ter du I du même article.</u></p> <p><u>III bis (nouveau). - Le III du présent article est applicable aux logements ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter du lendemain de la date de publication de la présente loi.</u></p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>III. - Le prix de vente <u>ou de construction</u> des logements visés aux 3 octies et 6 du I de l'article 278 sexies du même code ne peut excéder les plafonds prévus pour les opérations mentionnées au 3 ter du I du même article.</p> <p style="text-align: center;">(amendement n° 179)</p> <p>III bis (nouveau). - Sans modification</p>
		<p><u>III ter (nouveau). - L'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques est complété par un alinéa ainsi rédigé :</u></p>	<p>III ter (nouveau). - Sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>constructions comportant essentiellement des logements dont une partie au moins est réalisée en logement social. La différence entre la valeur vénale et le prix de cession ne peut dépasser un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.</p> <p>Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent article.</p> <p>Pour l'application du présent article, sont assimilés aux logements sociaux mentionnés aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les structures d'hébergement temporaire ou d'urgence bénéficiant d'une aide de l'Etat ; - les aires permanentes d'accueil des gens du voyage mentionnées au premier alinéa du II de l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ; - dans les départements d'outre-mer, les logements locatifs sociaux bénéficiant d'une aide de l'Etat. 	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>
		<p><u>« - les logements neufs destinés à être affectés à l'habitation principale de personnes physiques, si ces personnes acquièrent le terrain de manière différée ou si elles bénéficient d'un prêt à remboursement différé, dans les conditions mentionnées au 3^octies de l'article 278 sexies du code général des impôts. »</u></p>	<p>« - les logements neufs destinés à être affectés à l'habitation principale de personnes physiques, si ces personnes acquièrent le terrain de manière différée ou si elles bénéficient d'un prêt à remboursement différé, dans les conditions mentionnées au 3^octies de l'article 278 sexies du code général des impôts ou encore, si ces personnes sont titulaires de contrats de location-accession dans les conditions mentionnées au 3^{ter} de ce même article. »</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p align="center">Loi 2007-1824 du 25 décembre 2007 de finances rectificative pour 2007</p>	<p>IV. - Les dispositions des I et II sont applicables aux opérations engagées, définies par décret, à compter de la date de publication de la loi n° du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, et jusqu'au 31 décembre 2010.</p>	<p>IV. - Les I et II <u>du présent article</u> sont applicables aux opérations engagées, définies par décret, à compter de la date de publication de la présente loi et jusqu'au 31 décembre 2010.</p>	<p align="center">(amendement n° 180)</p> <p>IV. - Sans modification</p>
<p>Art. 33 .- (...) V.- Les I à IV sont applicables aux opérations engagées du 1er janvier 2008 jusqu'au 31 décembre 2009.</p>		<p>V <i>(nouveau)</i>. - <u>Au V de l'article 33 de la loi n° 2007-1824 du 25 décembre 2007 de finances rectificative pour 2007, l'année : « 2009 » est remplacée par l'année : « 2010 ».</u></p>	<p>V <i>(nouveau)</i> - Sans modification</p>
<p>Code général des impôts Livre premier : Assiette et liquidation de l'impôt Première Partie : Impôts d'État Titre premier : Impôts directs et taxes assimilées Chapitre IV : Dispositions communes aux impôts et taxes, revenus et bénéfices visés aux chapitres I à III Section II : Impôt sur le revenu et impôt sur les sociétés XXXV : Crédit d'impôt au titre d'une avance remboursable ne portant pas intérêt</p> <p>Art. 244 quater J.- (...) Le montant de l'avance remboursable sans intérêt est plafonné à 32 500</p>			<p>Article additionnel</p>
			<p><u>Après le quatorzième aliéna du I de l'article 244 quater J du code général des impôts, il est ajouté un nouvel alinéa rédigé comme suit :</u></p> <p align="right">« Jusqu'au 31</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
euros.			<u>décembre 2010, le montant de l'avance remboursable sans intérêt est doublé pour les opérations d'accession sociale à la propriété portant sur la construction ou l'acquisition de logement neufs ou en l'état futur d'achèvement ».</u>
			(amendement n° 181)
			Article additionnel
Titre II : Taxes sur le chiffre d'affaires et taxes assimilées Chapitre premier : Taxe sur la valeur ajoutée Section V : Calcul de la taxe I : Taux B : Taux réduit Art. 278 sexies.- I. <i>(voir annexe II)</i>			<u>Dans le 6 du I de l'article 278 sexies du code général des impôts, après les mots « dont les ressources », insérer les mots : « , à la date de signature de l'avant-contrat ou du contrat préliminaire ou, à défaut, à la date du contrat de vente ou du contrat ayant pour objet la construction du logement. ».</u>
			(amendement n° 182)
			Article additionnel
			<u>Dans le 6 du I de l'article 278 sexies du code général des impôts, les mots : « et situés dans des quartiers faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ou entièrement situés à une distance de moins de 500 mètres de la limite de ces quartiers » sont supprimés. »</u>
			(amendement n° 183)

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>Code de l'urbanisme Livre I : Règles générales d'aménagement et d'urbanisme Titre II : Prévisions et règles d'urbanisme Chapitre III : Plans locaux d'urbanisme</p> <p>Art. L. 123-1-3.- Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.</p> <p>.....</p>			<p style="text-align: center;">—</p> <p>Article additionnel</p> <p><u>Le 6 du I de l'article 278 <i>sexies</i> du code général des impôts est complété par une phrase ainsi rédigée : « Pour un même constructeur et pour des caractéristiques équivalentes, le prix de construction hors taxe des logements neufs visés au présent alinéa ne peut excéder celui des logements pour lesquels le taux réduit de 5,5 % ne s'applique pas ».</u> (amendement n° 184)</p> <p>Article additionnel</p> <p><u>L'article L.123-1-3 du Code de l'urbanisme est modifié comme suit :</u></p> <p><u>« Dans la première phrase de l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, après les mots « locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat » sont ajoutés les mots « et ceux visés aux 6, 2 et 3 <i>octies</i> du I de l'article 278 <i>sexies</i> du code général des impôts ».</u> (amendement n° 185)</p>
<p>Code de la construction et de l'habitation Livre III : Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement Titre préliminaire :</p>	<p>Article 17</p>	<p>Article 17</p>	<p>Article 17</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Dispositions générales relatives aux politiques de l'habitat</p> <p>Chapitre II : Politique locale de l'habitat</p> <p>Section 2 : Dispositions particulières à certaines agglomérations</p> <p>Art. L. 302-5.- Les dispositions de la présente section s'appliquent aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 20 % des résidences principales. En sont exemptées les communes comprises dans une agglomération dont le nombre d'habitants a décliné entre les deux derniers recensements de la population et qui appartiennent à une communauté urbaine, une communauté d'agglomération ou une communauté de communes compétentes en matière de programme local de l'habitat, dès lors que celui-ci a été adopté.</p> <p>A compter du 1^{er} janvier 2008, ces dispositions s'appliquent également, dans les conditions prévues au premier alinéa, aux communes membres d'un établissement public de</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et à 3 500 habitants dans les autres régions et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 20 % des résidences principales. Le prélèvement prévu à l'article L. 302-7 est opéré à compter du 1er janvier 2014.</p>	—	—	—
<p>Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité résultant d'une zone A, B ou C d'un plan d'exposition au bruit approuvé en application de l'article L. 147-1 du code de l'urbanisme ou d'une servitude de protection instituée en application des articles L. 515-8 à L. 515-11 du code de l'environnement.</p>			
<p>Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :</p>			
<p>1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;</p>			
<p>2° Les autres logements conventionnés</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>
<p>3° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et à l'établissement public de gestion immobilière du Nord - Pas-de-Calais ;</p>			
<p>4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret.</p> <p>Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 351-2, les logements dont la convention est venue à échéance.</p> <p>Sont considérés comme logements locatifs sociaux au sens du troisième alinéa ceux financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'Etat au titre des lois d'indemnisation les concernant.</p>	<p>Avant le dernier alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, sont ajoutés six alinéas ainsi rédigés :</p> <p>« À compter de l'année 2009 sont assimilés aux logements sociaux visés au présent article, pendant cinq ans à compter de leur financement, les logements neufs destinés à être affectés à l'habitation principale de personnes physiques :</p> <p>« si ces personnes accèdent pour la première fois à la propriété au sens du I de l'article 244 quater J du code général des impôts ;</p>	<p>Supprimé</p>	<p>Supprimé</p>

Texte en vigueur

Texte
du projet de loi

Texte adopté
par le Sénat

Propositions
de la Commission

~~« si elles acquièrent le terrain de manière différée ou si elles bénéficient d'un prêt à remboursement différé octroyé par un organisme collecteur associé de l'Union d'économie sociale pour le logement mentionné à l'article L. 313-18 du code de la construction et de l'habitation ;~~

~~« si elles bénéficient d'une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou un groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement ;~~

~~« et si leurs revenus ne dépassent pas les plafonds de ressources prévus pour les titulaires de contrat de location-accession mentionnés au dixième alinéa du c) du 1 de l'article 257 du code général des impôts.~~

~~« À compter de l'année 2009 sont assimilés aux logements sociaux visés au présent article, à compter de la signature du contrat de location-accession et jusqu'à la fin de la cinquième année civile qui suit la levée d'option, les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, lorsque ces logements ont été construits, améliorés ou acquis et améliorés au moyen de formes spécifiques d'aides de l'État ou de prêts dont les~~

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation.</p> <p>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</p>	<p>caractéristiques et les conditions d'octroi sont fixées par décret.»</p> <p>CHAPITRE IV DISPOSITIONS RELATIVES A LA MOBILITE DANS LE PARC DE LOGEMENTS</p> <p>Article 18</p>	<p>—</p> <p>CHAPITRE IV DISPOSITIONS RELATIVES A LA MOBILITE DANS LE PARC DE LOGEMENTS</p> <p>Article 18</p>	<p>—</p> <p>CHAPITRE IV DISPOSITIONS RELATIVES A LA MOBILITE DANS LE PARC DE LOGEMENTS</p> <p>Article 18</p>
<p>Art. 22-1.- Lorsqu'un cautionnement pour les sommes dont le locataire serait débiteur dans le cadre d'un contrat de location conclu en application du présent titre est exigé par le bailleur, celui-ci ne peut refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.</p>	<p>Avant le premier alinéa de l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les deux alinéas suivants sont insérés :</p>	<p><u>Au début</u> de l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, <u>sont ajoutés quatre alinéas ainsi rédigés :</u></p>	<p>Alinéa sans modification</p>
	<p>« Le cautionnement ne peut être demandé que pour un logement loué par un bailleur personne physique ou par une société civile immobilière constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.</p>	<p><u>« Le cautionnement ne peut pas être demandé par un bailleur qui a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives du locataire.</u></p>	<p>Alinéa sans modification</p>
	<p>« Dans tous les cas, dès lors que le bailleur a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives du locataire, il ne peut exiger un cautionnement. »</p>	<p><u>« Si le bailleur est une personne morale autre qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, le cautionnement ne peut être</u></p>	<p>Alinéa sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p align="center">Code de la construction et de l'habitation</p> <p>Livre VI : Mesures tendant à remédier à des difficultés exceptionnelles de logement</p> <p>Titre Ier : Dispositions générales</p> <p>Chapitre III : Dispositions diverses - Sursis à l'exécution de décisions de justice</p> <p>Art. L. 613-1 - Le juge des référés ou le juge de l'exécution, selon le cas, du lieu de la situation de l'immeuble peut, par dérogation aux dispositions des articles 1244-1 à 1244-3 du code civil, accorder des délais renouvelables excédant une année aux occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel, dont l'expulsion aura été ordonnée judiciairement, chaque fois que le relogement des intéressés ne pourra avoir lieu dans des conditions normales, sans que lesdits occupants aient à justifier d'un titre à l'origine de l'occupation.</p> <p>Le juge qui ordonne l'expulsion peut, même</p>	<p align="center">Article 19</p> <p>I. — L'article L. 613-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :</p> <p>1° Dans le premier alinéa, les mots : « excédant une année » sont supprimés ;</p> <p>2° Au même alinéa, les mots : « ou l'hébergement » sont ajoutés après les mots : « le relogement ».</p>	<p>demandé que :</p> <p>« - s'il est apporté par un des organismes dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat :</p> <p>« - ou si le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur. »</p> <p align="center">Article 19</p> <p>I. — Au premier alinéa de l'article L. 613-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « excédant une année » sont supprimés.</p>	<p>Alinéa sans modification</p> <p>Alinéa sans modification</p> <p align="center">Les modalités d'application du présent article sont définies par décret en Conseil d'Etat. (amendement n° 186)</p> <p align="center">Article 19</p> <p>Sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>d'office, accorder les mêmes délais, dans les mêmes conditions.</p> <p>Cette disposition n'est pas applicable lorsque le propriétaire exerce son droit de reprise dans les conditions prévues à l'article 19 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement ainsi que lorsque la procédure de relogement effectuée en application de l'article L. 442-4-1 n'a pas été suivie d'effet du fait du locataire.</p> <p>Art. L. 613-2.- La durée des délais prévus à l'article précédent ne peut, en aucun cas, être inférieure à trois mois ni supérieure à trois ans. Pour la fixation de ces délais, il doit être tenu compte de la bonne ou mauvaise volonté manifestée par l'occupant dans l'exécution de ses obligations, des situations respectives du propriétaire et de l'occupant, notamment en ce qui concerne l'âge, l'état de santé, la qualité de sinistré par faits de guerre, la situation de famille ou de fortune de chacun d'eux, les circonstances atmosphériques, ainsi que des diligences que l'occupant justifie avoir faites en vue de son relogement.</p>	<p>—</p> <p>II. — L'article L. 613-2 du même code est ainsi modifié :</p> <p>1° Dans la première phrase, les mots : « trois ans » sont remplacés par les mots : « un an » ;</p> <p>2° À la fin de la deuxième phrase, après les mots : « de son relogement » sont ajoutés les mots : « ou de son hébergement ».</p>	<p>—</p> <p>II. — À la première phrase de l'article L. 613-2 du même code, le chiffre : « trois » est remplacé deux fois par le chiffre : « un ».</p>	<p>—</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>Code civil Livre III : Des différentes manières dont on acquiert la propriété Titre VIII : Du contrat de louage Chapitre II : Du louage des choses Section 1 : Des règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux</p>	<p style="text-align: center;">—</p>	<p style="text-align: center;">—</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>Article additionnel</p>
<p>Art. 1719.- Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :</p> <p>1° De délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent ; (...)</p>			<p><u>Il est ajouté au 1° de l'article 1719 du code civil un second alinéa ainsi rédigé :</u></p>
<p>Loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement</p>			<p><u>« Lorsque des locaux loués à usage d'habitation sont impropres à cet usage, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion de l'occupant. »</u> (amendement n° 187)</p>
<p>Art. 4.- (...) A cette fin, le comité responsable du plan peut instaurer une commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives ayant pour mission de délivrer des avis aux instances décisionnelles en matière d'aides personnelles au logement, d'attribution d'aides financières sous forme de prêts ou de subventions et d'accompagnement social lié au logement, en faveur des personnes en situation d'impayés.</p>		<p><u>Article 19 bis (nouveau)</u></p>	<p>Article 19 bis (nouveau)</p>
		<p><u>À la première phrase du neuvième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement, les mots : « peut instaurer » sont remplacés par le mot : « instaure ».</u></p>	<p>Sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>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</p> <p>Art. 24.- (...) A peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation aux fins de constat de la résiliation est notifiée à la diligence de l'huissier de justice au représentant de l'Etat dans le département, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins deux mois avant l'audience, afin qu'il saisisse, en tant que de besoin, les organismes dont relèvent les aides au logement, le Fonds de solidarité pour le logement ou les services sociaux compétents.</p> <p>.....</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;">Article 20</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;">Article 20</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;">Article additionnel</p> <p style="text-align: center;"><u>Le deuxième alinéa de l'article 24 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 est complété par une phrase ainsi rédigée :</u></p> <p style="text-align: center;"><u>« Le ou les services ou organismes saisis réalisent une enquête sociale au cours de laquelle le locataire et le bailleur sont mis en mesure de présenter leurs observations ; le cas échéant, les observations écrites des intéressés sont jointes à l'enquête. »</u></p> <p style="text-align: center;">(amendement n° 188)</p> <p style="text-align: center;">Article 20</p>
<p>Code de la construction et de l'habitation</p> <p>Livre IV : Habitations à loyer modéré</p> <p>Titre IV : Rapports des organismes d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires</p> <p>Chapitre II : Loyers et divers</p> <p style="text-align: center;">Art. L. 442-4-1.- En</p>	<p>I. - Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :</p> <p>1° Les articles</p>	<p>I. - Alinéa sans modification</p> <p>1° <u>Après l'article</u></p>	<p>I. - Sans modification</p> <p>1° Sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>cas de non-respect de l'obligation prévue au troisième alinéa (b) de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, et mise en demeure de se conformer à cette obligation restée infructueuse, il peut être adressé au locataire une offre de relogement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.</p> <p>En cas de refus du locataire ou, en l'absence de réponse de sa part, à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'envoi de l'offre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le bailleur peut saisir le juge aux fins de résiliation du bail.</p>	<p>L. 442-4-1 et L. 442-4-2 deviennent respectivement les articles L. 442-4-3 et L. 442-4-4 ;</p>	<p><u>L. 442-3, sont insérés deux articles L. 442-3-1 et L. 442-3-2 ainsi rédigés :</u></p>	<p>—</p>
<p>Art. L. 442-4-2.- La faculté prévue à l'article L. 442-4-1 de proposer une offre de relogement ne constitue nullement une obligation pour le bailleur. Celui-ci peut directement saisir le juge aux fins de résiliation du bail du locataire qui ne respecte pas l'obligation prévue au troisième alinéa b de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée</p>		<p>« Art. L. 442-3-1. - En cas de sous-occupation <u>du logement</u> telle que définie à l'article L. 621-2, le bailleur propose au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins, nonobstant les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1.</p> <p>« Le loyer principal du nouveau logement ne <u>peut</u></p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
—	—	<p>être supérieur à celui du <u>logement</u> d'origine.</p> <p>« Les conditions d'une aide à la mobilité prise en charge par <u>le</u> bailleur sont définies par décret.</p> <p>« <u>Dans les logements situés sur les territoires définis au 7° de l'article 10 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, le locataire ayant refusé trois offres de relogement, faites par le bailleur en application du premier alinéa du présent article et respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la même loi, ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. À l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement.</u></p> <p>« L'alinéa précédent n'est pas applicable aux locataires âgés de plus de soixante-dix ans et aux locataires présentant un <u>handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap. Il ne s'applique pas non plus aux logements situés dans les zones urbaines sensibles définies au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le</u></p>	—

Texte en vigueur

Texte
du projet de loi

Texte adopté
par le Sénat

Propositions
de la Commission

—

—

—

—

développement du territoire.

« Art. L. 442-3-2. - Nonobstant les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1, le bailleur propose un nouveau logement au locataire d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles dès lors que le ou les occupants présentant un tel handicap n'occupent plus le logement.

« Le loyer principal du nouveau logement ne peut être supérieur à celui du logement d'origine.

« Les conditions d'une aide à la mobilité prise en charge par le bailleur sont définies par décret.

« Le locataire ayant refusé trois offres de relogement faites par le bailleur en application du premier alinéa et respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. À l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués. Le délai est porté à dix-huit mois en cas de décès d'une personne handicapée à la charge du locataire.» ;

« L'alinéa précédent n'est pas applicable aux locataires âgés de plus de soixante-dix ans. » ;

2° L'article L. 442-4 est ainsi rédigé :

Les 2° et 3° sont supprimés

2° et 3° Supprimés

Texte en vigueur

Texte
du projet de loi

Texte adopté
par le Sénat

Propositions
de la Commission

« Art. L. 442-4. — En cas de sous-occupation telle que prévue par l'article L. 621-2, le bailleur propose au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins, nonobstant les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1.

« Le loyer principal du nouveau logement ne doit pas être supérieur à celui du loyer d'origine.

« Les conditions d'une aide à la mobilité prise en charge par l'organisme bailleur sont définies par décret.

« Sur les territoires définis au 7° de l'article 10 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948, le bailleur donne congé au locataire ayant refusé trois offres de relogement conformes aux dispositions prévues par l'article 13 bis de la loi du 1er septembre 1948 précitée. Le délai de préavis applicable est de six mois. À l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

« Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont applicables ni à l'égard des locataires âgés de plus de soixante-dix ans, ni lorsque le locataire est une personne handicapée à mobilité réduite ou a à sa charge une personne handicapée à mobilité réduite. »;

3° Il est créé un article L. 442-4-1 ainsi rédigé :

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 442-3.- A compter du 13 novembre 1982 et nonobstant toute disposition ou stipulation contraire, dans les immeubles appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré, les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie (...)</p>	<p>« Art. L. 442-4-1.—Le contrat passé entre un bailleur et un locataire d'un logement adapté aux personnes handicapées au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles comporte une clause de résiliation du bail sous réserve de propositions adaptées de relogement par le bailleur dès lors que les occupants de ce logement ne présentent plus un tel handicap. Toutefois, cette résiliation ne peut prendre effet que lorsqu'au moins trois propositions non acceptées ont été faites par le bailleur. Le contrat prévoit un préavis de six mois en cas de résiliation.</p>	<p>4° Après l'article L. 442-3, il est inséré un article L. 442-3-3 ainsi rédigé :</p>	<p>4° Sans modification</p>
	<p>« L'offre de relogement doit être conforme aux dispositions prévues par l'article 13 bis de la loi du 1^{er} septembre 1948 précitée. Le logement est attribué nonobstant les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1.</p>		
	<p>« Les dispositions du second et du troisième alinéas de l'article L. 442-4 s'appliquent. » ;</p>		
	<p>4° Il est créé un article L. 442-4-2 ainsi rédigé :</p>	<p>« Art. L. 442-3-3. - I. - Dans les logements locatifs</p>	
	<p>« Art. L. 442-4-2.— Pour les personnes</p>		

Texte en vigueur

Texte
du projet de loi

Texte adopté
par le Sénat

Propositions
de la Commission

~~mentionnées au 12° de l'article 10 de la loi du 1^{er} septembre 1948 précitée, le contrat de location est requalifié en contrat de location de trois ans non renouvelable au premier janvier de l'année qui suit les résultats de l'enquête mentionnée à l'article L. 441-9. Six mois avant la fin du bail, le bailleur notifie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale ou signifie par acte d'huissier la date d'expiration de son contrat au locataire.~~

~~« Au terme du contrat, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.~~

~~« Les dispositions des deux alinéas précédents ne sont applicables ni à l'égard des locataires qui l'année suivant les résultats de l'enquête précitée atteignent leur soixante dixième anniversaire, ni lorsque le locataire est une personne handicapée à mobilité réduite ou a à sa charge une personne handicapée à mobilité réduite. »;~~

sociaux appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré et situés dans des zones géographiques définies par décret en Conseil d'Etat, se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, les locataires dont les ressources, au vu des résultats de l'enquête mentionnée à l'article L. 441-9, sont, deux années consécutives, au moins deux fois supérieures aux plafonds de ressources pour l'attribution de ces logements fixés en application de l'article L. 441-1 n'ont plus le droit au maintien dans les lieux à l'issue d'un délai de trois ans à compter du 1^{er} janvier de l'année qui suit les résultats de l'enquête faisant apparaître, pour la deuxième année consécutive, un dépassement de ces plafonds.

« Dès que les résultats de l'enquête font apparaître, pour la deuxième année consécutive, un dépassement de ces plafonds, le bailleur en informe les locataires sans délai.

« Six mois avant l'issue de ce délai de trois ans, le bailleur notifie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifie par acte d'huissier la date à laquelle les locaux loués doivent être libres de toute occupation. A l'issue de cette échéance, les locataires sont déchus de tout titre d'occupation des locaux loués.

« II. - Si, au cours de la période de trois ans visée au I, les locataires

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 442-4.- En cas de sous-occupation du logement, il peut être attribué au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins, nonobstant les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1.</p>	<p>(Cf supra)</p>	<p><u>justifient que leurs ressources sont devenues inférieures aux plafonds de ressources pour l'attribution de ce logement, ils bénéficient à nouveau du droit au maintien dans les lieux.</u></p> <p><u>« III. – Le I n'est pas applicable aux locataires qui, l'année suivant les résultats de l'enquête faisant apparaître, pour la deuxième année consécutive, un dépassement des plafonds de ressources, atteignent leur soixante-dixième anniversaire et aux locataires présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap. Il ne s'applique pas non plus aux logements situés dans les zones urbaines sensibles définies au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire. » ;</u></p> <p><u>4° bis (nouveau)</u> L'article L. 442-4 est ainsi rédigé :</p> <p><u>« Art. L. 442-4. - Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent, par délibération de leur conseil d'administration ou de leur conseil de surveillance, rendre applicable l'article L. 442-3-3 aux logements locatifs sociaux qui ne sont pas situés dans les zones géographiques mentionnées au même article. » ;</u></p> <p><u>5°</u> Après l'article L. 442-5, il est inséré un</p>	<p>—</p> <p>4° bis (nouveau) Sans modification</p> <p>5° Sans modification</p>
	<p>5° Il est créé un article L. 442-5-1 ainsi rédigé :</p>		

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>Titre V : Aide personnalisée au logement Chapitre III : Régime juridique des logements locatifs conventionnés Section 2 : Dispositions particulières applicables à certains logements conventionnés</p>	<p>« Art. L. 442-5-1. - Lorsque l'enquête mentionnée à l'article L. 441-9 fait apparaître qu'un locataire est assujéti au supplément de loyer de solidarité défini à l'article L. 411-3 ou lorsque le locataire est dans un cas de sous occupation telle que prévue par l'article L. 621-2, l'organisme procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.</p>	<p>article L. 442-5-1 ainsi rédigé :</p> <p>« Art. L. 442-5-1. - Lorsque l'enquête mentionnée à l'article L. 441-9 fait apparaître qu'un locataire est assujéti au supplément de loyer de solidarité mentionné à l'article L. 441-3 ou que le logement fait l'objet d'une sous-occupation telle que définie à l'article L. 621-2, le bailleur procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.</p>	<p>5° bis (nouveau) Alinéa sans modification</p>
<p>Art. L. 353-15. - I. (...)</p>	<p>« L'organisme informe le locataire des différentes possibilités d'accession à la propriété auxquelles il peut prétendre. »</p>	<p>« Le bailleur informe le locataire des différentes possibilités d'accession à la propriété auxquelles il peut prétendre. »</p>	
<p>III. Le droit au maintien dans les lieux ne peut être opposé au bailleur qui a obtenu du représentant de l'Etat dans le département l'autorisation de démolir visée à l'article L. 443-15-1.</p>	<p>5° bis (nouveau) Le III de l'article L. 353-15 est ainsi rédigé :</p>	<p>« III. - En cas d'autorisation de démolir visée à l'article L. 443-15-1 ou de démolition prévue par une convention visée à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, le locataire ayant refusé trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du</p>	<p>« III. - En cas d'autorisation de démolir visée à l'article L. 443-15-1 ou de démolition prévue par une convention visée à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, le locataire ayant refusé trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>Le bailleur donne un préavis de six mois à chacun des occupants pour vider les lieux. Les locaux ainsi rendus disponibles ne peuvent être réoccupés avant le début des travaux.</p>		<p><u>1^{er} septembre 1948 précitée ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. À l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.</u></p> <p><u>« Les locaux ainsi rendus disponibles ne peuvent être réoccupés avant le début des travaux. » :</u></p>	<p>1^{er} septembre 1948 précitée ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. Toutefois cette condition n'est pas exigée du bailleur qui démontre qu'un logement répondant aux conditions de l'article 13 bis précité, a été spécialement conçu pour le relogement du locataire. À l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.</p> <p>(amendement n° 189)</p>
<p>Le relogement doit être assuré dans des conditions conformes aux dispositions prévues par l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée.</p>		<p>« Les locaux ainsi rendus disponibles ne peuvent être réoccupés avant le début des travaux. » :</p>	<p>Alinéa sans modification</p>
<p>Titre IV : Rapports des organismes d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires Chapitre II : Loyers et divers</p>		<p><u>5° ter (nouveau) Le II de l'article L. 442-6 est ainsi rédigé :</u></p>	<p>5° ter (nouveau) Alinéa sans modification</p>
<p>Art. L. 442-6. - II. Le droit au maintien dans les lieux ne peut être opposé au bailleur qui a obtenu du représentant de l'Etat dans le département l'autorisation de démolir visée à l'article L. 443-15-1.</p>		<p><u>« II. - En cas d'autorisation de démolir visée à l'article L. 443-15-1 ou de démolition prévue par une convention visée à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, le</u></p>	<p>« II. - En cas d'autorisation de démolir visée à l'article L. 443-15-1 ou de démolition prévue par une convention visée à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, le</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>Le bailleur donne un préavis de six mois à chacun des occupants pour vider les lieux. Les locaux ainsi rendus disponibles ne peuvent être réoccupés avant le début des travaux.</p>	<p>6° Après le quatrième alinéa de l'article L. 442-8-1, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :</p>	<p><u>locataire ayant refusé trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. À l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.</u></p>	<p>locataire ayant refusé trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. <u>Toutefois cette condition n'est pas exigée du bailleur qui démontre qu'un logement, répondant aux conditions de l'article 13 bis précité, a été spécialement conçu pour le relogement du locataire.</u> À l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.</p>
<p>Le relogement doit être assuré dans des conditions conformes aux dispositions prévues par l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée.</p>		<p>« Les locaux ainsi rendus disponibles ne peuvent être réoccupés avant le début des travaux. » ;</p>	<p>(amendement n° 189) Alinéa sans modification</p>
<p>Art. L. 442-8. - Dans tous les immeubles destinés à la location et construits au moyen de crédits ouverts par le présent livre, il est interdit de louer en meublé ou de sous-louer un logement en meublé ou non meublé sous quelque forme que ce soit, sous peine d'une amende de 9</p>		<p>6° Les <u>articles L. 442-8 et L. 442-8-1 sont ainsi rédigés :</u></p>	<p>6° Sans modification</p>
		<p>« <u>Art. L. 442-8. - Dans tous les immeubles destinés à la location et construits au moyen de crédits prévus par le livre III, il est interdit de louer en meublé ou de sous-louer un logement, meublé ou non, sous quelque forme que ce soit, sous peine d'une amende de 9 000 euros.</u></p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>000 euros.</p> <p>Les contrevenants sont exclus de tous les avantages et bénéfices concédés par le présent livre.</p> <p>Les dispositions des alinéas qui précèdent ne sont pas applicables aux oeuvres de caractère social, telles que les maisons d'étudiants et les foyers de travailleurs, dès lors qu'elles ne poursuivent aucun but lucratif. Ces dispositions ne sont pas non plus applicables aux logements pour étudiants et aux logements-foyers gérés directement par un organisme d'habitations à loyer modéré et qui répondent à des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.</p> <p>Peuvent être exigés en sus le montant des prestations, taxes et fournitures individuelles et tous impôts et taxes perçus à l'occasion des locations en meublé.</p> <p>Art. L. 442-8-1 - Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 442-8, les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent louer des logements à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer meublés ou non à titre temporaire à des personnes en difficulté et d'exercer les actions nécessaires à leur réinsertion, aux autres organismes ayant la même mission et agréés par l'autorité administrative. Les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent également louer des logements meublés ou non :</p>		<p>« Le premier alinéa n'est pas applicable aux logements-foyers mentionnés à l'article L. 633-1 et aux logements pour étudiants.</p> <p>« Art. L. 442-8-1. - I. - Par dérogation à l'article L. 442-8, les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent louer, meublés ou non, des logements :</p> <p>« - à des organismes habilités à sous-louer des logements à des personnes visées au II de l'article L. 301-1 ou à héberger ces mêmes personnes ;</p> <p>« - à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées, à des personnes</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>- à des centres communaux d'action sociale, dans le cadre de leurs attributions définies au chapitre II du titre III du code de la famille et de l'aide sociale, en vue de les sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques ;</p>		<p><u>présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles ou à des personnes de moins de trente ans ;</u></p>	
<p>- à des associations déclarées ayant pour objet de sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées ou à des personnes handicapées.</p>		<p><u>« - à des centres régionaux des oeuvres universitaires et scolaires mentionnés à l'article L. 822-3 du code de l'éducation ayant pour objet de les sous-louer à des étudiants ;</u></p>	
<p>Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 442-8, les locataires des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent, après en avoir informé l'organisme bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, sous-louer une partie de leur logement à des personnes âgées ou des personnes handicapées adultes avec lesquelles ils ont conclu un contrat conforme aux dispositions du cinquième alinéa de l'article L. 443-1 du code de l'action sociale et des familles. Le prix du loyer de la ou des pièces principales sous-louées est calculé au prorata</p>		<p><u>« - à des personnes morales de droit public ou privé mentionnées à l'article L. 444-1 du code de l'action sociale et des familles en vue de les sous-louer à des accueillants familiaux visés à l'article L. 441-1 du même code, ainsi qu'aux personnes âgées ou aux personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du même code ayant conclu un contrat d'accueil avec ces accueillants ;</u></p>	
		<p><u>« - à des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, dans le cadre de leurs attributions définies à la section 2 du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'action sociale et des familles, en vue de les sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques ;</u></p>	
		<p><u>« - à des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale ou à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer meublés, pour une durée n'excédant pas six mois, à des travailleurs dont l'emploi présente un</u></p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>du loyer total rapporté à la surface habitable du logement.</p>	<p>—</p> <p>« Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 442-8, les locataires des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent, après en avoir informé le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, sous-louer temporairement pour une durée maximale d'un an renouvelable, une partie de leur logement à des personnes jeunes répondant aux conditions d'âges définies par décret en Conseil d'État. Celles-ci ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux. Le prix du loyer de la ou des pièces principales sous-louées est calculé au prorata du loyer total rapporté à la surface habitable du logement. »</p>	<p>—</p> <p><u>caractère saisonnier tel que mentionné au 3° de l'article L. 1242-2 du code du travail :</u></p> <p><u>« - à des établissements publics de coopération intercommunale dotés de la compétence d'aide aux personnes âgées.</u></p> <p>« II. - Par dérogation à l'article L. 442-8, les locataires des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent, après accord de l'organisme bailleur, sous-louer :</p> <p><u>« - une partie de leur logement à des personnes de plus de soixante ans ou à des personnes adultes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles avec lesquelles ils ont conclu un contrat conforme à l'article L. 442-1 du même code :</u></p> <p><u>« - pour une durée d'un an, renouvelable après information du bailleur, une partie de leur logement à des personnes de moins de trente ans.</u></p> <p>« Le coût de la ou des</p>	<p>—</p> <p>« II. - Par dérogation à l'article L. 442-8, les locataires des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent, après information de l'organisme bailleur, sous-louer :</p> <p>(amendement n° 190)</p> <p>Alinéa sans modification</p> <p>« - pour une durée d'un an, renouvelable, une partie de leur logement à des personnes de moins de trente ans.</p> <p>(amendement n° 191)</p> <p>Alinéa sans</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 442-8, les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent louer des logements à des centres communaux d'action sociale ou à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer meublés pour une durée n'excédant pas six mois à des travailleurs dont l'emploi présente un caractère saisonnier tel que mentionné au 3° de l'article L. 122-1-1 du code du travail.</p>	<p>—</p>	<p>—</p> <p><u>pièces principales sous-louées est calculé au prorata du loyer et des charges rapporté à la surface habitable du logement.</u></p>	<p>—</p> <p>modification</p>
<p>Un décret fixe, en tant que de besoin, les conditions d'application du premier alinéa du présent article.</p>		<p>« III. - Par dérogation à l'article L. 442-8, les <u>organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent louer des logements meublés à des personnes de moins de trente ans et aux étudiants, qui ne bénéficient plus du droit au maintien dans les lieux dès lors qu'ils ne répondent plus aux conditions pour être logés dans ces logements. Ces conditions sont précisées par le contrat de location.</u></p>	<p>III. - Sans modification</p>
<p>Art. L. 442-8-2 - Les sous-locataires sont assimilés aux locataires (...)</p>		<p>« IV. - <u>Peuvent être exigés en sus le montant des prestations, taxes et fournitures individuelles et tous impôts et taxes perçus à l'occasion des locations en meublé.</u> » ;</p>	<p>IV. - Sans modification</p>
<p>Les dispositions des articles L. 441-3 à L. 442-5 ainsi que celles relatives au niveau de ressources prévues à l'article L. 441-1 du présent code et les dispositions des chapitres Ier et VI du titre Ier, des articles 74 et 75, et du premier alinéa de l'article 78 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 sont</p>		<p><u>7° (nouveau) L'article L. 442-8-2 est ainsi modifié :</u></p> <p><u>a) Le quatrième alinéa est ainsi rédigé :</u></p>	<p>7° (nouveau). - Sans modification</p>
<p>Les dispositions des articles L. 441-3 à L. 442-5 ainsi que celles relatives au niveau de ressources prévues à l'article L. 441-1 du présent code et les dispositions des chapitres Ier et VI du titre Ier, des articles 74 et 75, et du premier alinéa de l'article 78 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 sont</p>		<p>« Les articles <u>L. 442-1 à L. 442-5, les dispositions relatives au niveau de ressources prévues à l'article L. 441-1 et les chapitres Ier et VI du titre Ier de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée sont applicables aux contrats de sous-location des logements loués dans les conditions</u></p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>applicables aux contrats de sous-location des logements loués dans les conditions mentionnées au premier alinéa et au troisième alinéa de l'article L. 442-8-1, pendant la durée du contrat de location principal. A tout moment, les sous-locataires perdent le bénéfice du droit au maintien dans les lieux après le refus d'une offre de relogement définitif correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités.</p>	<p>—</p>	<p><u>mentionnées au I de l'article L. 442-8-1, à l'exception de son dernier alinéa, pendant la durée du contrat de location principal. Les sous-locataires signataires de ces contrats perdent le bénéfice du droit au maintien dans les lieux dès le refus d'une offre de relogement définitif correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités ou, en cas de cessation ou de résiliation du contrat de location principal conclu entre le bailleur et le locataire, à l'issue de leur contrat de sous-location. » :</u></p>	<p>—</p>
<p>Les dispositions du chapitre Ier de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée et l'offre de relogement définitif ne s'appliquent pas aux contrats de sous-location conclus en application du troisième alinéa du présent article.</p>		<p><u>b) Les cinquième, sixième et dernier alinéas sont supprimés :</u></p>	
<p>Un décret fixe, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent article.</p>			
<p>Lorsque le bail de sous-location conclu en application de l'article L. 442-8-1 est résilié par décision judiciaire pour défaut de paiement de loyer et de charges, la signature d'un protocole prévu aux articles L. 353-15-2 ou L. 442-6-5 par le bailleur, le locataire et l'occupant, vaut titre d'occupation et donne droit au versement de l'aide personnalisée au logement prévue à l'article L. 351-1 du présent code ou des allocations de logement prévues aux articles L. 542-1, L. 755-21 et L. 831-1 du code</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>de la sécurité sociale. Dans des conditions fixées par décret, le droit au versement de l'aide personnalisée au logement et des allocations de logement peut être étendu à la période comprise entre la résiliation du bail et la conclusion du protocole.</p> <p>.....</p> <p>Art. L 442-8-4.- Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 442-8, les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent louer des logements, aux fins de sous-location, à des associations déclarées ayant pour objet de loger à titre temporaire des personnes jeunes répondant à des conditions d'âge définies par décret en Conseil d'Etat et aux établissements publics définis par l'article 5 de la loi n° 55-425 du 16 avril 1955 réorganisant les services des oeuvres sociales en faveur des étudiants.</p> <p>Les dispositions des articles L. 442-1 à L. 442-6 sont applicables aux logements loués dans les conditions du présent article. Les sous-locataires sont assimilés à des locataires pour bénéficier de l'aide personnelle au logement prévue par l'article L. 510 du code de la sécurité sociale, par l'article premier de la loi n° 71-582 du 16 juillet 1971 relative à l'allocation de logement ou par l'article L. 351-1 du présent code.</p> <p>Les sous-locataires qui ne répondent plus aux conditions pour être logés par les personnes morales locataires perdent le bénéfice du droit au maintien dans les lieux, ces conditions devant être précisées par le contrat</p>		<p>8° (<i>nouveau</i>) L'article L. 442-8-4 est abrogé ;</p>	<p>8° (<i>nouveau</i>). - Sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>de sous-location.</p> <p>Ces dispositions sont applicables à l'ensemble des logements appartenant aux organismes mentionnés à l'article L. 411-2, que ces logements soient ou non régis par l'article L. 353-14.</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>
<p>Art. L. 353-20.-</p> <p>Nonobstant toutes dispositions ou stipulations contraires, les bailleurs autres que les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 353-14 peuvent louer les logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 351-2 aux centres communaux d'action sociale, aux organismes et associations mentionnés au premier alinéa de l'article L. 442-8-1 et aux associations ou établissements publics mentionnés à l'article L. 442-8-4. (...)</p>	<p>—</p>	<p><u>9° (nouveau) L'article L. 353-20 est ainsi modifié :</u></p>	<p>9° (nouveau). - Sans modification</p>
<p>Toutefois, les centres communaux d'action sociale et les organismes et associations mentionnés au premier alinéa de l'article L. 442-8-1 peuvent donner congé à tout moment à leurs sous-locataires après le refus d'une offre de relogement définitif correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités. (...)</p>	<p>—</p>	<p><u>a) Au premier alinéa, après les mots : « peuvent louer », sont insérés les mots : « , meublés ou non, » ;</u></p>	
<p>Toutefois, les associations ou établissements publics mentionnés à l'article L. 442-8-4 peuvent donner congé à tout moment à leurs sous-locataires dès lors qu'ils</p>	<p>—</p>	<p><u>b) Après la référence : « L. 351-2 », la fin du premier alinéa est ainsi rédigée : « aux personnes morales mentionnées au I de l'article L. 442-8-1 » ;</u></p>	
<p>Toutefois, les associations ou établissements publics mentionnés à l'article L. 442-8-4 peuvent donner congé à tout moment à leurs sous-locataires dès lors qu'ils</p>	<p>—</p>	<p><u>c) Au septième alinéa, les mots : « centres communaux d'action sociale et les organismes et associations mentionnés au premier alinéa » sont remplacés par les mots : « personnes morales mentionnées au I » ;</u></p>	
<p>Toutefois, les associations ou établissements publics mentionnés à l'article L. 442-8-4 peuvent donner congé à tout moment à leurs sous-locataires dès lors qu'ils</p>	<p>—</p>	<p><u>d) L'avant-dernier alinéa est supprimé ;</u></p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>ne répondent plus aux conditions pour être logés par ces personnes morales telles que précisées dans le contrat de sous-location.</p> <p>.....</p>			
<p>Livre III : Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement</p> <p>Titre V : Aide personnalisée au logement</p> <p>Chapitre III : Régime juridique des logements locatifs conventionnés</p> <p>Section 2 : Dispositions particulières applicables à certains logements conventionnés</p>		<p>10° <i>(nouveau)</i> L'article L. 353-21 est ainsi rédigé :</p>	<p>10° <i>(nouveau)</i>. - Sans modification</p>
<p>Art. L. 353-21.- Nonobstant toute disposition contraire, les sociétés d'économie mixte et les centres régionaux des oeuvres universitaires et scolaires peuvent louer en meublé les logements conventionnés pour étudiants qu'ils gèrent directement.</p>		<p><u>« Art. L. 353-21. – Nonobstant toute disposition contraire, les organismes mentionnés à l'article L. 411-2, les sociétés d'économie mixte et les centres régionaux des oeuvres universitaires et scolaires mentionnés à l'article L. 822-3 du code de l'éducation peuvent louer en meublé aux étudiants et aux personnes de moins de trente ans les logements conventionnés qu'ils gèrent directement.</u></p>	
<p>Peuvent être exigés en sus le montant des prestations, taxes et fournitures individuelles et</p>		<p><u>« Peuvent être exigés en sus le montant des prestations, taxes et fournitures individuelles et</u></p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>tous impôts et taxes perçus à l'occasion des locations en meublé.</p>	<p>—</p>	<p><u>tous impôts et taxes perçus à l'occasion des locations en meublé.</u> » ;</p>	<p>—</p>
<p>Livre IV : Habitations à loyer modéré Titre IV : Rapports des organismes d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires Chapitre II : Loyers et divers</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>
<p>Art. L. 442-11.- Les logements situés dans le périmètre défini pour une opération programmée d'amélioration de l'habitat visée à l'article L. 303-1 ainsi que les logements appartenant à des personnes privées et vacants depuis plus d'un an pris en gérance et donnés en location par les organismes d'habitations à loyer modéré doivent satisfaire aux caractéristiques de décence prévues à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. Leur loyer ne peut excéder un plafond fixé par l'autorité administrative. Les logements sont attribués à des personnes dont les ressources n'excèdent pas des plafonds définis par décret.</p>	<p>—</p>	<p><u>11° (nouveau) Après l'article L. 442-11, il est inséré un article L. 442-12 ainsi rédigé :</u></p>	<p>11° (nouveau). - Alinéa sans modification</p>
<p>—</p>	<p>—</p>	<p><u>« Art. L. 442-12. - Sont considérées comme personnes vivant au foyer au titre des articles L. 441-1, L. 441-4 et L. 445-4 :</u></p>	<p>Alinéa sans modification</p>
<p>—</p>	<p>—</p>	<p><u>« - le ou les titulaires du bail :</u></p>	<p>Alinéa sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>Loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement</p>	<p>II. - La loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement est ainsi modifiée :</p>	<p>II. – Alinéa sans modification</p>	<p>Alinéa sans modification</p> <p>Alinéa sans modification</p> <p>« - et les personnes réputées à charge au sens des articles 194, 196, 196 A bis et 196 B du code général des impôts. » (amendement n° 192)</p>
<p>Art. 10.- N'ont pas droit au maintien dans les lieux les personnes définies aux articles 4, 5, 6, 7 et 8 (...)</p>	<p>1° À la première phrase du 7° de l'article 10, les mots : « à Paris, dans un rayon de 50 kilomètres de l'emplacement des anciennes fortifications de Paris et dans les communes dont la population municipale est égale ou supérieure à 10 000 habitants » sont remplacés par les mots : « dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants comprenant</p>	<p>1° A la première phrase du 7° de l'article 10, les mots : « à Paris, dans un rayon de 50 kilomètres de l'emplacement des anciennes fortifications de Paris et dans les communes dont la population municipale est égale ou supérieure à 10 000 habitants » sont remplacés par les mots : « dans les communes comprises, au sens du recensement général</p>	<p>II. - Sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>application de l'article 327 du code de l'urbanisme et de l'habitation.</p> <p>.....</p>	<p>au moins une commune de plus de 15 000 habitants et dans les communes dont la population est de plus de 20 000 habitants » et les mots : « 327 du code de l'urbanisme et de l'habitation » sont remplacés par les mots : « L. 621-2 du code de la construction et de l'habitation » ;</p>	<p>de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants ainsi que dans les communes de plus de 20 000 habitants » et la référence : « 327 du code de l'urbanisme et de l'habitation » est remplacée par les mots : « L. 621-2 du code de la construction et de l'habitation » ;</p>	
<p>Art. 13 bis - Le local mis à la disposition des personnes évincées, en application des articles 11 et 12, doit être en bon état d'habitation, remplir les conditions d'hygiène normales et correspondre à leurs besoins personnels ou familiaux et, le cas échéant, professionnels, et à leurs possibilités. Il doit en outre être situé :</p> <p>.....</p>	<p>2° L'article 10 est complété par un 12° ainsi rédigé :</p>	<p>2° A la première phrase du premier alinéa de l'article 13 bis, les mots : « être en bon état d'habitation, remplir les conditions d'hygiène normales » sont remplacés par les mots : « satisfaire aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 » ;</p>	
<p>Art. 19 - (...) Le</p>	<p>« 12° Qui occupent des locaux appartenant aux organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, et dont les ressources, au vu des résultats de l'enquête mentionnée à l'article L. 441-9 du code de la construction et de l'habitation, sont au moins deux fois supérieures aux plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux fixés en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation. »</p>	<p>3° (nouveau) Au</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>propriétaire qui veut bénéficier du droit de reprise doit prévenir, suivant les usages locaux et au moins six mois à l'avance, par acte extrajudiciaire, le locataire ou l'occupant dont il se propose de reprendre le local ; ledit acte doit, à peine de nullité :</p>	<p>III. - La dernière phrase du premier alinéa du I de l'article 40 de la loi du 6 juillet 1989 précitée et le troisième alinéa du III du même article sont modifiés comme suit :</p>	<p><u>troisième alinéa de l'article 19 et au septième alinéa de l'article 20, les mots : « suivant les usages locaux et » sont supprimés.</u></p>	<p>III. - Sans modification</p>
<p>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</p>	<p>Art. 40 - I. - Les dispositions des articles 8, 10 à 12, 15 à 19, du premier alinéa de l'article 20, du premier alinéa de l'article 22, des cinq premiers alinéas de l'article 23 ne sont pas applicables aux logements appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré et ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. Les dispositions de l'article 14 sont applicables à la condition que le bénéficiaire du transfert du contrat remplit les conditions d'attribution dudit logement.</p>	<p>III. - L'article 40 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée <u>est ainsi modifié :</u></p>	
	<p>« Les dispositions de l'article 14 leur sont applicables à condition que le bénéficiaire du transfert du contrat remplit les conditions d'attribution et que le logement soit adapté à la taille du ménage.</p>	<p><u>1° Le I est ainsi modifié :</u></p>	
		<p><u>a) La seconde phrase du premier alinéa est supprimée ;</u></p>	
		<p><u>b) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :</u></p>	
		<p><u>« L'article 14 leur est applicable à condition que le</u></p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>Toutefois, les dispositions des deuxième et troisième alinéas du paragraphe I de l'article 15 leur sont applicables lorsque le congé émane du locataire.</p>	<p>« Ces deux conditions ne sont pas requises envers le</p>	<p>bénéficiaire du transfert ou de la continuation du contrat remplisse les conditions d'attribution et que le logement soit adapté à la taille du ménage. Ces deux conditions ne sont pas requises envers le conjoint, le partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité ou le concubin notoire et, lorsqu'ils vivaient effectivement avec le locataire depuis plus d'un an, les ascendants, les personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles et les personnes de plus de soixante-dix ans. » ;</p> <p><u>c) Au début du second alinéa, le mot : « Toutefois, » est supprimé ;</u></p> <p><u>2° Le III est ainsi modifié :</u></p> <p><u>a) Les deuxième et troisième alinéas sont ainsi rédigés :</u></p> <p><u>« L'article 14 leur est applicable à condition que le bénéficiaire du transfert ou de la continuation du contrat remplisse les conditions d'attribution et que le logement soit adapté à la taille du ménage. Ces deux conditions ne sont pas requises envers le conjoint, le partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité ou le concubin notoire et, lorsqu'ils vivaient effectivement avec le locataire depuis plus d'un an, les ascendants, les personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du</u></p>	
<p>III. - Les dispositions des articles 8, 10 à 12, 15, du paragraphe e de l'article 17 et du premier alinéa de l'article 22 ne sont pas applicables aux logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.</p>			
<p>Toutefois, les dispositions des deuxième et troisième alinéas du paragraphe I de l'article 15 leur sont applicables lorsque le congé émane du locataire.</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>l'article 14 leur sont applicables à la condition que le bénéficiaire du transfert remplisse les conditions d'attribution desdits logements.</p>	<p>conjoint ou le partenaire lié au conjoint par un pacte civil de solidarité; et, lorsqu'ils vivaient effectivement avec lui depuis plus d'un an, les ascendants, les personnes handicapées. »</p>	<p>code de l'action sociale et des familles et les personnes de plus de soixante-dix ans.</p> <p>« <u>Les deuxième et troisième alinéas du I de l'article 15 leur sont applicables lorsque le congé émane du locataire.</u> »</p> <p>b) <u>Au début du dernier alinéa, les mots : « En outre, » sont supprimés.</u></p>	
<p>En outre, les dispositions de l'article 16, des paragraphes a, b, c et d de l'article 17, des articles 18 et 19, du premier alinéa de l'article 20 et des cinq premiers alinéas de l'article 23 ne sont pas applicables aux logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 353-14 du code de la construction et de l'habitation.</p>	<p>IV. - Les dispositions du présent article sont applicables aux contrats en cours.</p>	<p>IV. - <u>Le présent article est applicable</u> aux contrats en cours.</p>	<p>IV. - Sans modification</p>
	<p>À compter de la publication de la présente loi, le contrat passé entre un bailleur et un locataire comporte une clause prévoyant l'application du présent article.</p>	<p>Alinéa sans modification</p>	
	<p>V. - Les conditions d'application des dispositions du présent article sont définies par décret en Conseil d'État.</p>	<p>V. - Les conditions d'application du présent article sont définies par décret en Conseil d'État.</p>	<p>V. - Sans modification</p>
<p>Loi n°2006-685 du 13 juin 2006 relative au droit de préemption et à la protection des locataires en cas de vente d'un immeuble</p>			<p>Article additionnel</p>
<p>Art. 1 I. - Après l'article 10 de la loi n° 75-</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation, il est inséré un article 10-1 ainsi rédigé : « Art. 10-1. - I. (...) « II - Les dispositions du I ne sont pas applicables en cas d'exercice de l'un des droits de préemption (...) ».</p> <p>II. - Après l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 210-2 ainsi rédigé : « Art. L. 210-2. - En cas de vente d'un immeuble à usage d'habitation, la commune peut faire usage de son droit de préemption pour assurer le maintien dans les lieux des locataires. »</p>			<p><u>Le II du II de l'article 1 de la loi n° 2006-685 du 13 juin 2006 relative au droit de préemption et à la protection des locataires en cas de vente d'un immeuble est complété par l'alinéa suivant :</u> <u>« Elles ne sont pas applicables aux cessions d'immeubles à un organisme visé à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation.</u> (amendement n° 193)</p>
<p>Code de la construction et de l'habitation Livre IV : Habitations à loyer modéré Titre VII : Dispositions particulières à certaines parties du territoire Chapitre II : Départements d'Outre-Mer</p>		<p>Article 20 bis (nouveau)</p>	<p>Article 20 bis (nouveau)</p>
<p>Art. L. 472-1-2. - Les dispositions des sections 1 et 2 du chapitre Ier et du chapitre V du titre IV du présent livre et celles des articles L. 442-5, L. 442-6-1, L. 442-6-5, L. 442-8-1, L. 442-8-2, L. 442-8-4, L. 451-1, L. 451-2 et L. 451-2-1 sont applicables dans les départements d'outre-mer aux sociétés d'économie mixte constituées en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 précitée et aux sociétés</p>		<p><u>Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :</u></p> <p><u>1° A l'article L. 472-1-2, la référence : «L. 442-8-4 » est supprimée :</u></p>	<p>Sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>d'économie mixte locales pour les logements à usage locatif leur appartenant et construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat.</p>	<p>—</p>	<p>—</p> <p><u>2° Après l'article L. 472-1-7, il est inséré un article L. 472-1-8 ainsi rédigé :</u></p>	<p>—</p>
<p>Art. L. 472-1-7.- Les dispositions de la section 1 bis du chapitre III du titre IV du présent livre sont applicables dans les départements d'outre-mer aux sociétés d'économie mixte pour les logements à usage locatif leur appartenant et construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat.</p>		<p><u>« Art. L. 472-1-8. — En cas d'autorisation de démolir visée à l'article L. 443-15-1 ou de démolition prévue par une convention visée à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, le bailleur peut donner congé au locataire ayant refusé trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. Le délai de préavis applicable est de six mois. À l'expiration du délai de préavis, le locataire</u></p>	
<p>Par dérogation à l'article L. 443-6-3, la société d'économie mixte, associée-gérante, gère les immeubles et attribue en location les logements conformément à l'article L. 472-1-3.</p>			
<p>Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
—	—	<u>est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués. » ;</u>	—
		3° <u>Le titre VIII du livre IV est ainsi rédigé :</u>	
		« Titre VIII « Dispositions particulières aux sociétés d'économie mixte	
		« Chapitre I ^{er}	
		« Dispositions générales	
		« <u>Art. L. 481-1. - Les sociétés d'économie mixte bénéficient d'exonérations fiscales et d'aides spécifiques de l'Etat au titre du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2.</u>	
		« <u>Les articles L. 411-9 et L. 423-14 leur sont applicables.</u>	
		« <u>Ces sociétés sont soumises au contrôle de l'administration dans les conditions prévues aux articles L. 451-1, L. 451-2 et L. 451-2-1. Elles sont soumises à des obligations comptables particulières fixées par le Comité de la réglementation comptable. Leurs activités mentionnées au premier alinéa font l'objet d'une comptabilité distincte.</u>	
		« <u>Art. L. 481-2. - I. - Les chapitres Ier et V du titre IV du présent livre, les articles L. 442-5 et L. 442-5-1 et les articles L. 442-8 à L. 442-8-3-1, à l'exception de la première phrase du quatrième alinéa de l'article L. 442-8-2, sont applicables aux sociétés</u>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>Titre VIII : Dispositions particulières aux sociétés d'économie mixte Chapitre unique</p>		<p><u>d'économie mixte pour les logements faisant l'objet des conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III.</u></p>	
		<p><u>« II. – La section 1 bis du chapitre III du titre IV du présent livre est applicable aux sociétés d'économie mixte pour les logements faisant l'objet de conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III.</u></p>	
		<p><u>« Par dérogation à l'article L. 443-6-3, la société d'économie mixte, associée-gérante, gère les immeubles et attribue en location les logements concernés conformément aux dispositions des conventions visées au premier alinéa du présent II.</u></p>	
		<p><u>« Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent II.</u></p>	
		<p><u>« Art. L. 481-3. – En cas d'autorisation de démolir visée à l'article L. 443-15-1 ou de démolition prévue par une convention visée à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, le bailleur peut donner congé au locataire ayant refusé trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360</u></p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>« Art. L. 481-4. - Les marchés conclus par les sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux sont soumis aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics.</p>		<p>du 1^{er} septembre 1948 précitée. Le délai de préavis applicable est de six mois. À l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.</p>	
<p>« Art. L. 481-5. - Les conseils d'administration des sociétés d'économie mixte gérant des logements sociaux comprennent des représentants de leurs locataires qui disposent d'une voix consultative.</p>		<p><u>« Art. L. 481-4. - Les marchés conclus par les sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux sont soumis aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics.</u></p>	
<p>Les représentants des locataires sont élus sur des listes de candidats présentées par des associations oeuvrant dans le domaine du logement social.</p>		<p>« Art. L. 481-5. - Les articles L. 482-1 à L. 482-4 s'appliquent aux logements à usage locatif appartenant aux sociétés d'économie mixte et conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 ou, dans les départements d'outre-mer, construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'État.</p>	
<p>Ces associations</p>		<p><u>« Art. L. 481-6. - Les conseils d'administration des sociétés d'économie mixte gérant des logements sociaux comprennent des représentants de leurs locataires qui disposent d'une voix consultative.</u></p>	
		<p>« Les représentants des locataires sont élus sur des listes de candidats présentées par des associations oeuvrant dans le domaine du logement social.</p>	
		<p>« Ces associations</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>doivent être indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale et ne pas poursuivre des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social fixés par le présent code.</p>		<p><u>doivent être indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale et ne pas poursuivre des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social fixés par le présent code.</u></p>	
<p>Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent article.</p>		<p><u>« Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent article.</u></p>	
<p>« Art. L. 481-6. - Les dispositions de la section 1 bis du chapitre III du titre IV du présent livre sont applicables aux sociétés d'économie mixte pour les logements faisant l'objet de conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III.</p>		<p><u>« Art. L. 481-7. - Lorsqu'elles prennent en gérance des logements appartenant à l'État, à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales, à des organismes d'habitations à loyer modéré, à des organismes à but non lucratif, à l'association agréée mentionnée à l'article L. 313-34 ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association, les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux bénéficient de toutes les délégations nécessaires à l'exercice de leur mission, dans des conditions fixées par décret.</u></p>	
<p>Par dérogation à l'article L. 443-6-3, la société d'économie mixte, associée-gérante, gère les immeubles et attribue en location les logements concernés conformément aux dispositions des conventions visées au premier alinéa.</p>			
<p>Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.</p>			
		<p><u>« Chapitre II</u></p> <p><u>« Dispositions relatives à la mobilité des locataires</u></p> <p><u>« Art. L. 482-1. - En cas de sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621-2, le bailleur</u></p>	

