



N° 2131

ASSEMBLEE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

ONZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 2 février 2000.

PROJET DE LOI

relatif à la solidarité et au renouvellement urbains,

(Renvoyé à la commission de la production et des échanges à défaut de constitution
d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

PRÉSENTÉ

AU NOM DE M. LIONEL JOSPIN,

Premier ministre,

PAR M. JEAN-CLAUDE GAYSSOT,

ministre de l'équipement, des transports et du logement.

Urbanisme.

EXPOSE DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Au cours de la seconde moitié du XX^{ème} siècle, la France a considérablement évolué. Le mode de vie urbain concerne aujourd'hui trois Français sur quatre, dont une partie vit dans des communes ou agglomérations de taille modeste, voire réside en milieu péri-urbain ou rural, au sein d'un même bassin de vie. Aujourd'hui, la ville est marquée par une distinction plus forte qu'autrefois entre les lieux de vie et les lieux de travail, entre les lieux de chalandise et les lieux de détente ou de loisirs. Expression d'une contrainte ou facteur de liberté, la mobilité se développe à travers des déplacements plus nombreux et sur de plus longues distances. Force est de constater que la révolution urbaine a été celle de l'automobile. Avec la croissance urbaine, les formes d'habitat et les modes d'urbanisation se sont également transformés : grands ensembles, rénovation de centres anciens et lotissements sont devenus les nouveaux visages de la ville.

Dans le même temps, la ville reflète les inégalités de notre société : certains territoires sont pris dans une spirale de dégradation, d'autres vivent en îlots protégés. Le modèle de la ville à deux vitesses, de la ville agissant comme caisse de résonance des inégalités sociales les plus marquées, a gagné du terrain.

Agir sur nos villes, c'est donc agir pour réduire les inégalités. Ceux de nos concitoyens qui vivent le plus difficilement, les couches populaires, subissent davantage les désagréments de la ville : déplacements, bruit, pollution, habitat non choisi.

Il ne s'agit pas de cultiver la nostalgie d'une ville ancienne ou d'un mode de vie passé, souvent idéalisés ; il s'agit simplement de prendre la mesure des risques que comporterait la poursuite des logiques qui sont actuellement à l'œuvre :

- extension mal maîtrisée de l'urbanisation, générant gaspillage d'espace, dépérissement de certains quartiers existants,

coût des infrastructures, croissance continue des transports individuels, inacceptables à terme pour la qualité de la vie ;

- approfondissement des inégalités sociales, au sein d'une ségrégation spatiale, qui pourraient conduire à remettre en cause le lien social et les bases du contrat républicain et du fonctionnement de la démocratie.

Face à cette réalité, il faut se donner collectivement les moyens renouvelés d'une plus grande maîtrise du développement et du renouvellement de nos villes et de nos agglomérations. Aujourd'hui, la ville existe, avec ses potentialités et ses contraintes ; avec les incidences qu'elle a sur les formes d'habitat, sur les modes de consommation, sur l'organisation du travail, en bref sur le mode de vie de ceux qui y résident ou qui vivent dans son orbite. Il est temps d'adapter les structures et les politiques urbaines aux enjeux, aux chances comme aux risques, dont la ville est porteuse.

Le Gouvernement a décidé de s'y engager, dans la continuité des étapes déjà franchies - en particulier la loi n° 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire et la loi n° 99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale - et en complémentarité avec les orientations des futurs contrats de plan et de la politique de la ville. A travers ce projet de loi, il s'agit de construire les villes de demain. C'est un vrai chantier de société.

*

* *

Le présent projet de loi vise à rénover le cadre juridique des politiques d'aménagement de l'espace, afin d'assurer un développement et un renouvellement urbain cohérents, solidaires et durables, en s'appuyant sur trois principes fondamentaux :

– *l'exigence de solidarité*, pour assurer le développement cohérent des territoires urbains, péri-urbains et ruraux qui forment ensemble un même bassin de vie, d'habitat et d'emploi, pour

engager, dans les quartiers anciens et dégradés, des actions fortes de renouvellement urbain, pour assurer la mixité sociale dans des villes plus équilibrées, grâce à une plus grande diversité de l'habitat à l'échelle des quartiers, communes et agglomérations, dont l'Etat devra être le garant ;

– *développement durable et qualité de la vie*, pour que le développement des villes soit respectueux des territoires qui les entourent, dans un souci d'économie de l'espace et d'équilibre avec les espaces ruraux, pour intégrer dans le développement économique et les choix d'urbanisation, des enjeux de qualité urbaine et de protection de l'environnement, pour donner une priorité nouvelle aux autres modes de déplacement que l'automobile ;

– *démocratie et décentralisation*. Le droit doit être lisible : il faut donc simplifier les règles et les rendre accessibles à chacun, en privilégiant le dialogue et le débat public sur la procédure. Les responsabilités respectives de l'Etat et des collectivités locales dans l'application des orientations nouvelles données aux politiques urbaines doivent être claires, avec l'affirmation de la responsabilité première des collectivités territoriales dans la mise en œuvre, à l'échelle la plus pertinente, des objectifs que la Nation s'assigne par la loi. Telle est la démarche politique proposée par le Gouvernement et qui s'exprime à travers les propositions de l'ensemble du projet de loi.

Le projet de loi s'articule autour de trois objectifs majeurs.

Définir un meilleur équilibre des agglomérations. Cela est impossible lorsque les politiques de l'habitat, des transports, d'aménagement ne sont conçues ni à la bonne échelle, ni de façon cohérente par rapport à un véritable projet d'agglomération, attentif aux équilibres sociaux et territoriaux.

C'est pourquoi, est proposée la création du schéma de cohérence territoriale, qui sera porteur de la stratégie globale d'agglomération, à l'échelle du bassin de vie et qui fédérera tous les autres documents sectoriels de politique urbaine. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les possibilités d'ouverture à l'urbanisation de nouveaux territoires seront strictement encadrées.

Cette recherche de cohérence dans les politiques urbaines intègre également la mise en œuvre d'une politique des déplacements au niveau de l'agglomération, au service du développement durable. Cela suppose, notamment, que le plan de déplacements urbains soit rendu plus efficace et concerne à la fois les politiques de transports collectifs mais aussi de partage de la voirie, ou de stationnement.

Parallèlement, le plan local d'urbanisme remplacera le plan d'occupation des sols. Plus souple et plus simple, il traduira le projet urbain local, les principales actions d'aménagement, les actions relatives au traitement de l'espace public ou à l'environnement.

En matière d'élaboration des documents d'urbanisme, les règles de procédure seront simplifiées, tout en renforçant la nécessaire concertation publique.

Réussir la mixité urbaine. Il n'y aura pas de mixité sociale et urbaine et d'équilibre social de l'habitat sans réalisation de logements sociaux là où il y en a peu ou pas du tout. Il faut revenir à la logique initiale affirmée par la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville et sortir d'un système dans lequel certaines communes peuvent continuer à refuser la construction de logements sociaux.

Assurer une offre d'habitat diversifiée et de qualité. En ce qui concerne le logement social, le projet de loi conforte explicitement dans leur statut actuel les logements sociaux construits avec l'aide de l'Etat, même à la fin des conventions en cours. Il renforce la solidarité entre bailleurs sociaux, dont certains connaissent de vraies difficultés alors que d'autres sont dans des situations plus confortables, au travers du mécanisme de financement de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS), qui est réformé. Afin de créer les conditions d'un dialogue régulier entre organismes d'habitations à loyer modéré et locataires - en particulier avant toute opération de travaux importants -, des plans de concertation locative seront élaborés au sein de chaque organisme.

La qualité de l'habitat privé, essentielle pour le développement d'une offre de logement diversifiée, nécessite

souvent d'être améliorée pour répondre pleinement à cet objectif. Le projet de loi réforme les procédures de lutte contre l'insalubrité et le péril, renforce les capacités d'intervention dans les copropriétés dégradées et unifie les modes d'interventions publiques en faveur de l'habitat privé.

*

* *

Titre I^{er}. - Renforcer la cohérence des politiques urbaines

Section 1. - Les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagement

Les dispositions proposées dans l'ensemble de ce titre renouvellent les outils juridiques de l'urbanisme. Elles visent essentiellement à rendre les politiques d'urbanisme plus claires et plus démocratiques, doter les agglomérations d'un instrument pour mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements commerciaux, transformer les plans d'occupation des sols pour qu'ils deviennent de véritables plans d'urbanisme adaptés aux besoins des politiques de renouvellement urbain, permettre aux petites communes de se doter d'un document d'urbanisme simple, améliorer la procédure des zones d'aménagement concerté et clarifier les dispositions encadrant les contrats d'aménagement.

1° Rendre les politiques d'urbanisme plus claires et démocratiques

Les principes fondamentaux qui s'imposent aux collectivités publiques n'apparaissent pas clairement dans le code de l'urbanisme. Il en résulte que l'attention porte essentiellement sur les procédures. Il est nécessaire de réaffirmer ce qui est essentiel (principes de préservation des espaces naturels et agricoles, d'aménagement durable, de mixité urbaine, de non-ségrégation...) et de recentrer l'intervention de l'Etat, qui doit veiller au respect de ces principes fondamentaux.

La complexité des procédures rend difficile l'association de la population à la définition des politiques d'urbanisme. Il convient de supprimer toutes les procédures inutiles qui organisent de façon formelle, avec les risques contentieux qui en découlent, l'association des personnes publiques entre elles et de prévoir au contraire une enquête publique sur chaque document d'urbanisme.

L'article 1^{er} fixe, dans un nouveau chapitre I^{er} du code de l'urbanisme, les principes et les procédures communs à tous les documents d'urbanisme. Ces principes et procédures sont ensuite complétés dans les articles 2, 3 et 4 qui prévoient des dispositions particulières pour les schémas de cohérence territoriale, plans locaux d'urbanisme et cartes communales. Les propositions sont les suivantes :

- Définir clairement, dans le code de l'urbanisme, les principes et les règles que les politiques d'urbanisme doivent respecter (grands équilibres, enjeux de protection, mixité sociale et urbaine) (art. L. 121-1).

- Préciser le rôle de l'Etat dans son association à l'élaboration des documents d'urbanisme et dans le contrôle qu'il exerce sur eux : l'association de l'Etat et le contrôle du préfet sur les documents d'urbanisme devront davantage porter sur le respect des règles de fond et ne pas se cantonner au contrôle de la procédure (art. L. 121-2).

- Accroître la participation des citoyens à l'élaboration des documents d'urbanisme :

- la concertation avec la population sera systématiquement organisée lors de l'élaboration ou de la révision des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme (art. L. 300-2) ;

- l'enquête publique sera généralisée à tous les documents d'urbanisme (schémas de cohérence territoriale, plan local d'urbanisme et cartes communales) (art. L. 122-10, L. 123-10 et L. 124-2).

- Supprimer les procédures inutilement complexes qui organisent l'association des personnes publiques à l'élaboration des documents d'urbanisme :

- le « porter à connaissance » ne sera plus enfermé dans un délai de trois mois mais sera remplacé par une information continue fournie par le préfet (qui continuera à fournir aux communes ou à leurs groupements compétents, dès le début des études, les informations dont dispose l'Etat) (art. L. 121-2, L. 122-6 et L. 123-7) ;

- les procédures d'élaboration des documents d'urbanisme seront simplifiées et permettront aux différentes personnes publiques concernées d'organiser librement les modalités de leur association (art. L. 122-3 et L. 123-6).

2° Donner aux agglomérations les moyens de définir leur politique urbaine

Les instruments supracommunaux de planification élaborés depuis quarante ans n'ont jamais vraiment donné satisfaction : soit ces outils s'avéraient, après coup, trop rigides et inaptes à prendre en compte les évolutions qui s'étaient produites dans la société, soit ils se concentraient, de façon trop exclusive, sur la planification spatiale et négligeaient les liens que celle-ci doit entretenir avec toutes les autres politiques à conduire au niveau local.

Le schéma de cohérence territoriale sera le document qui permettra de mettre en cohérence les politiques sectorielles en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements commerciaux.

L'article 2 propose une nouvelle rédaction du chapitre II du code de l'urbanisme et instaure des schémas de cohérence territoriale. Les mesures proposées sont les suivantes :

- Revoir la définition juridique des schémas de cohérence territoriale pour en faire véritablement des documents de planification stratégique, au niveau de l'agglomération (art. L. 122-1) :

- les schémas de cohérence territoriale localiseront les grandes protections (forêts, grandes coupures d'urbanisation...) et les grands équipements publics d'intérêt régional ou national ;

- ils préciseront, à partir d'un projet de développement économique et social, les grands objectifs d'aménagement et d'urbanisme en prenant en compte les politiques de l'habitat, de loisirs, de services et d'infrastructure. Ils définiront la politique en matière de déplacement des personnes et des marchandises et de stationnement des véhicules dans l'ensemble de leur périmètre ;

- ils fixeront les objectifs de desserte en transports collectifs et pourront subordonner l'ouverture à l'urbanisation des zones naturelles et agricoles à la création d'un réseau de transports en commun ;

- ils comporteront un volet sur les commerces et les services ;

- les programmes locaux de l'habitat, les plans de déplacements urbains, les documents d'urbanisme locaux, les opérations foncières et les opérations d'aménagement les plus importantes devront être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale.

• Eviter les problèmes de développement anarchique à la périphérie du périmètre du schéma de cohérence territoriale :

- en l'absence de schéma de cohérence territoriale, les zones d'urbanisation future des plans locaux d'urbanisme ne pourront pas, sauf exceptions limitées organisées par la loi, être ouvertes à l'urbanisation. Ces dispositions ne seront applicables qu'à partir du 1^{er} janvier 2002 (art. L. 122-2).

• Rapprocher la procédure d'élaboration des schémas de cohérence territoriale des nouvelles dispositions du code général des collectivités territoriales concernant la création des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) :

- le périmètre sera d'un seul tenant et sans enclave, devra comporter au moins la totalité du territoire des EPCI compétents en matière de schéma de cohérence territoriale (communautés urbaines,

communautés d'agglomérations et certaines communautés de communes) (art. L. 122-3) ;

- un établissement public du schéma de cohérence territoriale sera constitué, s'il y a lieu, par les communes et les communautés urbaines ou les communautés d'agglomérations. Cet établissement sera compétent pour approuver, mettre en révision et suivre l'application du schéma de cohérence territoriale (art. L. 122-4) ;

- la procédure permettant d'inclure une ou plusieurs nouvelles communes dans le périmètre ou d'en exclure certaines sera également alignée sur la procédure du code général des collectivités territoriales (art. L. 122-5).

• Soumettre le schéma de cohérence territoriale à un nouvel examen de l'établissement public tous les dix ans pour décider soit de mettre le schéma en révision soit de confirmer sa validité. A défaut, le schéma deviendra caduc (art. L. 122-14).

• Permettre, en cas d'incompatibilité d'une déclaration d'utilité publique avec un schéma de cohérence territoriale, la modification du schéma dans les mêmes conditions que celles actuellement prévues pour modifier les plans d'occupation des sols (POS) (art. L. 122-15).

• Faciliter la modification des schémas de cohérence territoriale pour prendre en compte l'évolution nécessaire des politiques locales (en matière d'habitat et de déplacement notamment) et assurer la compatibilité de tous ces documents avec les schémas, par une enquête publique conjointe (art. L. 122-16).

3° Donner aux collectivités locales les moyens de mettre en oeuvre des projets d'aménagement et de renouvellement urbain

Dans le cadre du dispositif actuel, l'aménagement est tourné vers l'urbanisme d'extension ou les restructurations urbaines lourdes, et le plan d'occupation des sols n'est qu'un document juridique encadrant les évolutions mineures, ou protégeant par un zonage restrictif le tissu urbain existant de toute évolution sensible. Dans un contexte où il devient nécessaire de privilégier le

renouvellement urbain et de maîtriser l'extension périphérique, il convient que ce document soit le cadre de cohérence des différentes actions d'aménagement engagées par les communes, qu'il joue dorénavant un rôle de véritable plan local d'urbanisme.

L'article 3 propose une nouvelle rédaction du chapitre III relatif aux plans d'occupation des sols, qui deviennent des « plans locaux d'urbanisme ». Les mesures proposées sont les suivantes :

- Revoir le contenu des plans locaux d'urbanisme :

La loi impose actuellement aux POS des articles obligatoires (affectation des secteurs et règles d'implantation des bâtiments) qui ne sont pas toujours justifiés. L'existence de ces articles obligatoires nuit aux objectifs de mixité urbaine et d'utilisation économe de l'espace. Les communes pourront à l'avenir choisir librement, parmi les quinze articles des plans locaux d'urbanisme, ceux qui apparaissent nécessaires, le plan local d'urbanisme devant en tout état de cause justifier que les règles retenues permettent de répondre aux exigences de l'article L. 121-1 qui fixe les obligations générales des documents d'urbanisme (art. L. 123-1).

- Assurer la cohérence des plans locaux d'urbanisme avec les politiques intercommunales d'aménagement urbain, d'habitat et de déplacements (art. L. 123-1) :

- le plan local d'urbanisme devra être compatible avec le schéma de cohérence territoriale, le programme local de l'habitat et le plan de déplacements urbains. Lorsque ces documents seront approuvés postérieurement au plan local d'urbanisme, la commune devra mettre celui-ci en compatibilité dans les trois ans ;

- le plan local d'urbanisme portera sur la totalité du territoire d'une ou de plusieurs communes.

- Permettre au plan local d'urbanisme d'être le cadre de cohérence des différentes actions d'aménagement :

- le plan local d'urbanisme fournira un cadre opérationnel dans les quartiers en mutation : il pourra (art. L. 123-2) délimiter des périmètres prioritaires d'intervention et y prévoir des mesures

conservatoires, être plus souple pour ne pas compromettre les actions d'aménagement (localisation moins stricte que les emplacements réservés pour les équipements), réserver des terrains pour la réalisation de logements, notamment sociaux. Dans les secteurs correspondants, les propriétaires disposeront d'un droit de délaissement ;

- les zones d'aménagement concerté seront réintégrées dans le plan local d'urbanisme général de la commune, mais celui-ci sera assoupli pour tenir compte du caractère opérationnel de la zone (article L. 123-3).

Les procédures d'élaboration, de révision et de modification des plans locaux d'urbanisme sont considérablement simplifiées (art. L. 123-6 à L. 123-14). Une procédure d'urgence pour les cas où la commune doit réviser son plan local d'urbanisme pour permettre l'implantation d'un projet présentant un caractère d'intérêt général est mise en place, ce qui permet de supprimer la procédure d'application anticipée. Cette dérogation permet d'assurer dans tous les cas une consultation de la population sans compromettre les opérations.