Texte en vigueur

Texte
du projet de loi

Texte adopté
par le Sénat

Propositions
de la Commission

—

—

—

—

propose au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins, nonobstant les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1.

« Le loyer principal du nouveau logement ne peut être supérieur à celui du logement d'origine.

« Les conditions d'une aide à la mobilité prise en charge par le bailleur sont définies par décret.

« Dans les logements situés sur les territoires définis au 7° de l'article 10 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée, le bailleur peut donner congé pour le terme du bail en cours à un locataire ayant refusé trois offres de relogement faites en application du premier alinéa et respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la même loi. Le délai de préavis applicable est de six mois. À l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

« L'alinéa précédent n'est pas applicable aux locataires âgés de plus de soixante-dix ans et aux locataires présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap. Il ne s'applique pas non plus aux logements situés dans les zones urbaines sensibles définies au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
—	—	<p>d'orientation _____ pour l'aménagement et le développement du territoire.</p>	—
		<p>« <u>Art. L. 482-2. - Nonobstant les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1, le bailleur propose un nouveau logement au locataire d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles dès lors que le ou les occupants présentant un tel handicap n'occupent plus le logement.</u></p>	
		<p>« <u>Le loyer principal du nouveau logement ne peut être supérieur à celui du logement d'origine.</u></p>	
		<p>« <u>Les conditions d'une aide à la mobilité prises en charge par le bailleur sont définies par décret.</u></p>	
		<p>« <u>Le bailleur peut donner congé pour le terme du bail en cours à un locataire ayant refusé trois offres de relogement faites en application du premier alinéa et respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. Le délai de préavis applicable est de six mois. À l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.</u></p>	
		<p>« <u>Art. L. 482-3 - I. - Dans les logements locatifs sociaux appartenant aux sociétés d'économie mixte et situés dans des zones géographiques définies par décret en Conseil d'État se</u></p>	

Texte en vigueur

Texte
du projet de loi

Texte adopté
par le Sénat

Propositions
de la Commission

caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, les baux des locataires dont les ressources, au vu des résultats de l'enquête mentionnée à l'article L. 441-9, sont, deux années consécutives, au moins deux fois supérieures aux plafonds de ressources pour l'attribution de ces logements fixés en application de l'article L. 441-1 sont prorogés afin de leur permettre de disposer du logement qu'ils occupent pour une durée de trois ans. Cette prorogation intervient à compter du 1er janvier de l'année qui suit les résultats de l'enquête faisant apparaître, pour la deuxième année consécutive, un dépassement de ces plafonds.

« Dès que les résultats de l'enquête font apparaître, pour la deuxième année consécutive, un dépassement de ces plafonds, le bailleur en informe les locataires sans délai.

« Six mois avant l'issue de cette prorogation, le bailleur notifie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifie par acte d'huissier la date à laquelle les locaux loués doivent être libres de toute occupation. A l'issue de cette échéance, les locataires sont déchus de tout titre d'occupation des locaux loués.

« II. – Si, au cours de la période de prorogation visée au I, les locataires justifient que leurs ressources sont devenues inférieures aux

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p>	<p>—</p> <p>Article 21</p> <p>I. - Les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux fixés en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de</p>	<p>—</p> <p><u>plafonds de ressources pour l'attribution de ce logement, il est conclu un nouveau bail d'une durée de trois ans renouvelable.</u></p> <p><u>« III. – Le I n'est pas applicable aux locataires qui, l'année suivant les résultats de l'enquête faisant apparaître, pour la deuxième année consécutive, un dépassement des plafonds de ressources, atteignent leur soixante-dixième anniversaire et aux locataires présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap. Il ne s'applique pas non plus aux logements situés dans les zones urbaines sensibles définies au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.</u></p> <p><u>« Art. L. 482-4. - Les sociétés d'économie mixte peuvent, par délibération de leur conseil d'administration ou de leur conseil de surveillance, rendre applicable l'article L. 482-3 aux logements locatifs sociaux qui ne sont pas situés dans les zones géographiques mentionnées au même article. »</u></p> <p>Article 21</p> <p>I. - Les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux fixés en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de</p>	<p>—</p> <p>Article 21</p> <p>Sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p align="center">—</p> <p>Code de la construction et de l'habitation Livre IV : Habitations à loyer modéré Titre IV : Rapports des organismes d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires Chapitre Ier : Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources - Supplément de loyer de solidarité Section 1 : Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources</p>	<p>l'habitation sont minorés de 10,3 % à compter de la date de publication de la loi n° du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.</p>	<p>l'habitation sont minorés de 10,3 % à compter <u>du premier jour du troisième mois suivant la date de publication de la présente loi.</u></p>	<p align="center">—</p>
<p>Art. L. 441-1. – (...)</p>	<p>II. - Le dernier alinéa de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :</p>	<p>II. - Sans modification</p>	
<p>Les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux fixés en application des dispositions du présent article sont révisés annuellement en fonction de l'évolution du salaire minimum de croissance visé à l'article L. 141-2 du code du travail.</p>	<p>« Les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux fixés en application du présent article sont révisés chaque année en tenant compte de la variation de l'indice de référence des loyers mentionné à l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs dans des conditions définies par décret en Conseil d'État. »</p>		
<p>Code de la construction et de l'habitation Titre Ier : Dispositions générales Chapitre unique L. 411-2.- Les</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>organismes d'habitations à loyer modéré comprennent (...)</p> <p>- la réalisation d'opérations d'accession à la propriété destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds maximum fixés par l'autorité administrative pour l'attribution des logements locatifs conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources. Font toutefois partie du service d'intérêt général, dans la limite de 25 % des logements vendus par l'organisme, les opérations destinées à des personnes de revenu intermédiaire dont les ressources dépassent les plafonds maximum susmentionnés sans excéder les plafonds fixés au titre IX du livre III, lorsque l'ensemble des opérations sont assorties de garanties pour l'accédant dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat ;</p>	<p>CHAPITRE V DISPOSITIONS RELATIVES A LA LUTTE CONTRE L'EXCLUSION, A L'HEBERGEMENT ET A L'ACCES AU LOGEMENT</p>	<p>CHAPITRE V DISPOSITIONS RELATIVES A LA LUTTE CONTRE L'EXCLUSION, A L'HEBERGEMENT ET A L'ACCES AU LOGEMENT</p>	<p>III. Au 8^{ème} alinéa de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation :</p> <p>1^o) après les mots : « plafonds maximum », sont insérés les mots : « majorés de 11% » ;</p>
<p>Code de l'urbanisme Livre IV : Régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions Titre IV : Dispositions propres aux aménagements Chapitre IV : Dispositions applicables aux terrains aménagés pour l'installation</p>	<p>Article 22 A (nouveau)</p>	<p>Article 22 A (nouveau)</p>	<p>2^o) après les mots : « plafonds fixés au titre IX du livre III », sont insérés les mots : « majorés de 11% ». (amendement n° 194)</p> <p>CHAPITRE V DISPOSITIONS RELATIVES A LA LUTTE CONTRE L'EXCLUSION, A L'HEBERGEMENT ET A L'ACCES AU LOGEMENT</p> <p>Article 22 A (nouveau)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs</p> <p>Art. L. 444-1.- L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs est soumis, selon la capacité d'accueil de ces terrains, à permis d'aménager ou à déclaration préalable. Ces terrains doivent être situés dans des zones constructibles.</p>	<p>—</p> <p>Article 22</p>	<p>—</p> <p><u>À la dernière phrase de l'article L. 444-1 du code de l'urbanisme, le mot : « zones » est remplacé par le mot : « secteurs ».</u></p> <p>Article 22</p>	<p>—</p> <p>Sans modification</p> <p>Article 22</p>
<p>Code de l'action sociale et des familles</p> <p>Livre Ier : Dispositions générales</p> <p>Titre II : Compétences</p> <p>Chapitre Ier : Collectivités publiques et organismes responsables</p> <p>Section 6 : Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances</p> <p>Art. L. 121-15. - L'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances est administrée par un conseil d'administration et un directeur général nommé par l'Etat. Le conseil d'administration est composé pour moitié de représentants de l'Etat et pour moitié de représentants des organisations syndicales d'employeurs et de salariés représentatives au plan national, de représentants du Parlement, de représentants des communes et de leurs</p>	<p>I. - L'article L. 121-15 du code de l'action sociale et des familles est ainsi modifié :</p> <p>« L'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances est administrée par un conseil d'administration et un directeur général nommé par l'Etat. Le conseil d'administration est composé de représentants de l'Etat, d'élus nationaux et locaux et de personnalités qualifiées. Les représentants de l'Etat disposent de la moitié des voix.</p> <p>« Le président du conseil d'administration est désigné par l'Etat parmi les</p>	<p>I. - L'article L. 121-15 du code de l'action sociale et des familles est ainsi <u>rédigé</u> :</p> <p>« <u>Art. L. 121-15. - L'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances est administrée par un conseil d'administration composé de représentants de l'Etat disposant de la moitié des voix, d'élus locaux et nationaux, de représentants syndicaux et de personnalités qualifiées. Son président est désigné par l'Etat parmi ces dernières.</u></p>	<p>I. - Alinéa sans modification</p> <p>« <u>Art. L. 121-15. - L'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances est administrée par un conseil d'administration composé de représentants de l'Etat disposant de la moitié des voix, de représentants du Parlement et des collectivités territoriales, de représentants syndicaux et de personnalités qualifiées. Son président est désigné par l'Etat parmi ces dernières.</u></p> <p>(amendement n° 195)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>établissements publics de coopération intercommunale compétents, des départements, des régions, des caisses nationales de sécurité sociale, des organismes régis par le code de la mutualité, des associations et des chambres consulaires ainsi que de personnes physiques qualifiées. Le président du conseil d'administration est désigné par l'Etat parmi ces dernières.</p>	<p>personnes physiques qualifiées.</p>	<p>—</p>	<p>—</p>
<p>Le représentant de l'Etat dans le département y est le délégué de l'agence. Il signe les conventions passées pour son compte et concourt à leur mise en oeuvre, à leur évaluation et à leur suivi.</p>	<p>« Dans la région et dans le département, le délégué de l'agence y est, respectivement, le préfet de région et le préfet de département. Il signe les conventions passées pour son compte et concourt à leur mise en oeuvre, à leur évaluation et à leur suivi. »</p>	<p>« Dans la région, dans le département <u>ou en Corse</u>, le délégué de l'agence est, respectivement, le <u>représentant de l'Etat dans la région, le département ou la collectivité territoriale de Corse</u>. Il signe les conventions passées pour son compte et concourt à leur mise en oeuvre, à leur évaluation et à leur suivi. »</p>	<p>Alinéa sans modification</p>
<p>Art. L. 121-17.- Les ressources de l'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances sont constituées notamment par :</p>	<p>II. - L'article L. 121-17 du même code est ainsi rédigé :</p> <p>« Les ressources de l'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances sont constituées notamment par :</p>	<p>II. - Sans modification</p>	<p>II. Sans modification</p>
<p>1° Les subventions de l'Etat ;</p>	<p>« 1° Les subventions ou concours de l'Etat ;</p>	<p>Alinéa sans modification</p>	<p>sans</p>
<p>2° Les concours des fonds structurels de la Communauté européenne ;</p>	<p>« 2° Les concours des fonds structurels de la Communauté européenne ;</p>	<p>Alinéa sans modification</p>	<p>sans</p>
<p>3° Les subventions de la Caisse des dépôts et consignations ;</p>	<p>« 3° Les subventions de la Caisse des dépôts et consignations ;</p>	<p>Alinéa sans modification</p>	<p>sans</p>
<p>4° Les produits divers, dons et legs.</p>	<p>« 4° Les produits divers, dons et legs.</p>	<p>Alinéa sans modification</p>	<p>sans</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>L'agence peut, en outre, recevoir, dans le cadre de conventions, des contributions d'organismes nationaux ou locaux des régimes obligatoires de sécurité sociale ou de la mutualité sociale agricole, ou d'établissements publics.</p>	<p>« L'agence peut, en outre, recevoir, dans le cadre de conventions, des contributions de collectivités territoriales ou de leurs établissements publics de coopération, d'organismes nationaux ou locaux des régimes obligatoires de sécurité sociale ou de la mutualité sociale agricole, ou d'établissements publics. »</p>	<p>Alinéa sans modification</p>	
<p>Art. L. 121-14.- (...) Elle met en oeuvre, d'une part, sur le territoire national, des actions visant à l'intégration des populations immigrées et issues de l'immigration résidant en France. Elle concourt à la lutte contre les discriminations. Elle contribue également à la lutte contre l'illettrisme et à la mise en oeuvre du service civil volontaire.</p>		<p>III (nouveau).- Le deuxième alinéa de l'article L. 121-14 du même code est ainsi modifié :</p>	<p>« III. Les deuxième et troisième alinéas de l'article L. 121-14 du même code sont remplacés par l'alinéa suivant :</p>
<p>Elle participe, d'autre part, aux opérations en faveur des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Dans le cadre de ces actions, elle promeut l'accessibilité au savoir et à la culture. En outre, dans ses interventions, l'agence prend en compte les spécificités des départements d'outre-mer.</p>		<p>1° La première phrase est supprimée ;</p> <p>2° À la deuxième phrase, après les mots : « Elle concourt », sont insérés les mots : « , d'une part, ».</p>	<p>« Elle concourt à la lutte contre les discriminations. Elle contribue à la lutte contre l'illettrisme et à la mise en oeuvre du service civil volontaire. Elle participe aux opérations en faveur des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Dans le cadre de ces actions, elle promeut l'accessibilité au savoir et à la culture. En outre, dans ses interventions, l'agence prend en compte les spécificités des départements d'outre-mer. »</p> <p>(amendement n° 196)</p>
<p>Code du travail</p>		<p>IV (nouveau).- Le 6° de l'article L. 5223-1 du code du travail est ainsi rédigé :</p>	<p>IV (nouveau).- Alinéa sans modification</p>
<p>Livre II : Dispositions applicables à certaines catégories de travailleurs Titre II : Travailleurs étrangers Chapitre III : Agence</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>nationale de l'accueil des étrangers et des migrations Section I : Missions et exercice des missions</p> <p>Art. L. 5223-1.- L'Agence nationale de l'accueil des étrangers et des migrations est chargée (...) 6° A l'emploi des Français à l'étranger</p>	<p>Article 23</p>	<p>« 6° À la préparation de l'intégration en France et à la réalisation du parcours d'intégration dont la durée ne peut excéder cinq années à compter de la délivrance d'un premier titre de séjour autorisant son détenteur à séjourner durablement en France ; elle est chargée de la mise en œuvre des dispositifs d'apprentissage de la langue française adaptés aux besoins d'intégration des étrangers, le cas échéant en partenariat avec d'autres opérateurs. »</p> <p>V (nouveau). – Des agents non titulaires de l'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances affectés aux missions antérieurement exercées par celle-ci en matière d'intégration sont transférés à l'Agence nationale de l'accueil des étrangers migrants, dans des conditions fixées par arrêté des ministres concernés. Ils conservent, lors de ce transfert, le bénéfice de leurs contrats.</p>	<p>« 6° A l'intégration en France des étrangers, pendant une période de cinq années au plus à compter de la délivrance d'un premier titre de séjour les autorisant à séjourner durablement en France, ou, pour la mise en œuvre des dispositifs d'apprentissage de la langue française adaptés à leurs besoins, le cas échéant en partenariat avec d'autres opérateurs, quelle que soit la durée de leur séjour. »</p> <p>(amendement n° 197)</p> <p>V (nouveau). – Des agents non titulaires de l'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances affectés aux missions antérieurement exercées par celle-ci en matière d'intégration sont transférés à l'Agence nationale de l'accueil des étrangers et des migrations, dans des conditions fixées par arrêté des ministres concernés. Ils conservent, lors de ce transfert, le bénéfice de leurs contrats.</p> <p>(amendement n° 198)</p>
<p>Code de l'action sociale et des familles</p> <p>Livre III : Action sociale et médico-sociale mise en œuvre par des établissements et des services</p> <p>Titre Ier : Etablissements et services soumis à autorisation</p> <p>Chapitre II : Organisation de l'action sociale et médico-sociale</p>		<p>Article 23</p>	<p>Article 23</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission	
<p>Section 3 : Schémas d'organisation sociale et médico-sociale</p>		<p>I. - La section 3 du chapitre II du titre I^{er} du livre III du code de l'action sociale et des familles est complétée par un article L. 312-5-3 ainsi rédigé :</p>	I. - Alinéa modification	sans
		<p>« Art. L. 312-5-3. – I. - Un plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile, inclus dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, est établi dans chaque département. Ce plan est élaboré par le représentant de l'État dans le département en association avec les collectivités territoriales et leurs groupements compétents en matière de programme local de l'habitat ainsi qu'avec les autres personnes morales concernées, notamment les associations, les caisses d'allocations familiales et les organismes d'habitations à loyer modéré.</p>	Alinéa modification	sans
		<p>« Un plan interdépartemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile est établi pour Paris et les départements limitrophes. Il fixe à chaque commune un objectif de construction. Les communes qui, en application de ce plan, n'accueillent pas de structures d'hébergement sont soumises au prélèvement mentionné au présent article.</p>	Alinéa modification	sans
		<p>« Ce plan analyse les besoins et prévoit les capacités d'hébergement à offrir dans des locaux présentant des conditions</p>	Alinéa modification	sans

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
—	—	<p>d'hygiène et de confort respectant la dignité humaine.</p>	—
		<p>« II. – La capacité à atteindre est au minimum d'une place d'hébergement par tranche de 2 000 habitants pour les communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale dont la population est supérieure à 50 000 habitants ainsi que pour les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants et qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Cette capacité est portée à une place par tranche de 1 000 habitants dans toutes les communes qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 100 000 habitants.</p>	<p>« II. – La capacité à atteindre est au minimum d'une place d'hébergement par tranche de 2 000 habitants pour les communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la population est supérieure à 50 000 habitants ainsi que pour les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants et qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Cette capacité est portée à une place par tranche de 1 000 habitants dans les communes visées à la phrase précédente et comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 100 000 habitants.</p>
			(amendement n^{os}199 et 200)
		<p>« III. - Les places d'hébergement retenues pour l'application du présent article sont :</p>	<p>III. - Alinéa sans modification</p>
		<p>« 1° Les places des établissements prévus au 8° de l'article L. 312-1 ;</p>	<p>1° Alinéa sans modification</p>
		<p>« 2° Les places des centres d'accueil pour demandeurs d'asile définis à l'article L. 348-1 ;</p>	<p>2° Alinéa sans modification</p>
		<p>« 3° Les places des structures d'hébergement destinées aux personnes sans domicile faisant l'objet d'une convention avec l'Etat ou une</p>	<p>3° Alinéa sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
—	—	<p>collectivité territoriale, à l'exception de celles conventionnées au titre de l'article L. 851-1 du code de la sécurité sociale ;</p>	—
		<p>« 4° Les logements des résidences hôtelières à vocation sociale définies à l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation qui sont destinés aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 du même code ;</p>	<p>4° Alinéa sans modification</p>
		<p>« 5° Les logements mentionnés au second alinéa de l'article L. 321-10 du code de la construction et de l'habitation.</p>	<p>5° Alinéa sans modification</p>
		<p>« IV. — Ne sont pas soumises au prélèvement mentionné au VII les communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale sur le territoire duquel le nombre de places d'hébergement est égal ou supérieur à la somme de leurs obligations prévues au II. Il en est de même pour les communes membres d'une même agglomération au sens du recensement général de la population qui décident, par convention, de se regrouper pour l'application du présent article.</p>	<p>« IV. Ne sont pas soumises au prélèvement prévu au VII :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les communes bénéficiant de la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale prévue par l'article L. 2334-15 du code général des collectivités territoriales; - les communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat lorsque la somme des places d'hébergement situées sur le territoire de l'établissement public est égal ou supérieur à la somme des obligations prévues au II de ces communes ; - les communes qui ne sont pas membres d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
—	—	—	—
			<p>programme local de l'habitat, limitrophes et qui décident, par convention, de se regrouper lorsque la somme des places d'hébergement situées sur leur territoire est égal ou supérieur à la somme des obligations prévues au II de ces communes.»</p> <p>(amendement n° 201)</p>
		<p>« V. — Avec l'accord des communes et des établissements publics de coopération intercommunale concernés, le plan peut prévoir que les obligations de certaines communes soient exécutées, en tout ou partie, sur le territoire de communes situées dans la même agglomération ou membres du même établissement public de coopération intercommunale.</p>	<p>« V. - Alinéa sans modification</p>
		<p>« VI. — Le représentant de l'État dans le département notifie chaque année, avant le 1^{er} septembre, à chacune des communes mentionnées au II un état des places d'hébergement disponibles au 1^{er} janvier de l'année en cours. La commune dispose de deux mois pour présenter ses observations. Après examen de ces observations, le préfet notifie, avant le 31 décembre, le nombre de places d'hébergement retenues pour l'application du II.</p>	<p>« VI. — Le représentant de l'État dans le département notifie chaque année, avant le 1^{er} septembre, à chacune des communes mentionnées au II un état des places d'hébergement disponibles au 1^{er} janvier de l'année en cours. La commune dispose de deux mois pour présenter ses observations. Après examen de ces observations, le représentant de l'État dans le département notifie, avant le 31 décembre, le nombre de places d'hébergement retenues pour l'application du II.</p>
		<p>« VII. — À compter du 1^{er} janvier 2010, il est effectué chaque année, par neuvième des mois de mars à novembre, un prélèvement</p>	<p>(amendement n° 202)</p> <p>« VII. — À compter du 1^{er} janvier 2010, il est effectué chaque année, par neuvième des mois de mars à novembre, un prélèvement</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
—	—	<p>sur les ressources fiscales des communes dans lesquelles le nombre de places d'hébergement est inférieur aux obligations mentionnées au II. Les communes bénéficiant de la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale prévue par l'article L. 2334-15 du code général des collectivités territoriales sont exonérées du prélèvement.</p>	<p>sur les ressources fiscales des communes dans lesquelles le nombre de places d'hébergement est inférieur aux obligations mentionnées au II.</p> <p>(amendement n° 201)</p>
		<p>« Ce prélèvement est égal au potentiel fiscal par habitant défini à l'article L. 2334-4 du même code multiplié par le nombre de places d'hébergement manquantes par rapport aux obligations mentionnées au II, sans pouvoir excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice.</p>	<p>« Alinéa sans modification</p>
		<p>« Le prélèvement n'est pas effectué si son montant est inférieur à la somme de 3 812 euros.</p>	<p>« Alinéa sans modification</p>
		<p>« Le produit de la taxe foncière sur les propriétés bâties, de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, de la taxe d'habitation et de la taxe professionnelle inscrit à la section de fonctionnement du budget des communes soumises au prélèvement institué au présent article est diminué du montant de ce prélèvement. Celui-ci est imputé sur les attributions mentionnées au premier alinéa de l'article L. 2332-2 du code général des collectivités territoriales.</p>	<p>« Alinéa sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
—	—	—	—
Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat	I. - L'article 21 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat est <u>modifié comme suit</u> :	I <i>bis</i> (nouveau). - L'article 21 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat est <u>abrogé</u> .	I <i>bis</i> (nouveau). - Sans modification
<p>Art. 21. - Un plan pour l'hébergement d'urgence des personnes sans abri est établi dans chaque département au plus tard le 31 décembre 1994. ce plan est élaboré par le représentant de l'état en association avec les collectivités territoriales et leurs groupements dotés de la compétence en matière de logement ainsi qu'avec les autres personnes morales concernées, notamment les associations, les caisses d'allocations familiales et les organismes d'habitations à loyer modéré.</p>	<p>1° La première phrase du premier alinéa est remplacée par deux phrases ainsi rédigées : « Un plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile est établi dans chaque département. Ce plan est inclus dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées » ;</p>	<p>« <u>Le produit du prélèvement est reversé dans les mêmes conditions que celui mentionné à l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation.</u></p>	« Alinéa sans modification
<p>Le plan départemental analyse les besoins et prévoit les capacités d'hébergement d'urgence à offrir dans des locaux présentant des conditions d'hygiène et de confort respectant la dignité</p>	<p>2° Dans le deuxième alinéa les mots : « d'urgence » sont supprimés ;</p>	<p>« <u>Une fraction du prélèvement, dans la limite de 15 %, peut être affectée à des associations pour le financement des services mobiles d'aide aux sans-abris.</u></p>	« Alinéa sans modification
		<p>« VIII. - Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application du présent article. »</p>	« VIII - Alinéa sans modification

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>humaine.</p> <p>La capacité à atteindre est au minimum d'une place par tranche de 2 000 habitants pour les communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale dont la population est supérieure à 50 000 habitants et pour les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants. Cette capacité est portée à une place par tranche de 1 000 habitants dans toutes les communes qui sont comprises dans une agglomération de plus de 100 000 habitants.</p>	<p>3° Les cinq derniers alinéas sont remplacés par quatre alinéas ainsi rédigés :</p> <p>« Avec l'accord des communes concernées, le plan départemental peut prévoir que les obligations de certaines communes soient exécutées, en tout ou en partie, sur le territoire de communes situées dans la même agglomération ou membres du même établissement public de coopération intercommunale.</p> <p>« Chaque année, avant le 1er septembre, le préfet notifie, à chacune des communes mentionnées au troisième alinéa, un état des places d'hébergement disponibles au 1er janvier de l'année en cours. La commune dispose de deux mois pour présenter ses</p>		

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>A compter du 1^{er} janvier 2009, il est effectué chaque année un prélèvement sur les ressources fiscales des communes et groupements visés au troisième alinéa.</p> <p>Ce prélèvement est égal à deux fois le potentiel fiscal par habitant multiplié par le nombre de places d'hébergement d'urgence manquantes par rapport aux obligations visées au troisième alinéa.</p> <p>Des conventions conclues entre les personnes mentionnées au premier alinéa définissent annuellement les conditions de mise en oeuvre des dispositifs prévus par le plan départemental.</p> <p>Dans un délai de deux ans à compter de la promulgation de la présente loi, le gouvernement présentera au parlement un</p>	<p>—</p> <p>observations. Après examen de ces observations, le préfet notifie, avant le 31 décembre, le nombre de places d'hébergement retenues pour l'application de ce troisième alinéa.</p> <p>« À compter du 1^{er} janvier 2009, il est effectué, chaque année, par neuvième des mois de mars à novembre, un prélèvement sur les ressources fiscales des communes mentionnées au I, à l'exception de celles qui bénéficient de la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale prévue par l'article L. 2334-15 du code général des collectivités territoriales. Ce prélèvement est égal au potentiel fiscal par habitant défini à l'article L. 2334-4 du code général des collectivités territoriales multiplié par le nombre de places d'hébergement manquantes par rapport aux obligations mentionnées au troisième alinéa. Il est versé dans les mêmes conditions que le prélèvement mentionné à l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation et prévues aux trois derniers alinéas de cet article.</p> <p>« Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application du présent article, notamment le contenu du plan mentionné au premier</p>	<p>—</p>	<p>—</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>rapport sur le bilan d'application de cette disposition et les éventuelles modifications à y apporter.</p>	alinéa. »		
<p>Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement</p>	<p>II. - L'article 2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement est complété par la phrase suivante :</p>	<p>II. - L'article 2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement est <u>complété par une phrase ainsi rédigée :</u></p>	<p>II. - Alinéa sans modification</p>
<p>Art. 2. - Les mesures destinées à permettre aux personnes mentionnées à l'article 1er d'accéder à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir et d'y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques font l'objet, dans chaque département, d'un plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées.</p>	<p>« Ce plan départemental inclut le plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile prévu par l'article 21 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994. »</p>	<p>« Ce plan départemental inclut le plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile prévu par l'article 21 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994. »</p>	<p>« Ce plan départemental inclut le plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile prévu par l'article <u>L. 312-5-2 du code de l'action sociale et des familles.</u> »</p>
		<p><u>II bis (nouveau). - L'article 3 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée est ainsi modifié :</u></p>	<p>(amendement n° 203)</p>
		<p><u>1° Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :</u></p>	<p>II bis (nouveau). - Sans modification</p>
<p>Art. 3.- (...) Le plan est établi pour une durée minimale de trois ans.</p>		<p><u>« Pour Paris et les départements limitrophes, un plan d'action pour le logement des personnes</u></p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>En Ile-de-France, une commission du comité régional de l'habitat prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation est chargée d'assurer la coordination des plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées. Elle réunit, sous la présidence du représentant de l'Etat dans la région, le président du conseil régional, les représentants de l'Etat dans les départements et les présidents de conseils généraux.</p>	<p>Art. 4.- (...) Il prend en compte les besoins en logement des personnes et familles hébergées dans des établissements ou services relevant du schéma d'organisation sociale et médico-sociale prévu à l'article L. 312-4 du code de l'action sociale et des familles, et notamment dans ceux mentionnés au 8° du I de l'article L. 312-1 du même code.</p>	<p>défavorisées est établi dans un délai de six mois à compter de la publication de la loi n° du ° de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. » ;</p> <p>2° À la première phrase du dernier alinéa, le mot : « départementaux » est supprimé.</p>	<p>« <u>Il ter. – Le quatorzième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement est supprimé.</u> » (amendement n° 204)</p>
<p>Code de l'action sociale et des familles Livre III : Action sociale et médico-sociale mise en oeuvre par des établissements et des services Titre Ier : Etablissements et services soumis à autorisation Chapitre Ier : Dispositions générales Section 2 : Droits des usagers</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 311-9. - En vue d'assurer le respect du droit à une vie familiale des membres des familles accueillies dans les établissements ou services mentionnés aux 1°, 8° et 13° du I de l'article L. 312-1, ces établissements ou services doivent rechercher une solution évitant la séparation de ces personnes ou, si une telle solution ne peut être trouvée, établir, de concert avec les personnes accueillies, un projet propre à permettre leur réunion dans les plus brefs délais, et assurer le suivi de ce projet jusqu'à ce qu'il aboutisse.</p>	<p>III. - Au deuxième alinéa de l'article L. 311-9 du code de l'action sociale et des familles, les mots : « schéma départemental des centres d'hébergement et de réinsertion sociale » sont remplacés par les mots : « plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile ».</p>	<p>III. - Au <u>second</u> alinéa de l'article L. 311-9 du code de l'action sociale et des familles, les mots : « schéma départemental des centres d'hébergement et de réinsertion sociale » sont remplacés par les mots : « plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile ».</p>	<p>III. - Sans modification</p>
<p>Chapitre II : Organisation de l'action sociale et médico-sociale</p> <p>Section 3 : Schémas d'organisation sociale et médico-sociale</p> <p>Art. L. 312-5. - Les schémas d'organisation sociale et médico-sociale sont élaborés : (...)</p> <p>Le représentant de l'Etat fait connaître, au plus tard six mois avant l'expiration du précédent schéma, au président du conseil général les orientations que le schéma</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>doit prendre en compte pour les établissements et services mentionnés aux 2°, 4°, a du 5°, 8° et 10° du I de l'article L. 312-1 ainsi que pour ceux mentionnés à l'article L. 162-24-1 du code de la sécurité sociale pour les prestations prises en charge par l'assurance maladie.</p>	<p>IV. - Au sixième alinéa de l'article L. 312-5 du code de l'action sociale et des familles, la mention « 8° » est supprimée.</p>	<p>IV. - Au sixième alinéa de l'article L. 312-5 du <u>même</u> code, la référence : « 8° » est supprimée.</p>	<p>IV. - Sans modification</p>
<p>Code de la construction et de l'habitation Livre VI : Mesures tendant à remédier à des difficultés exceptionnelles de logement Titre III : Dispositions tendant à maintenir ou à augmenter le nombre des logements Chapitre III : Mesures relatives à la protection des personnes logées en logement-foyer</p>	<p>V. - L'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par les trois alinéas suivants :</p>	<p>V. - L'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par trois alinéas <u>ainsi rédigés</u> :</p>	<p>V. - Sans modification</p>
<p>Art. L. 633-1. - Un logement-foyer, au sens du présent chapitre, est un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective.</p>	<p>« Il accueille notamment des personnes âgées, des personnes handicapées, des jeunes travailleurs, des étudiants, des travailleurs migrants ou des personnes défavorisées.</p>	<p>Alinéa sans modification</p>	
	<p>« Le logement-foyer dénommé « résidence sociale » est destiné aux personnes</p>	<p>Alinéa sans modification</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>Titre IV : Rapports des organismes d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires</p>	<p>ou familles mentionnées au II de l'article L. 301-1.</p> <p>« La résidence sociale dénommée « pension de famille » est un établissement destiné à l'accueil sans condition de durée des personnes dont la situation sociale et psychologique rend difficile leur accès à un logement ordinaire. »</p>	<p>Alinéa sans modification</p>	<p><u>« VI.- L'article L. 443-15-6 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :</u></p>
<p>Chapitre III : Accession à la propriété et autres cessions</p> <p>Section 2 : Dispositions applicables aux cessions, aux transformations d'usage et aux démolitions d'éléments du patrimoine immobilier</p> <p>Sous-section 2 : Dispositions applicables aux logements-foyers</p>			<p><u>1° Au premier alinéa, après les mots : « vendre les logements-foyers _____ leur appartenant », insérer les mots : « depuis plus de dix ans ».</u></p>
<p>Art. L. 443-15-6.- Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent vendre les logements-foyers leur appartenant à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré, à des sociétés d'économie mixte, à des collectivités territoriales ou à leurs groupements, à des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale ou à des organismes sans but lucratif (...)</p>			<p><u>2° Après le premier alinéa, insérer les alinéas suivants :</u></p>

Texte en vigueur

Texte
du projet de loi

Texte adopté
par le Sénat

**Propositions
de la Commission**

—

« Les logements-foyers construits ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'État ou qui ont ouvert droit à l'aide personnalisée au logement en vertu d'une convention prévue à l'article L. 351-2 demeurent soumis lorsqu'ils font l'objet d'une mutation, à des règles d'attribution sous conditions de ressources et des règles de fixation de redevance par l'autorité administrative, pendant une période d'au moins dix ans à compter de ladite mutation.