4° Permettre aux petites communes de se doter d'un document d'urbanisme simple

L'article 4 prévoit la possibilité pour les communes qui n'ont pas de plan local d'urbanisme d'élaborer une carte communale. Les dispositions proposées sont les suivantes :

La plupart des petites communes ont besoin d'une cartographie délimitant les zones constructibles et les zones naturelles, mais n'ont pas besoin de se doter d'un règlement spécifique, car le règlement national d'urbanisme suffit. Les cartes communales seront approuvées, comme actuellement, conjointement par le conseil municipal et le préfet, mais désormais après enquête publique. Ces cartes définiront, comme les plans locaux d'urbanisme, des zones constructibles et des zones non constructibles (art. L. 124-1 et L. 124-2).

5° Améliorer la procédure des zones d'aménagement concerté (ZAC)

La procédure des ZAC est reconnue comme un bon outil d'aménagement pour les urbanisations nouvelles et les rénovations lourdes. Il est proposé de la conserver, en lui apportant des améliorations pour tenir compte des expériences passées.

Les articles 5 à 7 modifient les dispositions du code de l'urbanisme relatives aux ZAC et aux conventions d'aménagement :

- pour veiller à l'intégration du projet d'urbanisme de la ZAC dans le plan local d'urbanisme dès le commencement de l'opération, afin de mieux intégrer celle-ci dans l'urbanisation environnante en simplifiant la procédure (suppression de l'ancien article L. 311-4) ;

- pour préciser les conditions dans lesquelles les constructeurs qui n'ont pas acheté leur terrain à l'aménageur peuvent participer au financement de l'opération dans un cadre contractuel (art. L. 311-4 nouveau) ;

- l'article L. 300-4 est modifié pour supprimer la notion de « concession d'aménagement ». En effet, ces conventions ne constituent pas des « concessions » au sens strict. Il s'ensuit une confusion dommageable, notamment au regard du droit européen ;

- pour préciser le cadre juridique des relations financières entre la commune et l'aménageur (art. L. 300-4-1 nouveau).

6° Simplifier les procédures, améliorer l'information des citoyens et la sécurité juridique

Les articles 7 à 17 comprennent un certain nombre de mesures destinées à tirer les conséquences des réformes exposées ci-dessus, à simplifier les procédures et à améliorer l'information des citoyens et la sécurité juridique :

L'article 8 supprime la notion de « loi d'aménagement et d'urbanisme », les principes fondamentaux étant désormais regroupés dans les articles L. 110 et L. 121-1.

L'article 9 supprime le contrôle préalable des divisions de terrains bâtis, source de lourdeur et d'insécurité juridique. Il remplace l'article L. 111-5 par des dispositions visant à mieux gérer la caducité des règlements de lotissements en évitant que des règles d'urbanisme perdurent, par intégration dans le cahier des charges.

L'article 10 remplace les dispositions relatives aux règles applicables aux anciennes zones opérationnelles dans le chapitre les concernant.

L'article 11 modifie les conditions d'utilisation, pour les assouplir, des biens acquis par exercice des droits de préemption.

L'article 12 unifie les procédures applicables aux droits de délaissement institués par le code de l'urbanisme.

L'article 13 complète l'article L. 300-1, qui définit l'aménagement, pour prendre en compte la notion de projet urbain et pour préciser que les collectivités font appel à des professionnels qualifiés dans le domaine de la conception et de l'aménagement de l'espace.

L'article 14 étend à l'élaboration et aux révisions des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme la procédure de concertation applicable dans les ZAC.

L'article 15 apporte une simplification à la procédure d'approbation des plans de sauvegarde et de mise en valeur, dans les secteurs sauvegardés, et modifie leur texte constitutif par mesure de coordination avec les modifications apportées à la réglementation des anciens plans d'occupation des sols.

L'article 16 complète la réglementation des lotissements pour prévoir la décentralisation de l'autorisation de lotir dans les communes dotées d'une carte communale et préciser que le dossier de demande doit comporter un projet architectural et paysager.

L'article 17 modifie l'article L. 324-2 du code de l'urbanisme pour permettre aux établissements publics fonciers locaux de recevoir, le cas échéant, la somme prélevée sur les recettes des communes où les logements sociaux représentent moins de 20 %

des résidences principales, par coordination avec la modification du code de la construction et de l'habitation figurant à l'article 25.

L'article 18 précise le contenu des certificats d'urbanisme, en l'étendant au régime des taxes et participations applicables au terrain.

L'article 19 modifie les textes applicables au permis de construire pour prévoir sa décentralisation dans les communes dotées d'une carte communale et pour tenir compte de l'abrogation, qui figure à l'article 87, du régime de la déclaration de travaux, qui est très critiqué.

L'article 20 réécrit les dispositions du code de l'urbanisme relatives aux obligations de réaliser des aires de stationnement imposées par les permis de construire :

- il supprime la participation pour non-réalisation des aires de stationnement qui n'apporte aux communes qui l'ont instaurée que des recettes très marginales, mais dont l'existence a parfois conduit les auteurs des POS à imposer des exigences excessives en matière de stationnement. Les effets de cette disposition sont souvent contraires aux objectifs des plans de déplacements urbains, notamment en ce qui concerne les programmes de bureaux, et entravent en outre les projets de renouvellement urbain et de réhabilitation de quartiers anciens ;

- il regroupe dans un même article les dispositions antérieures, notamment celles issues de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions ;

- il limite en outre l'emprise au sol des aires de stationnement des grandes surfaces commerciales.

Section 2. - Le financement de l'urbanisme

La fiscalité de l'urbanisme nécessite une réforme. Le dispositif actuel est tourné vers l'extension urbaine et, par de nombreux aspects, constitue un frein aux politiques de renouvellement urbain dans les quartiers existants. L'ensemble des prélèvements effectués sur les opérations d'aménagement et sur la

construction a été défini et instauré en accompagnement des politiques d'extension urbaine, alors que l'aménagement urbain nécessite aujourd'hui des dispositions destinées à favoriser une utilisation plus rationnelle des espaces et décourager l'urbanisation périphérique diffuse.

L'article 21 crée une participation des riverains pour le financement des voies nouvelles, qui remplacera le régime existant pour le financement des réseaux (eau, électricité) :

- le régime actuel de la participation pour la réalisation des réseaux des services publics industriels et commerciaux facilite le développement d'une urbanisation diffuse le long des voies existantes et ne permet pas de répartir clairement le coût des équipements entre tous les constructeurs bénéficiaires. Il sera supprimé ;

- la participation des riverains pour le financement des voies nouvelles créées par la commune et des réseaux associés sera exigible des propriétaires dont les propriétés foncières seront riveraines des voies nouvelles créées sur le territoire communal. Elle permettra de financer les équipements publics d'infrastructure de voirie et réseaux associés ;

- elle ne sera exigible qu'après la délivrance d'un permis de construire ou d'une autorisation de lotir. Toutefois, les propriétaires fonciers concernés pourront choisir de signer une convention avec la commune, avant la délivrance de l'autorisation, pour préfinancer la réalisation de la voie. Ils bénéficieront alors d'une stabilisation des règles et de la fiscalité d'urbanisme pendant cinq ans et d'un droit à restitution des sommes versées en l'absence de réalisation des équipements financés, dans le délai prévu dans la convention (art. L. 332-11-2).

Le même article supprime les taxes et participations qui entravent la densification des quartiers : la participation pour dépassement du coefficient d'occupation des sols (COS) et le versement pour dépassement du plafond légal de densité (PLD) qui ont des effets particulièrement négatifs sur les constructions, en particulier dans les opérations réalisées dans les quartiers anciens. Pour ne pas bouleverser l'équilibre budgétaire des communes pour

qui ce dernier versement constitue une ressource importante, le régime du PLD sera maintenu à titre transitoire dans les communes où il est instauré au 31 décembre 1999, mais pourra être supprimé par délibération du conseil municipal. En revanche, il sera supprimé de plein droit dans les communes qui instaureront la participation au financement des voiries et réseaux divers (VRD).

L'article 22 modifie l'article qui définit la surface des constructions, par coordination.

L'article 23 corrige les valeurs forfaitaires qui servent au calcul de la taxe locale d'équipement, pour aider à la construction de logements collectifs.

L'article 24 réforme la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB) applicable aux terrains constructibles. Cette taxe est quasi nulle, alors que ces terrains bénéficient de tous les équipements publics réalisés par la commune.

Pour pallier cette difficulté, l'article 1396 du code général des impôts permet déjà de majorer la valeur locative cadastrale de ces terrains dans la limite de 500 %. Cette disposition est toutefois peu efficace dans la mesure où la majoration s'applique à une valeur initiale extrêmement faible.

Il est proposé, sans modifier le mécanisme de la TFPNB, de rendre effective la possibilité offerte aux communes d'augmenter les valeurs locatives cadastrales d'une valeur forfaitaire, dans la limite de 5 F par mètre carré.

Cette amélioration du rendement de la taxe apportera aux communes les moyens de financer les opérations de renouvellement urbain et de réhabilitation des quartiers anciens.