« Tout acte transférant la propriété ou la jouissance de ces logements ou constatant ledit transfert doit, à peine de nullité de plein droit, reproduire les dispositions du présent article. L'action en nullité peut être intentée par tout intéressé ou par l'autorité administrative dans un délai de cinq ans à compter de la publication de l'acte au fichier immobilier ou de l'inscription au livre foncier.

« A la demande de tout intéressé ou de l'autorité administrative, le juge annule tout contrat conclu en violation des dispositions du présent article et ordonne, le cas échéant, la réaffectation des lieux à un usage de logement-foyer.

« En cas de cession conclue en application du premier alinéa, la fraction correspondante des emprunts éventuellement contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration du logement-foyer vendu devient immédiatement

Texte en vigueur

Texte
du projet de loi

Texte adopté
par le Sénat

Propositions
de la Commission

exigible.

« Toutefois, l'organisme d'habitations à loyer modéré peut continuer à rembourser selon l'échéancier initialement prévu les prêts comportant une aide de l'État sous réserve que leur remboursement demeure garanti dans les conditions qui avaient permis l'obtention du prêt.

« Toutefois, les emprunts peuvent être transférés aux personnes morales bénéficiaires des ventes mentionnées à l'alinéa premier, avec maintien des garanties y afférentes consenties par des collectivités territoriales, par leurs groupements ou par des chambres de commerce et d'industrie, sauf opposition des créanciers ou des garants dans les trois mois qui suivent la notification du projet de transfert du prêt lié à la vente.

« En cas de vente d'un logement-foyer ayant fait l'objet de travaux d'amélioration financés avec l'aide de l'État depuis moins de cinq ans, l'organisme vendeur est tenu de rembourser cette aide.

« Le surplus des sommes perçues est affecté en priorité au financement de programmes nouveaux de construction, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations ou à des acquisitions de logements ou de logements-foyers en vue d'un usage locatif. »

(amendement n° 205)

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Chapitre Ier : Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources - Supplément de loyer de solidarité</p> <p>Section 1 : Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources</p>	<p>—</p>	<p>Article 23 bis (nouveau)</p> <p><u>La section 1 du chapitre I^{er} du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :</u></p> <p>1° <u>Le premier alinéa de l'article L. 441-1-1 est complété par une phrase ainsi rédigée :</u></p> <p><u>« Les représentants des organismes titulaires de droits de réservation sur des logements inclus dans ce patrimoine peuvent être signataires de l'accord. » :</u></p> <p>2° <u>Après la première phrase du premier alinéa de l'article L. 441-1-2, il est inséré une phrase ainsi rédigée :</u></p> <p><u>« Les représentants des organismes titulaires de droits de réservation sur des logements inclus dans ce patrimoine peuvent être</u></p>	<p>Article 23 bis (nouveau)</p> <p>Sans modification</p>
<p>Art. L. 441-1-1.- L'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat et disposant d'un programme local de l'habitat adopté peut proposer aux organismes disposant d'un patrimoine locatif social dans le ressort territorial de cet établissement de conclure pour trois ans un accord collectif intercommunal (...)</p>			
<p>Art. L. 444-1-2. - Dans chaque département, le représentant de l'Etat conclut tous les trois ans un accord collectif avec les organismes disposant d'un patrimoine locatif social dans le département. Cet accord, qui doit respecter la mixité sociale des villes et des quartiers et tenir compte, par</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>secteur géographique, des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles constituant le patrimoine des différents organismes, définit (...)</p>	—	<p>signataires de l'accord. »</p>	—
<p>Code de l'action sociale et des familles</p>	—	<p>Article 23 <i>ter</i> (nouveau)</p>	<p>Article 23 <i>ter</i> (nouveau)</p>
<p>Livre III : Action sociale et médico-sociale mise en oeuvre par des établissements et des services Titre IV : Dispositions spécifiques à certaines catégories d'établissements Chapitre V : Centres d'hébergement et de réinsertion sociale</p>	—	<p><u>L'article L. 345-2 du code de l'action sociale et des familles est ainsi rédigé :</u></p>	<p>Sans modification</p>
<p>Art. L. 345-2.- Dans chaque département est mis en place, à l'initiative du représentant de l'Etat dans le département, un dispositif de veille sociale chargé d'informer et d'orienter les personnes en difficulté, fonctionnant en permanence tous les jours de l'année et pouvant être saisi par toute personne, organisme ou collectivité.</p>	—	<p><u>« Art. L. 345-2. – Dans chaque département est mis en place, sous l'autorité du représentant de l'État, un dispositif de veille sociale chargé d'accueillir les personnes sans abri ou en détresse, de procéder à une première évaluation de leur situation médicale, psychique et sociale et de les orienter vers les structures ou services qu'appelle leur état.</u></p>	<p>Sans modification</p>
<p>Ce dispositif a pour mission :</p> <p>1° D'évaluer l'urgence de la situation de la personne ou de la famille en difficulté ;</p> <p>2° De proposer une réponse immédiate en indiquant notamment l'établissement ou le service dans lequel la personne ou la famille intéressée peut être accueillie, et d'organiser sans délai une mise en oeuvre effective de cette réponse,</p>	—	<p></p>	<p>Sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>notamment avec le concours des services publics ;</p> <p>3° De tenir à jour l'état des différentes disponibilités d'accueil dans le département.</p> <p>Les établissements et services définis au 8° du I de l'article L. 312-1 sont tenus de déclarer périodiquement leurs places vacantes au responsable du dispositif mentionné au premier alinéa du présent article.</p> <p>Lorsque l'établissement ou le service sollicité ne dispose pas de place libre ou ne peut proposer de solution adaptée la situation de la personne ou de la famille qui s'adresse lui, il adresse l'intéressé au dispositif précité.</p>		<p>« Ce dispositif <u>fonctionne sans interruption et peut être saisi par toute personne, organisme ou collectivité.</u></p> <p>« Les établissements <u>mentionnés au 8° du I de l'article L. 312-1 et toutes les autres structures proposant des places d'hébergement d'urgence informent en temps réel de leurs places vacantes le représentant de l'État qui répartit en conséquence les personnes recueillies.</u></p> <p>« <u>À la demande du représentant de l'État, cette régulation peut être assurée par un des établissements mentionnés ci-dessus, sous réserve de son accord.</u> »</p>	<p>Article 23 <i>quater</i> (nouveau)</p>
<p>Code de l'action sociale et des familles</p> <p>Livre III : Action sociale et médico-sociale mise en oeuvre par des établissements et des services</p> <p>Titre IV : Dispositions spécifiques à certaines catégories d'établissements</p> <p>Chapitre V : Centres d'hébergement et de réinsertion sociale</p>		<p>Après l'article L. 345-</p>	<p>Article 23 <i>quater</i> (nouveau)</p> <p>Alinéa sans</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 345-2.- Dans chaque département est mis en place, à l'initiative du représentant de l'Etat dans le département, un dispositif de veille sociale.....</p>	<p>—</p>	<p>2 du code de l'action sociale et des familles, il est inséré un article L. 345-2-1 ainsi rédigé :</p>	<p>modification</p>
<p>Loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement</p>	<p>—</p>	<p><u>« Art. L. 345-2-1. – En Île-de-France, un dispositif unique de veille sociale peut être mis en place à la demande et sous l'autorité du représentant de l'État au niveau régional. »</u></p>	<p>« Art. L. 345-2-1. – En Île-de-France, un dispositif unique de veille sociale peut être mis en place à la demande et sous l'autorité du représentant de l'État dans la région. »</p>
<p>Art. 4.- Le plan départemental est établi à partir d'une évaluation territorialisée qualitative et quantitative des besoins (...) A cette fin, il définit les mesures adaptées concernant : (...)</p>	<p>—</p>	<p>Article 23 <i>quinquies</i> (nouveau)</p>	<p>(amendement n° 206)</p>
<p>Code de la construction et</p>	<p>Article 24</p>	<p>Dans l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, il est inséré un h ainsi rédigé :</p>	<p>Sans modification</p>
<p>Code de la construction et</p>	<p>Article 24</p>	<p><u>« h) Une stratégie cohérente de mobilisation de logements dans le parc privé. À cet égard, il définit les actions à mettre en œuvre, dont le recours aux actions d'intermédiation locative, leurs modalités, les objectifs et les moyens alloués, en s'appuyant sur un diagnostic partagé et une consultation de l'ensemble des acteurs concernés. »</u></p>	<p>Article 24</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p align="center">de l'habitation</p> <p>Titre IV : Rapports des organismes d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires</p> <p>Chapitre Ier : Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources - Supplément de loyer de solidarité</p> <p>Section 1 : Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources</p>	<p>L'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :</p>	<p>Alinéa sans modification</p> <p>1° A (<i>nouveau</i>) Les deux premiers alinéas du I sont ainsi rédigés :</p>	<p>Alinéa sans modification</p> <p>1° A (<i>nouveau</i>) Alinéa sans modification</p>
<p>Art. L. 441-2-3.-</p> <p>I. - Dans chaque département est créée, avant le 1er janvier 2008, auprès du représentant de l'Etat dans le département, une commission de médiation présidée par une personnalité qualifiée qu'il désigne.</p>		<p>« Dans chaque département, une ou plusieurs commissions de médiation sont créées auprès du représentant de l'Etat dans le département. Chaque commission est présidée par une personnalité qualifiée désignée par le représentant de l'Etat dans le département.</p>	<p>Alinéa sans modification</p>
<p>Dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, cette commission est composée à parts égales :</p>		<p>« Dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, les commissions sont composées à parts égales : » ;</p>	<p>Alinéa sans modification</p>
<p>Après avis des maires des communes concernées et en tenant compte des objectifs de mixité sociale définis par l'accord collectif</p>		<p>1° Le II est ainsi modifié :</p>	<p>1° Sans modification</p>

Un demandeur ne peut saisir qu'une seule commission de médiation dans le même département.
(amendement n° 207)

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>intercommunal ou départemental, le représentant de l'Etat dans le département désigne chaque demandeur à un organisme bailleur disposant de logements correspondant à la demande. Le représentant de l'Etat dans le département définit le périmètre au sein duquel ces logements doivent être situés. Il fixe le délai dans lequel l'organisme bailleur est tenu de loger le demandeur. Cette attribution s'impute sur les droits à réservation du représentant de l'Etat dans le département.</p>	<p>1° Dans la deuxième phrase du septième alinéa du II, après les mots : « au sein duquel ces logements doivent être situés » sont insérés les mots : « et qui, en Île-de-France, peut porter sur des territoires situés dans d'autres départements de la région, après consultation du préfet territorialement compétent. » ;</p>	<p>a) La deuxième phrase du septième alinéa est complétée par les mots : « et qui, en Île-de-France, peut porter sur des territoires situés dans d'autres départements de la région, après consultation du représentant de l'État territorialement compétent » ;</p>	
<p>Le représentant de l'Etat dans le département peut également proposer au demandeur un logement faisant l'objet d'une convention mentionnée à l'article L. 321-8 dès lors que le bailleur s'est engagé sur des conditions spécifiques d'attribution ou que le logement est donné à bail à un organisme public ou privé dans les conditions prévues à l'article L. 321-10.</p>	<p>2° À la fin de la dernière phrase du même alinéa sont ajoutés les mots : « dans lequel le logement attribué est situé » ;</p>	<p>b) La dernière phrase du même alinéa est complétée par les mots : « dans lequel le logement attribué est situé » ;</p>	<p>c) <i>(nouveau)</i> Le même alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :</p>
	<p>3° Le huitième alinéa du II est complété par une phrase ainsi rédigée :</p>	<p>« En Île-de-France, un demandeur ne peut saisir qu'une commission de médiation départementale. » ;</p>	<p>d) Le huitième alinéa est complété par deux phrases ainsi rédigées :</p>
	<p>« En Île-de-France, il</p>	<p>« En Île-de-France, il</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>Les personnes auxquelles une proposition de logement a été adressée reçoivent du représentant de l'Etat dans le département une information écrite relative aux dispositifs et structures d'accompagnement social présents dans le département.</p>	<p>peut également saisir le représentant de l'État dans un autre département de la région afin que celui-ci fasse une telle proposition ;</p>	<p>peut également demander au représentant de l'État dans un autre département de la région de faire une telle proposition. <u>Si la demande n'aboutit pas, la proposition est faite par le représentant de l'État au niveau régional.</u> » ;</p>	<p>—</p>
<p>En cas de refus de l'organisme de loger le demandeur, le représentant de l'Etat dans le département procède à l'attribution d'un logement correspondant aux besoins de celui-ci sur ses droits de réservation.</p>	<p>4° À la fin de la dernière phrase du neuvième alinéa du II, sont ajoutés les mots : « dans lequel le logement proposé est situé » ;</p> <p>5° Le dixième alinéa du II est ainsi rédigé :</p> <p>« En cas de refus de l'organisme de loger le demandeur, le représentant de l'État dans le département qui a désigné celui-ci procède à l'attribution d'un logement correspondant à ses besoins et à ses capacités sur ses droits de réservations. »</p> <p>« En Île-de-France, il peut également saisir le représentant de l'État dans un autre département de la région afin que celui-ci procède à l'attribution d'un tel logement sur ses propres droits de réservations. » ;</p>	<p><u>e) Le neuvième alinéa est complété par les mots : « dans lequel le logement proposé est situé » ;</u></p> <p><u>f) Le dixième alinéa est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :</u></p> <p>« En cas de refus de l'organisme de loger le demandeur, le représentant de l'Etat dans le département qui l'a désigné procède à l'attribution d'un logement correspondant <u>aux</u> besoins et <u>aux</u> capacités <u>du demandeur</u> sur ses droits de réservation.</p> <p>« En Île-de-France, il peut également demander au représentant de l'État dans un autre département de la région <u>de procéder</u> à l'attribution d'un tel logement sur ses droits de réservation. <u>Si la demande n'aboutit pas, l'attribution est faite par le représentant de l'État au niveau régional. Elle est imputée sur les droits de réservation du représentant de l'État dans le département où le logement est situé.</u> » ;</p>	<p>—</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>III. – (...)</p> <p>Dans un délai fixé par décret, le représentant de l'Etat dans le département propose une place dans une structure d'hébergement, un établissement ou logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale aux personnes désignées par la commission de médiation.</p> <p>Les personnes auxquelles une proposition d'hébergement a été adressée reçoivent du représentant de l'Etat dans le département une information écrite relative aux dispositifs et structures d'accompagnement social présents dans le département.</p>	<p>du III est complété par une phrase ainsi rédigée :</p> <p>6° Le deuxième alinéa</p> <p>« En Île-de-France, il peut également saisir le représentant de l'État dans un autre département de la région afin que celui-ci fasse une telle proposition. » ;</p> <p>7° À la fin du dernier alinéa du III, sont insérés les mots : « dans lequel l'hébergement proposé est situé » ;</p>	<p><u>2° Le III est ainsi modifié :</u></p> <p><u>a) Le deuxième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :</u></p> <p>« En Île-de-France, il peut également saisir le représentant de l'État dans un autre département de la région afin que celui-ci fasse une telle proposition. » ;</p> <p><u>b) Le dernier alinéa est complété par les mots : « dans lequel l'hébergement proposé est situé » ;</u></p>	<p>2° Alinéa sans modification</p> <p>a) Sans modification</p> <p>b) Sans modification</p> <p>« 3° Après le III, il est inséré un IV ainsi rédigé :</p> <p><u>« IV. Les propositions faites en application des II et III aux demandeurs reconnus prioritaires par les commissions de médiation ne doivent pas être manifestement inadaptées à leur situation particulière. »</u></p> <p>(amendement n° 208)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>V. La commission de médiation établit, chaque année, un état des avis rendus et le transmet au représentant de l'Etat dans le département, au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et aux établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat. Elle est informée, dans tous les cas, des suites qui sont réservées à ses demandes.</p>	<p>8° Dans le V, les mots : « avis rendus » sont remplacés par les mots : « décisions prises ».</p>	<p>3° Le V est ainsi modifié :</p> <p><u>a) À la première phrase, les mots : « avis rendus » sont remplacés par les mots : « décisions prises » ;</u></p> <p><u>b) À la fin de la seconde phrase, le mot : « demandes » est remplacé par le mot : « décisions ».</u></p> <p>Article 24 bis (nouveau)</p> <p>L'article L. 441-2-3-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :</p>	<p>3° Sans modification</p> <p>Article 24 bis (nouveau)</p> <p>Sans modification</p>
<p>Art. L. 441-2-3-1.- I.- I.-Le demandeur qui a été reconnu par la commission de médiation comme prioritaire et comme devant être logé d'urgence et qui n'a pas reçu, dans un délai fixé par décret, une offre de logement tenant compte de ses besoins et de ses capacités peut introduire un recours devant la juridiction administrative (...)</p> <p>Le président du tribunal administratif ou le magistrat qu'il désigne, lorsqu'il constate que la demande a été reconnue comme prioritaire par la commission de médiation et doit être satisfaite d'urgence et que n'a pas été offert au demandeur un logement tenant compte de ses besoins et de ses capacités, ordonne le logement ou le logement</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>de celui-ci par l'Etat et peut assortir son injonction d'une astreinte.</p>	<p>—</p>	<p>—</p> <p><u>1° Avant le dernier alinéa du I, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :</u></p>	<p>—</p>
<p>II.-Le demandeur qui a été reconnu par la commission de médiation comme prioritaire et comme devant être accueilli dans une structure d'hébergement, un établissement ou logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale et qui n'a pas été accueilli, dans un délai fixé par décret, dans l'une de ces structures peut introduire un recours devant la juridiction administrative (...)</p>		<p><u>« Le montant de cette astreinte est déterminé en fonction du loyer moyen du type de logement considéré comme adapté aux besoins du demandeur par la commission de médiation. » ;</u></p>	
<p>Le président du tribunal administratif ou le magistrat qu'il désigne, lorsqu'il constate que la demande a été reconnue prioritaire par la commission de médiation et que n'a pas été proposée au demandeur une place dans une structure d'hébergement, un établissement ou logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, ordonne l'accueil dans l'une de ces structures et peut assortir son injonction d'une astreinte.</p>		<p><u>2° Avant le dernier alinéa du II, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :</u></p>	
		<p><u>« Le montant de cette astreinte est déterminé en</u></p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 441-2-3-2.- Le représentant de l'Etat dans le département, en concertation avec les organismes, les associations et les autorités publiques concourant à la réalisation des objectifs de la politique d'aide au logement dans le département, assure l'accès des personnes visées aux premier et deuxième alinéas du II de l'article L. 441-2-3 aux informations relatives à la mise en oeuvre du droit au logement.</p>		<p><u>fonction du coût moyen du type d'hébergement considéré comme adapté aux besoins du demandeur par la commission de médiation. »</u></p>	Article 24 <i>ter</i> (nouveau)
<p>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</p>		<p>Article 24 <i>ter</i> (nouveau)</p> <p><u>L'article L. 441-2-3-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :</u></p>	Article 24 <i>ter</i> (nouveau)
<p>Art. 3.- Le contrat de location est établi par écrit. Il doit préciser :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le nom ou la dénomination du bailleur et son domicile ou son siège 		<p><u>« Les communes et les établissements publics de coopération intercommunale sont associés à cette information. »</u></p>	Article 24 <i>quater</i> (nouveau)
		<p><u>Le quatrième alinéa de l'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est complété par les mots :</u></p>	<p><u>« Après le septième alinéa de l'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs est inséré un alinéa ainsi rédigé :</u></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>social, ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - la date de prise d'effet et la durée ; - la consistance et la destination de la chose louée ; - la désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et, le cas échéant, l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun ; - le montant du loyer, ses modalités de paiement ainsi que ses règles de révision éventuelle ; - le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu. 		<p>« , notamment sa superficie ».</p>	<p><u>« Le contrat de location précise la surface habitable de la chose louée. Le locataire ne peut se prévaloir que de l'absence de toute mention de cette surface ou d'une différence de plus d'un vingtième entre la surface exprimée dans le contrat de location et la surface réelle ». »</u></p> <p>(amendement n° 209)</p>
<p>Code de la construction et de l'habitation Titre IV : Rapports des organismes d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires Chapitre Ier : Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources - Supplément de loyer de solidarité Section 1 : Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources</p>		<p>Article 24 <i>quinquies</i> (nouveau)</p>	<p>Article 24 <i>quinquies</i> (nouveau)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 441-1.- (...) Le représentant de l'Etat dans le département peut, par convention, déléguer au maire ou, avec l'accord du maire, au président d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat tout ou partie des réservations de logements dont il bénéficie, au titre du précédent alinéa, sur le territoire de la commune ou de l'établissement.</p>		<p><u>L'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :</u></p>	Sans modification
<p>Cette convention fixe les engagements du délégataire en vue de la mise en oeuvre du droit au logement, les modalités d'évaluation annuelle de la délégation ainsi que les conditions de son retrait en cas de non-respect de ses engagements par le délégataire.</p>		<p><u>1° Le onzième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :</u></p>	
		<p><u>« Il peut également procéder à la même délégation directement au bénéfice du président d'un établissement public de coopération intercommunale ayant conclu un accord collectif intercommunal en application de l'article L. 441-1-1. » ;</u></p>	
		<p><u>2° Le douzième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :</u></p>	
		<p><u>« Lorsque la délégation est effectuée directement au bénéfice du président d'un établissement public de coopération</u></p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p align="center">Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement</p>	<p align="center">Article 25</p>	<p align="center"><u>intercommunale, la convention prévoit les modalités d'association des communes membres à l'utilisation des droits de réservation sur leur territoire. »</u></p> <p align="center">Article 25</p>	<p align="center">Article 25</p>
<p>Art. 4. — Le plan départemental est établi (...)</p>	<p>I. - Au deuxième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement, les mots : « dans des taudis, des habitations insalubres, précaires ou de fortune, » sont remplacés par les mots : « ou exposées à des situations d'habitat indigne, ».</p>	<p>I. - Sans modification</p>	<p>I. - Sans modification</p>
<p>Code de la construction et de l'habitation Livres III : Aides diverses à la</p>	<p>II. - Il est inséré à l'article 4 de la loi du 31 mai 1990 précitée un troisième alinéa ainsi rédigé :</p> <p>« Constituent un habitat indigne les locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. »</p>	<p>II. — Après le deuxième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :</p> <p>« Constituent un habitat indigne les locaux <u>ou installations</u> utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. »</p>	<p>II. - Sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement Titre préliminaire : Dispositions générales relatives aux politiques de l'habitat Chapitre II : Politique locale de l'habitat Section 1 : Programme local de l'habitat</p>	<p>—</p> <p>III. — Dans la dernière phrase du sixième alinéa de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « situations d'habitat indigne » sont ajoutés les mots : « au sens des deuxième et troisième alinéas de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ».</p>	<p>—</p> <p>III. -Supprimé</p>	<p>—</p> <p>III. - Supprimé</p>
<p>Code de la santé publique Première partie : Protection générale de la santé Livre III : Protection de la santé et environnement Titre III : Prévention des risques sanitaires liés à l'environnement et au travail Chapitre Ier : Salubrité des immeubles et des agglomérations</p>		<p>Article 25 bis (nouveau)</p>	<p>Article 25 bis (nouveau)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 1331-28. – (...) II. – Lorsque la commission ou le haut conseil conclut à la possibilité de remédier à l'insalubrité, le préfet prescrit les mesures adéquates (...)</p>	<p>Ces mesures peuvent comprendre, le cas échéant, les travaux nécessaires pour supprimer le risque d'intoxication par le plomb prévus par l'article L. 1334-2 ainsi que l'installation des éléments d'équipement nécessaires pour assurer la salubrité d'un local à usage d'habitation, définis par référence aux caractéristiques du logement décent.</p>	<p>—</p> <p><u>Le code de la santé publique est ainsi modifié :</u></p>	<p>—</p> <p>Sans modification</p>
<p>Art. L. 1331-29. - II. - Si les mesures prescrites par l'arrêté prévu au II de l'article L. 1331-28 pour remédier à l'insalubrité d'un immeuble n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, le propriétaire est mis en demeure dans les conditions prévues par l'article L. 1331-28-1 de les réaliser dans le délai d'un mois. Si cette mise en demeure s'avère infructueuse, les mesures peuvent être exécutées d'office.</p>		<p><u>1° Au deuxième alinéa du II de l'article L. 1331-28, les mots : « pour assurer la salubrité d' » sont remplacés par le mot : « à » ;</u></p>	<p>Article 25 ter (nouveau)</p>
<p>Code de la construction et de l'habitation Livre Ier : Dispositions générales</p>		<p>Article 25 ter (nouveau)</p>	<p>Article 25 ter (nouveau)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Titre Ier : Construction des bâtiments Chapitre Ier : Règles générales Section 2 : Dispositions générales applicables aux bâtiments d'habitation Sous-section 2 : Règles générales de division</p>	<p>—</p>	<p>—</p> <p><u>L'article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :</u></p> <p><u>1° Au début de la première phrase du deuxième alinéa, sont ajoutés les mots :</u></p> <p><u>« qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, » :</u></p> <p><u>2° Le début du troisième alinéa est ainsi rédigé :</u></p> <p><u>« - qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux... (le reste sans changement) ».</u></p>	<p>—</p> <p>Sans modification</p>
<p>Art. L. 111-6-1. - Sont interdites :</p>			
<p>- toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. (...)</p>			
<p>- toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³ ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L. 1311-1 du code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L. 1334-5 du même code ;</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>
<p>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</p>		<p>Article 25 <i>quater</i> (nouveau)</p>	<p>Article 25 <i>quater</i> (nouveau)</p>
<p>Art 20-1. (...) Le juge peut transmettre au représentant de l'Etat dans le département l'ordonnance ou le jugement constatant que le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6.</p>		<p><u>À la dernière phrase du second alinéa de l'article 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, les mots : « peut transmettre » sont remplacés par le mot : « transmet ».</u></p>	<p>Sans modification</p>
<p>Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique Titre Ier : Règles générales</p>		<p>Article 25 <i>quinquies</i> (nouveau)</p>	<p>Article 25 <i>quinquies</i> (nouveau)</p>
			<p>Sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
— Chapitre III : Fixation et paiement des indemnités Section 3 : Fixation des indemnités	—	<u>L'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est complété par un III ainsi rédigé :</u>	—
Art. 13-15.- I - Les biens sont estimés à la date de la décision de première instance (...)		<u>« III. – La valeur d'un fonds de commerce portant sur l'exploitation d'un établissement aux fins d'hébergement est estimée en prenant en compte la réalité de la gestion hôtelière de l'établissement et est réduite, le cas échéant, du montant estimé des travaux nécessaires pour assurer la sécurité ou la salubrité des locaux tels que résultant, notamment, de l'exécution des mesures de police prescrites au propriétaire ou à l'exploitant ainsi que de celui des frais de relogement dus en application des articles L. 521-1 à L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation. »</u>	Article additionnel
Code civil Livres IV : Des sûretés Titre II : Des sûretés réelles Sous-titre III : Des sûretés sur les immeubles Chapitre Ier : Des privilèges immobiliers Section 3 : Des cas où les privilèges doivent être inscrits			<u>I. Le code civil est ainsi modifié :</u>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. 2384-1.- Le titulaire de la créance conserve son privilège par la double inscription faite :</p> <p>1° Par leur auteur, soit de l'arrêté de police, pris en application de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique, de l'article L. 123-3 du code de la construction et de l'habitation pour les mesures édictées sous peine d'interdiction d'habiter ou d'utiliser les locaux ou de fermeture définitive de l'établissement, ou des articles L. 129-2 ou L. 511-2 de ce dernier code, comportant une évaluation sommaire du coût des mesures ou des travaux à exécuter, soit de la mise en demeure effectuée en application du II de l'article L. 1331-29 du code de la santé publique, de l'article L. 123-3 du code de la construction et de l'habitation pour la mise en oeuvre de mesures édictées sous peine d'interdiction d'habiter ou d'utiliser les locaux ou de fermeture définitive de l'établissement, de l'article L. 129-2 ou du IV de l'article L. 511-2 de ce dernier code, comportant l'évaluation du coût des mesures ou travaux à exécuter ;</p> <p>2° Du titre de recouvrement de la créance par son auteur.</p>			<p>—</p> <p><u>A) L'article 2384-1 est ainsi modifié :</u></p> <p>1° <u>Au deuxième alinéa, les références : « L. 129-2 ou L. 511-2 » sont remplacées par les références « L. 129-2, L. 129-3, L. 511-2 ou L. 511-3 ».</u></p> <p>2° <u>Au même alinéa, après les mots : « soit de la mise en demeure effectuée en application », sont insérés les mots : « de l'article L. 1331-26-1 ou ».</u></p> <p>3° <u>Au début du quatrième alinéa est inséré le membre de phrase suivant : « Pour les créances nées de l'application de l'article L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, du I de l'article L. 511-2 du même code ou du</u></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>Le privilège prend rang à concurrence du montant évalué ou de celui du titre de recouvrement, s'il lui est inférieur, à compter de la première inscription et à compter de la deuxième inscription pour la fraction du montant du titre de recouvrement qui serait supérieure au montant résultant de la première inscription</p>			<p><u>I de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique lorsque la démolition du bâtiment déclaré insalubre ou menaçant ruine a été ordonnée.</u></p>
<p>Art. 2384-2.- Par dérogation à l'article 2384-1, le privilège peut également être conservé par la seule inscription du titre de recouvrement.</p>			<p><u>4° Après le quatrième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé : « Pour les autres créances, le privilège est conservé à concurrence du montant évalué ou de celui du titre de recouvrement, s'il lui est inférieur. ».</u></p>
<p>Dans ce cas, le privilège prend rang à compter de l'émission du titre s'il est présenté à l'inscription dans un délai de deux mois à compter de l'émission</p>			<p><u>B) L'article 2384-2 est ainsi modifié :</u></p> <p><u>1° A la fin du premier alinéa, après les mots : « titre de recouvrement », sont insérés les mots : « à concurrence de sa valeur ».</u></p>
			<p><u>2° Au deuxième alinéa, après les mots « Dans ce cas », est inséré le membre de phrase suivant : « pour les créances nées de l'application de l'article L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, du I de l'article L.511-2 du même code ou du I de l'article L.1331-28 du code de la santé publique lorsque la démolition du bâtiment déclaré insalubre ou menaçant ruine a été ordonnée. ».</u></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>Loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement</p>			<p>II. Les dispositions du I s'appliquent à compter de l'entrée en vigueur de l'ordonnance n°2007-42 du 11 janvier 2007.</p>
			<p>(amendement n° 210)</p>
			<p>Article additionnel</p>
<p>Art. 4.- (...) La nature des informations recueillies et les modalités de fonctionnement de cet observatoire sont fixées par décret en Conseil d'Etat pris après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés.</p>			<p>I. - La dernière phrase du treizième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement est remplacée par deux phrases ainsi rédigées :</p>
			<p>« Les _____ autorités publiques compétentes et les organismes payeurs des aides personnelles au logement transmettent au comité les mesures de police arrêtées par elles ainsi que l'identification des logements, installations et locaux repérés comme indignes et non décents. Aux fins de mise en œuvre de la politique de lutte contre l'habitat indigne, les comités transmettent au ministre en charge du logement les données statistiques agrégées relatives au stock de locaux, installations ou logements figurant dans l'observatoire ainsi que le nombre de situations traitées au cours de l'année. »</p>
<p>Livre des procédures fiscales Titre II : Le contrôle de l'impôt Chapitre III : Le secret professionnel en matière fiscale Section II : Dérogations à la</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>règle du secret professionnel II : Dérogations au profit de certaines administrations, autorités administratives, collectivités, services et organismes publics</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p><u>II. Dans le livre des procédures fiscales, il est inséré un article L. 124 B ainsi rédigé :</u></p> <p><u>« Art L. 124 B. - Les fournisseurs de données et les gestionnaires des observatoires nominatifs prévus par l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement peuvent recevoir des services fiscaux, sur leur demande, communication des renseignements qu'ils détiennent et qui sont nécessaires au recensement et au suivi du traitement des logements, locaux ou installations indignes et non décents. »</u></p> <p>(amendement n° 211)</p> <p>Article additionnel</p>
<p>Code de la construction et de l'habitation Livre Ier : Dispositions générales Titre II : Sécurité et protection des immeubles Chapitre IX : Sécurité des immeubles collectifs à usage principal d'habitation</p>			<p><u>I. Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :</u></p> <p><u>1° Après le deuxième alinéa de l'article L. 129-4, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :</u></p>
<p>Art. L. 129-4.- Lorsque la commune se substitue aux propriétaires</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>défaillants et fait usage des pouvoirs d'exécution d'office qui lui sont reconnus, elle agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais.</p> <p>Les frais de toute nature, résultant de l'exécution d'office ou de la substitution d'office aux propriétaires ou copropriétaires défaillants, sont avancés par la commune et recouverts comme en matière de contributions directes. Si l'immeuble relève du statut de la copropriété, le titre de recouvrement est adressé à chaque copropriétaire pour la fraction de créance dont il est redevable.</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p> <p><u>« Lorsque la commune s'est substituée à certains copropriétaires défaillants, le montant de la créance due par ceux-ci est majoré de celui des intérêts moratoires calculés au taux d'intérêt légal, à compter de la date de notification par le maire de la décision de substitution aux copropriétaires défaillants. »</u></p> <p>2° A l'article L. 511-4, il est inséré un deuxième alinéa ainsi rédigé :</p> <p><u>« Lorsque la commune s'est substituée à certains copropriétaires défaillants, le montant de la créance due par ceux-ci est majoré de celui des intérêts moratoires calculés au taux d'intérêt légal, à compter de la date de notification par le maire de la décision de substitution aux copropriétaires défaillants. »</u></p> <p>II. Après le premier alinéa du II de l'article L. 1331-30 du code de la santé publique, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>Chapitre III : Protection contre les risques d'incendie et de panique dans les immeubles recevant du public</p>			<p><u>« Lorsqu'une personne publique s'est substituée à certains copropriétaires défaillants, le montant de la créance due par ceux-ci est majoré de celui des intérêts moratoires calculés au taux d'intérêt légal, à compter de la date de notification par l'autorité administrative de la décision de substitution aux copropriétaires défaillants. »</u> (amendement n° 212)</p>
			<p>Article additionnel</p>
			<p><u>I. L'article L.123-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :</u></p>
			<p><u>1° Les dispositions actuelles de l'article L. 123-3 du code de la construction et de l'habitation sont précédées d'un I.</u></p>
<p>Art. L. 123-3.- Lorsqu'il a été prescrit à l'exploitant d'un immeuble recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement de faire cesser la situation d'insécurité constatée par la commission de sécurité et, le cas échéant, de réaliser des aménagements et travaux dans un délai fixé, le maire peut, à défaut d'exécution volontaire, et après mise en demeure demeurée infructueuse, procéder d'office aux travaux nécessaires pour mettre fin à la situation d'insécurité manifeste, et voir condamner l'exploitant à lui verser une</p>			<p><u>2° Au premier alinéa du I, le début de la première phrase du premier alinéa jusqu'aux mots « le maire » est remplacé par le membre de phrase suivant : « Dans le cas où l'établissement recevant du public est à usage total ou partiel d'hébergement et que le maire a prescrit, par arrêté, à l'exploitant et au propriétaire les mesures nécessaires pour faire cesser la situation d'insécurité constatée par la commission de sécurité et, le cas échéant, pour réaliser des aménagements et travaux dans un délai fixé, il ».</u></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>provision à valoir sur le coût des travaux. En cas de litige sur les conditions d'entrée dans l'immeuble, le juge des référés statue.</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>
<p>Lorsque la commune procède d'office aux travaux, elle agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais. Sa créance est recouvrée comme en matière de contributions directes.</p>			
<p>Le maire peut également prononcer une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux applicable jusqu'à la réalisation des mesures prescrites.</p>			<p><u>3° Après le quatrième alinéa du I, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :</u></p>
			<p><u>« Les _____ pouvoirs dévolus au maire par le présent article sont exercés à Paris par le préfet de police. »</u></p>
<p>Si une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux est décidée ou si l'état des locaux impose une fermeture définitive de l'établissement, l'hébergement ou le relogement des occupants est assuré dans les conditions fixées aux articles L. 521-1 et suivants du présent code.</p>			<p><u>4° Après le cinquième alinéa, sont insérés huit alinéas ainsi rédigés :</u></p>
			<p><u>« II. - Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 € le refus délibéré et sans motif légitime, constaté après mise en demeure, d'exécuter les travaux _____ prescrits _____ en application du I du présent article. »</u></p>

Texte en vigueur

Texte
du projet de loi

Texte adopté
par le Sénat

Propositions
de la Commission

—
« III. - Est puni d'un
emprisonnement de deux ans
et d'une amende de 75 000 €
le fait de louer des chambres
ou locaux dans des conditions
qui conduisent manifestement
à leur suroccupation. »

« IV. - Est puni d'un
emprisonnement de trois ans
et d'une amende de 100 000 €
:

– le fait de dégrader,
détériorer, détruire des locaux
ou de les rendre impropres à
l'hébergement de quelque
façon que ce soit, dans le but
d'en faire partir les occupants,
lorsque ces locaux sont visés
par un arrêté fondé sur le I du
présent article ;

– le fait, de mauvaise
foi, de ne pas respecter une
interdiction d'habiter et
d'utiliser les lieux prononcée
en application du troisième
alinéa du I du présent
article. »

« V. - Les personnes
physiques _____ encourent
également les peines
complémentaires suivantes :

1° La confiscation du
fonds de commerce ou de
l'immeuble destiné à
l'hébergement des personnes
et ayant servi à commettre
l'infraction ;

2° L'interdiction pour
une durée de cinq ans au plus
d'exercer une activité
professionnelle ou sociale dès
lors que les facilités que
procure cette activité ont été
sciemment utilisées pour
préparer ou commettre
l'infraction. Cette interdiction
n'est toutefois pas applicable
à l'exercice d'un mandat
électif ou de responsabilités

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>Code de la santé publique Première partie : Protection générale de la santé Livre III : Protection de la santé et environnement Titre III : Prévention des risques sanitaires liés à</p>			<p>—</p> <p><u>syndicales. »</u></p> <p><u>« VI. - Les personnes morales encourent, outre l'amende prévue à l'article 131-28 du code pénal, les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du code pénal. La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction. »</u></p> <p><u>« VII. - Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L.651-10 du présent code ».</u></p> <p><u>II. L'article L. 651- 10 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :</u></p> <p><u>1° Au I, les mots : « et L.521-4 », sont remplacés par les mots : « L.521-4 et L. 123-3 » ;</u></p> <p><u>2° Au I, après les mots : « dignité humaine », sont insérés les mots : « à la sécurité des personnes ».</u></p> <p>(amendement n° 213)</p> <p>Article additionnel</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>l'environnement et au travail Chapitre Ier : Salubrité des immeubles et des agglomérations</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>I. <u>L'article L.1331-22 du code de la santé publique est complété par trois phrases ainsi rédigées :</u></p>
<p>Art. L. 1331-22.- Les caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux par nature impropres à l'habitation ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux. Le préfet met en demeure la personne qui a mis les locaux à disposition de faire cesser cette situation dans un délai qu'il fixe.</p>			
<p>Les dispositions de l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation sont applicables aux locaux visés par la mise en demeure. La personne qui a mis les locaux à disposition est tenue d'assurer le relogement des occupants dans les conditions prévues par l'article L. 521-3-1 du même code ; à défaut, les dispositions de l'article L. 521-3-2 sont applicables.</p>			<p><u>« Il peut prescrire, le cas échéant, toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès ou l'usage des locaux aux fins d'habitation, au fur et à mesure de leur évacuation. Les mêmes mesures peuvent être décidées à tout moment par le maire au nom de l'Etat. Ces mesures peuvent faire l'objet d'une exécution d'office. »</u></p>
			<p>II. <u>Après la première phrase du premier alinéa de l'article L.1331-26-1 du code</u></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission												
<p>Art. L. 1331-26-1.- Lorsque le rapport prévu par l'article L. 1331-26 fait apparaître un danger imminent pour la santé ou la sécurité des occupants lié à la situation d'insalubrité de l'immeuble, le préfet met en demeure le propriétaire, ou l'exploitant s'il s'agit de locaux d'hébergement, de prendre les mesures propres à faire cesser ce danger dans un délai qu'il fixe.</p>	<p>Si l'exécution des mesures prescrites par cette mise en demeure rend les locaux temporairement inhabitables, les dispositions des articles L. 521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation sont applicables.</p>	<p>Art. L. 1331-30.- I. - Lorsque l'autorité administrative se substitue au propriétaire défaillant et fait usage des pouvoirs d'exécution d'office qui lui sont reconnus par les articles L. 1331-24, L. 1331-26-1, L. 1331-28 et L. 1331-29, elle agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais.</p>	<p><u>de la santé publique, il est inséré la phrase suivante :</u></p>	<p>Code de la construction et de l'habitation Livre V : Bâtiments menaçant ruine ou insalubres Titre II : Bâtiments insalubres</p>			<p><u>« Il peut prononcer une interdiction temporaire d'habiter. ».</u></p>				<p><u>III. Au début du second alinéa de l'article L.1331-26-1 du code de la santé publique, sont insérés les mots : « Dans ce cas, ou ».</u></p>				<p><u>IV. Au premier alinéa du I de l'article L.1331-30 du code de la santé publique, après les mots : « les articles », est insérée la référence : « L.1331-22. ».</u></p>
<p>Code de la construction et de l'habitation Livre V : Bâtiments menaçant ruine ou insalubres Titre II : Bâtiments insalubres</p>			<p><u>« Il peut prononcer une interdiction temporaire d'habiter. ».</u></p>				<p><u>III. Au début du second alinéa de l'article L.1331-26-1 du code de la santé publique, sont insérés les mots : « Dans ce cas, ou ».</u></p>				<p><u>IV. Au premier alinéa du I de l'article L.1331-30 du code de la santé publique, après les mots : « les articles », est insérée la référence : « L.1331-22. ».</u></p>				
			<p><u>III. Au début du second alinéa de l'article L.1331-26-1 du code de la santé publique, sont insérés les mots : « Dans ce cas, ou ».</u></p>				<p><u>IV. Au premier alinéa du I de l'article L.1331-30 du code de la santé publique, après les mots : « les articles », est insérée la référence : « L.1331-22. ».</u></p>								
			<p><u>IV. Au premier alinéa du I de l'article L.1331-30 du code de la santé publique, après les mots : « les articles », est insérée la référence : « L.1331-22. ».</u></p>												