Titre II. - Conforter la politique de la ville

Section 1. - Dispositions relatives à la solidarité entre les communes en matière d'habitat

Le principe de la mixité sociale, défini par la loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991, n'a pas été appliqué partout de façon

satisfaisante. Cette loi a prévu des dispositions contraignantes pour les communes situées dans des agglomérations de plus de 200 000 habitants, et ne comptant pas 20 % de logements sociaux ni 18 % de bénéficiaires d'aides à la personne. Les communes concernées devaient prendre l'engagement de réaliser des logements locatifs sociaux ou acquitter une contribution financière à un organisme pour réaliser des logements.

Ces dispositions ont paru d'application tellement délicate que la date de leur entrée en vigueur a été repoussée à deux reprises et les modalités de calcul tellement assouplies que de moins en moins de communes ont été soumises à cette obligation.

Aussi est-il proposé de préciser les obligations imposées aux collectivités territoriales par la loi, d'améliorer les dispositions tendant à inciter à la réalisation de logements sociaux dans les communes où ceux-ci représentent moins de 20 % des résidences principales, en privilégiant l'intercommunalité, et de permettre à l'Etat de se substituer à la commune en cas de carence certaine de cette dernière.

L'article 25 modifie les articles L. 302-5 à L. 302-10 du code de la construction et de l'habitation pour :

- simplifier le critère définissant les communes soumises à l'obligation de réalisation de logements sociaux et l'étendre à l'ensemble des agglomérations de plus de 50 000 habitants, seuil retenu par la loi sur la simplification de la coopération intercommunale pour les communautés d'agglomération ;

- instituer un prélèvement sur les recettes des communes ayant moins de 20 % de logements sociaux, égal à 1 000 F par logement manquant par rapport à ce seuil ; les communes concernées pourront en déduire les dépenses ayant réellement contribué à la réalisation de logements sociaux. Ce prélèvement sera versé à la communauté urbaine ou la communauté d'agglomération, si celle-ci a approuvé un plan local de l'habitat (PLH), ou, à défaut, à un établissement public foncier local, s'il en existe un ou à un fonds d'aménagement urbain affecté aux communes pour des actions en faveur du logement social ;

- préciser que les communes concernées devront prendre les dispositions pour que soient réalisés les logements sociaux nécessaires pour rattraper le retard en vingt ans (soit 15 % du nombre de logements sociaux manquants par période de trois ans) ;

- permettre à l'Etat de se substituer à la commune en cas de carence certaine de cette dernière.

Le prélèvement sur les recettes de la commune sera doublé, la commune ne pourra pas exercer son droit de préemption sur des biens acquis pour réaliser ces programmes de logements, les permis de construire correspondants seront délivrés par l'Etat et, dans la région d'Ile-de-France, les agréments de bureau pourront être refusés (**article 27**). En outre, dans le cas où l'Etat accordera une subvention pour surcharge foncière, une dépense d'un égal montant sera mise à la charge de la commune.

L'article 26 insère dans le code général des collectivités territoriales un article L. 2254-1 qui précise que le rôle des communes et des EPCI, en ce domaine, est d'intervenir en matière foncière (notamment par l'exercice du droit de préemption urbain), de mettre en œuvre leurs compétences en matière d'actions ou d'opérations d'urbanisme et de subventionner les surcoûts fonciers, pour permettre la réalisation des logements locatifs sociaux nécessaires à la mixité sociale des villes et des quartiers.

Il complète en outre les compétences des communautés urbaines et des communautés d'agglomération en matière d'habitat, pour faciliter la solidarité, au niveau de chaque agglomération, entre les communes en matière d'habitat, et en particulier de logement social.

Section 2. - Dispositions relatives à la protection de l'acquéreur d'immeuble et au régime des copropriétés

Les mesures proposées ont pour objet essentiel de prévenir les difficultés, notamment lors de la mise en copropriété des immeubles et de traiter les copropriétés dégradées.

Les obstacles au bon fonctionnement du régime des copropriétés sont liés à la mauvaise information des copropriétaires

à l'égard de l'état du bien qu'ils acquièrent, à la faiblesse des principes de gestion comptable, au peu d'empressement de certains copropriétaires à honorer leurs obligations financières, enfin, au développement de la précarité qui bloque toute décision d'entretien de l'immeuble et contribue non seulement à la dégradation de l'immeuble mais également à l'endettement du syndicat des copropriétaires.

L'amélioration du fonctionnement de l'administration provisoire des copropriétés en difficulté part du constat des carences signalées dans la législation issue de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat.

Contribuer à traiter la dégradation des copropriétés, c'est d'abord protéger les acquéreurs par des mesures préventives, en donnant un temps de réflexion à l'acquéreur d'un logement ancien, en interdisant la division par appartements d'immeubles insuffisamment équipés, en permettant aux copropriétaires de comprendre les comptes, de savoir quand payer les dépenses et de mieux maîtriser les charges.

L'article 28 apporte les modifications nécessaires à l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation pour étendre aux acquisitions de logements anciens réalisées par l'intermédiaire de professionnels le délai de rétractation jusqu'ici réservé aux seuls acquéreurs de logements neufs. Il interdit le versement de dépôt d'argent pendant ce délai et crée un article 1589-1 dans le code civil, qui prévoit la nullité des offres d'achat (et non plus seulement de vente) accompagnées d'une obligation de versement d'une somme d'argent.

L'article 29 insère dans le code de la construction et de l'habitation l'interdiction des divisions d'immeubles par appartements résultant de la loi n° 53-286 du 4 avril 1953 modifiant la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports entre bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel.

Il interdit la division en vue de créer des logements de surface ou d'équipement insuffisants ainsi que la division d'immeuble de

grande hauteur à usage d'habitation ou mixte dont le propriétaire n'a pas satisfait aux contrôles de sécurité.

Les articles 30 et 31 complètent la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis :

- en créant une obligation de tenue, par le syndicat des copropriétaires, d'un plan comptable dont la loi détermine les modalités essentielles ;

- en instituant une procédure accélérée de recouvrement des impayés de charges de copropriété, en prévoyant un assouplissement des conditions de scission de copropriété et des ajustements de la procédure de mise sous administration provisoire des copropriétés en difficulté.

L'article 32 modifie le code de la construction et de l'habitation en étendant les compétences, respectivement, des offices publics d'aménagement et de construction (OPAC), sociétés anonymes d'HLM et sociétés anonymes coopératives de production d'HLM à l'acquisition de lots en vue de leur revente dans les copropriétés faisant l'objet d'un plan de sauvegarde. Les offices publics d'HLM, dont les compétences sont articulées sur celles des OPAC, sont également concernés. Les modalités de ces opérations seront fixées par décret.

Il comporte également des dispositions relatives au plan de sauvegarde.

L'article 33 modifie l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement afin de renforcer l'accès des copropriétaires occupants au Fonds de solidarité logement (FSL) dans les cas strictement limités aux logements situés dans des immeubles faisant l'objet d'un plan de sauvegarde et pour les seules charges collectives, la possibilité d'ouverture du FSL pour les dettes d'emprunt contracté pour l'acquisition de leur logement restant inchangée.

L'article 34 généralise à toutes les opérations de scission de copropriété la mesure de défiscalisation prévue par l'article 749 A

du code général des impôts pour les scissions de copropriétés situées dans les zones franches urbaines.

Titre III. - Mettre en oeuvre une politique de déplacements au service du développement durable

Section 1. - Conforter le rôle et les orientations des plans de déplacements urbains

Les politiques urbaines et de transport restent en France trop cloisonnées. Face à une expansion urbaine difficilement maîtrisée et à l'augmentation de plus en plus forte de la mobilité de la population sur des territoires plus étendus et diversifiés, il apparaît nécessaire d'adapter les instruments juridiques permettant de dépasser les logiques sectorielles. Les plans de déplacements urbains institués par l'article 28 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs, dans sa rédaction issue de la loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie, ont pour vocation essentielle la définition d'un système global des déplacements de personnes et de transport de marchandises dans les périmètres de transports urbains, dans un objectif de diminution de trafic automobile.

Les dispositions introduites dans cette section tendent, en premier lieu, à renforcer les liens entre les documents de planification urbaine et de planification des déplacements. Elles complètent celles du titre I^{er} modifiant le code de l'urbanisme qui rapprochent les objectifs, les orientations et les modes d'élaboration des différents documents. Elles prévoient également que les plans de déplacements urbains pourront être élaborés par les établissements publics de coopération compétents en matière de schéma de cohérence territoriale sur le périmètre de leur ressort.

En second lieu, les dispositions introduites dans cette section tendent à conforter le rôle du plan de déplacements urbains, en particulier en ce qui concerne l'organisation et la gestion du stationnement public, la construction d'aires de stationnement privé, les règles applicables à la distribution des marchandises en ville et la sécurité des déplacements.

L'article 35 précise que l'obligation de compatibilité des plans de déplacements urbains avec les nouveaux schémas de

cohérence territoriale ne s'appliquera aux anciens schémas directeurs qu'à compter de leur prochaine révision.

L'article 36 modifie l'article 28-1 de la loi d'orientation du 30 décembre 1982 précitée, afin de préciser le contenu du plan de déplacements urbains s'agissant de la politique du stationnement sur voirie et dans les parcs publics ainsi qu'en matière de transport et de livraison de marchandises.

Il ajoute également à l'article 28-1 un 7° relatif à l'amélioration de la sécurité des déplacements urbains, notamment par un partage équilibré de la voirie pour les différentes catégories d'usagers. Cette disposition place la sécurité des déplacements au coeur des préoccupations des autorités chargées de l'élaboration et de la mise en oeuvre du plan. Elle ne modifie pas l'ordre des compétences des autorités responsables de la sécurité.

L'article 37 insère après l'article 28-1 de la loi d'orientation du 30 décembre 1982 précitée deux dispositions nouvelles :

- il est créé un nouvel article 28-1-1 qui prévoit, en ce qui concerne l'organisation du stationnement public, que le plan de déplacements urbains précise le délai dans lequel des décisions des autorités chargées de la voirie et de la police de la circulation doivent être rendues compatibles avec les dispositions du plan, le principe de cette mise en compatibilité résultant des dispositions de l'antépénultième alinéa de l'article 28-2 de la loi d'orientation précitée. L'article 28-1-1 nouveau précise également que les décisions des autorités chargées de la voirie et de la police de la circulation peuvent prescrire des obligations plus restrictives que celles prévues par le plan de déplacements urbains en matière de stationnement sur voirie ;

- il est créé un nouvel article 28-1-2 pour préciser que les plans de déplacements urbains pourront fixer à l'avenir, en tenant compte du niveau de desserte par les transports publics réguliers, des limites aux obligations fixées par les plans locaux d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement.

L'article 38 prévoit que la compétence de l'établissement public chargé d'élaborer le schéma de cohérence territoriale peut

être élargie, s'il y a lieu, à l'élaboration et à l'approbation du plan de déplacements urbains sur le même périmètre que le schéma de cohérence territoriale, sous réserve que ce dernier englobe les périmètres de transports urbains qu'il recoupe.

En cas de transfert ou d'extension de compétences, l'autorité compétente pour l'organisation des transports urbains est associée, en tant que telle, à l'élaboration du plan dont le projet lui est ensuite également soumis pour avis. Le transfert ou l'extension de compétences pouvant conduire à une séparation organique entre l'instance planificatrice et les autorités chargées de mettre en oeuvre le plan, la loi précise que les mesures d'aménagement et d'exploitation mises à la charge des autorités organisatrices de transport concernées ne peuvent être arrêtées qu'avec l'accord de ces dernières.

L'approbation de ce plan par l'établissement public mentionné à l'article L. 122-4 du code de l'urbanisme emporte substitution, le cas échéant, aux plans de déplacements urbains existants sur le territoire qu'il couvre.

L'article 39 complète les dispositions du paragraphe II de l'article 7 de la loi d'orientation du 30 décembre 1982 précitée afin de reconnaître clairement aux collectivités territoriales, ou à leurs groupements, compétents pour l'organisation des transports publics réguliers la possibilité d'organiser des services publics de transport à la demande. Il s'agit en effet de consolider une pratique déjà largement répandue en agglomération, voire dans certaines régions, alors que les dispositions législatives actuellement en vigueur semblent réserver cette faculté au seul département pour des transports routiers non urbains ; cette restriction n'est pas justifiée.

L'article 40 tend, en modifiant l'article 46 de la loi d'orientation du 30 décembre 1982 précitée, à rendre applicables en Ile-de-France certaines dispositions introduites par les sections 1 et 2 du projet de loi.

Section 2. - Encourager la coopération entre autorités organisatrices de transports

Les dispositions de cette section tendent à encourager, au sein d'une aire urbaine, la coopération entre les autorités chargées de l'organisation des transports urbains, non urbains et ferroviaires de personnes ainsi que la coordination de leurs réseaux de transports respectifs en favorisant la création de syndicats mixtes de transports pouvant être dotés d'une ressource spécifique permettant notamment le financement des missions d'intérêt commun (tarification harmonisée, offre nouvelle de transport sur des zones péri-urbaines, organisation de systèmes de rabattement, création de pôles d'échanges entre réseaux...).

L'article 41 insère dans la loi d'orientation du 30 décembre 1982 précitée un article 30-1 nouveau prévoyant la création de syndicats mixtes de transports dans les aires urbaines de plus de 50 000 habitants. Cet article permet au département et à la région de s'associer, entre eux et éventuellement avec des autorités compétentes en matière de transports urbains, dans le cadre d'un syndicat mixte de transports dont la vocation sera, au minimum, de coordonner les services qu'organisent ses membres à l'intérieur de son périmètre et de mettre en place un système d'information global à l'intention des usagers. Le syndicat mixte pourra en outre se voir transférer par ses membres tout ou partie de leur compétence en matière de transport, y compris la réalisation et la gestion d'équipements et d'infrastructures de transport.

L'article 42 insère après l'article L. 5722-6 du code général des collectivités territoriales un article 5722-7 prévoyant que les syndicats mixtes de transports mentionnés à l'article 41 ci-dessus peuvent, dans certaines conditions, prélever un versement de transport sur leur aire de compétence.

L'article 43 insère après l'article 27 de la loi d'orientation du 30 décembre 1982 précitée un article 27-1 qui précise que les autorités organisatrices de transports urbains sont tenues, dans les agglomérations excédant 100 000 habitants, de contribuer à établir un certain nombre d'informations sur les services de transport et sur les coûts des déplacements.

Section 3. - Assurer l'entrée de la région d'Ile-de-France au Syndicat des transports d'Ile-de-France

Les dispositions de la section 3 s'inscrivent dans le projet de réforme de l'organisation institutionnelle et financière des transports collectifs en Ile-de-France annoncée par le ministre de l'équipement, des transports et du logement en février 1999. Cette réforme a pour objectif principal de doter la région d'Ile-de-France d'un système de transports collectifs performant pour répondre à la croissance attendue des déplacements en limitant la part modale de la voiture. Elle s'articule autour de trois axes :

- l'association de la région d'Ile-de-France au Syndicat des transports parisiens (STP) ;
- la contractualisation pluriannuelle avec les transporteurs ;
- le renforcement du contrôle de la maîtrise d'ouvrage.

Une partie seulement des mesures nécessaires à la mise en œuvre de cette réforme appelle des dispositions législatives. Cette section tend tout d'abord à faire entrer la région d'Ile-de-France au conseil d'administration du Syndicat des transports parisiens ; il en est attendu un renforcement de la cohérence des politiques d'aménagement et de transport dans cette région, compte tenu du rôle déjà joué par la région d'Ile-de-France en matière de développement et de financement des infrastructures de transport et, plus généralement, en matière d'aménagement. Elle comporte en deuxième lieu une mesure, complétant l'ordonnance n° 59-151 du 7 janvier 1959 relative à l'organisation des transports de voyageurs dans la région parisienne, énumérant les ressources du Syndicat des transports parisiens dont certaines peuvent être regardées comme relevant d'une « règle constitutive » de ce syndicat. Elle crée en troisième lieu un Comité des partenaires du transport public. En quatrième lieu, elle vise à préciser certaines règles d'utilisation du versement transport en Ile-de-France. Enfin, elle comprend des dispositions qui adaptent aux évolutions constatées depuis 1959 les dénominations, notamment celles des départements membres du syndicat et le libellé du périmètre de la région des transports parisiens.

L'article 44 substitue l'Ile-de-France à la région parisienne dans l'intitulé de l'ordonnance du 7 janvier 1959 précitée pour tenir compte du périmètre actuel de la région des transports parisiens qui a été étendu à toute l'Ile-de-France par le décret n° 91-57 du 16 janvier 1991 portant délimitation de la région des transports parisiens. Cette modification assure également la cohérence avec les autres changements de dénominations, notamment ceux du syndicat et de la région des transports parisiens, qui font l'objet d'autres articles de la présente section du projet de loi.

L'article 45 modifie les deux premiers alinéas de l'ordonnance du 7 janvier 1959 précitée, en vue principalement de permettre l'entrée de la région d'Ile-de-France au sein du Syndicat des transports parisiens d'une part, de préciser la mission de ce syndicat en matière tarifaire d'autre part.

La participation de la région à la définition de la politique des transports permettra de réduire sensiblement le particularisme existant en cette matière entre la région parisienne et les autres régions qui se sont vues reconnaître la qualité d'autorités organisatrices par les dispositions de la loi d'orientation du 30 décembre 1982 et la loi du 4 février 1995 précitées.

L'entrée de la région d'Ile-de-France au sein du conseil d'administration du syndicat respectera les principes suivants :

- maintien de la parité entre l'Etat et les collectivités territoriales ;

- équilibre de la représentation entre la région d'Ile-de-France et la ville de Paris ;

- participation de la région au financement des charges d'exploitation des services de transport qui doivent être réparties entre les membres du syndicat, en application du troisième alinéa de l'article 1^{er} de l'ordonnance du 7 janvier 1959 précitée.

L'entrée de la région d'Ile-de-France au Syndicat des transports parisiens et sa participation aux charges d'exploitation des services de transport supposent une modification par la loi de l'article 1^{er} de l'ordonnance du 7 janvier 1959 précitée. En effet,

saisi par le Gouvernement, en application de l'article 37 alinéa 2 de la Constitution, d'une demande d'appréciation juridique des dispositions du premier alinéa de l'article 1er de l'ordonnance du 7 janvier 1959 concernant l'énumération des collectivités publiques constituant le Syndicat des transports parisiens, le Conseil constitutionnel a considéré, par la décision n° 99-186 L du 31 mai 1999 que « relève de la compétence du législateur l'entrée d'une nouvelle catégorie de collectivités territoriales dans le Syndicat des transports parisiens. »

L'article 46 crée un article 1 *bis* dans l'ordonnance du 7 janvier 1959 précitée et énumère les catégories de ressources que l'établissement public peut inscrire en recettes à son budget.