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Chapitre Ier : Relogement des occupants</p> <p>I. - Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique à compter de l'envoi de la notification de cette mise en demeure.</p> <p>Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-23 et L. 1331-24 du code de la santé publique ou de mesures décidées en application de l'article L. 123-3. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.</p>			
<p>Titre Ier : Bâtiments menaçant ruine</p> <p>Chapitre unique</p> <p>Art. L. 511-2.- I. - Le maire, à l'issue d'une procédure contradictoire dont les modalités sont définies par décret en Conseil d'Etat, met le propriétaire de l'immeuble menaçant ruine, et le cas échéant les personnes mentionnées au premier alinéa de l'article L. 511-1-1, en demeure de faire dans un délai déterminé,</p>			<p>V. Au <u>deuxième alinéa du I de l'article L.521-2 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « en application de l'article L.123-3 », est ajouté le membre de phrase suivant : « à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mesure de police ».</u></p> <p>(amendement n° 214)</p> <p>Article additionnel</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>selon le cas, les réparations nécessaires pour mettre fin durablement au péril ou les travaux de démolition, ainsi que, s'il y a lieu, de prendre les mesures indispensables pour préserver les bâtiments mitoyens (...)</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p><u>I. A la fin de la première phrase du I de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, le mot : « mitoyens », est remplacé par le mot : « contigus ».</u></p>
<p>IV. - Lorsque l'arrêté de péril n'a pas été exécuté dans le délai fixé, le maire met en demeure le propriétaire d'y procéder dans un délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois.</p>			<p><u>II. Au troisième alinéa du IV de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, après les mots « de la défaillance de certains copropriétaires », sont ajoutés les mots : « , sur décision motivée du maire ».</u></p>
<p>A défaut de réalisation des travaux dans le délai imparti, le maire, par décision motivée, fait procéder d'office à leur exécution. Il peut également faire procéder à la démolition prescrite, sur ordonnance du juge statuant en la forme des référés, rendue à sa demande.</p>			
<p>Si l'inexécution de travaux prescrits portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriété résulte de la défaillance de certains copropriétaires la commune peut se substituer à ceux-ci pour les sommes exigibles à la date votée par l'assemblée générale des copropriétaires ; elle est alors subrogée dans les droits et actions du syndicat à concurrence des sommes par elle versées.</p>			
<p>Livre Ier : Dispositions générales Titre II : Sécurité et protection des immeubles Chapitre IX : Sécurité des immeubles collectifs à usage principal d'habitation</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Art. L. 129-2.- (...)Si l'inexécution de travaux prescrits portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriété résulte de la défaillance de certains copropriétaires, la commune peut se substituer à ceux-ci pour les sommes exigibles à la date votée par l'assemblée générale des copropriétaires. Elle est alors subrogée dans les droits et actions du syndicat à concurrence des sommes par elle versées.</p>			<p><u>III. Au quatrième alinéa de l'article L. 129-2 du code de la construction et de l'habitation, après les mots « de certains copropriétaires », sont ajoutés les mots : « , sur décision motivée du maire ».</u></p>
<p>Art. L. 129-3.- En cas d'urgence ou de menace grave et imminente, le maire, après en avoir informé les personnes visées au deuxième alinéa de l'article L. 129-1, selon les modalités prévues à cet article, demande à la juridiction administrative de désigner un expert chargé d'examiner l'état des équipements communs dans un délai de vingt-quatre heures suivant sa désignation.</p>			<p><u>IV. Le premier alinéa de l'article L. 129-3 du code de la construction et de l'habitation, est complété par les mots : « et de proposer des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du danger s'il la constate ».</u></p>
<p>Art. L. 129-6.- Le maire exerce les compétences visées au présent chapitre au nom de l'Etat. En cas de carence du maire, le représentant de l'Etat peut se substituer dans les conditions visées au 1° de l'article L. 2215-1 du code général des collectivités territoriales.</p>			<p><u>V. A l'article L.129-6 du code de la construction et de l'habitation, la référence à l'article « L. 2215-1 » du code général des collectivités territoriales est remplacée par la référence à l'article « L. 2122-34 » du même code.</u></p> <p>(amendement n° 215)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
— Livre V : Bâtiments menaçant ruine ou insalubres Titre II : Bâtiments insalubres Chapitre Ier : Relogement des occupants	—	—	— Article additionnel <u>« Après l'article L.521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, insérer un article L.521-3-2-1 ainsi rédigé :</u> <u>« Article L.521-3-2-1 - Dans les cas prévus à l'art L.521-1 et aux fins de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus, ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques compétentes, tout bailleur ou toute structure d'hébergement, nonobstant toute stipulation contraire, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire.</u> <u>La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement, ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites.</u> <u>Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans les conditions ci-dessus ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux, ou à la</u>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p align="center">Code de la construction et de l'habitation</p> <p>Livre IV : Habitations à loyer modéré</p> <p>Titre II : Organismes d'habitations à loyer modéré</p> <p>Chapitre Ier : Offices publics de l'habitat</p> <p>Section 1 : Dispositions générales</p> <p>Art. L. 421-4.- Les offices publics de l'habitat peuvent.....</p>	<p align="center">Article 26</p> <p>I. - L'article L. 421-4 du code de la construction et de l'habitation est complété par les deux alinéas suivants :</p> <p>« 6° Prendre à bail des logements faisant l'objet de conventions au titre des articles L. 321-4 ou L. 321-8 en vue de les sous-louer, meublés ou non aux demandeurs mentionnés à l'article L. 441-2-3 et aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition ;</p> <p>« 7° Gérer en qualité</p>	<p align="center">Article 26</p> <p>I. - L'article L. 421-4 du code de la construction et de l'habitation est complété par un 6° et un 7° ainsi rédigés :</p> <p>« 6° Prendre à bail des logements faisant l'objet des conventions <u>prévues aux</u> articles L. 321-4 ou L. 321-8 en vue de les sous-louer, meublés ou non, <u>aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1</u> ou aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition ;</p> <p>« 7° Gérer en qualité</p>	<p><u>reconduction de la convention.</u></p> <p><u>En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le préfet ou le maire, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement. »</u></p> <p align="center">(amendement n° 216)</p> <p align="center">Article 26</p> <p>I. Sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Livre IV : Habitations à loyer modéré Titre II : Organismes d'habitations à loyer modéré Chapitre II : Organismes privés d'habitations à loyer modéré Section 2 : Sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré</p> <p>Art. L. 422-2.- Les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ont pour objet de réaliser, dans les conditions fixées par leurs statuts.....</p>	<p>d'administrateur de biens des logements vacants pour les donner en location à des personnes physiques éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir.»</p> <p>II. - L'article L. 422-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par deux alinéas ainsi rédigés :</p> <p>« Elles peuvent aussi prendre à bail des logements faisant l'objet de conventions au titre des articles L. 321-4 ou L. 321-8; en vue de les sous-louer, meublés ou non, aux demandeurs mentionnés à l'article L. 441-2-3 et aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition.</p> <p>« Elles peuvent gérer en qualité d'administrateur de biens des logements vacants pour les donner en location à des personnes physiques éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence,</p>	<p>d'administrateur de biens des logements vacants pour les donner en location à des personnes <u>mentionnées au II de l'article L. 301-1.</u> »</p> <p>II. - L'article L. 422-2 du <u>même</u> code est complété par deux alinéas ainsi rédigés :</p> <p>« Elles peuvent aussi prendre à bail des logements faisant l'objet <u>des</u> conventions <u>prévues aux</u> articles L. 321-4 ou L. 321-8 en vue de les sous-louer, meublés ou non, aux <u>personnes</u> mentionnées <u>au II de l'article L. 301-1</u> ou aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition.</p> <p>« Elles peuvent gérer en qualité d'administrateur de biens des logements vacants pour les donner en location à des personnes <u>mentionnées</u> au II de l'article L. 301-1. »</p>	<p>II. - Sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Chapitre II : Organismes privés d'habitations à loyer modéré</p> <p>Section 3 : Sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré et sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré</p> <p>Art. L. 422-3. - Les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré ont pour objet.....</p>	<p>pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir. »</p> <p>III. - Avant l'avant dernier alinéa de l'article L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés les deux alinéas suivants :</p> <p>« Elles peuvent aussi prendre à bail des logements faisant l'objet de conventions au titre des articles L. 321-4 ou L. 321-8, en vue de les sous louer, meublés ou non, aux demandeurs mentionnés à l'article L. 441-2-3 et aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition.</p> <p>« Elles peuvent gérer en qualité d'administrateur de biens des logements vacants pour les donner en location à des personnes physiques éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir. »</p>	<p>III. - Avant le pénultième alinéa de l'article L. 422-3 du même code, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :</p> <p>« Elles peuvent aussi prendre à bail des logements faisant l'objet des conventions prévues aux articles L. 321-4 ou L. 321-8 en vue de les sous-louer, meublés ou non, aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 ou aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition.</p> <p>« Elles peuvent gérer en qualité d'administrateur de biens des logements vacants pour les donner en location à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1. »</p>	<p>III. - Sans modification</p>
<p>Livre IV : Habitations à loyer modéré.</p> <p>Titre IV :</p> <p>Rapports des organismes</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires.</p>	<p>IV. - Dans le titre du chapitre IV du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation le mot : « vacants » est supprimé et les mots « et en gestion » sont ajoutés après les mots « prise à bail ».</p>	<p>IV. - <u>Le</u> chapitre IV du titre IV du livre IV du même code <u>est ainsi modifié :</u></p> <p><u>1° Son intitulé est ainsi rédigé : « Prise à bail et en gestion de logements par les organismes d'habitations à loyer modéré » ;</u></p>	<p>IV. - Alinéa sans modification</p>
<p>Chapitre IV :</p> <p>Prise à bail de logements vacants par les organismes d'habitations à loyer modéré.</p>	<p>Ce chapitre est divisé en deux sections.</p> <p><u>1° La section 1 est intitulée : « Dispositions applicables à la sous location des logements vacants » et comprend les articles L. 444-1 à L. 444-6 ;</u></p>	<p><u>2° Il est créé une section 1 intitulée : « Dispositions applicables à la sous-location des logements vacants » et comprenant les articles L. 444-1 à L. 444-6 ;</u></p>	<p>2° Sans modification</p>
<p>Art. L. 444-3. - Le logement donné en sous-location par l'organisme d'habitations à loyer modéré doit satisfaire aux normes minimales de confort et d'habitabilité mentionnées à l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière.</p>	<p>L'organisme d'habitations à loyer modéré peut être chargé par le propriétaire de réaliser en son nom et pour son compte les travaux permettant le respect de ces normes.</p>	<p><u>3° Après le mot : « satisfaire », la fin du premier alinéa de l'article L. 444-3 est ainsi rédigée : « aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 » ;</u></p>	<p>3° Sans modification</p>
<p>Titre IV : Rapports des organismes d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires</p> <p>Chapitre IV : Prise à bail de</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>logements vacants par les organismes d'habitations à loyer modéré</p> <p>Art. L. 444-5. - Les dispositions des articles 3 à 7, 9-1, 12, des deuxième et troisième alinéas du I de l'article 15, du d de l'article 17 et des articles 21 à 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 sont applicables au contrat de sous-location. Les dispositions de l'article 14 de la même loi sont applicables au contrat de sous-location, lorsque le bénéficiaire du transfert de ce contrat remplit les conditions pour l'attribution d'un logement d'habitations à loyer modéré.</p> <p>Art. L. 444-6. -</p> <p>Trois mois avant l'expiration du contrat entre le propriétaire et l'organisme d'habitations à loyer modéré, ce dernier est tenu de proposer au sous-occupant qui n'a pas conclu de contrat de location avec le propriétaire et qui remplit les conditions pour l'attribution d'un logement d'habitations à loyer modéré la location d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.</p>	<p>2° La section 2 est intitulée :</p> <p>« Dispositions applicables à la sous-location des logements conventionnés en application de l'article L. 321-4 ou L. 321-8 ».</p>	<p><u>4° Le premier alinéa de l'article L. 444-5 est ainsi modifié :</u></p> <p><u>a) À la première phrase, les mots : « tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 » sont remplacés par le mot : « précitée » ;</u></p> <p><u>b) A la seconde phrase, après les mots : « du transfert », sont insérés les mots : « ou de la poursuite » ;</u></p> <p><u>5° Au second alinéa de l'article L. 444-6, le mot : « sous-occupant » est remplacé par le mot : « sous-locataire » ;</u></p> <p><u>6° Il est ajouté une section 2 ainsi rédigée :</u></p> <p><u>« Section 2</u></p> <p><u>« Dispositions applicables à la sous-location des logements conventionnés en application des articles L. 321-4 ou L. 321-8 »</u></p>	<p>4° Sans modification</p> <p>5° Sans modification</p> <p>6° Alinéa sans modification</p> <p>Alinéa sans modification</p> <p>Alinéa sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
—	<p>Dans la section 2, il est créé trois articles ainsi rédigés :</p>	<p>« Art. L. 444-7. - Les articles L. 444-5 et L. 444-6 s'appliquent aux logements, meublés ou non, conventionnés en application des articles L. 321-4 ou L. 321-8 et destinés à la sous-location <u>à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 ou à des personnes physiques</u> dont la situation nécessite une solution locative de transition, <u>sous réserve des dispositions des articles L. 444-8 et L. 444-9.</u></p>	<p>« Art. L. 444-7. - Les articles L. 444-5 et L. 444-6 s'appliquent aux logements, meublés ou non, conventionnés en application des articles L. 321-4 ou L. 321-8 et destinés à la sous-location <u>aux</u> personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 ou <u>aux</u> personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition, sous réserve des dispositions des articles L. 444-8 et L. 444-9.</p> <p>(amendement n° 217)</p>
	<p>« Art. L. 444-8. - Le bail établi entre l'organisme d'habitations à loyer modéré et le propriétaire est conclu pour une durée d'au moins six ans.</p>	<p>« Art. L. 444-8. - Sans modification</p>	<p>Alinéa sans modification</p>
	<p>« Art. L. 444-9. - Les rapports entre l'organisme d'habitations à loyer modéré et l'occupant sont régis par un contrat de sous-location conclu pour une durée d'un an. Il peut être renouvelé deux fois pour la même durée. Les parties peuvent mettre fin au contrat à tout moment. Par dérogation à l'article L. 444-7, le délai de préavis est d'un mois si le congé émane de l'occupant. Il est de trois mois s'il émane du bailleur, et ne peut être donné que pour un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par l'occupant de l'une des obligations lui incombant. »</p>	<p>« Art. L. 444-9. - Les rapports entre l'organisme d'habitations à loyer modéré et les occupants sont régis par un contrat de sous-location conclu pour une durée d'un an. <u>Le bailleur peut renouveler deux fois le contrat pour la même durée. Toutefois, les occupants sont déchus de tout titre d'occupation des locaux loués après refus d'une offre de relogement définitif correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités.</u></p>	<p>« Art. L. 444-9. - Les rapports entre l'organisme d'habitations à loyer modéré et les occupants sont régis par un contrat de sous-location conclu pour une durée d'un an. Le bailleur peut renouveler deux fois le contrat pour la même durée.</p> <p>(amendement n° 218)</p>
		<p>« Les occupants peuvent mettre fin au contrat</p>	<p>« Les occupants peuvent mettre fin au contrat</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
—	—	—	—
	<p>Article 27</p> <p>I. — Les articles L. 321-11 et L. 321-12 du code de la construction et de l'habitation deviennent respectivement les articles L. 321-12 et L. 321-13.</p> <p>II. — Il est créé dans ce même code un article L. 321-11 ainsi rédigé :</p> <p>« Art. L. 321-11. — La durée du contrat de location des logements conventionnés en application de l'article L. 321-8 est au moins égale à trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et à six ans pour les bailleurs personnes morales.</p> <p>« Cette disposition ne s'applique ni aux contrats de sous-location ni à l'hébergement prévus par l'article L. 321-10. »</p>	<p>à tout moment. Par dérogation à l'article L. 444-5, le délai de préavis est d'un mois si le congé émane des occupants. Ce délai est porté à trois mois s'il émane du bailleur et ne peut être donné, sauf offre de relogement, que pour un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par les occupants de l'une des obligations leur incombant. »</p> <p>Article 27</p> <p><u>Le chapitre I^{er} du titre II du livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :</u></p>	<p>à tout moment. Par dérogation à l'article L. 444-5, le délai de préavis est d'un mois si le congé émane des occupants. Ce délai est porté à trois mois s'il émane du bailleur et ne peut être donné, sauf offre de relogement, que pour un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par les occupants de l'une des obligations leur incombant <u>ou le refus d'une offre de relogement définitif correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités. »</u></p> <p>(amendement n° 218)</p> <p>Article 27</p> <p>Alinéa sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement</p> <p>Titre II : Amélioration de l'habitat</p> <p>Chapitre Ier : Agence nationale de l'habitat - Statut et concours financier</p> <p>Section 2 : Dispositions communes aux aides accordées aux propriétaires bailleurs</p> <p>Art. L. 321-5. - Les rapports entre le bailleur et les locataires ou occupants du logement pendant la durée de la convention sont régis par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et par les dispositions du présent chapitre dans la mesure où elles dérogent à la législation en vigueur.</p> <p>Section 3 : Dispositions particulières applicables à certains logements conventionnés</p> <p>Art. L. 321-10. - Les logements mentionnés aux articles L. 321-4 ou L. 321-8 peuvent être loués à des organismes publics ou privés en vue de leur sous-location, meublée ou non, aux demandeurs visés aux articles L. 321-4 ou L. 441-2-3.</p> <p>Les logements mentionnés à l'article L. 321-4 peuvent être loués à des organismes publics ou</p>	<p>—</p> <p>III. - Dans l'article L. 321-5 du même code les termes : « ou occupants » sont supprimés.</p>	<p>—</p> <p>1° <u>A</u> l'article L. 321-5, les mots : « ou occupants » sont supprimés ;</p> <p>2° L'article L. 321-10 est ainsi rédigé :</p> <p><u>« Art. L. 321-10. - Les logements mentionnés aux articles L. 321-4 ou L. 321-8 peuvent être loués à des organismes publics ou privés en vue de leur sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 ou à des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition.</u></p> <p>« Les logements mentionnés aux articles L. 321-4 et L. 321-8 peuvent être loués à des organismes</p>	<p>—</p> <p>1° Sans modification</p> <p>2° Alinéa sans modification</p> <p>« Art. L. 321-10. - Les logements mentionnés aux articles L. 321-4 ou L. 321-8 peuvent être loués à des organismes publics ou privés en vue de leur sous-location, meublés ou non, à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 ou à des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition.</p> <p>(amendement n° 219)</p> <p>Alinéa sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>privés en vue de l'hébergement des demandeurs visés à l'article L. 441-2-3.</p> <p>Art. L. 321-11.- En cas de mutation d'un bien faisant l'objet d'une convention mentionnée à l'article L. 321-4 ou à l'article L. 321-8, la convention en cours s'impose (...)</p>	<p>—</p>	<p>publics ou privés en vue de l'hébergement des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 ou des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition. »</p>	<p>—</p> <p><u>3° Après l'article L. 321-11, il est inséré un article L. 321-11-1 ainsi rédigé :</u></p> <p><u>« Article L. 321-11-1 – Par dérogation au VI de l'article 40 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, lorsque le terme du contrat de location est postérieur à la date d'expiration de la convention visée au II de l'article L. 321-1 du présent code, le bailleur peut dans les conditions prévues au c) l'article 17 de la loi susvisée, notifier ou signifier au locataire une offre de renouvellement du contrat de location dont le loyer dépasse le montant du loyer plafond inscrit dans la convention en cours.</u></p> <p><u>Cette offre doit être notifiée, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier au locataire, au moins 6 mois avant le terme du contrat. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier. »</u></p> <p>(amendement n° 220)</p> <p><u>« 3° Après l'article L. 321-10, insérer un article L. 321-10-1 ainsi rédigé :</u></p> <p><u>« Article L. 321-10-1 : La durée du contrat de location des logements</u></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>Code général des impôts Livre premier : Assiette et liquidation de l'impôt Première Partie : Impôts d'État Titre premier : Impôts directs et taxes assimilées Chapitre premier : Impôt sur le revenu Section II : Revenus imposables Ire Sous-section : Détermination des bénéfices ou revenus nets des diverses catégories de revenus I : Revenus fonciers 4 : Détermination du revenu imposable</p>			<p><u>conventionnés en application de l'article L. 321-8 est au moins égale à trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13 de la loi du 6 juillet 1989 et à six ans pour les bailleurs personnes morales.</u></p>
			<p><u>Cette disposition ne s'applique ni aux contrats de sous-location ni à l'hébergement prévus par l'article L. 321-10. »</u></p>
			<p>(amendement n° 221)</p>
			<p>Article additionnel</p>
			<p><u>I.— Après le cinquième alinéa du m) du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts, insérer l'alinéa suivant :</u></p>
<p>Art. 31.- I. Les charges de la propriété déductibles pour la détermination du revenu net comprennent :</p> <p>1° Pour les propriétés urbaines (...)</p> <p>m) ... Lorsqu'elle fait l'objet d'une convention mentionnée aux articles L. 321-4 ou L. 321-8 du code</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>de la construction et de l'habitation (...)</p>			<p>« Pour les baux conclus à compter du 1er octobre 2008, cette déduction est portée à 70 % des revenus bruts des logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée aux articles L.321-4 ou L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation, lorsque le logement est loué à un organisme public ou privé, soit en vue de sa sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 ou aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition, soit en vue de l'hébergement de ces mêmes personnes. Cette déduction s'applique pendant la durée de location à l'organisme ».</p> <p>(amendement n° 222)</p>
<p>Loi du 1^{er} juin 1924 mettant en vigueur la législation civile française dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle</p> <p>Titre II : Dispositions spéciales. Chapitre III : Droits sur les immeubles ; livre foncier.</p>		<p>CHAPITRE VI DISPOSITIONS DIVERSES [Division et intitulé nouveaux]</p> <p>Article 28 (<i>nouveau</i>)</p>	<p>CHAPITRE VI DISPOSITIONS DIVERSES [Division et intitulé nouveaux]</p> <p>Article 28 (<i>nouveau</i>)</p>
		<p>I. – La loi du 1^{er} juin 1924 mettant en vigueur la législation civile française dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle est ainsi modifiée :</p>	<p>I.- Alinéa sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>Article 36-2.- Le livre foncier est tenu sous l'autorité du juge du livre foncier.</p>		<p>1° L'article 36-2 est ainsi modifié :</p>	<p>1° Alinéa sans modification</p>
<p>Le livre foncier est constitué des registres destinés à la publicité des droits sur les immeubles.</p>		<p><u>a) Le premier alinéa est ainsi rédigé :</u></p> <p>« Le livre foncier est composé du registre destiné à la publicité des droits sur les immeubles. » ;</p>	<p>a) Alinéa sans modification</p> <p>« Le livre foncier est constitué du registre destiné à la publicité des droits sur les immeubles. » ; (amendement n° 225)</p>
<p>Le livre foncier peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par l'article 1316-1 du code civil.</p>		<p><u>b) Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :</u></p> <p>« Le livre foncier peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1, 1316-3 et 1316-4 du code civil. » ;</p>	<p>b) Sans modification</p>
<p>Le service du livre foncier est assuré par le tribunal d'instance, selon des règles fixées par décret.</p>		<p><u>c) Le dernier alinéa est ainsi rédigé :</u></p> <p>« Le service du livre foncier est assuré par le tribunal d'instance et, dans le cadre de ses missions prévues par la loi n° 2002-306 du 4 mars 2002 portant réforme de la loi du 1er juin 1924 mettant en vigueur la législation civile française dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, dans ses dispositions relatives à la publicité foncière, par l'établissement public de l'Etat créé à l'article 2 de la même loi. » ;</p>	<p>c) Sans modification</p>
		<p><u>d) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :</u></p> <p>« Les données du livre foncier permettent l'identification des</p>	<p>d) Sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
—	—	—	—
		<p><u>immeubles ainsi que des droits de propriété, servitudes, charges et sûretés portant sur ces immeubles, et l'identification des personnes titulaires de droits inscrits.</u> » :</p>	
		<p>2° Après l'article 36-2, sont insérés trois articles 36-3, 36-4 et 36-5 ainsi rédigés :</p>	<p>2° Alinéa sans modification</p>
		<p>« <u>Art. 36-3. – Les annexes au livre foncier se composent des actes et documents produits à l'appui d'une requête en inscription, ainsi que des décisions rendues à sa suite.</u></p>	<p>« <u>Art. 36-3. – Les annexes au livre foncier sont constituées des actes et documents produits à l'appui d'une requête en inscription, ainsi que des décisions rendues à sa suite.</u> (amendement n° 223)</p>
		<p>« <u>Elles peuvent être conservées sur support électronique dans les conditions définies par l'article 1316-1 du code civil.</u></p>	<p>« Elles peuvent être conservées sur support électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1, 1316-3 et 1316-4 du code civil. (amendement n° 224)</p>
		<p>« <u>Elles ne sont pas soumises à publicité légale. Elles peuvent toutefois être consultées dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État par les catégories de personnes désignées par le même décret.</u></p>	<p>Alinéa sans modification</p>
		<p>« <u>Ces personnes peuvent en outre obtenir des copies des annexes qu'elles ont consultées.</u></p>	<p>Alinéa sans modification</p>
		<p>« <u>Art. 36-4. – Les données du livre foncier informatisé peuvent faire l'objet d'une réutilisation dans les conditions fixées par la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public</u></p>	<p>Alinéa sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
		<p><u>et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal.</u></p>	
<p>Art. 37 - I. - La consultation au service du livre foncier ou à distance des données essentielles est libre. Les données essentielles, au sens de la publicité foncière, sont les nom et prénoms du titulaire de droits, sa dénomination s'il s'agit d'une personne morale, l'identification cadastrale de l'immeuble ainsi que la nature des droits, des servitudes, des sûretés et des charges relatifs à celui-ci.</p>		<p><u>« Art. 36-5. - Toute contestation relative au service du livre foncier ou à ses annexes relève de la compétence du juge judiciaire. » :</u></p>	<p>Alinéa sans modification</p>
<p>II. - Les agents spécialement habilités des services administratifs de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs établissements publics de coopération, pour l'exercice de leurs compétences, les notaires, les avocats, les huissiers de justice, les géomètres experts dans l'exercice d'un mandat légal, ont accès sur place ou à distance à l'ensemble des données de publicité foncière détenues par un bureau foncier. En outre, toute personne peut accéder sur place ou à distance à l'ensemble des données relatives à un bien, en justifiant d'une autorisation du titulaire du droit de</p>		<p><u>3° L'article 37 est ainsi rédigé :</u></p>	<p>« 3° Sans modification</p>
		<p><u>« Art. 37. - I. - La consultation des données du livre foncier et du registre des dépôts sur place ou à distance est libre.</u></p>	
		<p><u>« II. - Toute personne qui consulte ces données peut en obtenir une copie délivrée par le greffe ou l'établissement public. La copie est délivrée par l'établissement public à titre de simple renseignement.</u></p>	<p>« II. Sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>propriété au sens de l'article 543 du code civil, d'un titre exécutoire ou d'une autorisation judiciaire.</p>	<p>—</p>	<p>—</p> <p><u>« III. – L'inscription d'un droit sur le registre destiné à la publicité des droits sur les immeubles doit être portée à la connaissance des titulaires de droits concernés avec l'indication de leur droit d'accès et de rectification.</u></p>	<p>—</p> <p>« III. - Sans modification</p>
<p>III. - L'inscription d'un droit au livre foncier doit être portée à la connaissance des titulaires de droits concernés avec l'indication de leur droit d'accès et de rectification.</p>	<p>Toute personne peut obtenir communication des informations concernant ses biens et ses droits et, sous réserve des droits des tiers, exiger la rectification, la modification ou la suppression d'une information inexacte, incomplète ou périmée.</p>	<p><u>« Toute personne peut obtenir communication des informations concernant ses biens et ses droits et, sous réserve des droits des tiers, exiger la rectification, la modification ou la suppression d'une information inexacte, incomplète ou périmée par requête présentée au juge du livre foncier.</u></p>	<p>« IV. - Sans modification</p>
<p>IV. - La consultation et la communication des données détenues par le service du livre foncier peuvent donner lieu au versement d'une redevance dans des conditions fixées par décret.</p>		<p><u>« IV. – Un décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés, détermine les conditions d'application du présent article, et notamment la liste des données consultables outre les droits énumérés à l'article 38 ainsi que les modes de consultation et les conditions dans lesquelles s'exerce le libre accès aux données du livre foncier et du registre des dépôts. » :</u></p>	<p>« IV. - Sans modification</p>
<p>Art. 38-1 - Les jugements ouvrant une procédure de redressement judiciaire ou prononçant une liquidation judiciaire font</p>		<p><u>4° L'article 38-1 est ainsi rédigé :</u></p> <p><u>« Art. 38-1. – Dès le dépôt de la requête en inscription et sous réserve de leur inscription, les droits et restrictions visés à l'article 38</u></p>	<p>4° Sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>l'objet d'une simple mention au livre foncier à la diligence de l'administrateur, du mandataire judiciaire ou du liquidateur. Un décret précise les conditions de radiation de cette mention.</p>		<p><u>ainsi que la prénotation prévue par l'article 39 sont opposables aux tiers qui ont des droits sur les immeubles et qui les ont fait inscrire régulièrement.</u> » :</p>	
<p>Art. 38-3. - Sont inscrits au livre foncier pour l'information de ses usagers à la diligence de l'administration ou des personnes tenues d'y procéder :</p>		<p><u>5° L'article 38-3 est abrogé ;</u></p>	<p>5° Sans modification</p>
<p>1° Les limitations administratives au droit de propriété et les dérogations à ces limitations ;</p>		<p><u>6° Le deuxième alinéa de l'article 40 est ainsi rédigé :</u></p>	<p>6° Sans modification</p>
<p>2° Les jugements de redressement et de liquidation judiciaires.</p>		<p><u>« Les requêtes sont portées sur le registre des dépôts, au fur et à mesure de leur dépôt. »</u></p>	
<p>Art. 40 – (...) Les requêtes sont portées sur un registre spécial, au fur et à mesure de leur dépôt.</p>			
<p>Loi n°2002-306 du 4 mars 2002 portant réforme de la loi du 1er juin 1924 mettant en vigueur la législation civile française dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, dans ses dispositions relatives à la publicité foncière</p>		<p><u>II. – La loi n° 2002-306 du 4 mars 2002 portant réforme de la loi du 1er juin 1924 mettant en vigueur la législation civile française dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, dans ses dispositions relatives à la publicité foncière, est ainsi modifiée :</u></p>	<p>II. - Sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>Art. 2.- Il est créé un établissement public de l'Etat qui : (...)</p>	<p>—</p>	<p><u>1° L'article 2 est ainsi modifié :</u></p>	<p>—</p>
<p>4° Et peut délivrer les copies du livre foncier.</p>	<p>—</p>	<p><u>a) Le 4° est ainsi rédigé :</u> « 4° Assure l'enregistrement électronique des requêtes ; »</p>	<p>—</p>
<p>Art. 4 - Le financement de l'établissement public est assuré notamment :</p>	<p>—</p>	<p><u>b) Après le 4°, il est inséré un 5° ainsi rédigé :</u> « 5° Et peut délivrer des copies du livre foncier à titre de simple renseignement. » ;</p>	<p>—</p>
<p>1° Par la redevance prévue au IV de l'article 37 de la loi du 1er juin 1924 précitée ; (...)</p>	<p>—</p>	<p><u>2° Le 1° de l'article 4 est ainsi rédigé :</u></p>	<p>—</p>
<p>Loi n°78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal</p>	<p>—</p>	<p><u>« 1° Par le produit des redevances perçues pour services rendus tels que la consultation et la délivrance de copies à titre de simple renseignement ainsi que l'enregistrement électronique des requêtes ; ».</u></p>	<p>—</p>
<p></p>	<p>—</p>	<p><u>III. – Après le 14° de l'article 21 de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le</u></p>	<p>III. - Sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>Art. 21.- La commission est également compétente pour connaître des questions relatives à l'accès aux documents administratifs et à la réutilisation des informations publiques relevant des dispositions suivantes : (...)</p> <p>14° L'article 17 de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.</p>		<p><u>public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :</u></p> <p>« <u>La commission est compétente pour connaître des questions relatives à la réutilisation des informations publiques relevant du chapitre III du titre II de la loi du 1er juin 1924 mettant en vigueur la législation civile française dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle.</u> »</p> <p>Article 29 (<i>nouveau</i>)</p>	<p>Article 29 (<i>nouveau</i>)</p> <p>Sans modification</p>
<p>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</p>		<p>L'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est complété par un alinéa ainsi rédigé :</p>	
<p>Article 22 - Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>locataire, il ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal. Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.</p> <p>Un dépôt de garantie ne peut être prévu lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois ; toutefois, si le locataire demande le bénéfice du paiement mensuel du loyer, par application de l'article 7, le bailleur peut exiger un dépôt de garantie.</p> <p>Il est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clés par le locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.</p> <p>Le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du locataire. Il ne doit faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé.</p> <p>A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire, après arrêté des comptes, produit intérêt au taux légal au profit du locataire.</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>Code de la construction et de l'habitation Livre II : Statut des constructeurs Titre Ier : Statut des sociétés de construction Chapitre V : Sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété Section 1 : Objet des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété</p> <p>Article 215-1-1.- Les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété peuvent détenir directement ou indirectement des participations dans des sociétés (...)</p> <p>Les participations ainsi détenues, le cas échéant conjointement avec d'autres sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété, doivent être supérieures au tiers du capital de la société intéressée. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux participations dans des sociétés d'habitations à loyer modéré ou des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux.</p>		<p style="text-align: center;">—</p> <p>« <u>En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux loués, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur. Toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation.</u> »</p> <p>Article 30 (<i>nouveau</i>)</p> <p>À la fin de la seconde phrase du second alinéa de l'article L. 215-1-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « ou des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>Article 30 (<i>nouveau</i>)</p> <p>Sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Code général des impôts Première Partie : Impôts d'État Titre premier : Impôts directs et taxes assimilées Chapitre premier : Impôt sur le revenu Section II : Revenus imposables Ire Sous-section : Détermination des bénéficiaires ou revenus nets des diverses catégories de revenus VII ter : Plus-values de cession à titre onéreux de biens ou de droits de toute nature 2. Biens et droits mobiliers ou immobiliers</p> <p>8° Qui sont cédés avant le 31 décembre 2009 à une collectivité territoriale, à un établissement public de coopération intercommunale compétent ou à un établissement public foncier mentionné aux articles L. 321-1 et L. 324-1 du code de l'urbanisme en vue de leur cession à l'un des organismes mentionnés au 7° ; en cas de non respect de cette condition dans un délai d'un an à compter de l'acquisition des biens, la collectivité territoriale, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou l'établissement public</p>	<p>—</p>	<p>—</p> <p><u>sociaux</u> » sont remplacés par les mots : « , des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux ou d'autres sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété ».</p> <p>Article 31 (<i>nouveau</i>)</p> <p>Après les mots : « la collectivité territoriale », la fin du 8° du II de l'article 150 U du code général des impôts est ainsi rédigée : « ou l'établissement public de</p>	<p>—</p> <p>Article 31 (<i>nouveau</i>)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>foncier reverse à l'Etat le montant dû au titre du I.</p>		<p><u>coopération intercommunale compétent reverse à l'État le montant dû au titre du I : ce délai est porté à trois ans pour les cessions réalisées par un établissement public foncier au profit de l'un des organismes mentionnés au 7°.</u> »</p> <p>Article 32 (<i>nouveau</i>)</p>	<p>Article 32 (<i>nouveau</i>)</p>
<p>Code de l'urbanisme Livre II : Prémption et réserves foncières Titre I : Droits de prémption Chapitre III : Dispositions communes au droit de prémption urbain, aux zones d'aménagement différé et aux périmètres provisoires</p>			
<p>Article L. 213-1.- (...) Ne sont pas soumis au droit de prémption : (...)</p>		<p><u>L'article L. 213-1 du code de l'urbanisme est complété par un h ainsi rédigé :</u></p> <p><u>« h) Les biens acquis par un organisme visé aux articles L. 321-4 et L. 324-1 lorsqu'il agit à la demande expresse de la collectivité titulaire du droit de prémption urbain. »</u></p>	<p>Sans modification</p>
<p>Livre III : Aménagement foncier Titre II : Organismes d'exécution Chapitre IV : Etablissements publics fonciers locaux</p>		<p>Article 33 (<i>nouveau</i>)</p>	<p>Article 33 (<i>nouveau</i>)</p>
		<p><u>Après l'article L. 324-2 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 324-2-1 ainsi</u></p>	<p>Sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>Article L. 324-7.- (...)</p> <p>L'assemblée générale et le conseil d'administration ne délibèrent valablement que lorsque la majorité de leurs membres sont présents ou représentés. Les membres empêchés d'assister à une séance peuvent se faire représenter dans les conditions définies par l'article L. 2121-20 du code général des collectivités territoriales.</p>		<p>rédigé :</p> <p><u>« Art. L. 324-2-1. – Les statuts de l'établissement public foncier local peuvent être modifiés en assemblée générale par un vote de la majorité des deux tiers des délégués des membres de l'établissement, présents ou représentés. »</u></p> <p>Article 34 (nouveau)</p> <p><u>Après la première phrase du second alinéa de l'article L. 324-7 du code de l'urbanisme, sont insérées deux phrases ainsi rédigées :</u></p> <p><u>« Si le quorum n'est pas atteint, l'assemblée générale ou le conseil d'administration sont de nouveau convoqués avec le même ordre du jour dans un délai de dix jours. L'assemblée ou le conseil délibèrent alors valablement quel que soit le nombre de membres présents. »</u></p>	<p>Article 34 (nouveau)</p> <p>Sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;">Code civil</p> <p>Livre III : Des différentes manières dont on acquiert la propriété</p> <p>Titre VI : De la vente</p> <p>Chapitre IV : Des obligations du vendeur</p> <p>Section 3 : De la garantie</p> <p>Paragraphe 2 : De la garantie des défauts de la chose vendue</p>	<p>Article 1642-1.- Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, des vices de construction alors apparents.</p>	<p>Article 35 (nouveau)</p>	<p>Article 35 (nouveau)</p>
<p>Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice.</p>	<p>Art. 1648.- L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur dans un délai de deux ans à compter de la découverte du vice.</p>	<p><u>I. — L'article 1642-1 du code civil est ainsi rédigé :</u></p>	<p>I. - <u>A</u> l'article 1642-1 du code civil, après le mot : « construction » sont insérés les mots : « ou des défauts de conformité ».</p> <p style="text-align: right;">(amendement n° 226)</p>
<p>Dans le cas prévu par l'article 1642-1, l'action doit être introduite, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices apparents</p>	<p>Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice.</p>	<p>« Art. 1642-1. — Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, des vices de construction ou des défauts de conformité alors apparents.</p> <p>« Il n'y a pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer. »</p>	<p>II. - <u>A</u> l'article 1648 du même code, après les mots « des vices », sont insérés <u>par deux fois</u> les mots : « ou des défauts de conformité ».</p> <p style="text-align: right;">(amendement n° 227)</p>
<p>Art. 1648.- L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur dans un délai de deux ans à compter de la découverte du vice.</p>	<p>Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice.</p>	<p><u>II. — Au premier alinéa de l'article 1648 du même code, après les mots : « des vices », sont insérés les mots : « ou des défauts de conformité ».</u></p>	<p>II. - <u>A</u> l'article 1648 du même code, après les mots « des vices », sont insérés <u>par deux fois</u> les mots : « ou des défauts de conformité ».</p> <p style="text-align: right;">(amendement n° 227)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>Loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'oeuvre privée</p>		<p>Article 36 (<i>nouveau</i>)</p>	<p>Article 36 (<i>nouveau</i>)</p>
<p>Article 1^{er} – (...) Toutefois, les dispositions de la présente loi ne sont pas applicables : (...) aux ouvrages de bâtiment acquis par les organismes énumérés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation par un contrat de vente d'immeuble à construire</p>		<p><u>Pour la réalisation de logements locatifs aidés par l'État financés avec le concours des aides publiques mentionnées au 1° de l'article L. 301-2 du code de la construction et de l'habitation, soumis aux dispositions de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée, les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du même code et les sociétés mixtes de construction et de gestion de logements sociaux peuvent jusqu'au 31 décembre 2013 conclure, par dérogation aux dispositions des articles 7 et 18 de la même loi, des contrats portant à la fois sur l'établissement des études et l'exécution des travaux.</u></p>	<p>Pour la réalisation de logements locatifs aidés par l'État financés avec le concours des aides publiques mentionnées au 1° de l'article L. 301-2 du code de la construction et de l'habitation, soumis aux dispositions de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée, les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du même code et les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux peuvent jusqu'au 31 décembre 2013 conclure, par dérogation aux dispositions des articles 7 et 18 de la même loi, des contrats portant à la fois sur l'établissement des études et l'exécution des travaux.</p> <p>(amendement n° 228)</p>
		<p>Article 37 (<i>nouveau</i>)</p>	<p>Article 37 (<i>nouveau</i>)</p>
		<p><u>Au pénultième alinéa de l'article 1^{er} de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée, après les mots : « l'habitation », insérer les mots : « et les sociétés d'économie mixte ».</u></p>	<p>Sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>prévu par les articles 1601-1, 1601-2 et 1601-3 du code civil.</p>	<p>—</p>	<p>Article 38 (nouveau)</p>	<p>Article 38 (nouveau)</p>
<p>Code de la construction et de l'habitation Livre IV : Habitations à loyer modéré Titre Ier : Dispositions générales Chapitre unique</p>		<p>I. – Après l'article L. 411-8 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 411-10 ainsi rédigé :</p> <p><u>« Art. L. 411-10. – Aux fins de l'élaboration et de la mise en œuvre des politiques publiques de l'habitat, le ministère chargé du logement tient un répertoire des logements locatifs sur lesquels les bailleurs sociaux visés au deuxième alinéa sont titulaires d'un droit réel immobilier ou dont ils sont usufruitiers. Ce répertoire est établi à partir des informations transmises chaque année par lesdits bailleurs. Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application de cet article, notamment la liste des informations transmises par les bailleurs.</u></p> <p>« Les bailleurs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :</p> <p>« 1° Les organismes d'habitations à</p>	<p>I. – Après l'article L. 411-9 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 411-10 ainsi rédigé :</p> <p>(amendement n° 229) « Alinéa sans modification</p> <p>« Alinéa sans modification</p> <p>« 1° Alinéa sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
—	—	<p><u>loyer modéré visés à l'article L. 411-2 ;</u></p>	<p>« 2° Alinéa sans modification</p>
		<p>« 2° Les <u>sociétés d'économie mixte visées à l'article L. 481-1 ;</u></p>	
		<p>« 3° L'<u>Entreprise minière et chimique et les sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les houillères de bassin et les sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin et l'établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais ;</u></p>	<p>« 3° L'<u>établissement public de gestion immobilière du Nord - Pas-de-Calais ;</u> (amendement n° 230)</p>
		<p>« 4° L'<u>association foncière logement agréée mentionnée à l'article L. 313-34 ou les sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association ;</u></p>	<p>« 4° L'association foncière logement mentionnée à l'article L. 313-34 ou les sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association ; (amendement n° 231)</p>
		<p>« 5° Les <u>associations bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-1.</u></p>	<p>« 5° Les <u>organismes</u> bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-2. (amendement n° 232)</p>
		<p>« <u>Le préfet de région communique chaque année aux préfets de département, aux conseils généraux ayant conclu la convention visée à l'article L. 301-5-2 et aux établissements publics de coopération intercommunale ayant conclu la convention visée à l'article L. 301-5-1 les informations du répertoire relatives à chaque</u></p>	<p>« <u>Le représentant de l'État dans la région communique chaque année aux représentants de l'État dans le département, aux conseils généraux ayant conclu la convention visée à l'article L. 301-5-2 et aux établissements publics de coopération intercommunale ayant conclu la convention visée à l'article L. 301-5-1 les informations du répertoire relatives à chaque logement</u></p>

Texte en vigueur

Texte
du projet de loi

Texte adopté
par le Sénat

Propositions
de la Commission

logement situé sur leur territoire. À leur demande, les communes, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat et les départements obtiennent, auprès du préfet de région, communication des informations du répertoire relatives à chaque logement situé sur leur territoire. Le décret en Conseil d'État visé au premier alinéa fixe les conditions dans lesquelles des informations extraites du répertoire peuvent être communiquées à des tiers.

« Le défaut de transmission à l'État des informations nécessaires à la tenue du répertoire ou la transmission d'informations manifestement erronées donne lieu, après mise en demeure restée infructueuse, à l'application d'une amende de 100 € par tranche de 100 logements recouvrée au profit de la caisse de garantie du logement locatif social mentionnée à l'article L. 452-1.

« La transmission des informations nécessaires à la tenue du répertoire visé au présent article vaut production, pour les personnes morales visées à l'article L. 302-6, de l'inventaire prévu au même article, à l'exception des logements ou lits mentionnés au 4° de

situé sur leur territoire. À leur demande, les communes, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat et les départements obtiennent, auprès du représentant de l'État dans la région, communication des informations du répertoire relatives à chaque logement situé sur leur territoire. Le décret en Conseil d'État visé au premier alinéa fixe les conditions dans lesquelles des informations extraites du répertoire peuvent être communiquées à des tiers.

(amendement n° 233)

« Le défaut de transmission à l'État des informations nécessaires à la tenue du répertoire ou la transmission d'informations manifestement erronées donne lieu, après mise en demeure restée infructueuse, à l'application d'une amende de 100 € par tranche de 100 logements visés au premier alinéa, recouvrée au profit de la caisse de garantie du logement locatif social mentionnée à l'article L. 452-1.