Le 1° du nouvel article permettra au syndicat, rebaptisé Syndicat des transports d'Ile-de-France, de percevoir directement les contributions budgétaires de l'Etat et des départements, ainsi que de la région lorsqu'elle sera entrée au sein du syndicat, versées au titre de l'article 1^{er} de l'ordonnance du 7 janvier 1959 précitée. Actuellement, ces contributions sont directement versées aux entreprises publiques de transport sans passer par le syndicat. Or une telle architecture des circuits de financement rendrait difficile la gestion et la lisibilité des conventions pluriannuelles qui seront passées entre le syndicat et les transporteurs dans le cadre de la contractualisation qui sera parallèlement mise en œuvre au titre de la réforme en cours.

L'article 47 crée un Comité des partenaires du transport public.

Les élus locaux membres du conseil d'administration du Syndicat des transports d'Ile-de-France, qui composent la moitié des administrateurs, permettent d'assurer la représentation du corps social et de ses attentes au sein de cet établissement. Toutefois, des aspirations particulières ou spécifiques de certaines catégories de la population de l'Ile-de-France peuvent avoir des difficultés à s'exprimer, justifiant la création de ce Comité des partenaires du transport public.

Le champ d'activité de ce comité est limité à la qualité des services de transport de personnes relevant du syndicat. Il n'a pas

vocation à aborder les autres sujets liés aux transports collectifs de la compétence du syndicat.

L'organisation et le fonctionnement de ce comité, ainsi que les conditions de désignation de ses membres, seront précisées par décret.

L'article 48 complète l'article L. 2531-5 du code général des collectivités territoriales relatif à l'utilisation du versement transport, en vue de préciser, pour des raisons de sécurité juridique, les conditions d'intervention financière du syndicat pour certaines opérations déterminées qui ont un lien direct ou indirect avec l'amélioration des services de transports qui relèvent de sa compétence.

Il est ainsi apparu souhaitable, dans le cas de l'Ile-de-France, d'inscrire dans la loi la faculté pour le Syndicat des transports d'Ile-de-France de financer des mesures prises en application de la politique tarifaire, compte tenu notamment de l'article 46 de la loi d'orientation du 30 décembre 1982 précitée relatif à l'adaptation à la région d'Ile-de-France des dispositions de l'article 7 de cette même loi.

De même, il est apparu utile de conforter juridiquement la possibilité du syndicat de participer aux charges d'exploitation des gares routières, des parcs relais et des pôles d'échanges multimodaux. Pour encadrer cette possibilité, le texte précise que ces interventions sont réalisées à titre accessoire, pour des projets prévus par le plan de déplacements urbains et dans le cadre de conventions passées avec les gestionnaires de ces ouvrages.

L'article 49 comprend deux mesures qui sont liées à l'entrée de la région d'Ile-de-France au sein du syndicat :

- la première confirme tout d'abord le principe du versement à cette collectivité d'une contrepartie, forfaitaire et indexée, à sa participation au fonctionnement du système de transports collectifs. En effet, cette charge nouvelle est créée dans le budget de la région. Le projet d'article indique également que le montant de cette contrepartie pourra être revu si des modifications législatives ou réglementaires, spécifiques au transport de voyageurs en Ile-de-

France, devaient conduire à des révisions significatives des charges et à modifier les relations contractuelles entre le syndicat et les entreprises publiques de transport. Enfin, pour adapter le dispositif, un bilan est prévu dans un délai de trois ans après la promulgation de la loi. Les conditions d'application des dispositions qui précèdent seront fixées par décret en Conseil d'Etat ;

- la seconde modification, qui fait l'objet du 2° de cet article, tend à exclure du calcul de la participation au Fonds de correction des déséquilibres régionaux la nouvelle charge liée à l'entrée de la région d'Ile-de-France au sein du Syndicat des transports d'Ile-de-France. En effet, le budget de la région augmentera en dépenses et en recettes de 1,5 milliard de francs environ, ce qui conduirait, sans la modification proposée de l'article L. 4332-5 du code général des collectivités territoriales, à une participation majorée de la région au Fonds de correction des déséquilibres régionaux, venant amputer partiellement la compensation versée par l'Etat. On retrouve une disposition analogue à l'article 57 de la section 4 du présent projet de loi, relative aux transports collectifs d'intérêt régional.

L'article 50 adapte la terminologie et remplace dans tous les textes législatifs les termes : « dans la région des transports parisiens » par les termes : « en Ile-de-France ».

Section 4. - Dispositions relatives aux transports collectifs d'intérêt régional

Sur la base de l'article 22 de la loi d'orientation du 30 décembre 1982 précitée, un partenariat fructueux s'est développé entre les régions et la SNCF. Celui-ci a constitué un instrument de développement pour la SNCF et offert un champ d'intervention plus large pour les collectivités régionales. Le « Transport express régional » a ainsi constitué une réaffirmation de la pertinence du transport ferroviaire pour les déplacements de la vie quotidienne.

Le succès de ce partenariat fut suffisamment encourageant pour justifier que l'on passe à une nouvelle étape, d'une part parce que les réflexions menées sur le renouveau du transport ferroviaire avaient montré que l'ancrage local du chemin de fer était un gage essentiel pour son avenir, d'autre part parce que l'amélioration du

service à l'utilisateur passait par une clarification des responsabilités entre le décideur et le prestataire de services.

De plus, la décentralisation des services ferroviaires d'intérêt régional permettait d'intégrer la politique ferroviaire de la nation dans le cadre d'une politique des transports globale et intermodale et de confier la responsabilité pleine et entière de l'organisation et du financement de ces services à la région, échelon politique proche des usagers.

C'est pour répondre à ces différents objectifs que ce processus de décentralisation a été prévu par la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire qui dispose notamment, en son article 67, qu'une loi définira, après une phase d'expérimentation, les modalités d'organisation et de financement des transports collectifs d'intérêt régional et les conditions dans lesquelles ces tâches seront attribuées aux régions.

Dans cette perspective, cette même loi a été complétée, en son article 67, par 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 qui, au I de son article 15, définit les principes guidant cette expérimentation. Par ailleurs, l'article 17 de la loi du 13 février 1997 précitée précise que, dans un délai de quatre mois à compter de la clôture de l'expérimentation, le Gouvernement déposera, après consultation des régions ayant participé à l'expérimentation, un rapport consacré à l'évaluation de cette expérimentation.

Cette expérimentation s'est engagée à compter du 1^{er} janvier 1997 dans six régions volontaires (Alsace, Centre, Nord-Pas-de-Calais, Pays de la Loire, Provence-Alpes-Côte d'Azur, Rhône-Alpes). Elle a été étendue, le 1^{er} janvier 1999, à une septième région, le Limousin, afin d'être également représentative des régions à caractère rural.

Aux termes du troisième alinéa de l'article 67 de la loi du 4 février 1995 précitée, cette expérimentation est close le 31 décembre 1999. Toutefois, la loi n° 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du

territoire a prévu, en son article 21, une période transitoire de deux ans au plus pendant laquelle les conditions de l'expérimentation continuent à s'appliquer dans l'attente de la loi prévue au premier alinéa de la loi du 4 février 1995 précitée.

C'est dans un tel cadre que s'inscrit le présent dispositif, qui a pour objet de définir les modalités du transfert aux régions de l'organisation et du financement des services régionaux de voyageurs.

L'article 51 fixe au 1^{er} janvier 2002 la date de ce transfert de compétence aux régions (Corse et Ile-de-France exceptées). Il définit les transports collectifs d'intérêt régional sur lesquels porte la responsabilité de la région en tant qu'autorité organisatrice. Il s'agit, en sus des transports routiers réguliers non urbains sur des liaisons d'intérêt régional au sens de l'article 29 de la loi d'orientation du 30 décembre 1982 précitée, des services ferroviaires d'intérêt régional (c'est-à-dire les services autres que les services d'intérêt national et internationaux) et des services ferroviaires transférés sur route. Cet article précise le contenu de la responsabilité de la région sur l'ensemble de son ressort territorial (en matière de dessertes, de tarification, de qualité du service, d'information à l'utilisateur...). Un décret en Conseil d'Etat fixera notamment les modalités de détermination du périmètre des services transférés.

L'article 52 fixe les conditions d'évaluation du montant des charges transférées et compensées par l'Etat. Les conditions générales définies par le code général des collectivités territoriales (articles L. 1614-1 à 1614-3) s'appliqueront à compter du 1^{er} janvier 2002. Il est précisé que la compensation de ce transfert de compétences, prise en compte dans la dotation générale de décentralisation, sera constituée d'une contribution pour l'exploitation des services transférés, établie sur la référence à l'année 2000, et également d'une dotation annuelle permettant le renouvellement du parc de matériel roulant afin d'assurer un service pérenne. Il est en outre précisé que le montant total de cette compensation sera revalorisé, pour l'année 2002, en appliquant les taux de croissance de la dotation globale de fonctionnement fixés pour 2001 et 2002. Le montant de la compensation de l'Etat sera fixé pour chaque région pour l'année 2002 par arrêté conjoint des ministres chargés de l'intérieur, du budget et des transports, dans les

conditions fixées à l'article L. 1614-3 du même code, qui prévoit notamment un avis de la Commission consultative sur l'évaluation des charges résultant des transferts de compétences.

L'article 53 pose le principe de la passation d'une convention entre la région et la SNCF pour l'exploitation des services ferroviaires relevant de la compétence régionale. Le contenu de cette convention ainsi que les modalités de règlement des litiges relatifs à cette convention seront précisés par décret. Le troisième alinéa vise à mettre en place une procédure d'inscription d'office au budget de la région en cas d'absence de convention avec la SNCF.

L'article 54 prévoit que deux régions limitrophes (ou une région et le Syndicat des transports d'Ile-de-France) peuvent organiser des services interrégionaux. A cet effet, les deux autorités organisatrices doivent alors passer entre elles une convention. La convention d'exploitation avec le transporteur peut ensuite être conclue soit par l'une ou les deux autorités compétentes. Ces dispositions concernent les services ferroviaires et routiers interrégionaux. Le troisième alinéa prévoit également un tel mécanisme de conventionnement concernant les services ferroviaires exécutés sur des liaisons transfrontalières entre une région française et une région limitrophe située dans un Etat voisin.

L'article 55, pour sa part, prévoit qu'en l'absence de syndicat mixte mentionné à l'article 41 du présent projet de loi, la région peut conventionner avec une autorité compétente pour l'organisation des transports urbains pour la coordination de l'organisation de services ferroviaires concourant à la desserte de l'agglomération.

L'article 56 prévoit un rapport au Parlement cinq ans après l'entrée en vigueur de la loi. La base de ce rapport sera constituée par une évaluation de la réforme, à l'initiative conjointe de l'Etat et des régions.

L'article 57 assure la neutralité de ce transfert de compétences au regard du Fonds de correction des déséquilibres régionaux, dans la limite de la compensation versée par l'Etat. Il s'agit là de la pérennisation du dispositif mis en place au II de l'article 15 de la loi du 13 février 1997 précitée pour les régions

expérimentatrices (*cf.* cinquième alinéa de l'article L. 4332-5 du code général des collectivités territoriales).

L'article 58 adapte l'article 22 de la loi du 30 décembre 1982 précitée en ce qui concerne l'organisation des consultations réciproques entre l'Etat, la SNCF et les collectivités.

L'article 59 abroge à compter du transfert de compétences, le 1^{er} janvier 2002, le système de conventionnement en vigueur entre la région et la SNCF.

Un décret en Conseil d'État définira les modalités d'application des présentes dispositions. Ce décret comprendrait également des dispositions concernant l'information de la région sur l'évolution du réseau ferré national et sur l'organisation de l'attribution de sillons ferroviaires demandés pour des services régionaux de voyageurs.

Titre IV. - Assurer une offre d'habitat diversifiée et de qualité

L'article 60 modifie le chapitre I^{er} « Dispositions générales » du titre préliminaire « Politique d'aide au logement » du livre III du code de la construction et de l'habitation.

L'article L. 301-1 fixe les objectifs de la politique du logement qui visent à favoriser la satisfaction de la demande de logements, à promouvoir la qualité de l'habitat, à améliorer l'habitat existant et à adapter les dépenses de logement à la situation de famille et aux ressources des occupants. Ils visent également à favoriser une offre de logements qui soit de nature à assurer à toute personne la liberté de choisir son mode d'habitation.

Le même article intègre dans le code de la construction et de l'habitation la disposition introduite par l'article 1^{er} de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement par lequel « toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir. »

L'article L. 301-2 fixe le contenu de la politique d'aide au logement distinguant les différentes aides pouvant être accordées pour la mise en oeuvre de la politique du logement définie à l'article L. 301-1.

Section 1. - Le logement social

Le chapitre unique du titre I^{er} qui modifie le livre IV du code de la construction et de l'habitation propose des mesures visant à fonder par des dispositions de principe le statut et la pérennité du parc de logements HLM pour faciliter la mise en oeuvre des politiques d'équilibre social de l'habitat et à modifier les compétences des organismes à cette fin.

L'article 61 complète le chapitre unique du titre I^{er} du livre IV « Habitations à loyer modéré » par des dispositions de principe sur le statut et la pérennité du logement social.

L'article L. 411-2 est complété afin de prévoir que les organismes HLM bénéficient de dispositions fiscales et d'aides spécifiques de l'Etat au titre de leur mission d'intérêt général et contribuent à la réalisation des objectifs définis à l'article L. 301-1.

L'article L. 411-3 (nouveau) du code de la construction et de l'habitation pose le principe de pérennité de l'attribution sous plafonds de ressources des logements construits ou acquis par les HLM. Il organise les modalités de l'affectation au logement social des logements sociaux construits, acquis ou améliorés par des organismes d'habitations à loyer modéré.

L'article L. 411-4 (nouveau) du même code précise qu'à la date de cessation d'une convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement portant sur des logements HLM, l'ensemble des dispositions du livre « Habitations à loyer modéré » du code de la construction et de l'habitation leur redeviennent applicables.

L'article 62 modifie le chapitre relatif aux compétences des offices publics d'aménagement et de construction (OPAC) et des offices publics d'habitations à loyer modéré (OPHLM).

L'article L. 421-1 est complété afin de préciser les compétences des OPAC en matière d'accès sociale à la propriété. Les opérations ainsi réalisées respectent des prix de vente maximum et bénéficient du dispositif de garantie organisés par les articles L. 453-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation créés par le présent projet de loi.

L'article L. 421-2 du même code relatif aux modalités de création des OPAC est complété afin de préciser les modalités selon lesquelles une demande de création d'un office public d'aménagement et de construction peut être formulée par les organismes délibérants des collectivités territoriales ou des établissements publics ; il prévoit également les modalités des changements de collectivité territoriale de rattachement, d'appellation d'un office et de fusion de plusieurs offices.

L'article L. 421-4 relatif aux OPHLM, qui a le même objet que l'article L. 421-2, est modifié de la même manière. Il supprime la possibilité de création, à l'avenir, de nouveaux OPHLM, pour privilégier le statut d'OPAC.

L'article 63 modifie le chapitre relatif aux OPHLM.

L'article L. 422-2 précise les compétences des sociétés anonymes de HLM en matière d'accès sociale à la propriété, qui sont identiques à celles prévues pour les OPAC.

L'article L. 422-7 est modifié pour introduire des sanctions graduées à l'encontre de l'organisme ou des membres de son conseil d'administration et prévoit leur communication au conseil d'administration.

L'article L. 422-8 du code de la construction et de l'habitation relatif à la mise sous administration provisoire et à la dissolution des sociétés anonymes de HLM est complété pour tirer les conséquences de lacunes de la législation apparues à l'occasion de mises sous administration provisoire, suivies d'une liquidation. Il est prévu que, durant la durée de l'administration provisoire, toute augmentation, réduction ou cession du capital sera subordonnée à l'agrément de l'administrateur provisoire et que, dans le cas de refus de

l'assemblée générale de procéder à une augmentation de capital dans le cadre d'un plan de redressement approuvé par la Caisse de garantie du logement locatif social, la décision est prise par celle-ci. Il est enfin prévu que, pendant la durée de l'administration provisoire, l'assemblée générale ne peut désigner un nouveau conseil d'administration ou conseil de surveillance.

L'article L. 422-8-1 fixe les conditions applicables aux cessions d'actifs et aux opérations portant sur le capital de la société au cours d'une liquidation prononcée au titre de l'article L. 442-7.

L'article 64 complète l'article L. 442-9 du code de la construction et de l'habitation sur la mise en gérance d'immeuble appartenant à un organisme HLM.

Section 2. - La solidarité entre organismes de logement social

Le projet de loi précise le champ du contrôle de l'administration sur les organismes de logement social et les bailleurs de logements sociaux ayant bénéficié d'un financement aidé ou d'avantages fiscaux pour la construction ou la gestion de ces logements. Il réorganise le système de solidarité entre organismes HLM pour leur activité locative et crée un dispositif de garantie des opérations d'accession sociale à la propriété réalisée par les mêmes organismes.

L'article 65 complète l'article L. 431-1 du code de la construction et de l'habitation en prévoyant l'inscription d'une hypothèque légale au bénéfice de la Caisse des dépôts et consignations sur les immeubles locatifs sociaux faisant l'objet de ses prêts.

L'article 66 modifie l'intitulé du titre V du livre IV du code de la construction et de l'habitation, du fait de l'introduction de chapitres consacrés à la Caisse de garantie du logement locatif social et à la garantie des opérations d'accession à la propriété. Il est intitulé : « Contrôle et redressement des organismes et garantie de l'accession sociale à la propriété ». Le chapitre unique devient le chapitre I^{er} et est intitulé : « Contrôle ».

L'article L. 451-1 est complété pour inclure dans le champ du contrôle toute association, collectivité ou organisme, quel qu'en soit le statut, qui exerce une activité de construction ou de gestion de logement social lorsqu'une aide a été accordée et pour prévoir que l'administration peut se faire communiquer, pour l'exercice de ce contrôle, tout document se rapportant aux activités de l'association ou de l'organisme.

Il précise l'objet du contrôle et ses modalités.