(amendement n° 234)

« Alinéa sans modification

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>Code de la construction et de l'habitation Livre IV : Habitations à loyer modéré Titre II : Organismes d'habitations à loyer modéré Chapitre Ier : Offices publics</p>		<p><u>l'article L. 302-5.</u></p> <p><u>« La transmission des informations nécessaires à la tenue du répertoire visé au présent article vaut production pour les bailleurs sociaux visés à l'article L. 2334-17 du code général des collectivités territoriales, de l'inventaire prévu au même article. »</u></p> <p><u>II. – Le présent article s'applique à partir du 1^{er} janvier 2011 pour les bailleurs propriétaires de plus de 1 000 logements locatifs à la date du 1^{er} janvier 2010, et à partir du 1^{er} janvier 2012 pour les autres bailleurs.</u></p> <p><u>La transmission des informations nécessaires à l'alimentation du répertoire visé à l'article L. 411-9 du code de la construction et de l'habitation dispense les bailleurs sociaux visés au même article de fournir les informations prévues par le décret n° 2007-361 du 19 mars 2007 relatif à l'inventaire annuel des logements locatifs sociaux.</u></p>	<p>« Alinéa sans modification »</p> <p>« II. - Alinéa sans modification »</p> <p>Alinéa supprimé. (amendement n° 235)</p>
		Article 39 (<i>nouveau</i>)	Article 39 (<i>nouveau</i>)

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;">de l'habitat Section 1 : Dispositions générales</p> <p>Article L. 421-1.- Les offices publics de l'habitat sont des établissements publics locaux à caractère industriel et commercial (...)</p> <p>9° De construire ou acquérir, aménager, entretenir, gérer ou donner en gestion à des personnes physiques ou à des personnes morales des résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L. 631-11 .</p> <p>Article L. 422-2.- (...) Les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ont pour objet de construire ou acquérir, aménager, entretenir, gérer ou donner en gestion à des personnes physiques ou morales des résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L. 631-11.</p> <p>Article L. 422-3.- (...) Les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré ont pour objet :</p> <p>6° bis De construire ou acquérir, aménager, entretenir, gérer ou donner en gestion à des personnes physiques ou morales des résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L. 631-11 ;</p> <p>Titre IV : Rapports des organismes d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires Chapitre Ier : Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources -</p>	<p style="text-align: center;">—</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;">Le 9° de l'article <u>L. 421-1, le quatorzième alinéa de l'article L. 422-2 et le 6° bis de l'article L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation sont complétés par les mots : « ou de prendre des parts dans des sociétés civiles immobilières ayant ce même objet et de pouvoir assurer leur gérance ».</u></p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>Sans modification</p> <p>Article additionnel</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>—</p> <p>Supplément de loyer de solidarité.</p> <p>Section 1 : Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources</p> <p>Art. L. 441-2-1.- Les demandes d'attribution de logements sociaux sont faites auprès de services, organismes ou personnes morales dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat. Chaque demande fait l'objet d'un enregistrement départemental unique. Un numéro départemental est obligatoirement communiqué au demandeur par le service, l'organisme ou la personne morale qui a reçu la demande dans le délai maximum d'un mois à compter du dépôt de ladite demande. Lorsque le numéro départemental est communiqué par une personne morale autre qu'un bailleur, l'attestation délivrée au demandeur indique le ou les organismes bailleurs auxquels est transmis le dossier de demande de logement. Les modalités de transmission des dossiers de demande font l'objet d'une convention entre cette personne morale et les bailleurs concernés. Sont également communiqués au demandeur les délais mentionnés à l'article L. 441-1-4 à partir desquels il peut saisir la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3, ainsi que les modalités de cette saisine.</p> <p>Ce système d'enregistrement, géré conjointement par l'Etat et les bailleurs sociaux disposant de</p>			<p>—</p> <p><u>L'article L. 441-2-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :</u></p> <p><u>« Dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, les demandes d'attribution de logements sociaux sont faites auprès des bailleurs de logements sociaux mentionnés à l'article L. 441-1. Elles peuvent également être faites, lorsqu'ils l'ont décidé, auprès de bénéficiaires des réservations de logements prévues au même article, de services de l'État, de collectivités territoriales ou d'établissements publics de coopération intercommunale. Chaque demande fait l'objet d'un enregistrement régional en Ile-de-France et départemental sur le reste du territoire, assorti d'un numéro unique, qui donne lieu à la délivrance d'une attestation.</u></p> <p><u>Les services et personnes morales mentionnés à l'alinéa précédent enregistrent la demande et communiquent au demandeur une attestation de demande dans le délai maximum d'un mois à compter du dépôt de ladite demande. Le représentant de l'État dans le département fait procéder, après mise en demeure, à l'enregistrement d'office de la demande de tout demandeur qui n'a pas reçu l'attestation dans ce délai, par un bailleur susceptible de répondre à la demande.</u></p> <p><u>L'attestation indique le numéro unique attribué au</u></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>logements locatifs sociaux dans le département, a pour objet de garantir les droits du demandeur et d'assurer l'examen prioritaire des demandes qui n'ont pu être satisfaites dans les délais prévus à l'article L. 441-1-4.</p> <p>La durée de validité des demandes d'attribution de logements sociaux est limitée dans des conditions définies par décret. Aucune radiation ne peut intervenir si le demandeur n'a pas été avisé par le service, l'organisme ou la personne morale mentionnés au premier alinéa dans un délai d'un mois précédant celle-ci.</p> <p>Aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par une commission d'attribution si cette candidature n'est pas préalablement pourvue d'un numéro d'enregistrement départemental. Le représentant de l'Etat dans le département procède après mise en demeure à l'inscription d'office de tout demandeur qui n'aurait pas reçu communication du numéro d'enregistrement dans le délai d'un mois, auprès de tout bailleur susceptible d'accueillir cette demande.</p> <p>La méconnaissance des dispositions du présent article est passible des sanctions pécuniaires prévues à l'article L. 451-2-1.</p>			<p>demandeur. Elle comporte la <u>liste des bailleurs de logements sociaux disposant d'un patrimoine sur les communes demandées. Elle garantit les droits du demandeur en certifiant le dépôt de la demande et fait courir les délais définis à l'article L. 441-1-4 à partir desquels le demandeur peut saisir la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3, dont elle indique les modalités et les délais de saisine.</u></p> <p><u>Un décret en Conseil d'État définit les informations qui doivent être fournies pour la demande de logement social et pour l'attribution du numéro unique. Ces informations permettent notamment de caractériser les demandes au regard des critères de priorité définis par l'article L. 441-1. Le même décret définit la durée de validité des demandes de logements sociaux et les conditions de leur radiation. La radiation est obligatoire lorsqu'un logement social a été attribué au demandeur et, à défaut, ne peut intervenir sans que le demandeur en ait été préalablement avisé.</u></p> <p><u>Sont également définies par décret en Conseil d'État les conditions dans lesquelles le représentant de l'État dans le département ou, en Ile-de-France, le représentant de l'État dans la région, veille à la mise en place, dans un délai de deux ans à compter de la publication de la loi n^o.*.* du *.*.* de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, du système d'enregistrement des demandes avec les bailleurs</u></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>Code de commerce Livre VII : Des juridictions commerciales et de l'organisation du commerce Titre V : De l'aménagement commercial Chapitre II : De l'autorisation commerciale Section 3 : Du recours contre la décision de la commission départementale</p> <p>Art. L. 752-23.- Le préfet peut mettre en demeure l'exploitant concerné de ramener sa surface commerciale à l'autorisation d'exploitation commerciale accordée par la commission d'aménagement commercial</p>	—	—	<p><u>sociaux disposant de logements locatifs sociaux dans le département ou, en Ile-de-France, dans la région et avec les autres personnes morales qui enregistrent les demandes de logement social sur le même territoire.</u></p> <p><u>Les conditions d'accès aux données nominatives du système d'enregistrement des demandes par les services et personnes morales mentionnés au premier alinéa sont définies par décret en Conseil d'Etat.</u></p> <p><u>Aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par une commission d'attribution si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement et de la délivrance d'un numéro unique.</u></p> <p><u>La méconnaissance des dispositions du présent article est passible des sanctions pécuniaires prévues à l'article L. 451-2-1. »</u></p> <p>(amendement n° 236)</p>
			Article additionnel

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>compétente, dans un délai d'un mois. Sans préjudice de l'application de sanctions pénales, il peut, à défaut, prendre un arrêté ordonnant, dans le délai de quinze jours, la fermeture au public des surfaces de vente exploitées illicitement, jusqu'à régularisation effective. Ces mesures sont assorties d'une astreinte journalière de 150 euros.</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p><u>La dernière phrase du deuxième alinéa de l'article L. 752-23 du code de commerce est complétée par les mots : « par mètres carrés exploités illicitement ».</u></p>
<p>Loi n°48-1360 du 1 septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement</p>			<p>(amendement n° 237)</p>
<p>Art. 30.- Le prix de base du mètre carré est déterminé par décret pris sur le rapport du ministre chargé de la reconstruction et de l'urbanisme et du ministre chargé des affaires économiques (...)</p>			<p>Article additionnel</p>
<p>Code de la construction et de l'habitation Titre IV : Rapports des organismes d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires Chapitre II : Loyers et divers</p>			<p><u>Au premier alinéa de l'article 30 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, après les mots : « mètre carré » sont insérés les mots « applicable chaque année, au 1^{er} juillet, ».</u></p>
<p>Art. L. 442-3.- (...) La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat. Il peut y être dérogé par accords collectifs locaux portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en</p>			<p>(amendement n° 238)</p>
			<p>Article additionnel</p>
			<p><u>Au cinquième alinéa de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « ou la</u></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
— compte du développement durable, ^{conclus} conformément à l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière.	—	—	<u>prise en compte du développement durable</u> », sont remplacés par les mots : « <u>la prise en compte du développement durable ou la récupération des charges relatives au gardien, concierge ou employé d'immeuble</u> » (amendement n° 239)

ANNEXE I

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Livre III : Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement

Titre préliminaire : Dispositions générales relatives aux politiques de l'habitat.

Chapitre II : Politique locale de l'habitat.

Section 2 : Dispositions particulières à certaines agglomérations.

Article L. 302-9-1-1

I. - Pour les communes n'ayant pas respecté la totalité de leur objectif triennal, le représentant de l'État dans le département réunit une commission chargée de l'examen du respect des obligations de réalisation de logements sociaux. Cette commission, présidée par le représentant de l'État dans le département, est composée du maire de la commune concernée, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat si la commune est membre d'un tel établissement, des représentants des bailleurs sociaux présents sur le territoire de la commune et des représentants des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, oeuvrant dans le département.

Cette commission est chargée d'examiner les difficultés rencontrées par la commune l'ayant empêchée de remplir la totalité de ses objectifs, d'analyser les possibilités et les projets de réalisation de logements sociaux sur le territoire de la commune et de définir des solutions permettant d'atteindre ces objectifs.

Si la commission parvient à déterminer des possibilités de réalisation de logements sociaux correspondant à l'objectif triennal passé sur le territoire de la commune, elle peut recommander l'élaboration, pour la prochaine période triennale, d'un échéancier de réalisations de logements sociaux permettant, sans préjudice des obligations fixées au titre de la prochaine période triennale, de rattraper le retard accumulé au cours de la période triennale échue. Si la commune a fait l'objet d'un arrêté de carence, la commission peut doubler la majoration prévue par l'arrêté.

Si la commission parvient à la conclusion que la commune ne pouvait, pour des raisons objectives, respecter son obligation triennale, elle saisit, avec l'accord du maire concerné, une commission nationale placée auprès du ministre chargé du logement.

II. - La commission nationale, présidée par un membre du Conseil d'État, est composée de deux membres de l'Assemblée nationale et de deux membres du Sénat, d'un membre de la Cour des comptes, d'un membre du Conseil général des ponts et chaussées, de représentants des associations nationales représentatives des élus locaux, de l'Union nationale des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré et du Haut Comité pour

le logement des personnes défavorisées, ainsi que de représentants des associations oeuvrant dans le domaine du logement des personnes défavorisées désignés par le Conseil national de l'habitat.

Cette commission entend le maire de la commune concernée ainsi que le représentant de l'État du département dans lequel la commune est située.

Si la commission parvient à la conclusion que la commune ne pouvait, pour des raisons objectives, respecter son obligation triennale, elle peut recommander au ministre chargé du logement un aménagement des obligations prévues à l'article L. 302-8.

Si la commission parvient à déterminer des possibilités de réalisation de logements sociaux correspondant à l'objectif triennal passé, elle recommande l'élaboration, pour la prochaine période triennale, d'un échéancier de réalisations de logements sociaux permettant, sans préjudice des obligations fixées au titre de la prochaine période triennale, de rattraper le retard accumulé au cours de la période triennale échue et la mise en œuvre de l'article L. 302-9-1.

Les avis de la commission sont motivés et rendus publics.

Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent article et fixe la composition des commissions prévues aux I et présent II.

Titre VI : Organismes consultatifs et organismes concourant aux objectifs de la politique d'aide au logement.

Chapitre V : Organismes concourant aux objectifs de la politique d'aide au logement.

Article L. 365-1

Constituent des activités d'utilité sociale, lorsqu'elles sont réalisées par des organismes sans but lucratif ou des unions d'économie sociale, les activités soumises à agrément visées par la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement et par la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions ainsi que les activités de protection, d'amélioration, de conservation et de transformation de l'habitat. Peuvent constituer également des activités d'utilité sociale les autres activités, exercées dans les mêmes conditions, visant à la mise en œuvre des dispositions de l'article L. 301-1, sous réserve d'avoir fait l'objet d'un agrément dans des conditions définies par décret en Conseil d'État.

Les unions d'économie sociale mentionnées à l'alinéa précédent et dont les dirigeants de droit ou de fait ne sont pas rémunérés bénéficient d'exonérations fiscales et d'aides spécifiques de l'État au titre de la construction, l'acquisition, l'amélioration, l'attribution et la gestion de logements locatifs à loyers plafonnés lorsqu'elles sont destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs à des plafonds fixés par l'autorité administrative.

Les dispositions de l'article L. 411-4 sont applicables aux logements locatifs sociaux appartenant aux unions d'économie sociale et faisant l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2.

Les fédérations nationales regroupant les organismes visés au présent article peuvent conclure avec l'État ou l'Agence nationale de l'habitat des conventions ayant pour objet la réalisation des objectifs définis à l'article L. 301-1.

Livre IV : Habitations à loyer modéré.

Titre Ier : Dispositions générales.

Chapitre unique.

Article L. 411-8

L'union des habitations à loyer modéré regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré peut conclure avec l'État des conventions ayant pour objet de favoriser la réalisation des objectifs définis à l'article L. 301-1.

Ces conventions peuvent porter :

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

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

- sur la modernisation des conditions d'activité des organismes d'habitations à loyer modéré, et notamment leur respect des bonnes pratiques professionnelles.

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

Livre IV : Habitations à loyer modéré.

Titre II : Organismes d'habitations à loyer modéré.

Chapitre Ier : Offices publics de l'habitat.

Section I : Dispositions générales.

Article L. 421-1

Les offices publics de l'habitat sont des établissements publics locaux à caractère industriel et commercial.

Ils ont pour objet :

1° De réaliser, principalement en vue de la location, des opérations répondant aux conditions prévues par les articles L. 351-2 et L. 411-1 et de gérer les immeubles faisant l'objet de ces opérations ;

2° De réaliser pour leur compte ou pour le compte de tiers, avec l'accord des collectivités ou communautés intéressées, toutes les interventions foncières, les actions ou opérations d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme et le présent code, sans que les dispositions de l'article L. 443-14 de ce dernier code soient applicables aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par ces réalisations ;

3° De gérer les immeubles à usage principal d'habitation appartenant à des organismes relevant des deux premiers secteurs locatifs définis par l'article 37 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 ou à des organismes sans but lucratif ou à l'association agréée mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 (n° 2001-1275 du 28 décembre 2001) ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association, ainsi que les immeubles réalisés par l'ensemble de ces organismes en vue de l'accession à la propriété. Ils peuvent également gérer, en qualité de syndics de copropriété et d'administrateurs de biens, après accord du maire de la commune d'implantation et dans les conditions fixées par l'article L. 442-11, des logements situés dans le périmètre défini pour une opération programmée d'amélioration de l'habitat visée à l'article L. 303-1 ainsi que les logements appartenant à des personnes privées et vacants depuis plus d'un an ;

4° De réaliser, en qualité de prestataire de services, des opérations portant sur tout immeuble à usage principal d'habitation. Ils peuvent également réaliser des prestations de services pour le compte de syndicats de copropriétaires d'immeubles faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 ou situés dans le périmètre défini pour une opération programmée d'amélioration de l'habitat visée à l'article L. 303-1 ;

5° De réaliser ou acquérir et améliorer, en complément de leur activité locative, en vue de leur vente à des personnes physiques à titre de résidences principales, des logements destinés à des personnes de ressources modestes et respectant des prix de vente maxima fixés par l'autorité administrative, soit lorsqu'une offre satisfaisante de ces logements n'est pas assurée dans un îlot, un quartier ou une commune, soit à la demande de la collectivité territoriale dans le cadre d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la mise en œuvre des objectifs de renouvellement urbain et de mixité sociale prévus dans les contrats de ville ;

6° D'assister à titre de prestataire de services, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'État, des personnes physiques et des sociétés de construction constituées en application du titre Ier du livre II pour la réalisation et la gestion d'immeubles, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage, en accession à la propriété ;

7° De construire, acquérir, réaliser des travaux, gérer des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation en vue de leur location-accession ;

8° D'acquérir et donner en location à des organismes agréés par arrêté du préfet des hôtels, meublés ou non, destinés à l'hébergement temporaire de personnes en difficulté ;

9° De construire ou acquérir, aménager, entretenir, gérer ou donner en gestion à des personnes physiques ou à des personnes morales des résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L. 631-11 ;

10° De souscrire ou acquérir des parts de sociétés civiles immobilières ayant pour objet la réalisation d'immeubles d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation destinés à des accédants dont les ressources n'excèdent pas des plafonds fixés par l'autorité administrative, d'être syndic de copropriétés d'immeubles ainsi réalisés et d'exercer les fonctions d'administrateur de biens pour les mêmes immeubles ;

11° De vendre des ouvrages de bâtiment aux organismes visés à l'article L. 411-2 et aux sociétés d'économie mixte ou de les acquérir auprès d'eux, par contrat de vente d'immeuble à construire prévu aux articles L. 261-1 et suivants.

Un décret en Conseil d'État précise les attributions des offices publics de l'habitat et détermine les modalités de leur fonctionnement.

Article L. 421-3

Les offices publics de l'habitat peuvent, à titre subsidiaire, et en qualité de prestataires de services :

1° Pour le compte de l'État, des collectivités locales ou des établissements publics, réaliser et assurer l'entretien des constructions liées à l'habitat ;

2° Réaliser pour le compte d'autres organismes d'habitations à loyer modéré des prestations de services pour des missions entrant dans l'objet social et la compétence territoriale de ces organismes et des organismes prestataires ;

3° Être syndic de copropriété ou administrateur de biens d'immeubles bâtis, construits ou acquis soit par eux, soit par un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une collectivité territoriale, une société d'économie mixte ou un organisme sans but lucratif, l'association mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 précitée ou une des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association ;

4° Réaliser, dans des conditions précisées par décret, pour le compte d'associations ou d'organismes agréés dans le domaine du logement social, des prestations de services pour des opérations ou des actions de nature à favoriser l'insertion sociale des personnes et la mixité urbaine et sociale des villes ;

5° Avec l'accord du préfet et du maire de la commune d'implantation, gérer, en qualité d'administrateurs de biens, des logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou être syndics de ces copropriétés. Dans ces mêmes copropriétés, lorsqu'elles font l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue à l'article L. 303-1 et dédiée aux copropriétés dégradées, ils peuvent, selon des modalités précisées par décret en Conseil d'État qui peuvent déroger aux règles applicables aux habitations à loyer modéré, acquérir des lots en vue de leur revente, y effectuer tous travaux et les louer provisoirement ;

6° Réaliser des hébergements de loisirs à vocation sociale, en assurant, le cas échéant, l'ensemble des tâches incombant au maître d'ouvrage. Un décret en Conseil d'État définit les conditions de financement de ces hébergements et la nature des organismes pour le compte desquels ils sont réalisés ;

7° Réaliser des opérations de conception, réalisation, entretien ou maintenance d'équipements hospitaliers ou médico-sociaux pour les besoins d'un établissement public de santé ;

8° Réaliser des travaux, acquérir, construire et gérer des immeubles à usage d'habitation au bénéfice des fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, des services départementaux d'incendie et de secours ou des services pénitentiaires, ainsi que les locaux accessoires à ces immeubles et les locaux nécessaires au fonctionnement des gendarmeries.

Chapitre II : Organismes privés d'habitations à loyer modéré.

Section 2 : Sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré.

Article L. 422-2

Les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ont pour objet de réaliser, dans les conditions fixées par leurs statuts, principalement en vue de la location, les opérations prévues à l'article L. 411-1. Elles peuvent également gérer les immeubles appartenant à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré et les immeubles à usage principal d'habitation appartenant à l'État, à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales, à une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, à des organismes à but non lucratif, à l'association agréée mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 (n° 2001-1275 du 28 décembre 2001) ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association. Elles peuvent également gérer, en qualité de syndics de copropriété et d'administrateurs de biens, après accord du maire de la commune d'implantation et dans les conditions fixées par l'article L. 442-11, des logements situés dans le périmètre défini pour une opération programmée d'amélioration de l'habitat visée à l'article L. 303-1 ainsi que les logements appartenant à des personnes privées et vacants depuis plus d'un an.

Elles peuvent également réaliser des prestations de services pour le compte de syndicats de copropriétaires d'immeubles faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 ou situés dans le périmètre défini pour une opération programmée d'amélioration de l'habitat visée à l'article L. 303-1.

Elles ont également pour objet :

– de réaliser pour leur compte ou pour le compte d'un tiers, avec l'accord de la ou des collectivités ou communautés intéressées, toutes les interventions foncières, les actions ou opérations d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation, sans que les dispositions de l'article L. 443-14 soient applicables aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par ces réalisations. Lorsqu'elles se voient confier par convention la réalisation d'une opération de restructuration urbaine, celle-ci comprend toutes opérations ou actions ou tous aménagements ou équipements de nature à favoriser une politique de développement social urbain telle que définie à l'article 1er de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville ; dans ce cas, la convention peut inclure des actions d'insertion professionnelle et sociale en faveur des habitants des quartiers classés en zones urbaines sensibles, définies

au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire ;

– de réaliser ou acquérir et améliorer, en complément de leur activité locative, en vue de leur vente à des personnes physiques à titre de résidences principales, des logements destinés à des personnes de ressources modestes et respectant des prix de vente maxima fixés par l'autorité administrative, soit lorsqu'une offre satisfaisante de ces logements n'est pas assurée dans un îlot, un quartier ou une commune, soit à la demande de la collectivité territoriale dans le cadre d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la mise en œuvre des objectifs de renouvellement urbain et de mixité sociale prévus dans les contrats de ville ;

– d'assister à titre de prestataire de services, dans des conditions définies par leurs statuts, des personnes physiques et des sociétés de construction constituées en application du titre Ier du livre II pour la réalisation et la gestion d'immeubles, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage, en accession à la propriété ;

– de souscrire ou acquérir des parts de sociétés civiles immobilières ayant pour objet la réalisation d'immeubles d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation destinés à des accédants dont les ressources n'excèdent pas des plafonds fixés par l'autorité administrative, d'être syndic de copropriétés d'immeubles ainsi réalisés et d'exercer les fonctions d'administrateur de biens pour les mêmes immeubles ;

– de construire, acquérir, réaliser des travaux, gérer des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation en vue de leur location-accession ;

– de réaliser, dans des conditions définies par leurs statuts, pour le compte d'associations ou d'organismes agréés dans le domaine du logement social, des prestations de services pour des opérations ou des actions de nature à favoriser l'insertion sociale des personnes et la mixité urbaine et sociale des villes et des quartiers ;

– de réaliser pour le compte d'autres organismes d'habitations à loyer modéré des prestations de services pour des missions rentrant dans l'objet social et la compétence territoriale desdits organismes et des organismes prestataires ;

– d'acquérir et donner en location à des organismes agréés par arrêté du représentant de l'État dans le département des hôtels, meublés ou non, destinés à l'hébergement temporaire de personnes en difficulté ;

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

– de vendre des ouvrages de bâtiment aux organismes visés à l'article L. 411-2 et aux sociétés d'économie mixte ou de les acquérir auprès d'eux, par contrat de vente d'immeuble à construire prévu aux articles L. 261-1 et suivants ;

– de construire ou acquérir, aménager, entretenir, gérer ou donner en gestion à des personnes physiques ou morales des résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L. 631-11.

Elles peuvent, en outre :

– intervenir, dans les conditions fixées par leur statut, comme prestataires de services des sociétés d'économie mixte pour la réalisation d'opérations d'aménagement, lorsqu'elles ont été agréées à cet effet ;

– avec l'accord du maire de la commune d'implantation et du représentant de l'État dans le département, gérer, en qualité d'administrateurs de biens, des logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou être syndics de ces copropriétés. Dans ces mêmes copropriétés lorsqu'elles font l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue à l'article L. 303-1 et dédiée aux copropriétés dégradées, elles peuvent, selon les modalités précisées par décret en Conseil d'État qui peuvent déroger aux règles applicables aux habitations à loyer modéré, acquérir des lots en vue de leur revente, y effectuer tous travaux et les louer provisoirement ;

– réaliser des hébergements de loisirs à vocation sociale dans les conditions prévues à l'article L. 421-1 ;

– réaliser des opérations de conception, réalisation, entretien ou maintenance d'équipements hospitaliers ou médico-sociaux pour les besoins d'un établissement public de santé. Elles peuvent à cet effet conclure des contrats de partenariat dans les conditions prévues par l'ordonnance n° 2004-559 du 17 juin 2004 sur les contrats de partenariat et des baux emphytéotiques conformément aux articles L. 6148-2 à L. 6148-5-3 du code de la santé publique ;

– réaliser des travaux, acquérir, construire et gérer des immeubles à usage d'habitation au profit des fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, des services départementaux d'incendie et de secours ou des services pénitentiaires, ainsi que les locaux accessoires à ces immeubles et les locaux nécessaires au fonctionnement des gendarmeries.

Elles peuvent aussi prendre à bail des logements vacants pour les donner en sous-location à des personnes physiques dans les conditions fixées par les articles L. 444-1 et suivants.

Elles peuvent également réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues aux articles L. 261-1 à L. 261-22, à l'association agréée mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 précitée ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association, des immeubles à usage principal d'habitation destinés à la location.

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

Elles peuvent aussi réaliser des prestations de service pour le compte de l'association agréée mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 précitée, ou des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État.

Elles peuvent aussi assurer la gérance des sociétés civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants.

Section 3 : Sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré et sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré.

Article L. 422-3

Les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré ont pour objet :

1° D'assister à titre de prestataires de services, dans des conditions définies par leurs statuts, des personnes physiques et des sociétés de construction constituées en application du titre Ier du livre II pour la réalisation et la gestion d'immeubles, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage, en accession à la propriété ;

2° En vue de leur vente à titre de résidence principale, de construire, acquérir, réaliser des travaux, vendre ou gérer des immeubles, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation respectant des prix de vente maxima fixés par l'autorité administrative ;

2° bis En vue de leur location-accession, de construire, acquérir, réaliser des travaux, gérer des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ;

3° Abrogé

4° De réaliser des lotissements ;

5° De réaliser des hébergements de loisir à vocation sociale selon les modalités prévues à l'article L. 421-1 ;

6° D'acquérir et donner en location à des organismes agréés par arrêté du représentant de l'État dans le département des hôtels, meublés ou non, destinés à l'hébergement temporaire des personnes en difficulté ;

6° bis De construire ou acquérir, aménager, entretenir, gérer ou donner en gestion à des personnes physiques ou morales des résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L. 631-11 ;

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

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

9° De réaliser des travaux, acquérir, construire et gérer des immeubles à usage d'habitation au profit des fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, des services départementaux d'incendie et de secours ou des services pénitentiaires, ainsi que les locaux accessoires à ces immeubles et les locaux nécessaires au fonctionnement des gendarmeries ;

10° De vendre des ouvrages de bâtiment aux organismes visés à l'article L. 411-2 et aux sociétés d'économie mixte ou de les acquérir auprès d'eux, par contrat de vente d'immeuble à construire prévu aux articles L. 261-1 et suivants.

Elles peuvent, en outre, avec l'accord du maire de la commune d'implantation et du représentant de l'État dans le département, gérer en qualité d'administrateurs de biens des logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou être syndics de ces copropriétés. Dans ces mêmes copropriétés, lorsqu'elles font l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue à l'article L. 303-1 et dédiée aux copropriétés dégradées, elles peuvent, selon les modalités précisées par décret en Conseil d'État qui peuvent déroger aux règles applicables aux habitations à loyer modéré, acquérir des lots en vue de leur revente, y effectuer tous travaux et les louer provisoirement.

Elles peuvent également gérer, en qualité de syndics de copropriété et d'administrateurs de biens, après accord du maire de la commune d'implantation et dans les conditions fixées par l'article L. 442-11, des logements situés dans le périmètre défini pour une opération programmée d'amélioration de l'habitat visée à l'article L. 303-1 ainsi que les logements appartenant à des personnes privées et vacants depuis plus d'un an.

Elles peuvent également réaliser des prestations de services pour le compte de syndicats de copropriétaires d'immeubles faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 ou situés dans le périmètre défini pour une opération programmée d'amélioration de l'habitat visée à l'article L. 303-1.

Elles peuvent réaliser pour le compte d'autres organismes d'habitations à loyer modéré des prestations de services pour des missions rentrant dans l'objet social et la compétence territoriale desdits organismes et des organismes prestataires.

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

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

Elles peuvent également réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues aux articles L. 261-1 à L. 261-22, à l'association agréée mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 précitée ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont

détenues à au moins 99 % par cette association, des immeubles à usage principal d'habitation destinés à la location.

Elles peuvent aussi réaliser des prestations de service pour le compte de l'association agréée mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 précitée, ou des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État.

Elles peuvent gérer les immeubles à usage principal d'habitation appartenant à l'association agréée mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 précitée ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association.

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

Elles peuvent aussi assurer la gérance des sociétés civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants.

Les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré font procéder périodiquement à l'examen analytique de leur situation financière et de leur gestion. Un décret en Conseil d'État, pris après avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré, détermine les modalités de mise en œuvre de la procédure, dite de révision coopérative, définie au présent alinéa, ainsi que les conditions d'agrément garantissant le pluralisme de son exercice et le respect des principes coopératifs. Un décret détermine les modalités d'application du présent article.

Titre IV : Rapports des organismes d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires.

Chapitre Ier : Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources - Supplément de loyer de solidarité.

Article L. 441-1-1

L'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat et disposant d'un programme local de l'habitat adopté peut proposer aux organismes disposant d'un patrimoine locatif social dans le ressort territorial de cet établissement de conclure pour trois ans un accord collectif intercommunal.

Cet accord, qui doit respecter la mixité sociale des villes et des quartiers et tenir compte, par secteur géographique, des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles constituant le patrimoine des différents organismes, définit :

- pour chaque organisme, un engagement annuel quantifié d'attribution de logements aux personnes connaissant des difficultés économiques et sociales, notamment aux personnes et familles mentionnées au deuxième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449

du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement dont les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées ;

- les moyens d'accompagnement et les dispositions nécessaires à la mise en œuvre et au suivi de cet engagement annuel.

Cet accord est soumis pour avis au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées. Si cet avis n'a pas été rendu dans un délai de deux mois à compter de la transmission de l'accord, il est réputé favorable.

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

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

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

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

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

Article L. 441-2

Il est créé, dans chaque organisme d'habitations à loyer modéré, une commission d'attribution chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif composée de six membres qui élisent en leur sein un président.

Dans les mêmes conditions, une commission d'attribution est créée sur demande d'un établissement public de coopération intercommunale compétent ou, le cas échéant, d'une commune lorsque sur le territoire de celui-ci ou, le cas échéant, de celle-ci, un même organisme dispose de plus de 2 000 logements locatifs sociaux.

La commission exerce sa mission d'attribution des logements locatifs dans le respect des objectifs fixés à l'article L. 441 et des priorités définies aux premier à septième alinéas de l'article L. 441-1 en faveur des personnes défavorisées et de celles qui rencontrent des difficultés de logement.

Elle comprend, selon des modalités définies par décret, un représentant désigné par des 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. Ce représentant dispose d'une voix consultative dans le cadre des décisions d'attribution de la commission.

En outre, le maire de la commune où sont implantés les logements attribués, ou son représentant, est membre de droit des commissions d'attribution. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix.

Le représentant de l'État dans le département, ou l'un de ses représentants membre du corps préfectoral, assiste, sur sa demande, à toute réunion de la commission d'attribution.

Les maires d'arrondissement des communes de Paris, Marseille et Lyon ou leur représentant participent à titre consultatif aux travaux de ces commissions pour l'attribution des logements situés dans le ou les arrondissements où ils sont territorialement compétents.

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

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

Article L. 441-2-3

I. - Dans chaque département est créée, avant le 1er janvier 2008, auprès du représentant de l'État dans le département, une commission de médiation présidée par une personnalité qualifiée qu'il désigne.

Dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, cette commission est composée à parts égales :

1° De représentants de l'État ;

2° De représentants du département, des établissements publics de coopération intercommunale visés à l'article L. 441-1-1 et des communes ;

3° De représentants des organismes bailleurs et des organismes chargés de la gestion d'une structure d'hébergement, d'un établissement ou d'un logement de transition, d'un logement-foyer ou d'une résidence hôtelière à vocation sociale, oeuvrant dans le département ;

4° De représentants des associations de locataires et des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, oeuvrant dans le département.

II. - La commission de médiation peut être saisie par toute personne qui, satisfaisant aux conditions réglementaires d'accès à un logement locatif social, n'a reçu aucune proposition adaptée en réponse à sa demande de logement dans le délai fixé en application de l'article L. 441-1-4.

Elle peut être saisie sans condition de délai lorsque le demandeur, de bonne foi, est dépourvu de logement, menacé d'expulsion sans relogement, hébergé ou logé temporairement dans un établissement ou un logement de transition, logé dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux. Elle peut également être saisie, sans condition de délai, lorsque le demandeur est logé dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent, s'il a au moins un enfant mineur, s'il présente un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles ou s'il a au moins une personne à charge présentant un tel handicap.

Le demandeur peut être assisté par une association dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ou une association de défense des personnes en situation d'exclusion et agréée par le représentant de l'État dans le département.

La commission reçoit notamment du ou des bailleurs chargés de la demande tous les éléments d'information sur la qualité du demandeur et les motifs invoqués pour expliquer l'absence de proposition.

Dans un délai fixé par décret, la commission de médiation désigne les demandeurs qu'elle reconnaît prioritaires et auxquels un logement doit être attribué en urgence. Elle détermine pour chaque demandeur, en tenant compte de ses besoins et de ses capacités, les caractéristiques de ce logement. Elle notifie par écrit au demandeur sa décision qui doit être motivée. Elle peut faire toute proposition d'orientation des demandes qu'elle ne juge pas prioritaires.

La commission de médiation transmet au représentant de l'État dans le département la liste des demandeurs auxquels doit être attribué en urgence un logement.

Après avis des maires des communes concernées et en tenant compte des objectifs de mixité sociale définis par l'accord collectif intercommunal ou départemental, le représentant de l'État dans le département désigne chaque demandeur à un organisme

bailleur disposant de logements correspondant à la demande. Le représentant de l'État dans le département définit le périmètre au sein duquel ces logements doivent être situés. Il fixe le délai dans lequel l'organisme bailleur est tenu de loger le demandeur. Cette attribution s'impute sur les droits à réservation du représentant de l'État dans le département.

Le représentant de l'État dans le département peut également proposer au demandeur un logement faisant l'objet d'une convention mentionnée à l'article L. 321-8 dès lors que le bailleur s'est engagé sur des conditions spécifiques d'attribution ou que le logement est donné à bail à un organisme public ou privé dans les conditions prévues à l'article L. 321-10.

Les personnes auxquelles une proposition de logement a été adressée reçoivent du représentant de l'État dans le département une information écrite relative aux dispositifs et structures d'accompagnement social présents dans le département.

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

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

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

III. - La commission de médiation peut également être saisie, sans condition de délai, par toute personne qui, sollicitant l'accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, n'a reçu aucune proposition adaptée en réponse à sa demande. La commission de médiation transmet au représentant de l'État dans le département la liste des demandeurs pour lesquels doit être prévu un tel accueil.

Dans un délai fixé par décret, le représentant de l'État dans le département propose une place dans une structure d'hébergement, un établissement ou logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale aux personnes désignées par la commission de médiation.

Les personnes auxquelles une proposition d'hébergement a été adressée reçoivent du représentant de l'État dans le département une information écrite relative aux dispositifs et structures d'accompagnement social présents dans le département.

IV. - Lorsque la commission de médiation est saisie d'une demande de logement dans les conditions prévues au II et qu'elle estime que le demandeur est prioritaire mais qu'une offre de logement n'est pas adaptée, elle transmet au représentant de l'État dans le département cette demande pour laquelle doit être proposé un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale.

V. La commission de médiation établit, chaque année, un état des avis rendus et le transmet au représentant de l'État dans le département, au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et aux établissements

publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat. Elle est informée, dans tous les cas, des suites qui sont réservées à ses demandes.

Article L. 441-2-3-1

Le demandeur peut être assisté par une association dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ou une association de défense des personnes en situation d'exclusion et agréée par le représentant de l'État dans le département.

Article L. 441-12

La convention globale de patrimoine conclue en application de l'article L. 445-1 peut déroger aux dispositions de la présente section, le cas échéant dans le respect du programme local de l'habitat lorsque celui-ci prévoit des dispositions relatives au supplément de loyer de solidarité.

Chapitre III : Accession à la propriété et autres cessions.

Section 2 : Dispositions applicables aux cessions, aux transformations d'usage et aux démolitions d'éléments du patrimoine immobilier.

Article L. 443-11

Un logement occupé ne peut être vendu qu'à son locataire. Toutefois, sur demande du locataire, le logement peut être vendu à son conjoint ou, s'ils ne disposent pas de ressources supérieures à celles qui sont fixées par l'autorité administrative, à ses ascendants et descendants.

Tout locataire peut adresser à l'organisme propriétaire une demande d'acquisition de son logement. La réponse de l'organisme doit être motivée et adressée à l'intéressé dans les deux mois suivant la demande.

Lorsque l'organisme d'habitations à loyer modéré met en vente un logement vacant, il doit l'offrir en priorité à l'ensemble des locataires de logements de l'organisme dans le département par voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'État. A défaut d'acquéreur prioritaire, le logement peut être offert à toute autre personne physique ou à une collectivité locale ou un groupement de collectivités locales ou un organisme sans but lucratif qui s'engage à mettre ce logement pendant au moins quinze ans à la disposition de personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement et qui est agréé à cet effet par l'autorité administrative.

Nonobstant les dispositions du premier ou du deuxième alinéa du présent article, les logements peuvent être vendus à un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte sans qu'il soit fait application des conditions d'ancienneté et

d'habitabilité prévues à l'article L. 443-7. Les locataires en place continuent à bénéficier des conditions antérieures de location.

Les logements peuvent également être vendus dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain aux établissements publics créés en application des articles L. 321-1 et L. 326-1 du code de l'urbanisme, en vue de leur démolition préalablement autorisée par le représentant de l'État dans le département ; dans ce cas, les baux demeurent jusqu'au départ des locataires en place.

Afin d'assurer l'équilibre économique et social d'un ou plusieurs ensembles d'habitations ou d'un quartier connaissant des difficultés particulières, l'organisme d'habitations à loyer modéré propriétaire peut, après accord du représentant de l'État dans le département, qui consulte la commune d'implantation, vendre des logements vacants à toute personne physique ou morale, ou les louer à ces mêmes personnes pour des usages autres que l'habitation. Afin de contribuer aux politiques de développement social des quartiers, et notamment de ceux connaissant des difficultés particulières, un organisme d'habitations à loyer modéré peut mettre à disposition d'une association des locaux moyennant, éventuellement, le paiement des charges locatives correspondant auxdits locaux.

Dans les quartiers situés dans les zones urbaines sensibles définies à l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire ou dans les territoires définis à l'article 6 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent, après avis de la commune d'implantation, louer à titre temporaire des locaux d'habitation situés en rez-de-chaussée, en vue d'y exercer des activités économiques. Passé le délai d'un mois, cet avis est réputé favorable.

Dans ce cas, les dispositions prévues aux articles L. 311-3 et L. 631-7 ne s'appliquent pas.

Titre IV : Rapports des organismes d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires.

Chapitre V : Dispositions particulières applicables aux organismes d'habitations à loyer modéré ayant conclu une convention globale de patrimoine.

Article L. 445-1

Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent conclure avec l'État, sur la base de leur plan stratégique de patrimoine, en tenant compte des programmes locaux de l'habitat, une convention globale de patrimoine d'une durée de six ans.

Les établissements publics de coopération intercommunale et les départements ayant conclu avec l'État la convention mentionnée aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2 sont obligatoirement consultés sur les dispositions de la convention globale relatives aux immeubles situés dans leur périmètre. Ils peuvent être signataires de la convention globale de patrimoine.

La convention globale comporte :

- le classement des immeubles ou ensembles immobiliers ; ce classement est établi en fonction du service rendu aux locataires, après concertation avec les locataires dans des conditions fixées dans le plan de concertation locative prévu à l'article 44 bis de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accès à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière ;

- l'énoncé de la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme, comprenant notamment un plan de mise en vente à leurs locataires des logements à usage locatif détenus par l'organisme et les orientations retenues pour le réinvestissement des fonds provenant de la vente ;

- les engagements pris par l'organisme sur la qualité du service rendu aux locataires ;

- un cahier des charges de gestion sociale de l'organisme.

Article L. 445-2

Le cahier des charges de gestion sociale mentionné à l'article L. 445-1 récapitule les obligations de l'organisme relatives aux conditions d'occupation et de peuplement des logements ainsi qu'à la détermination des loyers. Il porte sur l'ensemble des logements pour lesquels l'organisme détient un droit réel.

Le cahier des charges est révisé tous les six ans.

Il fixe notamment, par immeuble ou ensemble immobilier :

- les plafonds de ressources applicables pour l'attribution des logements ;

- les conditions dans lesquelles l'organisme peut exiger des locataires le paiement d'un supplément de loyer de solidarité, et ses modalités de calcul ;

- le montant maximal total des loyers, rapporté à la surface utile ou à la surface corrigée totale, exprimé en euros par mètre carré et par mois. Il tient compte du classement des immeubles ou groupes d'immeubles mentionné à l'article L. 445-1.

Les engagements du cahier des charges se substituent à ceux prévus par la réglementation en vigueur à la date de son établissement.

Les engagements qui sont de même nature que ceux figurant dans les conventions conclues au titre de l'article L. 351-2 et en vigueur à la date de signature de la convention globale mentionnée à l'article L. 445-1 se substituent de plein droit à ceux-ci ainsi qu'à l'engagement d'occupation sociale inscrit dans ces conventions pour la durée de celles-ci. Pour les conventions conclues au titre de l'article L. 351-2, postérieurement à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, la substitution intervient au terme de la douzième année de leur application.

Article L. 445-3

Les plafonds de ressources prévus par le cahier des charges mentionné à l'article L. 445-2 sont, pour chaque immeuble ou ensemble immobilier, ceux inscrits dans les conventions visées à l'article L. 351-2 ou résultant de la réglementation en vigueur. Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un département a conclu avec l'État la convention définie aux articles L. 301-5-1 ou L. 301-5-2 lui donnant compétence pour attribuer les aides de l'État en faveur de la réalisation et de la réhabilitation de logements locatifs sociaux, les plafonds de ressources sont ceux prévus le cas échéant par cette convention pour le secteur géographique où est situé l'immeuble. Il peut toutefois, pour la durée de la convention globale de patrimoine mentionnée à l'article L. 445-1, être dérogé à ces plafonds dans des conditions fixées par décret.

Article L. 445-4

Le montant maximal de la masse des loyers de l'ensemble des immeubles de l'organisme résultant du cahier des charges mentionné à l'article L. 445-2 ne peut excéder le montant maximal résultant, à la date d'établissement de ce même cahier des charges, des conventions visées à l'article L. 351-2 ou résultant de la réglementation en vigueur. Il peut être augmenté, pendant la durée de la convention et en vue d'assurer l'équilibre financier d'opérations d'amélioration modifiant le classement des immeubles, dans des conditions prévues par le cahier des charges. Celui-ci peut prévoir si nécessaire, lors de son établissement ou au moment du renouvellement de la convention, un montant maximal plus élevé que celui résultant des dispositions précédentes, à la demande d'un organisme et en vue de préserver ses équilibres financiers, après avis de la Caisse de garantie du logement locatif social.

Le montant maximal de la masse des loyers prévu au précédent alinéa est actualisé au 1^{er} juillet de chaque année conformément au mode de calcul défini au d de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'organisme fixe le loyer maximal applicable à chaque logement en tenant compte notamment de sa taille et de sa situation dans l'immeuble ou l'ensemble immobilier.

L'organisme fixe librement les loyers applicables aux bénéficiaires des baux ou engagements en cours dans la limite des loyers maximaux. Toutefois, aucune augmentation de loyer ne doit entraîner, d'une année par rapport à l'année précédente, une hausse qui excède de plus de 5 % le montant maximal prévu en application du d de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, sauf accord des associations représentatives de locataires ou des locataires dans les conditions fixées par 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.

Article L. 445-7

Par dérogation à l'article L. 353-15, les dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 32 bis de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de

locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement ne sont pas opposables aux organismes qui ont conclu avec l'État une convention globale de patrimoine.

Titre V : Contrôle, redressement des organismes et garantie de l'accession sociale à la propriété.

Chapitre Ier : Contrôle.

Article L. 451-1

Les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés coopératives de construction bénéficiant de prêts accordés dans le cadre de la législation sur les habitations à loyer modéré sont soumis au contrôle de l'administration.

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

Il en est de même pour les groupements d'intérêt économique constitués en application de l'ordonnance n° 67-821 du 23 septembre 1967, qui comprennent au moins un organisme d'habitations à loyer modéré parmi leurs membres et pour les personnes privées mandataires d'organismes d'habitations à loyer modéré dans le cadre du contrat de promotion immobilière prévu au livre II, titre II, du présent code relatif à la promotion immobilière.

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

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

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

locaux professionnels et à tous immeubles construits ou gérés par l'organisme à l'exclusion des locaux affectés au domicile.

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

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

Article L. 451-1-1

Après transfert de propriété des logements sociaux mentionnés aux articles L. 411-3 et L. 411-4, les bailleurs de ces logements sont, quel que soit leur statut, soumis au contrôle de l'administration. Ce contrôle a pour objet de vérifier qu'ils respectent les règles d'accès sous condition de ressources et de plafonnement des loyers auxquelles demeurent soumis ces logements, ainsi que leurs conditions d'application.

Le contrôle s'exerce sur pièces ou sur place. Les agents chargés d'effectuer les contrôles sur place sont des agents de l'État habilités à cet effet par décision de l'autorité ministérielle.

Le bailleur est averti du contrôle sur place dont il fait l'objet avant l'engagement des opérations ; l'avertissement mentionne que le bailleur a la faculté de se faire assister de tout conseil de son choix pendant le déroulement des opérations. Pour les besoins exclusifs de leur mission, les agents chargés du contrôle ont accès à tous documents, renseignements ou justificatifs et peuvent en prendre copie. Ils ont accès, entre 8 heures et 20 heures, à tous locaux professionnels où exerce le bailleur.

Lorsque le contrôle de l'administration s'est conclu par un rapport, celui-ci est communiqué au bailleur qui dispose d'un mois pour présenter ses observations.

L'autorité administrative met en demeure le bailleur de régulariser sa situation dans un délai déterminé.

Article L. 451-2

Les fonctionnaires chargés du contrôle prévu à l'article L. 451-1 peuvent, dans l'intérêt exclusif de ce contrôle, consulter, dans les bureaux des architectes ou entrepreneurs ayant traité avec des organismes soumis à ce même contrôle, tous documents comptables, copies de lettres, pièces de recettes et de dépenses.

Article L. 451-2-1

Le fait de faire obstacle au contrôle de l'administration rend passible, après mise en demeure demeurée infructueuse, la personne morale contrôlée d'une amende de 15 000 euros maximum. La pénalité est recouvrée au profit de l'État comme les créances étrangères à l'impôt et au domaine.

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

Article L. 451-3

L'administration chargée du contrôle prévu à l'article L. 451-1 peut communiquer à l'administration fiscale, spontanément ou sur sa demande, sans que puisse être opposée l'obligation au secret professionnel, tous les renseignements et documents recueillis dans le cadre de sa mission.

Article L. 451-5

L'avis de l'autorité compétente de l'État est requis par les organismes d'habitations à loyer modéré préalablement à leurs acquisitions ou cessions immobilières à l'exception de celles relatives aux opérations entreprises en vue de l'accession à la propriété.

Article L. 451-6

Les départements, les communes et les chambres de commerce et d'industrie ont le droit de faire contrôler les opérations et les écritures des organismes d'habitations à loyer modéré auxquels ils ont accordé des prêts ou dont ils ont garanti les emprunts.

Ce contrôle est exercé par des agents désignés à cet effet par le représentant de l'État dans le département.

Article L. 451-7

Un décret en conseil d'État détermine les conditions d'application du présent chapitre.

Chapitre II : Caisse de garantie du logement locatif social et redressement des organismes.

Article L. 452-1

La Caisse de garantie du logement locatif social est un établissement public national à caractère administratif. Elle gère un fonds de garantie de prêts au logement social. Elle est substituée de plein droit dans les droits et obligations de la Caisse de garantie du logement social visée à l'article L. 431-1, à compter du 1er janvier 2001.

Elle contribue, notamment par des concours financiers, à la prévention des difficultés financières et au redressement des organismes d'habitations à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte pour ce qui concerne leur activité locative sociale, pour leur permettre en particulier d'assurer la qualité de l'habitat.

Elle accorde également des concours financiers destinés à favoriser la réorganisation des organismes d'habitations à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte et leur regroupement. Elle finance des actions de formation ou de soutien technique au profit des organismes d'habitations à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte pour leur permettre de mener des actions ou opérations de renouvellement urbain.

Elle contribue, dans les conditions prévues à l'article L. 452-4-1, au financement de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine.

Elle concourt, par ses participations aux frais de l'union et des fédérations groupant les organismes d'habitations à loyer modéré et aux frais de la fédération groupant les sociétés d'économie mixte, à assurer leur meilleur fonctionnement, la coordination de leurs activités, leurs investissements pour le développement des actions en faveur du logement social, en particulier la prévention des difficultés des organismes. Elle participe également au financement des associations nationales de locataires représentatives qui siègent à la Commission nationale de concertation pour leurs activités dans les secteurs locatifs mentionnés aux troisième et quatrième alinéas de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accès à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière. Elle peut également aider des organismes agréés mentionnés à l'article L. 366-1 à développer l'information en faveur du logement social.

Livre VI : Mesures tendant à remédier à des difficultés exceptionnelles de logement.

Titre IV : Mise en œuvre du droit au logement par la réquisition

Chapitre II : Réquisition avec attributaire.

Article L. 642-3

L'attributaire de la réquisition peut être :

1° L'État ;

2° Une collectivité territoriale ;

3° Un organisme d'habitations à loyer modéré ;

4° Une société d'économie mixte dont l'objet est de construire ou de donner à bail des logements ;

5° Un organisme 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.

Livre VI : Mesures tendant à remédier à des difficultés exceptionnelles de logement.

Titre V : Sanctions et dispositions diverses.

Chapitre unique.

Article L. 651-10

I. - Lorsqu'à l'occasion de poursuites exercées sur le fondement de l'article 225-14 du code pénal, des articles L. 1337-4 du code de la santé publique et L. 511-6 et L. 521-4 du présent code, il est avéré que la continuation de l'exploitation d'un établissement d'hébergement des personnes est contraire aux prescriptions du règlement sanitaire départemental ou est susceptible de porter atteinte à la dignité humaine ou à la santé publique, l'autorité administrative compétente peut saisir sur requête le président du tribunal de grande instance ou le magistrat du siège délégué par lui, aux fins de faire désigner un administrateur provisoire pour toute la durée de la procédure ; les organismes intervenant dans le domaine de l'insertion par le logement agréés à cette fin par le représentant de l'État dans le département peuvent être désignés en qualité d'administrateur provisoire.

II. - Le ministère public porte à la connaissance du propriétaire de l'immeuble et du propriétaire du fonds dans lequel est exploité l'établissement visé au I l'engagement des poursuites ainsi que les décisions de désignation d'un administrateur provisoire ou de confiscation intervenues. Il fait mentionner la décision de confiscation au registre du commerce et des sociétés et aux registres sur lesquels sont inscrites les sûretés. Les modalités d'application de cette information sont déterminées par décret en Conseil d'État.

III. - Lorsque la personne titulaire de la licence de débit de boissons ou de restaurant ou propriétaire du fonds de commerce dans lequel est exploité un établissement visé au I n'est pas poursuivie, les peines complémentaires prévues aux 2° et 3° de l'article 225-16 et aux 3° et 5° de l'article 225-19 du code pénal ne peuvent être prononcées, par décision spéciale et motivée, que s'il est établi que cette personne a été citée à la diligence du ministère public avec indication de la nature des poursuites exercées et de la possibilité pour le tribunal de prononcer ces peines. Cette personne peut présenter ou faire présenter par un avocat ses observations à l'audience. Si elle use de cette faculté, elle peut interjeter appel de la décision prononçant l'une de ces peines complémentaires.

IV. - La décision qui prononce la confiscation du fonds de commerce entraîne le transfert à l'État de la propriété du fonds confisqué et emporte subrogation de l'État dans tous les droits du propriétaire du fonds.

ANNEXE II

CODE GENERAL DES IMPOTS

Livre premier : Assiette et liquidation de l'impôt

Première Partie : Impôts d'État

Titre premier : Impôts directs et taxes assimilées

Chapitre premier : Impôt sur le revenu

Section II : Revenus imposables

1re Sous-section : Détermination des bénéficiaires ou revenus nets des diverses catégories de revenus

VII ter : Plus-values de cession à titre onéreux de biens ou de droits de toute nature

2. Biens et droits mobiliers ou immobiliers.

Article 150 U

I.- Sous réserve des dispositions propres aux bénéficiaires industriels et commerciaux, aux bénéficiaires agricoles et aux bénéficiaires non commerciaux, les plus-values réalisées par les personnes physiques ou les sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 ter, lors de la cession à titre onéreux de biens immobiliers bâtis ou non bâtis ou de droits relatifs à ces biens, sont passibles de l'impôt sur le revenu dans les conditions prévues aux articles 150 V à 150 VH.

Ces dispositions s'appliquent, sous réserve de celles prévues au 3° du I de l'article 35, aux plus-values réalisées lors de la cession d'un terrain divisé en lots destinés à être construits.

II.- Les dispositions du I ne s'appliquent pas aux immeubles, aux parties d'immeubles ou aux droits relatifs à ces biens :

1° Qui constituent la résidence principale du cédant au jour de la cession ;

2° Qui constituent l'habitation en France des personnes physiques, non résidentes en France, ressortissantes d'un Etat membre de la Communauté européenne, ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention fiscale qui contient une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale, dans la limite, par contribuable, des deux premières cessions, à la double condition que le cédant ait été fiscalement domicilié en France de manière continue pendant au moins deux ans à un moment quelconque antérieurement à la cession et qu'il ait la libre disposition du bien au moins depuis le 1er janvier de l'année précédant celle de cette cession. En outre, la seconde cession bénéficie de ces dispositions à la double condition que le contribuable ne dispose pas d'une autre propriété en France au jour de cette cession et qu'elle intervienne au moins cinq ans après la première ;

3° Qui constituent les dépendances immédiates et nécessaires des biens mentionnés aux 1° et 2°, à la condition que leur cession intervienne simultanément avec celle desdits immeubles ;

4° Pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation, à condition qu'il soit procédé au emploi de l'intégralité de l'indemnité par

l'acquisition, la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un ou de plusieurs immeubles dans un délai de douze mois à compter de la date de perception de l'indemnité ;

5° Qui sont échangés dans le cadre d'opérations de remembrement mentionnées à l'article 1055, d'opérations effectuées conformément aux articles L. 123-1, L. 123-24 et L. 124-1 du code rural ainsi qu'aux soultes versées en application de l'article L. 123-4 du même code. En cas de vente de biens reçus à cette occasion, la plus-value est calculée à partir de la date et du prix d'acquisition du bien originel ou de la partie constitutive la plus ancienne dans les cas de vente de lots remembrés ;

6° Dont le prix de cession est inférieur ou égal à 15 000 euros. Le seuil de 15 000 euros s'apprécie en tenant compte de la valeur en pleine propriété de l'immeuble ou de la partie d'immeuble ;

7° Qui sont cédés avant le 31 décembre 2009 à un organisme d'habitations à loyer modéré, à une société d'économie mixte gérant des logements sociaux, à l'association mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 (n° 2001-1275 du 28 décembre 2001), aux sociétés civiles immobilières dont cette association détient la majorité des parts pour les logements visés au 4° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation ou à un organisme mentionné à l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation.

8° Qui sont cédés avant le 31 décembre 2009 à une collectivité territoriale, à un établissement public de coopération intercommunale compétent ou à un établissement public foncier mentionné aux articles L. 321-1 et L. 324-1 du code de l'urbanisme en vue de leur cession à l'un des organismes mentionnés au 7° ; en cas de non respect de cette condition dans un délai d'un an à compter de l'acquisition des biens, la collectivité territoriale, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou l'établissement public foncier reverse à l'Etat le montant dû au titre du I.

III.-Les dispositions du I ne s'appliquent pas aux plus-values réalisées par les titulaires de pensions de vieillesse ou de la carte d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale qui, au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la cession, ne sont pas passibles de l'impôt de solidarité sur la fortune et dont le revenu fiscal de référence n'excède pas la limite prévue au I de l'article 1417, appréciés au titre de cette année.

IV.-Le I ne s'applique pas aux partages qui portent sur des biens meubles ou immeubles dépendant d'une succession ou d'une communauté conjugale et qui interviennent uniquement entre les membres originaires de l'indivision, leur conjoint, des ascendants, des descendants ou des ayants droit à titre universel de l'un ou de plusieurs d'entre eux. Il en est de même des partages portant sur des biens indivis issus d'une donation-partage et des partages portant sur des biens indivis acquis par des partenaires ayant conclu un pacte civil de solidarité ou par des époux, avant ou pendant le pacte ou le mariage. Ces partages ne sont pas considérés comme translatifs de propriété dans la mesure des soultes ou plus-values.

Chapitre II : Impôt sur les bénéfices des sociétés et autres personnes morales
Section II : Champ d'application de l'impôt
II : Exonérations et régimes particuliers.

Article 207

1. Sont exonérés de l'impôt sur les sociétés :

1° (dispositions devenues sans objet)

1° bis Les syndicats professionnels, quelle que soit leur forme juridique, et leurs unions pour leurs activités portant sur l'étude et la défense des droits et des intérêts collectifs matériels ou moraux de leurs membres ou des personnes qu'ils représentent et à condition qu'ils fonctionnent conformément aux dispositions qui les régissent ;

2° Sauf pour les opérations effectuées avec des non-sociétaires et à condition qu'elles fonctionnent conformément aux dispositions qui les régissent :

a. les sociétés coopératives agricoles d'approvisionnement et d'achat ;

b. les unions de sociétés coopératives agricoles d'approvisionnement et d'achat ;

2° bis. (Abrogé).

3° A condition qu'elles fonctionnent conformément aux dispositions qui les régissent, les sociétés coopératives de production, de transformation, conservation et vente de produits agricoles ainsi que les unions de sociétés coopératives de production, transformation, conservation et vente de produits agricoles, sauf pour les opérations ci-après désignées :

a. Ventes effectuées dans un magasin de détail distinct de leur établissement principal ;

b. Opérations de transformation portant sur les produits ou sous-produits autres que ceux destinés à l'alimentation de l'homme et des animaux ou pouvant être utilisés à titre de matières premières dans l'agriculture ou l'industrie ;

c. Opérations effectuées par les sociétés coopératives ou unions susvisées avec des non-sociétaires.

Cette exonération est applicable aux opérations effectuées par les coopératives de céréales et leurs unions avec l'Office national interprofessionnel des grandes cultures relativement à l'achat, la vente, la transformation ou le transport de céréales ; il en est de même pour les opérations effectuées par des coopératives de céréales avec d'autres coopératives de céréales dans le cadre de programmes élaborés par l'office ou avec l'autorisation de cet établissement.

Les sociétés coopératives agricoles et leurs unions sont tenues de produire, à toute réquisition de l'administration, leur comptabilité et les justifications nécessaires tendant à prouver qu'elles fonctionnent conformément aux dispositions législatives et réglementaires relatives au statut juridique de la coopération agricole ;

3° bis. Lorsqu'elles fonctionnent conformément aux dispositions de la loi n° 83-657 du 20 juillet 1983 relative au développement de certaines activités d'économie sociale, les coopératives artisanales et leurs unions, les coopératives d'entreprises de transports, les coopératives artisanales de transport fluvial ainsi que les coopératives maritimes et leurs unions, visées au chapitre Ier du titre III de la même loi, sauf pour les affaires effectuées avec des non-sociétaires ;

4° Les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, à l'exception des sociétés anonymes de crédit immobilier, les sociétés d'économie mixte visées à l'article L. 481-1-1 du même code et les sociétés anonymes de coordination entre les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnées à l'article L. 423-1-1 du même code pour :

a.-les opérations réalisées au titre du service d'intérêt général défini aux septième, huitième et neuvième alinéas de l'article L. 411-2 du même code ainsi que les services accessoires à ces opérations ;

b.-les produits engendrés par les locaux annexes et accessoires des ensembles d'habitations mentionnés à l'article L. 411-1 du même code, à la condition que ces locaux soient nécessaires à la vie économique et sociale de ces ensembles ;

c.-les produits financiers issus du placement de la trésorerie de ces organismes.

La fraction du bénéfice provenant d'activités autres que celles visées aux alinéas précédents et au 6° bis est soumise à l'impôt sur les sociétés ;

Pour l'application des dispositions du premier alinéa de l'article 221 bis, la deuxième condition mentionnée à cet alinéa n'est pas exigée des sociétés qui cessent totalement ou partiellement d'être soumises au taux prévu au deuxième alinéa du I de l'article 219 du fait des dispositions du présent 4°. Les dispositions de l'article 111 bis ne s'appliquent pas à ces mêmes sociétés.

Les dispositions du présent 4° s'appliquent aux exercices clos à compter du 1er janvier 2006.

Toutefois, les organismes et les sociétés mentionnés au premier alinéa peuvent opter pour l'application anticipée de ces dispositions aux exercices clos à compter du 1er janvier 2005. Cette option est irrévocable.

4° bis. (abrogé).

4° ter. Les sociétés anonymes de crédit immobilier qui exercent uniquement les activités prévues au I et au II de l'article L. 422-4 du code de la construction et de l'habitation et qui accordent exclusivement :

a) Des prêts visés aux articles R. 331-32, R. 313-31 et R. 313-34 du même code ;

b) Des prêts à leurs filiales et aux organismes mentionnés au 4°. Le taux de rémunération de ces prêts ne doit pas excéder celui prévu au 3° du 1 de l'article 39.

c) Des avances remboursables ne portant pas intérêt prévues par l'article R. 317-1 du code de la construction et de l'habitation. La fraction du bénéfice net provenant des avances accordées à compter du 1er janvier 2001 est soumise à l'impôt sur les sociétés.

4° quater Les unions d'économie sociale visées à l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation, et dont les dirigeants de droit ou de fait ne sont pas rémunérés, pour :

a. les opérations mentionnées au deuxième alinéa de l'article L. 365-1 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 opérations ;

b. les produits engendrés par les locaux annexes et accessoires des ensembles d'habitations mentionnés à l'article L. 411-1 du même code, à la condition que ces locaux soient nécessaires à la vie économique et sociale de ces ensembles ;

c. les produits financiers issus du placement de la trésorerie de ces organismes ;

5° Les bénéfices réalisés par des associations sans but lucratif régies par la loi du 1er juillet 1901 organisant, avec le concours des communes ou des départements, des foires, expositions, réunions sportives et autres manifestations publiques, correspondant à l'objet défini par leurs statuts et présentant, du point de vue économique, un intérêt certain pour la commune ou la région ;

5° bis. Les organismes sans but lucratif mentionnés au 1° du 7 de l'article 261, pour les opérations à raison desquelles ils sont exonérés de la taxe sur la valeur ajoutée ;

6° Les régions et les ententes interrégionales, départements et les ententes interdépartementales, les communes, les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, syndicats de communes et syndicats mixtes constitués exclusivement de collectivités territoriales ou de groupements de ces collectivités ainsi que leurs régies de services publics ;

6° bis. Dans les conditions fixées par décret, les établissements publics et sociétés d'économie mixte chargés de l'aménagement par une convention contractée, en application du deuxième alinéa de l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme ainsi que les organismes d'habitations à loyer modéré régis par l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et les sociétés anonymes de coordination d'organismes d'habitations à loyer modéré régies par l'article L. 423-1-1 du même code, pour les résultats provenant des opérations réalisées dans le cadre des procédures suivantes :

a.-zone d'aménagement concerté ;

b.-lotissements ;

c.-zone de restauration immobilière ;

d.-zone de résorption de l'habitat insalubre.

e.-opérations de rénovation urbaine.

7° Les sociétés coopératives de construction qui procèdent, sans but lucratif, au lotissement et à la vente de terrains leur appartenant. Cette exonération est également applicable sous les mêmes conditions aux sociétés d'économie mixte dont les statuts sont conformes aux clauses types annexées au décret n° 69-295 du 24 mars 1969, ainsi qu'aux groupements dits de " Castors " dont les membres effectuent des apports de travail ;

8° Les sociétés coopératives de construction désignées à l'article 1378 sexies.

9° Les établissements publics de recherche et les établissements publics d'enseignement supérieur ;

10° Les personnes morales créées pour la gestion d'un pôle de recherche et d'enseignement supérieur ou d'un réseau thématique de recherche avancée ;

11° Les fondations reconnues d'utilité publique du secteur de la recherche, parmi lesquelles les fondations de coopération scientifique.

Les exonérations dont bénéficient les personnes morales visées aux 9°, 10° et 11° s'appliquent aux revenus tirés des activités conduites dans le cadre des missions du service public de l'enseignement supérieur et de la recherche définies aux articles L. 123-3 du code de l'éducation et L. 112-1 du code de la recherche.

1 bis. Lorsque les sociétés coopératives ou leurs unions émettent des certificats coopératifs d'investissement, l'exonération visée au 1 n'est pas applicable à la fraction des résultats correspondant à la part du montant nominal des certificats coopératifs dans le capital social.

Les résultats sont déterminés selon les règles fixées par l'article 209, avant déduction des ristournes.

1 ter. Pour les sociétés coopératives et leurs unions autres que celles qui sont mentionnées aux 2° et 3° du 1 ou autres que celles qui relèvent du 4° du même 1, l'exonération prévue au 1 est limitée à la fraction des résultats calculée proportionnellement aux droits des coopérateurs dans le capital lorsque les associés non coopérateurs détiennent 20 p. 100 au moins du capital et que leurs parts sociales peuvent donner lieu à rémunération.

Les résultats sont déterminés selon les règles visées à l'article 209 avant déduction des ristournes.

1 quater. Pour les sociétés coopératives et leurs unions autres que celles qui sont mentionnées au 4° du 1, l'exonération prévue au 1 n'est pas applicable lorsque les associés non coopérateurs et les titulaires de certificats coopératifs d'investissement détiennent plus de 50 p. 100 du capital et que leurs parts sociales peuvent donner lieu à rémunération.

1 quinques. Pour l'application des dispositions du 1 ter et du 1 quater, sont regardées comme associés non coopérateurs les personnes physiques ou morales qui n'ont pas vocation à recourir aux services de la coopérative ou dont celle-ci n'utilise pas le travail, mais qui entendent contribuer par l'apport de capitaux à la réalisation des objectifs de celle-ci.

2. Sont exonérés de l'impôt sur les sociétés les résultats définis aux 1° et 2° dans les conditions prévues aux 3°, 4°, 5° et 6° :

1° Les résultats, y compris la quote-part des produits financiers, afférents aux opérations portant sur la gestion des contrats d'assurance maladie relatifs à des opérations individuelles et collectives à adhésion facultative, à la condition que l'organisme ne recueille pas d'informations médicales, lors de l'adhésion, auprès de l'assuré au titre de ce contrat ou des personnes souhaitant bénéficier de cette couverture, que les cotisations ou les primes ne soient pas fixées en fonction de l'état de santé de l'assuré, que ces garanties ne couvrent pas la participation mentionnée au II de l'article L. 322-2 du code de la sécurité sociale et qu'elles respectent les conditions mentionnées à l'article L. 871-1 du même code. Un décret précise les modalités de détermination de ces résultats.

Cette exonération bénéficie aux mutuelles et unions régies par le code de la mutualité, aux institutions de prévoyance régies par le titre III du livre IX du code de la sécurité sociale ou par le livre VII du code rural et aux entreprises d'assurance régies par le code des assurances, lorsque les souscripteurs et membres participants des contrats d'assurance maladie mentionnés au présent 1° représentent au moins 150 000 personnes ou une proportion minimale, fixée par décret en Conseil d'Etat, de l'ensemble des souscripteurs et membres participants des contrats d'assurance maladie relatifs à des opérations individuelles et collectives à adhésion facultative souscrits auprès de l'organisme. Cette proportion est comprise entre 80 % et 90 % ;

2° Les résultats, y compris la quote-part des produits financiers, afférents aux opérations portant sur la gestion des contrats d'assurance maladie relatifs à des opérations collectives à adhésion obligatoire, à la condition que les cotisations ou les primes ne soient pas fixées en fonction de l'état de santé de l'assuré, que ces garanties ne couvrent pas la participation mentionnée au II de l'article L. 322-2 du code de la sécurité sociale et qu'elles respectent les

conditions mentionnées à l'article L. 871-1 du même code. Un décret précise les modalités de détermination de ces résultats.

Cette exonération bénéficie aux organismes mentionnés au deuxième alinéa du 1° lorsque les bénéficiaires des contrats d'assurance maladie mentionnés au premier alinéa représentent au moins 120 000 personnes ou une proportion minimale, fixée par décret en Conseil d'Etat, de l'ensemble des bénéficiaires des contrats d'assurance maladie relatifs à des opérations collectives à adhésion obligatoire souscrits auprès de l'organisme. Cette proportion est comprise entre 90 % et 95 % ;

3° Les exonérations prévues aux 1° et 2° bénéficient aux seuls organismes mentionnés au deuxième alinéa du 1°, qui satisfont à la condition mentionnée au a ainsi qu'à l'une de celles mentionnées aux b, c, d ou e :

a) Ils sont inscrits sur la liste prévue à l'article L. 861-7 du code de la sécurité sociale en vue de participer à la protection complémentaire en matière de santé ;

b) Ils mettent en oeuvre au titre des contrats d'assurance maladie des dispositifs de modulation tarifaire ou de prise en charge des cotisations liées à la situation sociale des membres participants ou des souscripteurs. Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application de cette disposition ;

c) Les titulaires de l'attestation de droit accordée par les organismes bénéficiant du crédit d'impôt défini aux articles L. 863-1 à L. 863-6 du code de la sécurité sociale représentent une proportion minimale, fixée par décret en Conseil d'Etat, des membres participants ou souscripteurs des contrats d'assurance maladie relatifs à des opérations individuelles et collectives à adhésion facultative souscrits auprès de l'organisme. Cette proportion est comprise entre 3 % et 6 % ;

d) Les personnes ayant atteint l'âge prévu au 1° de l'article L. 351-8 du code de la sécurité sociale représentent une proportion minimale, fixée par décret en Conseil d'Etat, des membres participants ou souscripteurs de contrats d'assurance maladie souscrits auprès de l'organisme. Cette proportion est comprise entre 15 % et 20 % ;

e) Les personnes âgées de moins de vingt-cinq ans représentent une proportion minimale, fixée par décret en Conseil d'Etat, des bénéficiaires des contrats d'assurance maladie souscrits auprès de l'organisme. Cette proportion est comprise entre 28 % et 35 % ;

4° Les conditions mentionnées au deuxième alinéa des 1° et 2° et aux c, d et e du 3° s'apprécient au niveau des groupes établissant des comptes combinés en application des articles L. 931-34 du code de la sécurité sociale, L. 322-1-2 du code des assurances et L. 212-7 du code de la mutualité, ainsi qu'au niveau des groupes de sociétés relevant du régime prévu à l'article 223 A. En cas d'appréciation des conditions précitées au niveau des groupes établissant des comptes combinés, ne sont prises en compte que les opérations réalisées par les entreprises exploitées en France au sens du I de l'article 209 ;

5° Les exonérations prévues aux 1° et 2° ne s'appliquent pas aux contrats mentionnés auxdits 1° et 2° en complément desquels, au sein d'un groupe de prévoyance ou d'un groupe de sociétés au sens du 4°, il est conclu avec un même souscripteur ou membre participant un autre contrat dont les clauses remettent en cause les conditions afférentes aux contrats d'assurance maladie mentionnées au premier alinéa des 1° et 2°.

Dans cette hypothèse, le premier contrat conclu n'est pas pris en compte dans le calcul de la proportion des souscripteurs, membres participants ou bénéficiaires des contrats mentionnés au deuxième alinéa des 1° et 2° ;

6° Les organismes qui ont bénéficié de l'exonération d'impôt mentionnée aux 1° et 2° continuent à en bénéficier au titre de la première année au cours de laquelle, parmi les conditions mentionnées au 3°, ils ne satisfont pas aux conditions mentionnées aux c, d ou e du même 3°.

3. (Abrogé).

Section III : Détermination du bénéfice imposable.

Article 210 E

I.-Les plus-values nettes dégagées lors de la cession d'un immeuble, de droits réels mentionnés au sixième alinéa du II de l'article 208 C, de titres de sociétés à prépondérance immobilière au sens du a sexies-0 bis du I de l'article 219 ou de droits afférents à un contrat de crédit-bail portant sur un immeuble par une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun à une société faisant appel public à l'épargne au moyen de titres donnant obligatoirement accès au capital, à une filiale mentionnée au premier alinéa du II de l'article 208 C, à une société mentionnée au III bis du même article ou à une société agréée par l'Autorité des marchés financiers et ayant pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales visées à l'article 8 et aux 1,2 et 3 de l'article 206 dont l'objet social est identique sont soumises à l'impôt sur les sociétés au taux visé au IV de l'article 219.

II.-L'application de ces dispositions est subordonnée à la condition que la société cessionnaire prenne l'engagement de conserver pendant cinq ans l'immeuble, les titres ou les droits mentionnés au I. Lorsque la société cessionnaire est une filiale mentionnée au premier alinéa du II de l'article 208 C ou une société mentionnée au III bis du même article, elle doit être placée sous le régime prévu au II de cet article pendant une durée minimale de cinq ans à compter de l'exercice d'acquisition.

Le non-respect de ces conditions par la société cessionnaire entraîne l'application de l'amende prévue à l'article 1764.

III.-Les plus-values nettes dégagées lors de la cession de biens immobiliers bâtis ou non bâtis ou de titres de sociétés à prépondérance immobilière au sens du a sexies-0 bis du I de l'article 219 par une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au profit d'un organisme d'habitations à loyer modéré, d'une société d'économie mixte gérant des logements sociaux, de l'association mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 (n° 2001-1275 du 28 décembre 2001), des sociétés civiles immobilières dont cette association détient la majorité des parts pour les logements visés au 4° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation ou d'un organisme mentionné à l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation sont soumises à l'impôt sur les sociétés au taux visé au IV de l'article 219.

IV.-Les plus-values nettes dégagées par les organismes et sociétés mentionnés au 4° du 1 de l'article 207 à l'occasion de cessions d'immeubles bâtis et qui n'entrent pas dans le champ des opérations mentionnées au a du même 4° sont soumises à l'impôt sur les sociétés au taux visé au IV de l'article 219 si la société cédante s'engage à investir dans un délai de trois ans à compter de la cession une somme égale à la plus-value diminuée de cet impôt dans la construction, l'acquisition, la réhabilitation ou la rénovation de logements locatifs

mentionnés au septième alinéa de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation.

Le non-respect de cet engagement par la société cédante entraîne l'application de l'amende prévue à l'article 1764.

V.-Un décret fixe les conditions d'application du présent article. Le I s'applique aux cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2008, le III aux cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2009 et le IV aux cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2010.

Chapitre III : Taxes diverses

Section V bis : Contribution annuelle sur les revenus locatifs

Article 234 nonies

I.-Il est institué une contribution annuelle sur les revenus retirés de la location de locaux situés dans des immeubles achevés depuis quinze ans au moins au 1er janvier de l'année d'imposition, acquittée par les bailleurs mentionnés au I de l'article 234 duodecimes et aux articles 234 terdecimes et 234 quaterdecimes.

II.-(Abrogé)

III.-Sont exonérés de la contribution les revenus tirés de la location :

- 1° dont le montant annuel n'excède pas 1 830 euros par local ;
- 2° qui donne lieu au paiement de la taxe sur la valeur ajoutée ;
- 3° consentie à l'Etat ou aux établissements publics nationaux scientifiques, d'enseignement, d'assistance ou de bienfaisance ;
- 4° consentie en vertu des livres I et II du code de l'action sociale et des familles et exclusivement relative au service de l'aide sociale ;
- 5° à vie ou à durée illimitée ;
- 6° des immeubles appartenant ou destinés à appartenir, dans le cadre des contrats énumérés à l'article 1048 ter, à l'Etat, aux collectivités territoriales, aux établissements et organismes publics qui en dépendent et aux organismes d'habitations à loyer modéré ;
- 7° des locaux d'habitation qui font partie d'une exploitation agricole ou sont annexés à celle-ci, ainsi que des locaux dont les propriétaires ont procédé au rachat du prélèvement sur les loyers, prévu par l'article 11 de la loi de finances rectificative pour 1964 (n° 64-1278 du 23 décembre 1964) ;
- 8° des immeubles appartenant aux sociétés d'économie mixte de construction ou ayant pour objet la rénovation urbaine ou la restauration immobilière dans le cadre d'opérations confiées par les collectivités publiques, ainsi que de ceux appartenant aux houillères de bassin ;
- 9° des immeubles faisant partie de villages de vacances ou de maisons familiales de vacances agréés ;
- 10° Des logements appartenant aux organismes sans but lucratif ou aux unions d'économie sociale visées à l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation, et dont les

dirigeants de droit ou de fait ne sont pas rémunérés, qui les mettent à la disposition de personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement et qui ont été agréés à cet effet par le représentant de l'Etat dans le département ;

11° Des logements qui ont fait l'objet de travaux de réhabilitation définis par décret, lorsque ces travaux ont été financés à hauteur d'au moins 15 % de leur montant par une subvention versée par l'Agence nationale de l'habitat, pour les quinze années suivant celle de l'achèvement des travaux.

12° Des logements qui ont fait l'objet, après une vacance continue de plus de douze mois, d'une mise en location assortie d'une convention conclue à compter du 1er juillet 2004 en l'application du 4° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, le bénéfice de l'exonération s'appliquant jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle de la conclusion du bail.

IV. et V. (Abrogés).

Titre II : Taxes sur le chiffre d'affaires et taxes assimilées

Chapitre premier : Taxe sur la valeur ajoutée

Section V : Calcul de la taxe

I : Taux

B : Taux réduit.

Article 278 sexies

I. La taxe sur la valeur ajoutée est perçue au taux réduit de 5,5 p. 100 en ce qui concerne :

1. Les ventes et les apports en société de terrains à bâtir et de biens assimilés à ces terrains par les 1° et 3° du I du A de l'article 1594-0 G consentis aux organismes d'habitations à loyer modéré visés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ou aux personnes bénéficiaires, au moment de la vente ou de l'apport, d'un prêt mentionné à l'article R. 331-1 du même code pour la construction de logements visés aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 du même code.

Le taux réduit de 5,5 % s'applique également aux indemnités de toute nature perçues par les personnes qui exercent sur ces immeubles un droit de propriété ou de jouissance.

2. Les livraisons à soi-même mentionnées aux neuvième à quinzième alinéas du c du 1 du 7° de l'article 257.

3. Les ventes de logements sociaux neufs à usage locatif mentionnés aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation et qui bénéficient de la décision favorable prise dans les conditions prévues aux articles R. 331-3 et R. 331-6 du même code à compter du 1^{er} octobre 1996, et dont l'ouverture de chantier est intervenue à compter de cette date, lorsque l'acquéreur bénéficie pour cette acquisition d'un prêt prévu à l'article R. 331-1 du même code et a conclu avec l'Etat une convention en application du 3° et du 5° de l'article L. 351-2 du même code.

3 bis Le premier apport de logements sociaux à usage locatif dont la construction a fait l'objet d'une livraison à soi-même mentionnée au 2, réalisé dans les cinq ans de l'achèvement de la construction au profit d'un organisme d'habitations à loyer modéré visé à l'article L.

411-2 du code de la construction et de l'habitation, à la condition que l'acte d'apport prévoie le transfert de la société cédante à la société bénéficiaire de l'apport, du prêt prévu à l'article R. 331-1 du code précité et de la convention mentionnée aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 du même code.

3 ter Les ventes et apports de logements destinés à être occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, qui font l'objet, dans des conditions fixées par décret, d'une convention et d'une décision d'agrément prise par le représentant de l'Etat dans le département.

3 quater Les ventes et apports de logements aux structures d'hébergement temporaire ou d'urgence faisant l'objet d'une convention entre le propriétaire ou le gestionnaire des locaux et le représentant de l'Etat dans le département et destinées aux personnes visées au II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation.

3 quinquies Les ventes et apports de logements sociaux à usage locatif à l'association mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 (n° 2001-1275 du 28 décembre 2001) lorsqu'elle a conclu avec l'Etat une convention en application du 4° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.

3 sexies Les ventes et apports de logements à usage locatif à l'association mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 précitée ou à des sociétés civiles immobilières dont cette association détient la majorité des parts, situés dans des quartiers faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine et destinés à être occupés par des ménages dont le total des ressources n'excède pas le montant mentionné à l'article R. 391-8 du code de la construction et de l'habitation.

3° septies Les ventes et apports de locaux aux établissements mentionnés aux 6° et 7° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, agissant sans but lucratif et dont la gestion est désintéressée, lorsqu'ils accueillent des personnes handicapées ou, lorsqu'ils accueillent des personnes âgées s'ils remplissent les critères d'éligibilité au prêt prévu à l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation, et qui font l'objet d'une convention entre le propriétaire ou le gestionnaire des locaux et le représentant de l'Etat dans le département.

3 octies Les ventes de terrains à bâtir et de droit au bail à construction, en vue de l'acquisition de logements neufs à titre de première résidence principale dans le cadre d'une opération d'accession à la propriété assortie d'une acquisition différée du terrain, dans les conditions mentionnées au quinzième alinéa du c du 1 du 7° de l'article 257.

4. Les livraisons à soi-même mentionnées au 7° bis, au 7° quater, au 7° quinquies et au 7° sexies de l'article 257.

5. Les ventes de droits immobiliers démembrés de logements sociaux neufs à usage locatif mentionnés aux 2 et 3, lorsque l'usufruitier bénéficie d'un prêt prévu à l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation et a conclu avec l'Etat une convention en application du 3° et du 5° de l'article L. 351-2 du même code.

6. Les ventes et livraisons à soi-même d'immeubles au sens du 7° de l'article 257, à usage de résidence principale, destinés à des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas de plus de 30 % les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation et situés dans des quartiers faisant l'objet d'une convention

prévue à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ou entièrement situés à une distance de moins de 500 mètres de la limite de ces quartiers.

7. Les apports des immeubles sociaux neufs aux sociétés civiles immobilières d'accès progressive à la propriété effectués dans les conditions prévues aux articles L. 443-6-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

II. (abrogé)

**Deuxième Partie : Impositions perçues au profit des collectivités
locales et de divers organismes**
Titre premier : Impositions communales
Chapitre premier : Impôts directs et taxes assimilées
Section II : Taxes foncières
I : Taxe foncière sur les propriétés bâties
C : Exonérations temporaires
2 : Exonérations supérieures à deux ans
3° : Constructions financées au moyen des prêts aidés par l'État.

Article 1384 C

I. - Les logements acquis en vue de leur location, avec le concours financier de l'Etat ou avec une subvention de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, en application des 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation ou au moyen d'un financement prévu à l'article R. 372-1 du même code, sont exonérés de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de quinze ans à compter de l'année qui suit celle de leur acquisition. La durée de l'exonération est portée à vingt-cinq ans lorsque la décision de subvention ou de prêt intervient entre le 1er juillet 2004 et le 31 décembre 2009.

Sont également exonérés de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de quinze ans les logements visés au 4° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation qui, en vue de leur location ou attribution à titre temporaire aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 modifiée visant la mise en oeuvre du droit au logement, sont améliorés au moyen d'une aide financière de l'Agence nationale de l'habitat par des organismes ne se livrant pas à une exploitation ou à des opérations de caractère lucratif et agréés à cette fin par le représentant de l'Etat dans le département. Le bénéfice de l'exonération est subordonné à la condition que la décision de subvention intervienne dans un délai de deux ans au plus à compter de l'année suivant celle de l'acquisition des logements par ces organismes. L'exonération de quinze ans est applicable à compter de l'année qui suit celle de l'achèvement des travaux d'amélioration. La durée de l'exonération est portée à vingt-cinq ans lorsque la décision de subvention de l'Agence nationale de l'habitat intervient entre le 1er juillet 2004 et le 31 décembre 2009.

Les obligations déclaratives à la charge des personnes et organismes entrant dans le champ d'application du présent article sont fixées par décret.

II. - Sont exonérés de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de quinze ans les logements détenus, directement ou indirectement par le biais d'une filiale à participation majoritaire, par l'Etablissement public de gestion immobilière du Nord - Pas-de-Calais créé par l'article 191 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au

renouvellement urbains lorsque ces logements sont améliorés au moyen d'une aide financière de l'Agence nationale de l'habitat et qu'ils font l'objet d'une convention avec cette agence fixant les conditions de leur occupation et le niveau de ressources auquel est soumise leur attribution dans des conditions définies par décret. L'exonération de quinze ans est applicable à compter de l'année qui suit celle de l'achèvement des travaux d'amélioration pour les logements dont lesdits travaux sont achevés depuis le 1er juillet 2004. La durée de l'exonération est portée à vingt-cinq ans lorsque la décision de subvention intervient entre le 1er juillet 2004 et le 31 décembre 2009.

Pour bénéficier de l'exonération, le propriétaire doit satisfaire aux obligations déclaratives prévues au I pour les immeubles mentionnés au 4° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. La déclaration doit préciser la date de décision et de versement de subvention par l'Agence nationale de l'habitat ainsi que la date d'achèvement des travaux d'amélioration.

D : Base d'imposition.

Article 1388 bis

I. - La base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties des logements à usage locatif mentionnés à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, appartenant à l'un des organismes cités à l'article L. 411-2 du même code ou à une société d'économie mixte et ayant bénéficié d'une exonération prévue aux articles 1384, 1384 A, au II bis de l'article 1385 ou acquis avant le 1er janvier 1998 en vue de leur location avec le concours financier de l'Etat en application du 3° de l'article L. 351 2 du code de la construction et de l'habitation, fait l'objet d'un abattement de 30 % lorsque ces logements sont situés en zones urbaines sensibles mentionnées au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.

II. - L'abattement prévu au I est réservé aux logements faisant l'objet d'une convention passée entre le propriétaire et le représentant de l'Etat dans le département, relative à l'entretien et à la gestion du parc, ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires.

Cet abattement s'applique au titre des impositions établies de 2001 à 2007 et à compter du 1er janvier de l'année suivant celle de la signature de la convention. Il est également applicable aux impositions établies au titre des années 2008 et 2009 lorsqu'une convention a été conclue ou renouvelée en 2007.

II bis. - Ouvrent également droit à l'abattement prévu au I les logements faisant l'objet d'une convention globale de patrimoine définie à l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation passée entre le propriétaire et l'Etat.

Cet abattement s'applique aux impositions établies au titre des années 2006 à 2013 et à compter du 1er janvier de l'année suivant celle de la signature de la convention.

III. - Pour bénéficier de l'abattement prévu au I, les organismes concernés doivent adresser au service des impôts du lieu de situation des biens, avant le 1er janvier de l'année suivant celle de la signature de la convention, une déclaration conforme au modèle établi par l'administration comportant tous les éléments d'identification des biens. Elle doit être accompagnée d'une copie de la convention visée au II ou au II bis ainsi que des documents justifiant des modalités de financement de la construction ou de l'acquisition. Lorsque la

déclaration est souscrite hors délai, l'abattement s'applique pour la période restant à courir après le 31 décembre de l'année de la souscription.

IV. - (périmé).

ANNEXE III

CODE DE L'URBANISME

LIVRE III : Aménagement foncier.

TITRE I : Opérations d'aménagement

CHAPITRE I : Zones d'aménagement concerté

Article L. 311-4

Il ne peut être mis à la charge de l'aménageur de la zone que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.

Lorsque la capacité des équipements programmés excède les besoins de l'opération, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge de l'aménageur.

Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagement d'ensemble, la répartition du coût de cet équipement entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.

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

Titre III : Dispositions financières

Chapitre II : Participation des constructeurs et des lotisseurs

Section II : Participations à la réalisation d'équipements publics exigibles à l'occasion de la délivrance d'autorisations de construire ou d'utiliser le sol.

Article L. 332-9

Dans les secteurs de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le conseil municipal, il peut être mis à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs. Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagement d'ensemble, la répartition du coût de ces équipements entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.

Dans les communes où la taxe locale d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du champ d'application de la taxe.

Le conseil municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics. Il fixe, en outre, la part des dépenses de réalisation de ce programme qui est à la charge des constructeurs, ainsi que les critères de répartition de celle-ci entre les différentes catégories de constructions. Sa délibération fait l'objet d'un affichage en mairie. Une copie de cette délibération est jointe à toute délivrance de certificat d'urbanisme.

Sont exonérées de la participation prévue au présent article les constructions édifiées dans une zone d'aménagement concerté lorsque leur terrain d'assiette a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de ladite zone.

Article L. 332-10

La participation prévue à l'article précédent est exigée sous forme de contribution financière ou, en accord avec le demandeur de l'autorisation, sous forme d'exécution de travaux ou d'apports de terrains, y compris au cas où le constructeur est une personne publique.

La mise en recouvrement de la participation sous forme de contribution financière se fait dans les délais fixés par l'autorité qui délivre l'autorisation de construire. Ces délais ne peuvent être décomptés qu'à partir du commencement des travaux qui ont fait l'objet de l'autorisation.

Article L. 332-11

Lorsque le programme d'aménagement d'ensemble fait l'objet d'une modification substantielle, le conseil municipal peut, pour les autorisations à venir, réviser le régime de la participation dans les conditions prévues à l'article L. 332-9.

Si les équipements publics annoncés n'ont pas été réalisés dans le délai fixé par la délibération instituant ou modifiant la participation, la restitution des sommes éventuellement versées ou de celles qui correspondent au coût des prestations fournies peut être demandée par les bénéficiaires des autorisations de construire. Dans les communes où la taxe locale d'équipement est instituée, la taxe est alors rétablie de plein droit dans le secteur concerné et la restitution de ces sommes peut être demandée par les bénéficiaires des autorisations de construire pour la part excédant le montant de la taxe locale d'équipement qui aurait été exigible en l'absence de la délibération prévue à l'article L. 332-9. Les sommes à rembourser portent intérêt au taux légal.

Lorsque les bénéficiaires d'autorisations de construire mentionnées ci-dessus sont des lotisseurs ou des associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office, les sommes définies à l'alinéa précédent peuvent être réclamées par les constructeurs qui en auront définitivement supporté la charge.

Article L. 332-11-1

Le conseil municipal peut instituer une participation pour voirie et réseaux en vue de financer en tout ou en partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.

Pour chaque voie, le conseil municipal précise les études, les acquisitions foncières et les travaux à prendre en compte pour le calcul de la participation, compte tenu de l'équipement de la voie prévu à terme. Peuvent être financés les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie ainsi que les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement. Les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie comprennent l'éclairage public, le dispositif d'écoulement des eaux pluviales et les éléments nécessaires au passage des réseaux souterrains de communication.

Seuls les études, les acquisitions foncières et les travaux à réaliser, définis par le conseil municipal, sont mis à la charge des propriétaires. Lorsqu'une voie préexiste, si aucun aménagement supplémentaire de la voie n'est prévu par le conseil municipal, ces travaux peuvent ne concerner que les réseaux. Dans ce cas, le conseil municipal peut prévoir, avec l'accord du ou des établissements publics de coopération intercommunale ou syndicats mixtes compétents pour ces réseaux, que la participation leur sera versée directement.

Le conseil municipal arrête la part du coût mise à la charge des propriétaires riverains. Cette part est répartie entre les propriétaires au prorata de la superficie des terrains bénéficiant de cette desserte et situés à moins de quatre-vingts mètres de la voie. Le conseil municipal peut, en fonction des circonstances locales, modifier la distance de quatre-vingts mètres sans que celle qu'il fixe puisse être supérieure à cent mètres ni inférieure à soixante mètres. Le conseil municipal peut également exclure les terrains qui ne peuvent supporter de constructions du fait de contraintes physiques et les terrains non constructibles du fait de prescriptions ou de servitudes administratives dont l'édition ne relève pas de la compétence

de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale. Lorsque, en application de l'alinéa précédent, le conseil municipal n'a prévu aucun aménagement supplémentaire de la voie et que les travaux portent exclusivement sur les réseaux d'eau et d'électricité, la commune peut également exclure les terrains déjà desservis par ces réseaux.

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

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

Article L. 332-12

Les dispositions des articles L. 332-6 et L. 332-7 sont applicables dans les conditions suivantes aux bénéficiaires de permis d'aménager et aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

Peuvent être mis à la charge des bénéficiaires de permis d'aménager par le permis d'aménager ou de l'association foncière urbaine par l'acte administratif approuvant le plan de remembrement :

a) Le versement pour dépassement du plafond légal de densité dans les conditions prévues à l'article L. 333-9-1 ;

b) La participation spécifique pour équipements publics exceptionnels dans les conditions prévues à l'article L. 332-8 ;

c) Une participation forfaitaire représentative de la participation prévue à l'article L. 332-9 et des contributions énumérées aux a, b, d et e du 2° et du 3° de l'article L. 332-6-1.

Il ne peut être perçu sur les constructeurs aucune des contributions ou participations qui ont été mises à la charge du bénéficiaire du permis d'aménager ou de l'association foncière urbaine de remembrement.

Article L. 332-29

Les contributions prescrites par l'autorisation ou l'acte mentionné à l'article L. 332-28 ainsi que celles exigées dans le cadre de la réalisation des zones d'aménagement concerté sont inscrites sur un registre mis à la disposition du public en mairie. Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent article.

Article L. 332-30

Les taxes et contributions de toute nature qui sont obtenues ou imposées en violation des dispositions des articles L. 311-4 et L. 332-6 sont réputées sans cause ; les sommes versées ou celles qui correspondent au coût de prestations fournies sont sujettes à

répétition. L'action en répétition se prescrit par cinq ans à compter du dernier versement ou de l'obtention des prestations indûment exigées.

Les acquéreurs successifs de biens ayant fait l'objet des autorisations mentionnées à l'article L. 332-28 ou situés dans une zone d'aménagement concerté peuvent également exercer l'action en répétition prévue à l'alinéa précédent. Pour ces personnes, l'action en répétition se prescrit par cinq ans à compter de l'inscription sur le registre prévu à l'article L. 332-29 attestant que le dernier versement a été opéré ou la prestation obtenue.

Les sommes à rembourser au titre des deux alinéas précédents portent intérêt au taux légal majoré de cinq points.

AMENDEMENTS NON ADOPTES PAR LA COMMISSION

Article additionnel avant l'article premier

Amendement présenté par M. Pierre Gosnat :

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

I – L'article 11 de la loi n° 2002-1575 du 30 décembre 2002 de finances pour 2003 est abrogé.

II – Insérer après le deuxième alinéa de l'article 12 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, l'alinéa suivant : « Le produit des cessions réalisées en vertu de l'article L. 622-2 du code du domaine de l'État, le produit des cessions résultant de l'application de l'article 30 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville, une part, fixée chaque année en loi de finances, du produit de la taxe définie à l'article 231 ter du code général des impôts ; »

III – Dans le 2 de l'article 200 A du code général des impôts, substituer au taux : « 18 % », le taux : « 20 % »

Amendement présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonnet :

L'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« Le logement est un bien de première nécessité indispensable à la dignité humaine. Garantir le droit au logement est un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation. L'État et les collectivités locales concourent, dans l'exercice d'une responsabilité partagée, à l'équilibre durable des territoires urbains et ruraux et à la qualité de l'habitat.

« L'État assure la mise en œuvre effective du droit au logement, dans les conditions définies par l'article L. 300-1 du code de la construction et de l'habitation, en soutenant la création et la rénovation de logements économiquement accessibles. Il veille à ce que les collectivités respectent leurs obligations en matière de construction de logements sociaux dans les conditions prévues par les articles L. 302-9-1 et L. 302-9-1-1 du code de la construction et de l'habitation. » ;

2° Il est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Un rapport annexé à la loi de finances initiale évalue chaque année l'effort financier de l'État, des collectivités locales et des partenaires sociaux à la lumière de l'objectif suivant : que chaque année soit consacré un minimum de 2 % du PIB aux politiques publiques de régulation du marché du logement sur l'ensemble du territoire national. »

Article premier

Amendement présenté par M. Serge Letchimy :

A l'article 1^{er}, après l'alinéa 1, insérer l'alinéa suivant : « La convention d'utilité sociale comporte une convention de gestion urbaine de proximité ».

Amendement présenté par M. Pierre Gosnat :

Supprimer cet article.

Amendement présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonnet :

Supprimer cet article.

Amendement présenté par M. Pierre Gosnat :

A l'alinéa 6, substituer au mot : « concluent », les mots : « peuvent conclure ».

Amendement présenté par M. Olivier Carré :

Rédiger ainsi l'alinéa 7 : « Lorsqu'ils ont approuvé un programme local de l'habitat, les établissements publics de coopération intercommunale ou 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. »

Amendement présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonnet :

A la première phrase de l'alinéa 10, après les mots : « n'a pas adressé », insérer les mots : « de son fait ».

Amendements présentés par M. Serge Letchimy :

- Compléter l'alinéa 10 par la phrase suivante : « Les ressources financières créées par cette majoration seront affectées au soutien, à la construction, à la réhabilitation et à l'acquisition de logements très sociaux ».

- A l'alinéa 14, après les mots : « prévues à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 452-5 », insérer les mots : « et sera affectée au soutien, à la construction et à la réhabilitation de logements très sociaux ».

Amendement présenté par M. Pierre Gosnat :

Supprimer les alinéas 20 et 21.

Amendement présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonnet :

Substituer à l'alinéa 21 les cinq alinéas suivants :

« IV. - L'article L. 445-4 du même code est complété par l'alinéa suivant :

« Dans les zones tendues, afin de favoriser la mixité sociale, la convention d'utilité sociale peut prévoir, à titre expérimental, un dispositif permettant de moduler les loyers en fonction des revenus des locataires nonobstant les plafonds de loyers fixés par la convention conclue en application de l'article L. 351-2.

Ces loyers ne peuvent excéder une part des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer. La somme des loyers perçus par le bailleur dans l'immeuble, majorée du montant du supplément de loyer de solidarité, ne peut être augmentée ni diminuée du seul fait de cette expérimentation. En outre, cette modulation ne peut avoir pour effet, pendant l'expérimentation, d'augmenter le loyer de ménages dont le revenu n'excède pas les plafonds de ressources pour l'accès au logement locatif social. Elle ne peut avoir non plus pour effet de réduire le montant de l'APL versée.

Pendant la durée de cette expérimentation, l'organisme bailleur ne met pas en œuvre le supplément de loyer de solidarité ni les dispositions du 4° de l'article 20 de la présente loi.

La définition des zones et des résidences auxquelles peut s'appliquer le présent article, le minimum et le maximum de la part du revenu consacré au loyer, exprimé en termes de « reste à vivre », ainsi que les conditions de détermination des ressources des personnes vivant au foyer sont déterminés par décret en Conseil d'État. Dans l'année qui suit la fin de la première convention d'utilité sociale de l'organisme bailleur appliquant cette expérimentation, un rapport d'évaluation établi par le gouvernement sera remis au parlement. »

Amendement présenté par M. Olivier Carré :

A l'alinéa 22, substituer aux mots : « au titre de », les mots « à partir de ». *[irrecevable article 40]*

Amendement présenté par M. Pierre Gosnat :

Compléter cet article par l'alinéa suivant :

VI. Après l'article 302-8 du code de la construction et de l'habitation, insérer un article 302-8-1 ainsi rédigé :

« A compter du 1er janvier 2009 et pour une période de 10 ans, tout programme de construction de logement social arrêté par les organismes d'habitations à loyer modérés, les collectivités territoriales et les EPCI doit prévoir au moins 50 % de logements type PLUS et PLAI. Cette disposition est facultative sur le territoire des communes qui disposent déjà 50 % de logements sociaux »

Amendement présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonnet :

Compléter cet article par l'alinéa suivant :

« Compléter l'article L 411-8 du code de la construction et de l'habitation par l'alinéa suivant :

« Tous les trois ans, l'Union établit un rapport général sur la performance du Mouvement HLM. Ce rapport, établi à partir des rapports concernant les organismes HLM, notamment au regard des objectifs fixés dans leurs conventions d'utilité sociale, est adressé au Parlement en vue d'un débat public. »

Article additionnel après l'article 1^{er}

Amendement présenté par M. Pierre Gosnat :

Après l'article premier, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. - L'article L. 221-1 du code monétaire et financier est ainsi rédigé :

« Art. L. 221-1. - Les sommes versées sur un premier livret de la Caisse nationale d'épargne ou des caisses d'épargne et de prévoyance, dénommé livret A, ou sur un compte spécial sur livret du crédit mutuel, sont soumises à plafonnement.

« Ce plafonnement, pour 2008, est fixé à 20 000 euros. Il est révisé, chaque année, par décret du ministre chargé de l'économie et des finances, à concurrence de la formation brute du capital fixe telle que définie dans le cadre macro-économique de la loi de finances de l'année.

« Les sommes versées en excédent du plafond peuvent être déposées sur un ou plusieurs livrets supplémentaires. Les livrets de caisse d'épargne sont nominatifs.

« Une même personne ne peut être titulaire que d'un seul livret A de caisse d'épargne ou d'un seul compte spécial sur livret du crédit mutuel. »

II. - Les taux prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts sont relevés à due concurrence. *[irrecevable article 40]*

Article 2

Amendement présenté par M. Pierre Gosnat :

Supprimer cet article.

Amendement présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonnet :

Supprimer cet article.

Amendement présenté par M. Serge Letchimy :

A l'alinéa 9, après le mot : « locatifs », insérer le mot : « très ».

Amendement présenté par M. Jean-Pierre Decool :

Après l'alinéa 9, insérer l'alinéa suivant :

Le cinquième alinéa de l'article L. 452-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par la phrase suivante :

« Sans préjuger de l'assujettissement des unions d'économie sociale mentionnées à l'article L. 365-1 aux cotisations de la CGLLS et de leur éligibilité à ses aides pour ce qui concerne leur activité locative sociale, qui interviendront dans un délai de 3 ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente disposition, elle peut aussi aider les fédérations groupant les organismes mentionnés à l'article L. 365-1 à assurer la pérennité de leur activité en faveur du logement social, par la prévention des difficultés des organismes et la structuration d'un réseau d'unions d'économie sociale à gestion désintéressée ». *[retiré]*

Article additionnel après l'article 2

Amendements présentés par M. Jean-Yves Le Bouillonnet :

• I. Dans les I ter et I quater de l'article 1384 A du code général des impôts, la date : « 31 décembre 2009 » est remplacée (3 fois) par la date : « 31 décembre 2014 ».

II. Dans les I et II de l'article 1384 C du même code, la date : « 31 décembre 2009 » est remplacée (3 fois) par la date : « 31 décembre 2014 ».

III. La perte de recettes pour les collectivités territoriales résultant des I et II ci-dessus est compensée à due concurrence par une augmentation de la dotation globale de fonctionnement.

IV. La perte de recettes pour l'État résultant du III ci-dessus 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.

• « À la fin du premier alinéa de l'article L. 221-1 du code monétaire et financier, les mots : « plafonnement dans des conditions fixées par voie réglementaire » sont remplacés par les mots : « un plafond de 20 000 € ». *[irrecevable article 40]*

Article 3

Amendement présenté par M. Pierre Gosnat :

Supprimer cet article.

Amendement présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonnet :

Supprimer cet article.

Amendements présentés par M. Pierre Gosnat :

• I. – A l'alinéa 3, remplacer le mot : « vingt », par le mot : « dix ».

II. – Compléter cet article par l'alinéa suivant :

« Pour compenser les pertes de recettes découlant pour l'État de la réduction du seuil de vingt à dix salariés, il est créé une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts. » *[sans objet]*

• I. – A l'alinéa 3, substituer au taux : « 0,45 % », le taux « 0,95 % ».

II. – Les pertes de recettes découlant pour l'État de l'application du I ci-dessus sont compensées à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

Amendement présenté par M. Jean-Pierre Decool :

I. – Après l'alinéa 21, insérer l'alinéa suivant :

« g) à un fonds de soutien et d'accompagnement du redressement et de la consolidation financière des organismes visés au 1° et au 2° de l'article L. 365-1.

Ce fonds de soutien est accessible aux organismes jusqu'à leur éligibilité à la Caisse de garantie du logement locatif social »

II. – A l'alinéa 22, après les mots : « de l'État ou à des associations », insérer les mots : « , des organismes sans but lucratif, des unions d'économie sociale à gestion désintéressée »

III. – En conséquence, à l'alinéa 22, substituer au mot : « agréées », le mot : « agréés » *[retiré]*

Amendement présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonnet :

Après l'alinéa 21, insérer l'alinéa suivant :

« g) Au versement de garanties de loyer 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. »

Amendements présentés par M. Pierre Gosnat :

• A la première phrase de l'alinéa 23, supprimer les mots : « après avis ou ».

• Supprimer les alinéas 24 à 43.

• Supprimer les deux dernières phrases de l'alinéa 42.

Amendement présenté par M. Serge Letchimy :

Supprimer l'alinéa 50.

Amendement présenté par M. Pierre Gosnat :

Substituer à l'alinéa 50, l'alinéa suivant :

« Art. L. 313-11.- L'agence est administrée par un conseil d'administration composé de trois représentants de l'État, de trois parlementaires, et de trois représentants des organisations d'employeurs et de salariés membres de l'UESL. Le Président de l'agence est élu par le conseil d'administration parmi le collège des parlementaires. »

Amendement présenté par M. Michel Piron, rapporteur :

Compléter l'alinéa 104 par la phrase suivante : « Ce fonds peut cautionner les loyers et charges dus aux propriétaires de logements loués à des associations d'aide au logement déclarées, agréées par l'autorité administrative, lorsque ces associations sous-louent lesdits logements à des personnes éprouvant des difficultés particulières au sens du II de l'article L. 301-1. » *[retiré]*

Amendement présenté par M. Pierre Gosnat :

Substituer à l'alinéa 105 l'alinéa suivant : « Le fonds de garantie universelle des risques locatifs verse des garanties de loyers et charges aux bailleurs des secteurs locatifs mentionnés au 3^{ème} et 6^{ème} alinéas de l'article 41 *ter* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 qui ne souscrivent pas de contrats d'assurance contre le risque de loyers impayés. » *[retiré]*

Amendement présenté par M. Jean-Pierre Decool :

Compléter l'alinéa 106 par la phrase suivante : « et aux associations agréées qui assurent des activités de sous-location, mandat de gestion ou gestion locative par une association propriétaire ». *[retiré]*

Amendement présenté par M. Olivier Carré :

A l'alinéa 109, supprimer les mots : « à chaque fonds. » *[retiré]*

Amendement présenté par M. Pierre Gosnat :

Substituer à l'alinéa 127 l'alinéa suivant :

« Trois commissaires du gouvernement et trois parlementaires représentent l'État auprès de l'Union sociale du logement. Chaque commissaire et chaque parlementaire peut disposer d'un suppléant. Ils assistent au conseil de surveillance. Ils peuvent se faire communiquer tous documents. »

- Aux alinéas 128 et 129, après les mots : « commissaires du gouvernement », ajouter : « et les parlementaires ». *[sans objet]*

Amendement présenté par M. Olivier Carré :

A l'alinéa 147, substituer aux mots : « locatifs sociaux », les mots : « locatifs à destination de ménages modestes ». *[retiré]*

Article additionnel après l'article 3

Amendement présenté par M. Lionnel Luca :

« Lorsque le propriétaire récupère son bien après le départ volontaire ou non d'un locataire, il peut faire un bilan des dégradations importantes constatées afin de bénéficier d'aides

à la remise en état de son bien sous condition qu'il s'engage à le remettre sur le marché locatif avec un loyer modéré.

Ces aides sont apportées par l'État dans le cadre des aides à l'amélioration de l'habitat (ANAH) complétées éventuellement des aides des collectivités territoriales. » *[irrecevable article 40]*

Article 3 bis

Amendement présenté par M. Pierre Gosnat :

Supprimer l'alinéa 3.

Amendement présenté par M. Jean-Pierre Decool :

Rédiger ainsi l'alinéa 5 : « L'Agence nationale de l'habitat est un établissement public industriel et commercial. Elle est administrée par un conseil d'administration qui comprend un nombre égal : »

Amendement présenté par M. Michel Piron, rapporteur :

Après l'alinéa 9, insérer les alinéas suivants :

1° *bis* Après le 1° du III, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« 1° *bis* Les recettes accessoires, notamment la rémunération des services rendus aux tiers, dans des conditions fixées par le conseil d'administration. » *[retiré]*

Article additionnel après l'article 3 bis

Amendements présentés par M. Jean-Pierre Decool :

• Insérer l'article suivant : « 3 *ter*) Les dispositions du second alinéa du I de l'article L. 321 du code de la construction et de l'habitation entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2010 ». *[retiré]*

• Insérer l'article suivant : « 3 *ter*) Les personnels de l'Agence nationale de l'habitat sont régis par les conditions générales de travail approuvées par décret avant le 1^{er} janvier 2010 ». *[retiré]*

Article 4

Amendements présentés par M. Pierre Gosnat :

• Supprimer cet article.

• Compléter cet article par l'alinéa suivant :

- « des logements dans la limite d'une surface hors œuvre nette globale inférieure à la moitié de la surface hors œuvre nette totale du programme de construction dans lequel ces logements sont inclus, à la condition que le programme de construction ait été établi par un tiers et les demandes de permis de construire déjà enregistrées. »

Amendement présenté par M. Olivier Carré :

A l'alinéa 5, supprimer les mots : « et que les demandes de permis de construire aient déjà été déposées ». *[retiré]*

Article 4 bis (nouveau)

Amendements présentés par M. Olivier Carré :

- A l'alinéa 1, substituer aux mots : « et quatrième », les mots : « quatrième et sixième ».

- Rédiger ainsi le début de l'alinéa 2 : « A l'exception des logements acquis dans le périmètre d'une zone faisant l'objet d'une convention telle que définie par la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, ».

Article 5

Amendement présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonnet :

Rédiger ainsi cet article :

Compléter l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation, par l'alinéa suivant :

« - Dans les copropriétés comportant vingt logements et plus issues de la vente de logements locatifs conclue en application de la présente section, et dans lesquelles un organisme d'habitations à loyer modéré détient 20 % et plus des tantièmes de copropriété, cet organisme est expressément autorisé à mettre à disposition du syndicat des copropriétaires tout ou partie des moyens en personnel de gestion de proximité qu'il possède en propre. Il s'agit des personnels salariés de l'organisme d'habitations à loyer modéré exerçant tout particulièrement les missions de gardien, d'agent de propreté ou de réputation des déchets, d'entretien technique courant ou de veille de bon fonctionnement des équipements techniques communs.

Cette prestation de mise à disposition de personnel pourra bénéficier de l'exonération de TVA prévue à l'article 261 B du code général des impôts lorsque les conditions prévues par cet article sont remplies" »

Amendements présentés par M. Pierre Gosnat :

- Rédiger ainsi cet article :

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

Article L. 443-7 – « A compter du 1^{er} janvier 2009 et pour une période de dix ans, l'aliénation des logements d'un organisme d'habitation à loyers modérés, d'une société d'économie mixte ou d'une collectivité territoriale ne peut déroger aux dispositions de la présente section »

Article L443-8 - « Un organisme d'habitation à loyers modérés peut vendre une partie de ses logements à un autre organisme d'habitation à loyers modérés ou à une société d'économie mixte. Les locataires en place continuent à bénéficier des conditions antérieures de location. La décision d'aliéner est prise par l'organisme propriétaire. Elle ne peut porter sur des logements et immeubles insuffisamment entretenus »

Article L443-9 - « Les logements peuvent également être vendus dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain aux établissements publics créés en application des articles L. 321-1 et L. 326-1 du code de l'urbanisme, en vue de leur démolition préalablement autorisée par le représentant de l'État dans le département ; dans ce cas, les baux demeurent jusqu'au départ des locataires en place »

Article L443-10 - « Dans les quartiers situés dans les zones urbaines sensibles définies à l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire ou dans les territoires définis à l'article 6 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent, après avis de la commune d'implantation, louer à titre temporaire des locaux d'habitation situés en rez-de-chaussée, en vue d'y exercer des activités économiques. Passé le délai d'un mois, cet avis est réputé favorable. Dans ce cas, les dispositions prévues aux articles L. 311-3 et L. 631-7 ne s'appliquent pas »

Article L443-11 - « Lorsque l'acquéreur est l'une des personnes morales visées aux articles L. 443-7 et 443-8, le prix de vente ne peut être inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines en prenant pour base le prix d'un logement comparable libre d'occupation, sauf en cas de vente à un organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte. »

Article L443-12 - En cas de cession d'un élément de patrimoine immobilier d'un organisme d'habitations à loyer modéré, la fraction correspondante des emprunts éventuellement contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de l'ensemble auquel appartient le bien vendu devient immédiatement exigible. Toutefois, l'organisme d'habitations à loyer modéré peut continuer à rembourser selon l'échéancier initialement prévu les prêts comportant une aide de l'État sous réserve que leur remboursement demeure garanti dans les conditions qui avaient permis l'obtention du prêt. Toutefois, dans le cas d'une vente à un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte, les emprunts sont transférés avec maintien des garanties y afférentes consenties par des collectivités territoriales, par leurs groupements ou par des chambres de commerce et d'industrie, sauf opposition des créanciers ou des garants dans les trois mois qui suivent la notification du projet de transfert du prêt lié à la vente. Le surplus des sommes perçues est affecté en priorité au financement de programmes nouveaux de construction, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations ou à des acquisitions de logements en vue d'un usage locatif. Dans le cas d'une vente réalisée en application de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 443-11, l'organisme est tenu de verser à l'État une somme équivalente au montant des aides financières accordées par l'État pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration du bien vendu, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État. En cas de vente d'un logement ayant fait l'objet de travaux d'amélioration financés avec l'aide de l'État depuis moins de cinq ans, l'organisme vendeur est tenu de rembourser cette aide.

Article L. 443-13 - Sans préjudice des dispositions du titre III du livre IV du code de l'urbanisme, un bâtiment à usage d'habitation appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré et construit avec l'aide de l'État ne peut être démoli sans l'accord préalable du représentant de l'État dans le département, de la commune d'implantation et des garants des prêts. Un décret en Conseil d'État fixe les conditions de remboursement des emprunts et des aides de l'État en cas de démolition totale ou partielle.

Article L. 443-14 - Les dispositions de la présente section sont applicables aux logements locatifs sociaux des collectivités territoriales faisant l'objet de conventions conclues en application de l'article L. 351-2

Article L. 443-15 - Les dispositions de la présente section sont également applicables, dans les départements d'outre-mer, à la vente des logements locatifs sociaux des collectivités territoriales construits, acquis ou améliorés à l'aide de subventions de l'État ou de prêts aidés par l'État.

Article L. 443-16 - Un décret en Conseil d'État précise en tant que de besoin les conditions d'application de la présente section.

- Rédiger ainsi l'article 5 :

« A compter du 1er janvier 2009 et pour une durée de 10 ans, les logements locatifs sociaux ayant bénéficié pour leur production du concours de fonds public ne peuvent être aliénés par les organismes d'habitation à loyers modérés, les collectivités territoriales et les EPCI qui les détiennent, qu'au profit d'une de ces structures. Toute vente à la découpe au profit de personnes physiques ou de sociétés immobilières est suspendue. »

Amendements présentés par M. Serge Letchimy :

- Après l'alinéa 7, insérer l'alinéa suivant :

Au premier alinéa de l'article 443-15 du code de la construction et de l'habitation, supprimer les mots : « sauf s'il y renonce ».

- Après l'alinéa 7, insérer l'alinéa suivant :

« Compléter l'article 443-7 du code de la construction et de l'habitation par l'alinéa suivant :

Dans les Départements d'Outre-mer, la cession du patrimoine HLM ne peut excéder 49% du parc d'un ensemble locatif déterminé »

Article additionnel après l'article 5

Amendement présenté par M. Yanick Paternotte :

- Après l'article 5, insérer l'article suivant :

« A la fin de l'article L. 123-1-2 du code de l'urbanisme, insérer l'alinéa suivant :

« Lorsque les règlements d'urbanisme imposent un nombre de places de parking pour les programmes de logements neufs ou de moins de cinq ans, les copropriétaires qui souhaitent vendre ces emplacements de parking ne peuvent le faire en dehors de la copropriété. » *[retiré]*

Amendements présentés par M. Lionnel Luca :

- Compléter l'alinéa 7 de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 par la phrase suivante :

« L'existence et la gestion du compte séparé ne peuvent donner lieu, en aucun cas, à une rémunération au profit du syndic si bien que le choix du compte séparé est financièrement neutre pour le syndicat des copropriétaires. » *[retiré]*

- Après l'alinéa 9 de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, insérer l'alinéa suivant :

« Un Décret précisera les modalités de rémunération des syndics dans le cadre des prestations exceptionnelles étant entendu que l'Assemblée Générale des copropriétaires vote cette rémunération en même tant que les travaux.

Ce décret fixera la liste des tâches de gestion courante prises en charge par les syndics et qui doivent être incluses dans les honoraires forfaitaires. » *[retiré]*

Amendement présenté par M. Lionel Tardy :

Au deuxième alinéa de l'article L 125-2-3 du code de la construction et de l'habitat, après les mots « le contrôle technique », insérer :

« et la réalisation d'expertises et d'évaluations pour les travaux de mise aux normes imposées par la réglementation »

Article 6

Amendements présentés par M. Didier Gonzales :

• A la première phrase de l'alinéa 4, après le mot : « ... syndicat », insérer les mots : « ou par le maire de la commune ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ». *[retiré]*

• I. Après l'alinéa 12, insérer l'alinéa suivant :

« 2°. A la fin du 1^{er} alinéa de l'article 29-1, après les mots : « procureur de la République » insérer les mots « ou par le maire de la commune ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ».

II. En conséquence, à l'alinéa 13, substituer à la référence : « 2° », la référence : « 3° ». *[retiré]*

• Compléter cet article par l'alinéa suivant :

« 3° L'article 29-4 du code l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

Après le rapport de l'administrateur provisoire, si la division de la copropriété ou si la mise en œuvre d'un plan de sauvegarde ne sont pas réalisables car la situation est irrémédiablement compromise, le président du tribunal de grande instance peut prononcer la mise en liquidation du syndic de la copropriété. Le président du tribunal de grande instance désigne un professionnel qui vérifie l'actif et le passif intégrant toutes les dettes de la copropriété pour procéder à la clôture des comptes du syndic. Le bien est alors vendu au prix de l'évaluation du service des domaines à un organisme d'habitations à loyer modéré. Les sommes ainsi dégagées remboursent les créanciers du syndic non remboursés. Le surplus est versé à chaque copropriétaire en fonction des tantièmes de parties communes qu'ils détiennent. *[retiré]*

Article additionnel après l'article 6 ter

Amendement présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonnet :

« Le titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation est complété par un chapitre IV ainsi rédigé :

« Chapitre IV

« Permis de mise en copropriété

« Art. L. 634-1. – Toute division par lots d'un immeuble comprenant au moins cinq locaux à usage d'habitation doit faire l'objet d'un permis de mise en copropriété.

« Art. L. 634-2. – Le permis de mise en copropriété est instruit et délivré dans les formes, conditions et délais déterminés par un décret en Conseil d'État. Il est délivré par le maire au nom de la commune. Lorsqu'une commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer cette compétence qui est alors exercée par le président de

l'établissement public au nom de l'établissement. Cette délégation de pouvoir doit être confirmée dans les mêmes formes après chaque renouvellement du conseil municipal ou après l'élection d'un nouveau président de l'établissement public.

« Pour l'instruction des documents visés au présent chapitre, le maire ou, s'il est compétent, le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut déléguer sa signature aux agents chargés de l'instruction des demandes.

« *Art. L. 634-3.* – Toute demande de permis de mise en copropriété est déposée à la mairie. Dans les cas où la commune a délégué ses compétences à un établissement public de coopération intercommunale, le maire conserve un exemplaire de la demande et transmet les autres exemplaires au président de l'établissement public compétent dans la semaine qui suit le dépôt.

« *Art. L. 634-4.* – Toute personne souhaitant obtenir un permis de mise en copropriété doit assortir sa demande d'un dossier présentant l'état de l'immeuble au regard de normes techniques et environnementales définies par décret ainsi que les contrats de location des logements loués.

« *Art. L. 634-5.* – Préalablement à la délivrance du permis de mise en copropriété, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale recueille l'avis des organisations représentatives des locataires et des organisations représentatives des bailleurs concernés.

« *Art. L. 634-6.* – L'autorité compétente peut refuser de délivrer le permis de mise en copropriété si l'immeuble ne répond pas à des normes techniques et environnementales définies par décret en Conseil d'État, si la mise en copropriété de l'immeuble va à l'encontre des objectifs définis dans le programme local de l'habitat, en particulier au titre de la mixité sociale, ou si les locataires ou occupants de bonne foi des locaux d'habitation ne disposent pas d'un contrat de location d'au moins six ans à compter de la date de demande du permis.

« *Art. L. 634-7.* – Un décret en Conseil d'État détermine les modalités d'application du présent chapitre. » »

Article 7

Amendement présenté par M. Pierre Gosnat :

Supprimer cet article. *[sans objet]*

Amendement présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonnet :

Supprimer cet article.

Amendement présenté par M. Olivier Carré :

A l'alinéa 2, après les mots : « une situation économique et sociale des habitants particulièrement difficile », insérer les mots : « soit ayant défini une opération de restauration immobilière répondant aux critères d'intervention de l'article L. 313-4 du code l'urbanisme », *[retiré]*

Amendement présenté par M. Jean-Pierre Decool :

Après les mots : « production de », rédiger ainsi la fin de la première phrase de l'alinéa 13 :

« 25 000 logements locatifs sociaux ; il prévoit en outre la réalisation de 5 000 places d'hébergement ou logements de transition. » *[retiré]*

Amendement présenté par M. Serge Letchimy :

Compléter cet article, par l'alinéa suivant :

« Dans les Départements d'Outre-mer, le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés prend en compte les enjeux spécifiques de l'Outre-mer notamment l'indivision, l'insalubrité, les risques naturels, l'enclavement des quartiers et l'insécurité des logements et immeubles vacants.»

Article 8

Amendement présenté par M. Pierre Gosnat :

Supprimer cet article.

Amendement présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonnet :

Supprimer cet article.

Article additionnel après l'article 8

Amendements présentés par M. Serge Letchimy :

- Insérer l'article suivant :

« Dans les périmètres de rénovation urbaine et de requalification d'îlots anciens dégradés, afin de limiter la spéculation immobilière générée par les programmes de requalification urbaine, une majoration de 10 % de l'imposition sur les plus-values immobilières est appliquée, afin d'alimenter un fond national de requalification des quartiers anciens dégradés ».

- Après l'alinéa 24, insérer l'alinéa suivant :

« Dans les Départements d'Outre-mer, les communes de plus de 30 000 habitants et les EPCI de plus de 100 000 habitants ont la possibilité de créer un office foncier communal et/ou intercommunal. »

Article 9

Amendement présenté par M. Olivier Carré :

Compléter l'article 9 par l'alinéa suivant :

« - Au troisième alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation est insérée après l'article L. 515-11, les mots : « et des articles L. 562-1 à L. 562-9 », ».

Article additionnel après l'article 9

Amendement présenté par M. Jean-Pierre Decool :

Après l'article 9, insérer l'article suivant :

« le septième alinéa de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation est modifié comme suit : « Le programme local de l'habitat fait l'objet d'un programme d'actions détaillé par commune et le cas échéant par secteur géographique, avec indication du nombre et du type de logements sociaux (PLS, PLUS), très sociaux (PLAI) et de logements conventionnés ANAH sociaux et très sociaux à construire et de l'échéancier de réalisation des actions concernées ».

A l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation, insérer l'alinéa suivant avant l'alinéa 12 : « - 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 (PLS, PLUS) et très sociaux (PLAI) ainsi que l'offre privée conventionnée ANAH sociale et très sociale ».

Amendements présentés par M. Jean-Yves Le Bouillonnet :

• « Après la première phrase du troisième alinéa de l'article L. 121-2 du code de l'urbanisme, il est inséré une phrase ainsi rédigée :

« Il transmet également la liste des terrains compris dans le périmètre de la commune ou du groupement dont l'État, des établissements publics ou des entreprises publiques sont propriétaires. » »

• Après l'article 9, insérer l'article suivant :

« Substituer au second alinéa de l'article L. 327-1 du code de l'urbanisme les deux alinéas suivants :

« Les sociétés publiques locales d'aménagement revêtent la forme de société anonyme régie par le livre II du code de commerce et sont composées, par dérogation à l'article 225-1 dudit code, d'un ou plusieurs actionnaires.

Elles sont soumises aux dispositions du titre II du livre V de la première partie du code général des collectivités territoriales. »

Article 9 ter

Amendement présenté par M. Olivier Carré :

A l'alinéa 2, substituer au mot : « doivent », le mot : « peuvent ». *[retiré]*

Article additionnel après l'article 9 quater

Amendement présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonnet :

Après l'article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 123-1-4 ainsi rédigé :

« *Art. L. 123-1-4.* – Dans les communes visées à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, 30 % de la surface hors œuvre de tout programme de construction de logements d'une surface supérieure ou égale à 1 000 mètres carrés sont affectés à la construction de logements locatifs sociaux. Lorsque ces mêmes communes créent une zone d'aménagement concertée, cette proportion est portée à 50 % de la surface hors œuvre de la totalité des constructions prévues dans le cadre de ladite zone.

« Le plan local d'urbanisme peut délimiter des zones où ce pourcentage est supérieur.

« Dans les communes concernées par l'engagement de la procédure du constat de carence prévue à l'article L. 309-9-1 du code de la construction et de l'habitation, cette proportion est portée à 50 % de la surface hors œuvre de tout programme de construction de logements. »

Article additionnel après l'article 9 decies

Amendement présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonnet :

« I. – Le deuxième alinéa de l'article 1396 du code général des impôts est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« La valeur locative cadastrale des terrains constructibles situés dans les zones urbaines délimitées par une carte communale, un plan local d'urbanisme ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé conformément au code de l'urbanisme est majorée, pour le calcul de la part revenant aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale sans fiscalité propre, d'une valeur forfaitaire fixée à 5 € par mètre carré. Sur délibération du conseil municipal prise dans les conditions prévues au premier alinéa du I de l'article 1639 A bis, cette valeur peut être augmentée dans la limite de 10 € par mètre carré. Cette disposition n'est pas applicable aux terrains pour lesquels un permis de construire a été obtenu depuis moins de deux ans, ce délai étant interrompu en cas de recours contre ledit permis.

« Les dispositions du deuxième alinéa du présent article ne s'appliquent pas aux terrains appartenant aux établissements publics visés aux articles L. 321-1 et L. 324-1 du code de l'urbanisme. »

II. – Le I est applicable à compter du 1er janvier 2009. »

Article additionnel après l'article 9 undecies

Amendements présentés par M. Jean-Yves Le Bouillonnet :

• « I. – L'État procède à l'aliénation d'immeubles de son domaine privé à un prix inférieur à la valeur vénale lorsqu'ils sont destinés à la réalisation de programmes de logements dont au moins une partie est réalisée en logement social. Dans les communes visées à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, 50 % au moins de la surface hors œuvre totale des immeubles réalisés doivent être consacrés à la réalisation de logements locatifs sociaux et 20 % dans les autres communes.

« La charge foncière correspondant aux logements locatifs sociaux est cédée à la valeur foncière de référence pour le financement du logement locatif social. »

II. – Le I s'applique aux cessions d'immeubles appartenant aux entreprises publiques et aux établissements publics définis par décret. » *[irrecevable article 40]*

• « I. – Dans le code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 210-3 ainsi rédigé :

« *Art. L. 210-3.* – Dans les communes déclarées en constat de carence par le préfet conformément aux dispositions de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitat, l'État dispose d'un droit de préemption prioritaire pour assurer 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 même code.

« Le préfet peut déléguer ce droit de préemption à l'organisme avec lequel il a passé une convention en vue de la construction ou l'acquisition des logements sociaux nécessaires à la

réalisation de ces objectifs en application du quatrième alinéa de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation. »

II. – Le second alinéa de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitat est complété par une phrase :

« L'arrêté préfectoral précise si l'État choisit de faire usage de son droit de préemption prioritaire conformément aux dispositions de l'article L. 210-3 du code de l'urbanisme pour assurer 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. » »

Article additionnel après l'article 9 duodecies

Amendements présentés par M. Jean-Yves Le Bouillonnet :

• « I. – Le a du I de l'article L. 5211-30 du code général des collectivités territoriales est complété par deux phrases ainsi rédigées :

« Un coefficient de pondération est affecté à cette dotation afin de tenir compte de l'effort réalisé par l'établissement en matière de construction de logements locatifs sociaux tels que définis à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. Cette disposition s'applique aux seuls établissements compétents en matière de politique du logement. »

II. – Les modalités d'application du présent article sont définies dans la prochaine loi de finances. »

• I. Après le sixième alinéa de l'article L. 2334 17 du code général des collectivités territoriales, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le rapport visé au 2° est obligatoire dans le calcul de l'indice synthétique de ressources et de charges. »

II. Le VI de l'article 1609 nonies C du code général des impôts est ainsi modifié :

1° La troisième phrase du premier alinéa est ainsi rédigée :

« Elle est répartie en tenant compte prioritairement de l'importance de la population, du potentiel fiscal par habitant et du nombre de logements locatifs sociaux. »

2° Après le septième alinéa (b), il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« c. du nombre de logements locatifs sociaux comptabilisés sur la commune. »

• « I. – Après le 3° de l'article L. 2334-7 du code général des collectivités territoriales, il est inséré un 4° ainsi rédigé :

« 4° Pour les communes compétentes en matière de politique du logement, une dotation de logement social destinée à tenir compte de l'effort des communes en matière de construction de logements locatifs sociaux visés à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. Sont exclues du bénéfice de cette dotation les communes ne rentrant pas dans le champ du premier alinéa de cet article. »

II. – Les conditions de répartition de la dotation prévue au I sont définies dans la prochaine loi de finances. »

Article 10

Amendement présenté par M. Pierre Gosnat :

Substituer à l'alinéa 10 l'alinéa suivant :

III. – Rédiger ainsi l'article L. 127 2 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« *Art. L. 127-2.* - En outre, le dépassement de la norme résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20 p. 100 de ladite norme et dans le respect des autres règles du plan d'occupation des sols, sous réserve :

« - d'une part, que la partie de la construction en dépassement ait la destination de logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'État au sens du 3° de l'article L. 351 2 du code de la construction et de l'habitation ou, dans les départements d'outre mer, la destination de logements locatifs bénéficiant pour leur construction d'un concours financier de l'État ;

« - et d'autre part, que le coût foncier imputé à ces logements locatifs sociaux n'excède pas un montant fixé par décret en Conseil d'État selon les zones géographiques.

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

« La mise en œuvre du permis de construire est subordonnée à l'obtention de la décision d'octroi du concours financier de l'État et au respect des conditions de cette dernière. Copie de cette décision doit être notifiée, avant l'ouverture du chantier, à l'autorité compétente en matière de permis de construire. » *[retiré]*

Article 10 bis

Amendement présenté par M. Pierre Gosnat :

Supprimer cet article.

Amendement présenté par M. Olivier Carré :

A l'alinéa 2, après les mots : « terrains destinés », insérer les mots : « pour tout ou partie ». *[sans objet]*

Amendement présenté par M. Gérard Hamel :

A l'alinéa 2, supprimer le mot : « sociaux ». *[sans objet]*

Amendement présenté par M. Olivier Carré :

A l'alinéa 2, supprimer le mot : « sociaux ». *[sans objet]*

Article additionnel après l'article 10 bis

Amendements présentés par M. Didier Gonzales :

• Après l'article 10 bis, insérer l'article suivant :

« Le 2° de l'article L 147-5 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas d'augmentation du nombre de familles exposées aux nuisances. » *[retiré]*

- Après l'article 10 *bis*, insérer l'article suivant :

« Compléter le 2° de l'article L. 147-5 du code de l'urbanisme par l'alinéa suivant :

Dans les plans 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, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas d'augmentation du nombre de familles exposées aux nuisances. » *[retiré]*

- Après l'article 10 *bis*, insérer l'article suivant :

« Le 5° de l'article L. 147-5 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

De tels secteurs peuvent également être délimités en zone B pour permettre des opérations de réhabilitation et de réaménagement des biens immeubles situés dans les rues principales des centre-villes, à condition qu'elles n'entraînent qu'une augmentation mesurée de la population. » *[retiré]*

- Après l'article 10 *bis*, insérer l'article suivant :

« Le 5° de l'article L 147-5 du code l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

De tels secteurs peuvent également être délimités en zone B du 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, pour permettre des opérations de réhabilitation et de réaménagement des biens immeubles situés dans les rues principales des centre-villes, à condition qu'elles n'entraînent qu'une augmentation mesurée de la population. » *[retiré]*

- Après l'article 10 *bis*, insérer l'article suivant :

« Le 5° de l'article L 147-5 du code de l'urbanisme est complété par l'alinéa suivant :

A l'intérieur de la zone C du 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, de tels secteurs peuvent être délimités à condition qu'ils n'entraînent qu'une augmentation mesurée de la population existante. » *[retiré]*

- Après l'article 10 *bis*, insérer l'article suivant :

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

A l'intérieur de la zone C, les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent qu'une augmentation mesurée de la population existante.

Postérieurement à la publication des plans d'exposition au bruit, à la demande de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de tels secteurs peuvent être délimités par arrêté préfectoral pris après enquête publique. » *[retiré]*

Article 12

Amendement présenté par M. Pierre Gosnat :

Supprimer cet article.

Amendements présentés par M. Olivier Carré :

- Supprimer l'alinéa 3. *[Retiré]*
- A l'alinéa 4, après le mot : « terrains bâtis ou non bâtis », insérer les mots : « biens immobiliers ou de travaux d'équipements publics ». *[Retiré]*
- A l'alinéa 4, insérer l'alinéa suivant :

« Dans l'article L. 332-9 du code l'urbanisme, la phrase « Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs. » est supprimée. Le reste est sans changement. *[Retiré]*

Article 14

Amendement présenté par M. Pierre Gosnat :

Supprimer cet article.

Article additionnel après l'article 14

Amendements présentés par M. Jean-Yves Le Bouillonnet :

- Insérer l'article suivant :

« Après l'article 8 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, il est inséré un article 8 bis ainsi rédigé :

« A partir de 2009, les crédits de l'ANRU encore disponibles et ceux éventuellement gelés par des projets arrêtés sont réaffectés sur les programmes des quartiers désignés comme prioritaires de la politique de la ville : ce sont d'une part les programmes déjà engagés, qui nécessitent des avenants aux conventions initialement signées pour aller à leur terme et pour répondre à l'augmentation conjointe des coûts de construction et du foncier. Ce sont d'autre part ceux qui ne sont actuellement pas lancés faute de crédits. »
- Insérer l'article suivant :

I.– Compléter l'article 1391 E du code général des impôts par l'alinéa suivant :

« 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

Amendements présentés par M. Pierre Gosnat :

- Rédiger ainsi cet article :

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

1° Dans la première phrase, après les mots : « à compter du 3 avril 2003 », sont insérés les mots : « et jusqu'au 31 décembre 2009 » ;

2° Dans la troisième phrase, après les mots : « à compter du 3 avril 2003 », sont insérés les mots : « et jusqu'au 31 décembre 2009 » ;

3° Dans la quatrième phrase, après les mots : « locaux affectés à un usage autre que l'habitation acquis à compter du 3 avril 2003 », sont insérés les mots : « et jusqu'au 31 décembre 2009 » et, après les mots : « ainsi que des logements acquis à compter du 3 avril 2003 », sont insérés les mots : « et jusqu'au 31 décembre 2009 ». »

- Rédiger ainsi cet article :

« Au h) du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts, il est inséré, après la phrase :

« Cet engagement prévoit, en outre, que le loyer ne doit pas excéder un plafond fixé par décret »

la phrase suivante :

« Ce décret détermine également les conditions dans lesquelles le Programme local de l'habitat intercommunal approuvé par le Préfet, peut majorer ou minorer ce plafond sur les parties de leur territoire qu'ils déterminent »

« Au l du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts, il est inséré, après les mots « le loyer et les ressources du locataire appréciées à la date de conclusion du bail ne doivent pas excéder des plafonds fixés par décret à des niveaux inférieurs, pour les loyers, aux quatre-vingtièmes de ceux mentionnés au troisième alinéa du h », la phrase suivante :

« Ce décret détermine également les conditions dans lesquelles le Programme local de l'habitat intercommunal approuvé par le Préfet, peut majorer ou minorer ce plafond sur les parties de leur territoire qu'ils déterminent »

Amendement présenté par M. Jean-Pierre Decool :

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

« III.- Le m du 31 du code général des impôts est ainsi modifié :

Après le second paragraphe, insérer les deux alinéas suivants :

« Pour les baux conclus à compter de la publication de la présente loi, la déduction est portée à 60 % des revenus bruts des logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L. 321-8 du même code si le logement est à loyer très social tel que défini par la réglementation de l'anah, et conforme à l'annexe II- III sur les conditions d'occupation du logement, conditions de ressources du locataire et conditions spécifiques d'attribution de l'article R. 321.23 du CCH, pendant la durée d'application de la convention.

Pour les baux conclus à compter de la publication de la présente loi, la déduction est portée à 100 % des revenus bruts des logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L. 321-8 du même code si le logement est à loyer très social, tel que défini par la réglementation de l'anah, pendant la durée d'application de la convention,

lorsque le propriétaire accepte de loger des personnes sans domicile fixe ou sortant de centre d'hébergement et de réinsertion sociale proposées par le Préfet. »

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

V.- 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.
[Retiré]

Article additionnel après l'article 15

Amendements présentés par M. Jean-Yves Le Bouillonnet :

- Insérer l'article suivant :

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

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

« Cette déduction est portée à 100 % des revenus bruts des logements mentionnés à l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation et donnés en location à des demandeurs visés à l'article L. 441-2-3 du même code. » ;

2° La première phrase de l'avant-dernier alinéa est ainsi modifiée :

a) Les mots : « à l'article » sont remplacés par les mots : « aux articles L. 321-4 ou » ;

b) Les mots : « personnes physiques » sont remplacés par les mots : « demandeurs visés à l'article L. 441-2-3 du même code » ;

3° Après la première phrase du même alinéa, il est inséré une phrase ainsi rédigée :

« Dans ce cas, la déduction est portée à 50 % pour les logements faisant l'objet d'une convention mentionnée à l'article L. 321-4 du même code et à 75 % pour les logements faisant l'objet d'une convention mentionnée à l'article L. 321-8. »

II. – Dans l'article L. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, la référence : « à l'article L. 321-4 », est remplacée par la référence : « aux articles L. 321-4 ou L. 321-8 ». »

III– Les pertes de recettes pour l'État résultant du I sont compensées à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts. »

- Insérer l'article suivant :

« Le quinzième alinéa du I de l'article 244 *quater* J du code général des impôts est complété par les mots : « , ainsi que dans le cas d'acquisition d'un logement répondant à des critères de haute performance énergétique, ou qui fait l'objet de travaux après acquisition afin de respecter ces exigences. »

- Insérer l'article suivant :

« I.- 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 résultant du I ci-dessus est compensée à due concurrence par une augmentation de la dotation globale de fonctionnement.

III.- La perte de recettes pour l'État résultant du II ci-dessus 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. » »

Amendement présenté par M. Pierre Gosnat :

Insérer l'article suivant :

I.- Au 6 du I. de l'article 278 *sexies* du code général des impôts, remplacer les mots :

« dans des quartiers faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ou entièrement situés à une distance de moins de 500 mètres de la limite de ces quartiers », par les mots :

« sur des communes ayant sur leur territoire une ou plusieurs zones urbaines sensibles définies au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire. »

II.- La perte de recettes pour l'État résultant de l'application du précédent alinéa 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 16

Amendement présenté par M. Michel Piron :

I.- Avant l'alinéa 1 de cet article, insérer les alinéas suivants :

I. A- Le c du 1 du 7° de l'article 257 du code général des impôts est complété par un rédigé :

« - dans des conditions fixées par décret, de logements neufs, destinés à l'occupation à titre de première résidence principale dans le cadre d'une opération d'accession à la propriété assortie d'un prêt à remboursement différé, dans les conditions mentionnées au deuxième alinéa du 3 *octies* de l'article 278 *sexies*.»

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.
[Retiré]

Amendement présenté par M. Olivier Carré :

Supprimer les alinéas 8 et 9. *[retiré]*

Amendements présentés par M. Jean-Yves Le Bouillonnet :

• Compléter cet article par l'alinéa suivant :

« Rédiger ainsi le 6 du I de l'article 278 *sexies* du code général des impôts :

« 6. Les ventes et livraisons à soi-même d'immeubles au sens du 7° de l'article 257, à usage de résidence principale, destinés à des personnes physiques dont les ressources, à la date de signature de l'avant-contrat ou du contrat préliminaire ou, à défaut, à la date du contrat de vente ou du contrat ayant pour objet la construction du logement, ne dépassent pas de plus de 30 % les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation et situés dans des quartiers faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10 de la

loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ou entièrement situés à une distance de moins de 500 mètres de la limite de ces quartiers. » *[retiré]*

- Compléter cet article par l'alinéa suivant :

« Au 6 du I de l'article 278 sexies du code général des impôts, remplacer le taux « 30 % par le taux « 45 % ».

Article additionnel après l'article 16

Amendement présenté par M. Patrick Ollier :

I. « Il est ajouté à la fin du 1^{er} alinéa du I de l'article 244 quater J du code général des impôts une phrase ainsi rédigée : « Ce dispositif peut se cumuler avec le bénéfice du taux réduit de taxe sur la valeur ajoutée prévu pour les opérations visées au 9° du 5 de l'article 261, et du 6. du I de l'article 278 sexies. »

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 575A du code général des impôts. *[retiré]*

Amendement présenté par M. Pierre Gosnat :

Compléter l'article L. 302-19 du code de la construction et de l'habitat par l'alinéa suivant :

« Sont déclarés inéligibles au terme de leur mandat municipal en cours, les maires dont les communes ne respecteraient pas l'objectif de réalisation d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux fixés à l'article L. 302.8. »

Amendement présenté par M. Didier Gonzales :

« Le troisième alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux communes ayant tout ou partie de leur territoire urbanisé soumis à une inconstructibilité résultant d'une zone A, B ou C d'un plan d'exposition au bruit approuvé en application de l'article L. 147-1 du code de l'urbanisme ou d'une servitude de protection instituée en application des articles L. 515-8 à L. 515-11 du code de l'environnement. » *[retiré]*

Amendements présentés par M. Jean-Yves Le Bouillonnet :

- I- « Le I de l'article 244 quater J du code général des impôts est ainsi modifié :

1° À la fin du dixième alinéa, le montant : « 64 875 € » est remplacé par le montant : « 38 690 € » ;

2° À la fin du onzième alinéa, le montant : « 32 500 € » est remplacé par le montant : « 65 000 € ».

- 3° Le onzième alinéa du I est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Ce montant ne peut excéder 50 % du coût de l'opération d'acquisition ou de construction. »

II- Les pertes de recettes pour l'État résultant du I sont compensées à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts. »

- I- « L'article 278 *sexies* du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Le 6 du I est ainsi rédigé :

« 6. Jusqu'au 31 décembre 2009, les ventes et livraisons à soi-même d'immeubles au sens du 7° de l'article 257, à usage de résidence principale, destinés à des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation. » ;

2° Le I est complété par un 8 et 9 ainsi rédigés :

« 8. Les ventes de terrains à bâtir ou logement neufs ou anciens consentis aux bénéficiaires d'une avance remboursable ne portant pas intérêt prévue à l'article 244 *quater* J.

« 9. Les prestations de travaux effectuées pour la construction de logement par les bénéficiaires d'une avance remboursable ne portant pas intérêt prévue à l'article 244 *quater* J. »
«

II- Les pertes de recettes pour l'État résultant du I sont compensées à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts. »

Amendement présenté par M. Serge Letchimy :

« Afin de favoriser la production de logements locatifs sociaux privés conventionnés à l'APL (ou pour l'Outre-mer, à l'AL) avec l'ANAH au titre du L. 321-8 du CCH, un taux de TVA de 5,5 % est appliqué aux opérations de réhabilitation des logements éligibles à l'article 55 de la loi SRU, dans le cadre des périmètres de rénovation urbaine et de requalification des îlots anciens dégradés. »

Amendements présentés par M. Lionnel Luca :

- Rédiger ainsi l'alinéa 15 de l'article 278 *sexies* du code général des impôts :

« 6. Les ventes et livraisons à soi-même d'immeubles au sens du 7° de l'article 257, à usage de résidence principale, destinés à des personnes physiques. » *[retiré]*

• « I. Au 1. de l'article 1584 du Code Général des Impôts, après les mots : « 1,20% », au 2° de l'article 1594 A après les mots « sur leur territoire », et à l'article 1595 bis, ajouter les mots :

« En sont exonérés, les immeubles, dont le prix de vente retenu pour le calcul de l'impôt n'excède pas 500 000 €, à usage de résidence principale, acquis par une personne physique. ».

Un décret en Conseil d'État détermine les modalités d'application du présent article, notamment les obligations déclaratives incombant à l'acquéreur et le régime des sanctions en cas de non respect de la condition d'exonération.

II. Il est institué une dotation budgétaire afin de compenser à chaque commune et département la perte de recettes résultant de l'application du I.

La perte de recettes pour l'État résultant du I 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. » *[retiré]*

- « I. Supprimer l'article 232 du code général des impôts.

II. Il est institué une exonération partielle ou totale sur le foncier bâti, en fonction de la mise en location du bien pour des loyers inférieurs au prix du marché. » *[retiré]*

Amendement présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonnet :

Insérer l'article suivant :

Après l'article L. 312-14-1 du code de la consommation, il est inséré un article L. 312-14-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 312-14-2. – Toute offre préalable et tout contrat de crédit immobilier doit comporter une clause offrant à l'emprunteur la possibilité, sans pénalité et sans devoir souscrire une assurance, de reporter le paiement des mensualités dues pour une durée de 6 mois ou d'en moduler le montant lors de la survenance d'événements graves affectant, en dehors de sa volonté, ses ressources.

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

Amendement présenté par M. Serge Letchimy :

« Dans les périmètres de rénovation urbaine et de requalification d'îlots anciens dégradés, un taux de TVA de 5,5 % est appliqué aux opérations de construction de logements en accession sociale. » *[retiré]*

Article additionnel après l'article 17

Amendements présentés par M. Lionnel Luca :

• Compléter le premier alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation par les deux alinéas suivants :

« Le nombre de logements sociaux dans le patrimoine immobilier d'une commune est modulé en fonction de critères objectifs incontestables géographiques et urbanistiques.

Ces critères déterminés par la Direction Départementale de l'Équipement, sous l'autorité du Préfet, permettent aux communes de bénéficié soit d'une réduction de ce taux, soit d'un allongement de la durée pour y parvenir. » *[retiré]*

• « L'article 55 de la loi SRU qui fixe à 20 % le nombre de logements sociaux dans le patrimoine immobilier d'une commune doit être modulé en fonction de critères objectifs incontestables, géographiques et urbanistiques.

Ces critères déterminés par la direction départementale de l'équipement dans chaque département, sous l'autorité du Préfet, permettent aux communes de bénéficier soit d'une réduction de ce taux, soit d'un allongement de la durée pour y parvenir. » *[retiré]*

• « Après le septième alinéa (4°) de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Pour l'application de la présente section, sont assimilés aux logements locatifs sociaux les logements qui ont fait l'objet, depuis moins de quinze ans, d'une cession au locataire occupant et qui répondaient alors aux critères mentionnés aux quatre alinéas précédents et les logements ayant fait l'objet d'un contrat de location-accession, mentionné à l'article premier de la loi n°84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, et qui ont fait l'objet, depuis moins de quinze ans, d'une levée d'option par le locataire occupant transférant la propriété. »

Amendements présentés par M. Jean-Yves Le Bouillonnet :

• « Le premier alinéa de l'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Ces inventaires font apparaître les proportions de chaque catégorie de logement locatif social en fonction des plafonds de ressources et de loyers s'y attachant et de leur mode de financement. » »

• « L'article L. 302-7 du code de la consommation est ainsi modifié :

1° Dans le premier alinéa, après les mots : « à l'exception de celles qui » sont insérés les mots : « , tout en ayant sur leur territoire une zone urbaine sensible définie au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire, » ;

2° Dans le deuxième alinéa, le montant : « 152,45 € » est remplacé par le montant : « 762,25 € » ;

3° Dans le troisième alinéa, les mots : « ce prélèvement est fixé à 20 % du potentiel fiscal par habitant multipliés » sont remplacés par les mots : « ce prélèvement est égal au potentiel fiscal par habitant multiplié » ;

4° Dans le cinquième alinéa, le montant : « 3 811,23 € » est remplacé par le montant : « 3 000 € » . »

• « Après le premier alinéa de l'article L. 302-8 du même code, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« Cet objectif est défini afin de renforcer l'équilibre social de l'habitat sur le territoire de la commune. À cet effet, sur la base des inventaires et des répartitions entre les différentes catégories de logements locatifs sociaux mentionnés au premier alinéa de l'article L. 302-6, cet objectif fixe les parts respectives des logements locatifs sociaux à réaliser en fonction de leur catégorie. Les logements construits au moyen des prêts visés à la sous-section 3 de la section I du chapitre unique du titre III du livre III du présent code ne peuvent représenter plus de 33 % de cet objectif.

« Dans les communes ayant fait l'objet d'un constat de carence, la part des logements construits au moyen des prêts visés à la sous-section 3 de la section I du chapitre unique du titre III du livre III du présent est nulle.

« Le préfet peut autoriser la commune à déroger aux obligations visées à l'alinéa précédent si la commune a sur son territoire une zone urbaine sensible définie au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire. » »

• « L'article L. 302-9-1 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« La dotation forfaitaire, définie à l'article L. 2334-7 du code général des collectivités territoriales, versée aux communes ayant fait l'objet d'un constat de carence est diminuée à due concurrence du montant du prélèvement visé à l'article L. 302-7 du présent code effectué au titre de l'année précédente. » »

Amendement présenté par Mme Laure de La Raudière :

« Lorsqu'un bailleur a mis en vente par lots plus de dix logements, libres ou occupés, dans un même ensemble immobilier, et qu'un ancien locataire justifie :

1- Soit d'un revenu inférieur à 100 % du plafond de ressources du Prêt Locatif Intermédiaire, ces ressources étant exprimées sous la forme du cumul des revenus imposables de chaque membre vivant au foyer de l'ancien locataire au titre de l'avant-dernière année du bail ;

2- Soit d'un état de santé présentant un caractère de gravité reconnue médicalement ;

3- Soit qu'il était âgé de plus de 70 ans à la date d'expiration de son bail ;

4- Soit qu'il est titulaire d'une rente d'invalidité du travail correspondant à une incapacité au moins égale à 80 % ou d'une allocation servie à toute personne dont l'infirmité entraîne au moins 80 % d'incapacité permanente ;

Ce bailleur est alors tenu de lui proposer, lorsqu'un contentieux en exécution de congé est en cours, ou que les délais d'expulsion ne sont pas échus, ou que l'expulsion n'a pas été réalisée, un relogement dans les conditions mentionnées au premier paragraphe du III de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Ce bailleur propose en priorité à son ancien locataire des logements qui deviennent vacants dans son parc et qui ne font pas l'objet d'un droit de réservation. Dans ce cas le loyer du logement proposé bénéficie par rapport aux loyers de relocation d'une remise en pourcentage égale à celle dont bénéficie le locataire dans son logement actuel. Le loyer résultant ne peut cependant être supérieur au loyer moyen pratiqué pour un logement comparable dans la même zone géographique.

Amendement présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonnet :

« Les deuxième et troisième phrases du premier alinéa du 2° du V de l'article 1609 *nonies* C du code général des impôts sont supprimées. »

Article 18

Amendement présenté par M. Lionnel Luca :

Compléter l'alinéa 2 par la phrase suivante :

« Cette limitation de l'interdiction de cautionnement est réservée aux seules locations couvertes par la GRL ».

Article additionnel après l'article 18

Amendements présentés par M. Jean-Yves Le Bouillonnet :

• « I. – À compter du 1er janvier 2010, il est institué un fonds dénommé « Fonds de garantie universel et mutualiste contre les risques locatifs » ayant pour objet de prendre en charge, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État, les loyers impayés aux bailleurs louant un local à usage d'habitation soumis aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

II. – Afin d'accomplir ses missions, le Fonds dispose des recettes suivantes :

1° Une contribution de l'État ;

2° Le produit d'une contribution annuelle des propriétaires bailleurs à hauteur de 2 % des loyers perçus ;

3° Les intérêts tirés du placement des dépôts de garantie visés à l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée ;

4° Une subvention annuelle de l'Union d'économie sociale du logement visée à l'article L. 313-17 du code de la construction et de l'habitation, déterminée contractuellement avec l'État.

III. – Le I de l'article 234 *nonies* du code général des impôts est ainsi rédigé :

« I. – À compter du 1^{er} janvier 2010, il est institué une contribution annuelle sur les revenus tirés de la location de locaux situés dans des immeubles achevés depuis quinze ans au moins au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, acquittée par les bailleurs. »

IV– Les pertes de recettes pour l'État résultant du I sont compensées à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts. *[irrecevable article 40]*

- « L'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet précitée est ainsi rédigé :

« *Art. 22-1.* – Pour l'établissement du contrat de location, le bailleur ou son mandataire ne peut demander au locataire le cautionnement d'un tiers pour les sommes dont le locataire serait débiteur dans le cadre d'un contrat de location conclu en application du présent titre. »

- « L'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi modifié :

1° Dans le troisième alinéa, après les mots : « dûment justifiées », sont insérés les mots : « au moyen de factures acquittées » ;

2° Dans le cinquième alinéa, le mot : « légal » est remplacé par le mot et le pourcentage : « de 30 % ». »

Article 19

Amendement présenté par M. Pierre Gosnat :

Supprimer cet article.

Amendement présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonnet :

Supprimer cet article.

Amendement présenté par M. Pierre Gosnat :

Compléter cet article par l'alinéa suivant :

III. Au premier alinéa de l'article L. 613-3 du même code, les mots : « 1^{er} novembre » sont remplacés par les mots : « 15 octobre », et les mots : « 15 mars », sont remplacés par les mots « 15 avril ». *[sans objet]*

Amendement présenté par M. Olivier Carré :

Compléter cet article par l'alinéa suivant :

« Le préfet donnera la possibilité aux associations agréées qui assurent des activités d'intermédiation ou de gestion locative de prendre à bail des logements appartenant à une ou des personnes physiques en vue de les sous-louer, meublés ou non à l'occupant expulsé ou menacé d'expulsion. » *[sans objet]*

Article additionnel après l'article 19

Amendement présenté par M. Lionnel Luca :

A l'alinéa 1 de l'article L 613-1 du code de la construction et de l'habitation, substituer aux mots : « peut par dérogation aux dispositions des articles 1244-1 à 1244-3 du code civil, accorder des délais renouvelables excédants une année », les mots : « ne peut, par dérogation aux dispositions des articles 1244-1 à 1244-3 du code civil, accorder des délais supérieurs à 3 mois. » *[sans objet]*

Article 19 bis

Amendement présenté par M. Jean-Pierre Decool :

Compléter cet article par l'alinéa suivant :

« Un bailleur ne peut faire délivrer une assignation aux fins de constat de résiliation du bail avant l'expiration d'un délai de trois mois suivant la saisine de la commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue au d. de l'article de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, sauf si la décision de cette commission intervient avant l'expiration de ce délai »

Article 20

Amendement présenté par M. Pierre Gosnat :

Supprimer cet article. *[sans objet]*

Amendements présentés par M. Jean-Yves Le Bouillonnet :

- Supprimer cet article.
- Compléter l'alinéa 3 par la phrase suivante : « Cette proposition est faite lorsque la demande locale pour ce type de logement le justifie ».

Amendement présenté par M. Pierre Gosnat :

I. Rédiger ainsi l'alinéa 4 :

« Le loyer augmenté des charges locatives du nouveau logement doit être inférieur à celui du loyer d'origine. L'effort financier consenti par le locataire doit être réduit à due proportion de la diminution de la surface habitable qu'il consent »

II. Rédiger ainsi l'alinéa 5 :

« Le bailleur prend en charge les frais afférents à la mobilité de son locataire. Ces frais comprennent le déménagement, l'emménagement, l'adaptabilité du mobilier du locataire au nouveau logement, l'ouverture des compteurs »

III. Après l'alinéa 5, insérer l'alinéa suivant :

« Si le locataire bénéficiait dans le logement qu'il consent à quitter de tarifs conventionnés de gaz ou d'électricité, le bailleur est tenu de lui proposer un logement dans lequel le locataire pourra jouir de ces mêmes tarifs »

IV. Rédiger ainsi l'alinéa 9 :

« Le loyer augmenté des charges locatives du nouveau logement doit être inférieur à celui du loyer d'origine. L'effort financier consenti par le locataire doit être réduit à due proportion de la diminution de la surface habitable qu'il consent »

V. Rédiger ainsi l'alinéa 10 :

« Le bailleur prend en charge les frais afférents à la mobilité de son locataire. Ces frais comprennent le déménagement, l'emménagement, l'adaptabilité du mobilier du locataire au nouveau logement, l'ouverture des compteurs »

VI. Après l'alinéa 10, insérer l'alinéa suivant :

« Si le locataire bénéficiait dans le logement qu'il consent à quitter de tarifs conventionnés de gaz ou d'électricité, le bailleur est tenu de lui proposer un logement dans lequel le locataire pourra jouir de ces mêmes tarifs » *[sans objet]*

Amendement présenté par Mme Laure de La Raudière :

I. A la première phrase de l'alinéa 11, substituer au mot : « trois », le mot : « deux ».

II. En conséquence, à la deuxième phrase de l'alinéa 11, substituer au mot : « troisième », le mot : « deuxième ». *[sans objet]*

Amendement présenté par M. Yves Albarello :

I. À l'alinéa 7, substituer aux mots : « soixante-dix », les mots : « soixante-cinq ».

II. Procéder à la même substitution aux alinéas 12, 76 et 80.

III. À l'alinéa 19, substituer aux mots : « soixante-dixième », les mots : « soixante-cinquième ».

Amendement présenté par M. Pierre Gosnat :

A la première phrase du 7^{ème} alinéa de cet article, après les mots : « aux locataires de plus de soixante-dix ans », insérer les mots « , aux locataires présentant des pathologies graves ou ayant à leur charge une personne présentant une telle pathologie » *[sans objet]*

Amendement présenté par M. Michel Piron, rapporteur :

Dans cet amendement, substituer aux mots : « pathologies graves », les mots : « affection de longue durée ». *[sans objet]*

Amendement présenté par M. Pierre Gosnat :

Après les mots : « situés », rédiger ainsi la seconde phrase du 7^{ème} alinéa : « sur une commune ayant son territoire sur une ou plusieurs zones urbaines sensibles définies au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire. » *[sans objet]*

Amendement présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonnet :

Compléter l'alinéa 8 par les mots : « et qu'il existe une demande de logement d'une personne handicapée qui ne peut être satisfaite par un autre logement. »

Amendement présenté par Mme Laure de La Raudière :

I. A la première phrase de l'alinéa 11, substituer au mot : « trois », le mot : « deux ».

II. En conséquence, à la deuxième phrase de l'alinéa 11, substituer au mot : « troisième », le mot : « deuxième ». *[sans objet]*

Amendement présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonnet :

Supprimer les alinéas 14 à 21.

Amendement présenté par Mme Laure de La Raudière :

I. Aux alinéas 15 et 17, substituer aux mots : « délai de trois ans », les mots : « délai d'un an ».

II. À l'alinéa 18, substituer aux mots : « trois ans », les mots : « un an ».

III. Compléter l'alinéa 18 par les mots : « pour une durée de deux ans renouvelables ». *[sans objet]*

Amendement présenté par M. Pierre Gosnat :

A la première phrase du 19^{ème} alinéa, après les mots : « soixante-dixième anniversaire », insérer les mots : « aux locataires présentant des pathologies graves ou ayant à leur charge une personne présentant une telle pathologie ». *[sans objet]*

Sous-amendement de M. Michel Piron, rapporteur, à l'amendement présenté par M. Pierre Gosnat :

Dans cet amendement, substituer aux mots : « pathologies graves », les mots : « affection de longue durée ». *[sans objet]*

Amendements présentés par M. Pierre Gosnat :

- Rédiger ainsi la seconde phrase du 19^{ème} alinéa de cet article :

« Il ne s'applique pas non plus aux logements situés sur une commune ayant sur son territoire une ou plusieurs zones urbaines sensibles définies au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire. »

- Après l'alinéa 19, insérer l'alinéa suivant : « Le I ainsi que les règles générales relatives au supplément de loyer de solidarité ne sont pas applicables aux locataires relogés dans le cadre d'une opération ANRU. » *[sans objet]*

- Supprimer les alinéas 20 à 24.

Amendement présenté par Mme Laure de La Raudière :

I. A la première phrase de l'alinéa 26, substituer au mot : « trois », le mot : « deux ».

II. En conséquence, à la seconde phrase de l'alinéa 26, substituer au mot : « troisième », le mot : « deuxième ». *[sans objet]*

Amendement présenté par M. Olivier Carré :

A l'alinéa 26, après les mots : « à l'article L. 443-15-1 », insérer les mots : « , ou de restructuration d'immeuble ». *[sans objet]*

Amendement présenté par Mme Laure de La Raudière :

I. A la première phrase de l'alinéa 29, substituer au mot : « trois », le mot : « deux ».

II. En conséquence, à la seconde phrase de l'alinéa 29, substituer au mot : « troisième », le mot : « deuxième ». *[sans objet]*

Amendement présenté par M. Olivier Carré :

Après l'alinéa 30, insérer l'alinéa suivant : « Dans le 6^{ème} paragraphe de l'article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitat, les mots « pour des usages autres que l'habitation » sont supprimés. » *[sans objet]*

Article 20 bis

Amendement présenté par M. Pierre Gosnat :

I. Rédiger ainsi l'alinéa 28 :

« Le loyer augmenté des charges locatives du nouveau logement doit être inférieur à celui du loyer d'origine. L'effort financier consenti par le locataire doit être réduit à due proportion de la diminution de la surface habitable qu'il consent »

II. Rédiger ainsi l'alinéa 29 :

« Le bailleur prend en charge les frais afférents à la mobilité de son locataire. Ces frais comprennent le déménagement, l’emménagement, l’adaptabilité du mobilier du locataire au nouveau logement, l’ouverture des compteurs »

III. Après l’alinéa 29, insérer l’alinéa suivant :

« Si le locataire bénéficiait dans le logement qu’il consent à quitter de tarifs conventionnés de gaz ou d’électricité, le bailleur est tenu de lui proposer un logement dans lequel le locataire pourra jouir de ces mêmes tarifs »

IV. Rédiger ainsi l’alinéa 33 :

« Le loyer augmenté des charges locatives du nouveau logement doit être inférieur à celui du loyer d’origine. L’effort financier consenti par le locataire doit être réduit à due proportion de la diminution de la surface habitable qu’il consent »

V. Rédiger ainsi l’alinéa 34 :

« Le bailleur prend en charge les frais afférents à la mobilité de son locataire. Ces frais comprennent le déménagement, l’emménagement, l’adaptabilité du mobilier du locataire au nouveau logement, l’ouverture des compteurs »

VI. Après l’alinéa 34, insérer l’alinéa suivant :

« Si le locataire bénéficiait dans le logement qu’il consent à quitter de tarifs conventionnés de gaz ou d’électricité, le bailleur est tenu de lui proposer un logement dans lequel le locataire pourra jouir de ces mêmes tarifs »

Amendements présentés par Mme Laure de La Raudière :

• A la première phrase de l’alinéa 30, substituer au mot : « trois », le mot « deux ». *[sans objet]*

• A la première phrase de l’alinéa 35, substituer au mot : « trois », le mot « deux ». *[sans objet]*

• I. A l’alinéa 36, remplacer les mots : « de trois ans », par les mots : « d’un an ».

II. A l’alinéa 39, remplacer le mot « trois » par le mot « deux ». *[sans objet]*

Article 21

Amendement présenté par M. Pierre Gosnat :

Supprimer cet article.

Amendements présentés par M. Jean-Yves Le Bouillonnet :

• Supprimer cet article.

• A l’alinéa 3, substituer aux mots : « de l’indice de référence des loyers mentionné à l’article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs », les mots : « de l’indice du niveau de vie médian des ménages français. »

Amendement présenté par M. Pierre Gosnat :

A l’alinéa 3, substituer aux mots : « de l’indice de référence des loyers mentionné à l’article 17 de la loi n° 89462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs », les mots : « de l’indice du niveau de vie médian des ménages français ».

Amendement présenté par M. Serge Letchimy :

A l'article 21, après l'alinéa 3, insérer l'alinéa suivant :

« Dans les Départements d'Outre-mer, cette mesure n'est applicable que sur décision du Conseil départemental de l'habitat et selon des modalités qu'il aura lui-même définies »

Amendements présentés par M. Jean-Yves Le Bouillonnet :

• Compléter cet article par l'alinéa suivant : « La première révision des plafonds de ressources ainsi calculée interviendra le 1^{er} janvier 2010 ».

• Compléter cet article par l'alinéa suivant :

« Après les mots « cette résidence », rédiger ainsi la fin du 1^{er} alinéa du I de l'article 244 quater J, du code général des impôts :

« Ce dispositif peut se cumuler avec le bénéfice du taux réduit de TVA prévu pour les opérations visées aux articles 261, 5,9° et 278 sexies, I, 6 du présent code » »

Article additionnel après l'article 21

Amendements présentés par M. Jean-Yves Le Bouillonnet :

• I- « Au 1^{er} janvier 2009, nonobstant l'application de l'article 26 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, les plafonds de loyers, les plafonds des charges de remboursement de contrats de prêts dont la signature est postérieure à la date de révision du barème, le montant forfaitaire des charges et les équivalences de loyer et de charges locatives de l'aide personnalisée au logement, de l'allocation de logement mentionnée à l'article L. 542-1 du code de la sécurité sociale et de l'allocation au logement mentionnée à l'article L. 831-1 du même code sont revalorisés. Cette revalorisation est effectuée à due concurrence de l'évolution constatée de l'indice des prix à la consommation entre le 1er janvier 2002 et le 31 décembre 2007. »

II – Les pertes de recettes pour l'État résultant du I sont compensées à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts. *[irrecevable article 40]*

• I – Le premier alinéa du I de l'article L. 351-3-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« L'aide personnalisée au logement est due à partir de la date d'entrée dans le logement, sous réserve que les conditions d'ouverture des droits soient réunies. »

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

1° La première phrase du quatrième alinéa de l'article L. 542-2 est ainsi rédigée :

« L'allocation de logement est due à partir de la date d'entrée dans le logement, sous réserve que les conditions d'ouverture des droits soient réunies » ;

2° La première phrase du premier alinéa de l'article L. 831-4-1 est ainsi rédigée :

« L'allocation de logement est due à partir de la date d'entrée dans le logement, sous réserve que les conditions d'ouverture des droits soient réunies. »

III – Les pertes de recettes pour l'État résultant du I sont compensées à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts. *[irrecevable article 40]*

• I- « L'article L. 351-3-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un IV ainsi rédigé :

« IV. – L'aide personnalisée au logement est versée au bénéficiaire dans sa totalité quel que soit son montant. Quand celui-ci est inférieur à 15 € mensuel, un décret peut modifier la périodicité des versements. » »

II – Les pertes de recettes pour l'État résultant du I sont compensées à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts. *[irrecevable article 40]*

Article 23

Amendement présenté par M. Serge Letchimy :

Après l'alinéa 2, insérer l'alinéa suivant :

« Dans les Départements d'Outre-mer, le CDH, Conseil Départemental de l'Habitat, détermine annuellement les financements affectés à l'ingénierie et aux dispositifs d'accompagnement social et d'insertion dans le logement des ménages en difficulté »

Amendements présentés par M. Michel Piron, rapporteur :

• I. Supprimer l'alinéa 3

II. Compléter l'alinéa 5 par la phrase suivante :

« Cette capacité est portée à une place par tranche de 500 habitants dans les communes visées à la première phrase du présent alinéa et comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 1 000 000 habitants. » *[retiré]*

• Supprimer l'alinéa 20. *[retiré]*

Amendement présenté par M. Olivier Carré :

A l'alinéa 20, après les mots : « dans la limite de », rédiger ainsi la fin de cet alinéa : « 50 %, peut être affectée à des associations pour le financement des services mobiles d'aide aux sans-abris ou à des associations d'intermédiation locative agréées ». *[sans objet]*

Amendement présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonnet :

Au début de l'alinéa 27, substituer aux mots : « Pour Paris et les départements limitrophes », les mots : « En Ile-de-France ».

Article additionnel après l'article 23

Amendement présenté par M. Olivier Carré :

Insérer l'article suivant :

« Le premier alinéa de l'article L. 253-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé : « Les logements dont l'usufruit est détenu par des bailleurs visés à l'article L. 253-1 peuvent être financés par tous les types de prêts aidés dont les prêts aidés par l'État. » *[irrecevable article 40]*

Article additionnel après l'article 23 quinquies

Amendement présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonnet :

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

1° Le premier alinéa de l'article 6 est ainsi rédigé :

« Le plan départemental institue un fonds de solidarité pour le logement destiné à accorder des aides financières sous forme de cautionnements, prêts ou avances remboursables, garanties ou subventions à des personnes remplissant les conditions de l'article 1^{er} et qui entrent dans un logement locatif ou qui, étant locataires, sous-locataires ou résidents de logements-foyers, se trouvent dans l'impossibilité d'assumer leurs obligations relatives au paiement du loyer, des charges et des frais d'assurance locative, ou qui, occupant régulièrement leur logement, se trouvent dans l'impossibilité d'assumer leurs obligations relatives au paiement des fournitures d'eau, d'énergie et de services téléphoniques. Le plan définit les critères d'éligibilité aux aides du fonds et précise ses conditions d'intervention, en veillant au respect des priorités définies à l'article 4. Ces critères ne peuvent reposer sur d'autres éléments que le niveau de ressources des personnes et l'importance et la nature des difficultés qu'elles rencontrent. » ;

2° L'article 6-3 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est ainsi rédigé :

« Le financement du fonds de solidarité pour le logement est assuré par l'État et le département. Il revient à l'État de garantir une péréquation entre les départements. Exclusion faite de la somme attribuée par l'État au titre de la péréquation, la participation du département est au moins égale à celle de l'État » ;

b) Le second alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Annuellement, après consultation de ces opérateurs, le ministre du budget fixera le niveau de leur participation. » ;

3° l'article 6-4 est ainsi rédigé :

« *Art. 6-4.* – La gestion financière et comptable du fonds de solidarité pour le logement peut être confiée par convention conjointe du département et de l'État, sous leur responsabilité et leur contrôle, à un organisme de sécurité sociale, une association agréée à cet effet ou un groupement d'intérêt public. » ;

4° le premier alinéa de l'article 7 est ainsi rédigé :

« Des fonds locaux peuvent être institués. Le département et l'État peuvent en confier la gestion, par convention conjointe, aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale qui en font la demande. » ;

5° L'article 8 est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Ce décret précise notamment les délais maximum d'instruction de la demande d'aide au fonds de solidarité pour le logement, détermine les principales règles de fonctionnement, les conditions de recevabilité des dossiers, les formes et modalités d'intervention que doivent respecter les fonds de solidarité pour le logement. »

II – Les pertes de recettes pour l'État résultant du I sont compensées à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

III - Les pertes de recettes pour les collectivités locales sont compensées, à due concurrence, par le relèvement de la dotation globale de fonctionnement. *[irrecevable article 40]*

Article 24

Amendement présenté par M. Pierre Gosnat :

Supprimer cet article.

Amendement présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonnet :

I- Compléter cet article par l'alinéa suivant :

II-

« 4° Le quatrième alinéa du II de l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation est complété par la phrase suivante : « Pour instruire les dossiers, la commission consulte les dispositifs partenariaux existants pour les demandeurs relevant de ces dispositifs »

II- avant l'alinéa 6, insérer les deux alinéas suivants :

« A la deuxième phrase du cinquième alinéa du II après les termes « ordonne le logement ou le relogement de celui-ci » sont insérés les termes suivants : « ainsi que les besoins d'aide du FSL ou d'accompagnement social éventuellement nécessaires, en vérifiant leur financement »

« Le sixième alinéa du I de l'article L. 441-2-3-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié : Après les termes « ordonne le logement ou le relogement de celui-ci » sont insérés les termes « ainsi que les besoins d'aide du FSL ou d'accompagnement social éventuellement nécessaires, en vérifiant leur financement. »

Article additionnel après l'article 24

Amendement présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonnet :

« L'article 2 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 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le logement attribué au demandeur ne peut se situer sur le territoire d'une commune dans laquelle le nombre de logements sociaux, au sens de l'article L. 302-5, représente plus de 50 % du nombre de résidences principales. »

Article 24 quinquies

Amendement présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonnet :

Rédiger ainsi cet article :

« L'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le cinquième alinéa est ainsi rédigé :

« Le représentant de l'État dans le département peut, par convention, déléguer au président d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, disposant d'un programme local de l'habitat, tout ou partie des réservations de logements dont il bénéficie, au titre du précédent alinéa, sur le territoire de l'établissement. » ;

2° Le septième alinéa est ainsi rédigé :

« S'il constate, au terme de l'année écoulée, que les objectifs quantitatifs fixés par le plan départemental pour le logement des personnes défavorisées ne sont pas respectés, le

représentant de l'État, après mise en demeure restée sans suite pendant deux mois, retire la délégation. »

Article 25

Amendement présenté par M. Serge Letchimy :

Après l'alinéa 3, insérer l'alinéa suivant :

« Dans les Départements d'Outre-mer, constituent également un habitat indigne les logements exposés aux risques naturels majeurs et les logements exposés aux dangers induits par la situation géographique et l'enclavement des quartiers. »

Article additionnel après l'article 25 quinquies

Amendement présenté par M. Michel Piron, rapporteur :

Au 1° de l'article 1719 du code civil, il est ajouté un second alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque des locaux loués à usage d'habitation sont impropres à cet usage, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion de l'occupant. » *[retiré]*

Article additionnel après l'article 27

Amendement présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonnet :

« Un rapport analysant les incidences de la politique logement sur l'accompagnement social des publics en difficulté et les politiques d'insertion, est transmis au Parlement avant le 30 décembre 2010. »

Amendements présentés par M. Jean-Pierre Decool :

- Insérer l'article suivant :

Au m) du 1° de l'article 31 du Code général des impôts, il est inséré un troisième alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'à l'échéance de l'une des conventions mentionnées à l'article L. 321-4 ou L. 321-8, du code de la construction et de l'habitation, y compris après une période triennale de prorogation, le contrat de location du logement concerné est en cours de validité au sens de l'article 10 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le bénéfice de l'une des déductions des revenus bruts prévue au présent article est maintenu jusqu'à la date fixée pour le renouvellement ou la reconduction de ce contrat de location, tant que le même locataire reste en place et que toutes les conditions notamment de loyers restent remplies. » *[retiré]*

- Rédiger ainsi les alinéas 75 et 76 du code général des impôts :

« m) Pour les baux conclus à compter du 1^{er} octobre 2006, une déduction fixée à 30 % des revenus bruts des logements donnés en location, si ces logements font l'objet d'une convention mentionnée à l'article L. 321-4 du code de la construction et de l'habitation. Cette déduction est consentie à compter de la date de prise d'effet de la convention et pendant toute sa durée d'application.

Cette déduction est portée à 45 % des revenus bruts des logements lorsque ces logements font l'objet d'une convention mentionnée à l'article L. 321-8 du code de la

construction et de l'habitation. Cette déduction est consentie à compter de la date de prise d'effet de la convention et pendant toute sa durée d'application.

Un décret précise les modalités de prise d'effet de ces déductions. » *[retiré]*

Article 28

Amendement présenté par M. Armand Jung :

Supprimer les alinéas 12 à 15

2°) Substituer aux alinéas 18, 19, 20, 21, 22 (nouveau) les sept alinéas suivants :

I. – La consultation auprès du service du Livre foncier, sur place ou à distance, est libre pour les données permettant l'identification des immeubles, ainsi que des droits de propriété, servitudes, charges et sûretés portant sur ces immeubles, et l'identification des personnes titulaires de droits inscrits.

II. – La consultation auprès du service du Livre foncier, sur place ou à distance, des autres données et de celles des annexes est accessible aux agents spécialement habilités des services administratifs de l'État, des collectivités territoriales et de leurs établissements publics de coopération, pour l'exercice de leurs compétences, aux notaires, aux avocats, aux huissiers de justice et aux géomètres experts dans l'exercice d'un mandat légal.

Toute personne peut accéder sur place ou à distance aux données autres que celles mentionnées au I et à celles des annexes en justifiant d'une autorisation du titulaire du droit de propriété au sens de l'article 543 du Code civil, d'un titre exécutoire ou d'une autorisation judiciaire.

III. – Les personnes visées aux I et II qui consultent le Livre foncier ou ses annexes dans les conditions prévues ci-dessus, peuvent en obtenir une copie ayant force probante uniquement pour les données qu'elles sont autorisées à consulter. La copie est délivrée par l'établissement public à titre de simple renseignement.

IV. - L'inscription d'un droit au Livre foncier doit être portée à la connaissance des titulaires de droits concernés avec l'indication de leur droit d'accès et de rectification.

Toute personne peut obtenir communication des informations concernant ses biens et droits et, sous réserve des droits des tiers, exiger la rectification, la modification ou la suppression d'une information inexacte, incomplète ou périmée par une requête présentée au juge du Livre foncier.

V. - Les modalités d'application du présent article sont précisées par décret en Conseil d'État.

Article additionnel après l'article 28

Amendement présenté par M. Lionel Tardy :

« A l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitat

I Au deuxième alinéa, remplacer la phrase « par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise » par « selon les modalités prévues aux articles 665 et suivants du code de procédure civile.

II Supprimer le troisième alinéa

III Au quatrième alinéa, remplacer le mot : « trois » par « deux »

IV Au cinquième alinéa, remplacer les mots « aux premier et troisième alinéa » par « au premier alinéa » »

Amendement présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonnet :

« Les trois premiers alinéas du b de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« Pendant une période de trois ans à compter de la promulgation de la loi n° 2008-151 pour le pouvoir d'achat, le loyer des logements vacants ou faisant l'objet d'une première location qui ne sont pas visés au a ci-dessus est fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies à l'article 19, s'il est supérieur au dernier loyer exigé du précédent locataire. »

Article additionnel après l'article 34

Amendement présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonnet :

« Il ne peut exister qu'un seul établissement public foncier d'État par région. »

Article 38

Amendement présenté par M. Olivier Carré :

Supprimer l'alinéa 7.

Article additionnel après l'article 39

Amendement présenté par M. Michel Piron, rapporteur :

I.- Il est ajouté à l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, un paragraphe f) ainsi rédigé :

« Lorsque des travaux d'économie d'énergie sont réalisés par le bailleur dans les parties privatives d'un logement ou dans les parties communes de l'immeuble, une participation au financement de ces travaux peut être demandée au locataire du logement loué à partir de la date d'achèvement des travaux, sous réserve que ces derniers lui bénéficient directement et qu'ils lui soient justifiés. Elle ne peut toutefois être exigible qu'à condition que le logement atteigne un niveau de performance énergétique minimale ou qu'un ensemble de travaux ait été réalisé.

Cette participation, limitée au maximum à 15 ans, est inscrite sur la quittance remise au locataire. Elle ne peut excéder la durée de remboursement des prêts contractés pour financer les travaux, ni être supérieure à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée.

Un décret en Conseil d'État, pris après avis de la commission nationale de concertation, précise les conditions d'application du présent article, notamment la liste des travaux éligibles à réaliser et les niveaux de performance énergétique minimale à atteindre, ainsi que les modalités d'évaluation des économies d'énergie, de calcul du montant de la participation demandée au locataire du logement et du contrôle de ces évaluations après travaux.

II.- Il est créé dans le code de la construction et de l'habitation un article L. 442-3-1 ainsi rédigé :

« Lorsque des travaux d'économie d'énergie sont réalisés par le bailleur dans les parties privatives d'un logement ou dans les parties communes de l'immeuble, une participation au financement de ces travaux peut être demandée au locataire du logement loué à partir de la date d'achèvement des travaux, sous réserve que ces derniers lui bénéficient directement et qu'ils lui soient justifiés. Elle ne peut toutefois être exigible qu'à condition que le logement atteigne un niveau de performance énergétique minimale ou qu'un ensemble de travaux ait été réalisé.

Cette participation, limitée au maximum à 15 ans, est inscrite sur la quittance remise au locataire. Elle ne peut excéder la durée de remboursement des prêts contractés pour financer les travaux, ni être supérieure à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée. En cas d'accord collectif, la participation peut s'élever jusqu'à 75 % du montant de l'économie d'énergie.

Un décret en Conseil d'État, pris après avis de la commission nationale de concertation, précise les conditions d'application du présent article, notamment la liste des travaux éligibles à réaliser et les niveaux de performance énergétique minimale à atteindre, ainsi que les modalités d'évaluation des économies d'énergie, de calcul du montant de la participation demandée au locataire du logement et du contrôle de ces évaluations après travaux. *[retiré]*

Amendements présentés par M. Gérard Hamel :

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

- -II- A 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. *[sans objet]*

- « Au troisième alinéa de l'article L. 451-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots « et pour les associations de gestion » sont ajoutés après les mots : « 23 septembre 1967 » et les mots : « et pour les personnes privées » sont remplacés par les mots : « ainsi que pour les personnes privées. » *[retiré]*

Amendements présentés par M. Serge Letchimy :

- « Dans les départements d'Outre-mer, pour lutter contre la vacance, est généralisée une taxe vacance pour les logements ou locaux vides et les terrains en état d'abandon manifeste situés dans les zones de tensions du marché locatif, sur proposition du Maire et par arrêté préfectoral. »

- « Dans les départements d'Outre-mer, le Conseil départemental de l'habitat (CDH), a compétence pour définir les paramètres financiers, techniques et juridiques des produits-logements programmés au titre de la Ligue Budgétaire Unique. »

Amendements présentés par M. Jean-Yves Le Bouillonnet :

- « La charge nette pour le locataire, cumulant le loyer et toutes les charges liées à l'occupation du logement, fait l'objet d'une évaluation contradictoire qui sert de base à l'élaboration d'un programme d'investissements productifs d'économie d'énergie.

Le financement résiduel de cet investissement et l'économie de charges qu'il génère font l'objet de la réactualisation du bail de manière à ce que le financement de l'investissement par le propriétaire et l'économie de charges pour le locataire soient l'un et l'autre sécurisés. »

- « A l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, remplacer les alinéas 2 et 3 par les alinéas suivants :

« 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, présente(s) 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. A 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. » »
[retiré]

• « Il est créé un article L. 442-3-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi rédigé :

Art. L. 442-3-1. - Lorsque les travaux d'économie d'énergie sont réalisés par le bailleur dans les parties privatives d'un logement ou dans les parties communes de l'immeuble, une participation au financement de ces travaux peut être demandée au locataire du logement loué dans les conditions prévues par un accord collectif, sous réserve que ces travaux lui bénéficient directement et qu'ils lui soient justifiés. Cette participation, qui ne peut avoir une durée supérieure à celle de la durée de remboursement des prêts contractés pour financer les travaux, est inscrite sur la quittance remise au locataire. »

ANNEXE

LISTE DES PERSONNES AUDITIONNÉES

- Mme Christine Boutin, ministre du logement et de la ville ;
- Union d'économie sociale pour le logement (1 % logement) (UESL) : M. Jérôme Bédier, président ;
- Fédération des promoteurs-constructeurs (FPC) : M. Jean-François Gabilla, président ;
- Union sociale pour l'habitat (USH) : M. Pierre Quercy, délégué général, et Mme Dominique Dujols, directrice des relations institutionnelles ;
- Union sociale pour l'habitat d'Île-de-France (AORIF) : M. Stéphane Dambrine, président ;
- Confédération de la consommation, du logement et du cadre de vie (CLCV) : MM. Thierry Saniez, délégué général, et David Rodrigues, juriste ;
- Confédération nationale du logement : M. Jean-Pierre Giacomo, Président
- Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP) : M. Étienne Crépon, directeur
- M. Denis Vilain, chef de la Mission interministérielle d'inspection du logement social (MILOS) ;
- Agence nationale d'information sur le logement (Anil) : M. Bernard Vorms, directeur, et Mme Isabelle Couëtoux du Tertre, directrice adjointe ;
- Fédération nationale des offices publics de l'habitat : M. Jean-Pierre Caroff, président ;
- Fédération nationale des entreprises sociales de l'habitat : Mme Valérie Fournier, présidente ;
- Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM : M. Vincent Lourier ;
- Fédération des entreprises publiques locales : M. Éric Ledoux, responsable des SEM immobilières ;

- Chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier : M. Claude Sadoun, président ;
- Agence Nationale pour la Participation des Employeurs à l’Effort de Construction (ANPEEC) : MM. François-Didier Lemoine, directeur général, et Emmanuel Rousseau, chef du service de contrôle et de la réglementation ;
- M. Pierre Dartout, délégué interministériel à l’aménagement et à la compétitivité des territoires ;
- M. Michel Mouillart, professeur d’économie à l’Université Paris X Nanterre ;
- groupe SNI (Société nationale immobilière) : M. André Yché, président-directeur général ;
- M. Alain Régnier, préfet délégué général pour la coordination de l’hébergement et de l’accès au logement des personnes sans abris ou mal logées ;
- Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) : M. Pierre Sallenave, directeur général ;
- Association des grandes villes de France : M. Emmanuel Heyraud, chargé de mission ville logement, et Mme Caroline Porot, chargée de mission ;
- Agence nationale pour l’amélioration de l’habitat (Anah) : M. Philippe Pelletier, président, et Mme Sabine Baïetto-Beysson, directrice générale ;
- Union nationale de la propriété immobilière (UNPI) : M. Jean Perrin, président ;
- Association des maires de France : Mme Annie Guillemot, maire de Bron ;
- Association des communautés de France : MM. Nicolas Portier, délégué général, et Pierre Delpech, responsable financier ;
- Fédération des syndicats des copropriétés coopératives : M. Michel Thiercelin ;
- Fédération française des sociétés d’assurance (FFSA) : M. Stéphane Penet, directeur des assurances des biens et des responsabilités, et Mme Claudine Quilleveré, sous-directrice ;
- Réseau Cil Leaders : M. Dominique Giry, délégué général ;

- Crédit Foncier : M. François Blancard, directeur général ; Mme Nicole Chavrier, directrice des relations institutionnelles ;
- Adoma : M. Alain Botton, directeur général délégué ;
- FNARS : M. François Bregou, responsable du service Analyse stratégique et Partenariats ;
- Haut comité au logement des personnes défavorisées : M. Bernard Lacharme, secrétaire général ;
- Solidarité nouvelle pour le logement : M. Jean-Luc Flinois, président de SNL-Yvelines, et M. Denis Laurent, président de SNL-Paris ;
- Union nationale interfédérale des œuvres et organismes privés sanitaires et sociaux (UNIOPSS) : Mme Jeanne Dittrich et M. Claude Chaudières ;
- Mouvement ATD Quart-monde : M. Olivier Nodé-Langlois, responsable du Secrétariat national habitat-ville ;
- Conseil d'analyse économique : M. Pierre Joly, secrétaire général, et Mme Anne Yvrande, conseiller scientifique ; Mme Valérie Plagnol, membre ;
- M. Jean-Pierre Lacroix, préfet, sur la Revue générale des politiques publiques (RGPP) ;
- Crédit mutuel : M. Etienne Pflimlin, président ;
- Crédit agricole : M. Jean-Yves Hocher, directeur général délégué ;
- Syndicat national des professionnels de l'aménagement et du lotissement (SNAL) : Mme Isabelle Baer, déléguée générale ;
- Fédération française du bâtiment (FFB) : MM. Didier Ridoret, président, Loïc Chapeaux, chef du service des études économiques, et Benoît Vanstavel, responsable des relations avec le Parlement ;
- Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment (CAPEB) : MM. Jean Lardin, président, Alain Chouguiat, chef du service des affaires économiques, et Dominique Proux, responsable des relations institutionnelles ;
- Entreprises générales de France-BTP (EGF-BTP) : MM. Xavier Bezançon, délégué général, et Christian Cucchiarini, responsable des marchés ;

- Union des maisons françaises : MM. Michel Willaey et Dominique Duperret ;
- Conseil national de l'ordre des architectes : Mme Isabelle Moreau, directrice des relations extérieures et institutionnelles, et Cristina Conrad, architecte ;
- FNAIM : MM. René Pallincourt, président, et Henry Buzy-Cazaux, délégué général ;
- Conseil supérieur du notariat : Maîtres Christian Pisani et Jean-Marie Ohnet, et M. François Peres, chargé des relations avec le Parlement ;
- CFDT : M. Jean-Luc Berho, secrétaire confédéral en charge du logement ;
- Délégation interministérielle pour le développement de l'offre de logements (DIDOL) : M. Jean-Louis Helary ;
- M. Dominique Braye, sénateur ;
- M. Philippe Dallier, sénateur ;
- Nexity : M. François-Xavier Schweitzer, directeur de l'habitat social ;
- Akerys : M. François Jouven, président ;
- Bouygues immobilier : M. François Bertière, président ;
- Kaufman & Broad : M. Guy Nafylian, président ;
- Droit au logement (DAL) : M. Jean-Baptiste Eyrault, président ;
- Association des Responsables de copropriété.