Il est d'autre part organisé une procédure contradictoire à l'issue du contrôle et une possibilité de mise en demeure à l'organisme.

L'article L. 451-2-1 (nouveau) précise en premier lieu la notion d'entrave au contrôle et relève le montant de l'amende applicable. Il introduit dans le domaine législatif les sanctions pour l'attribution de logements HLM à des personnes dont les revenus excèdent les plafonds de ressources. Les dispositions réglementaires jusqu'ici en vigueur ne couvraient que les logements conventionnés.

L'article 67 crée dans le titre V du livre IV du code de la construction et de l'habitation un nouveau chapitre II intitulé : « Caisse de garantie du logement locatif social et redressement des organismes » qui comprend les articles L. 452-1 à L. 452-7.

L'article L. 452-1 (nouveau) fixe les compétences de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS), établissement public à caractère administratif, dont la mission est de garantir des emprunts et de contribuer à la prévention des difficultés financières et au redressement des HLM et des sociétés d'économie mixte (SEM).

L'article L. 452-2 précise la composition du conseil d'administration.

L'article L. 452-3 établit la liste des ressources de la CGLLS.

L'article L. 452-4 (nouveau) prévoit la création d'une cotisation à la CGLLS. Assise non plus comme la redevance sur les emprunts mais sur les loyers appelés pour les logements et

logements foyers aidés leur appartenant, ce dispositif vise à favoriser une péréquation entre organismes HLM ; la cotisation ne peut excéder 1,5 % des loyers et est minorée d'un montant forfaitaire proportionnel au nombre de bénéficiaires d'aides au logement.

L'article L. 452-5 (nouveau) fixe le mode de recouvrement de la cotisation.

L'article L. 452-6 définit les droits à l'information de la CGLLS pour la vérification du calcul des cotisations.

L'article L. 452-7 prévoit l'intervention d'un décret en Conseil d'Etat pour fixer notamment les conditions de gestion et de fonctionnement de la CGLLS et la date d'entrée en vigueur du nouveau système de cotisation.

L'article 68 complète le titre V du livre IV du code de la construction et de l'habitation en créant un chapitre III intitulé : « Garantie des opérations d'accession à la propriété » dont l'objet est de prévoir les conditions de la garantie mutuelle des opérations d'accession sociale à la propriété menées par les organismes HLM sur le fondement de leurs compétences introduites aux articles L. 421-1 et L. 422-2 du code de la construction et de l'habitation par la présente loi.

L'article L. 453-1 (nouveau) prévoit la création d'un fonds chargé de garantir les risques financiers pris par les organismes d'habitations à loyer modéré lors de la réalisation ou l'acquisition et l'amélioration, en vue de leur vente à titre de résidences principales, de constructions. Ce « Fonds pour l'accession à la propriété HLM » est géré par une société dont les actionnaires sont l'Union et les fédérations HLM. Ses statuts sont approuvés par décret. Des commissaires du Gouvernement assistent au conseil d'administration, le fonds est alimenté par les organismes effectuant des opérations d'accession et par les actionnaires de la société.

La garantie apportée par le fonds repose sur son alimentation par les organismes réalisant des opérations définies à l'alinéa précédent et les actionnaires de la société de gestion.

La société émet un avis préalable à la réalisation des opérations.

Aucun organisme HLM ne peut contracter un prêt pour la réalisation d'une opération d'accession sans avis favorable de la société de gestion.

Les règles de fonctionnement du fonds, son mode d'alimentation, les normes de gestion destinées à garantir sa solvabilité et l'équilibre de sa structure financière et les ratios de couverture des risques sont fixés par décret.

L'article L. 453-2 prévoit une comptabilité distincte et une limitation des engagements financiers à des seuils fixés par décret en Conseil d'Etat.

L'article L. 453-3 (nouveau) prévoit que les organismes HLM réalisant des programmes d'accession sont tenus de conclure un contrat de promotion immobilière et de fournir la garantie d'achèvement.

L'article 69 est un article de cohérence appliquant aux sociétés d'économie mixte (SEM) des départements d'outre-mer les dispositions introduites en matière de contrôle au chapitre I^{er} intitulé « Contrôle » du titre V du livre IV, ainsi que la cotisation prévue à l'article L. 452-4.

L'article 70 modifie le chapitre unique du titre VIII « Dispositions relatives aux sociétés d'économie mixte » du livre IV du code de la construction et de l'habitation afin d'y introduire les modifications organisant la solidarité entre organismes.

L'article L. 481-1-1 (nouveau) prévoit l'assujettissement des SEM à la cotisation prévue à l'article L. 452-2 (nouveau) ; il pose le principe de l'assujettissement aux contrôles prévus au chapitre I^{er} intitulé « Contrôle » du titre V du livre IV, ainsi que des obligations comptables particulières, dont une comptabilité distincte pour l'activité locative sociale.

L'article 71 abroge l'article 302 *bis* ZC du code général des impôts relatif à la contribution versée par les organismes sur les

logements obligatoirement assujettis au supplément de loyer et prévoit la disparition de la redevance versée par les SEM à la CGLLS à compter du 31 décembre 2000.

Section 3. - L'insalubrité et le péril

Sous-section 1. - Les immeubles insalubres

En matière de lutte contre l'insalubrité, les mesures proposées tendent à unifier les procédures, qu'il s'agisse d'immeubles, de groupes d'immeubles ou d'établissements insalubres.

Placée sous l'autorité du préfet, la procédure d'insalubrité peut être également déclenchée par le maire.

Les modalités de notification des actes de procédures sont revues pour assurer le caractère contradictoire de la procédure tout en évitant les blocages qui existent actuellement lorsque l'adresse des propriétaires est inconnue.

Il est proposé de donner au préfet compétence pour exécuter d'office des travaux de mise hors d'état d'habiter afin d'éviter toute nouvelle occupation des locaux après évacuation des lieux.

L'information des organismes publics (établissements payeurs aux aides au logement, FSL, procureur de la République...) est assurée par la transmission des arrêtés d'insalubrité.

Il est prévu que les créances nées de l'exécution des travaux font l'objet d'une garantie de paiement grâce à l'inscription d'une hypothèque légale.

La procédure des immeubles menaçant ruine est modifiée sur les mêmes principes que l'insalubrité quant aux modalités de notification de l'arrêté de péril et la garantie de paiement des travaux exécutés d'office.

Communes aux deux législations, les dispositions relatives au relogement des occupants sont refondues ; elles posent le principe de la suspension du paiement du loyer pendant la durée de validité de l'arrêté d'insalubrité ou de péril et prévoient une obligation à la

charge du propriétaire de procéder au relogement des occupants de bonne foi en cas d'interdiction définitive d'habiter ou à leur hébergement pendant la durée des travaux en cas d'interdiction temporaire.

L'adaptation de la législation relative à la protection contre les risques d'incendie et de panique aux établissements recevant du public vise à permettre l'exécution de travaux d'office dans ces établissements lorsqu'ils ont une activité d'hébergement (hôtels meublés en particulier).

L'article 72 prévoit les modifications apportées au chapitre IV du titre I^{er} du livre I^{er} du code de la santé publique relatif à la salubrité des immeubles.

L'article L. 26 fixe le champ et les modalités d'ouverture de la procédure et actualise les conditions de la saisine du préfet.

L'article L. 26-1 (nouveau) fusionne les procédures relatives, respectivement, aux immeubles et îlots insalubres. Par voie de conséquence, il permet à une commune ou à un établissement public de coopération intercommunale de déclencher la procédure dans le cadre d'une opération d'assainissement et d'aménagement.

L'article 73 modifie l'article L. 27 du code de la santé publique relatif au caractère contradictoire de la procédure préalable à la prise d'un arrêté d'insalubrité, afin de porter de huit à trente jours le délai préalable à la réunion du conseil départemental d'hygiène. Les modalités de notification sont précisées et la possibilité de publicité par affichage, en cas d'absence de réponse aux notifications faites aux bailleurs et occupants, est organisée.

L'article 74 modifie l'article L. 28 du code de la santé publique relatif aux modalités d'intervention du préfet en cas d'insalubrité réparable ou non. En cas d'insalubrité irréparable, il est proposé que le préfet, qui prononce l'interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux, fixe une date limite au départ des occupants et dispose de la possibilité d'exécuter d'office les mesures nécessaires pour empêcher l'utilisation des locaux libérés à quelque usage que ce soit.

En cas d'insalubrité remédiable, il est proposé que l'interdiction d'habiter et d'utiliser prenne fin à la date de notification et de l'affichage de l'arrêté de mainlevée de l'insalubrité.

L'article 75 crée trois articles :

- l'article L. 28-1 précise les modalités de notification de l'arrêté en renvoyant pour partie aux dispositions introduites à l'article L. 27 ; il prévoit la validité d'une notification au seul syndicat des copropriétaires, quand les travaux prescrits portent exclusivement sur les parties communes, ainsi que la transmission de l'arrêté aux collectivités territoriales concernées et autorités ayant compétence pour en tirer des effets de droit ;

- l'article L. 28-2 renvoie aux dispositions du code de la construction et de l'habitation, communes au péril et à l'insalubrité, pour le devenir des contrats à usage d'habitation. Il prévoit également l'interdiction de louer ou mettre à disposition pour quelque usage que ce soit les locaux frappés de l'interdiction prévue à l'article L. 28 ;

- l'article L. 28-3 organise la procédure de mainlevée de l'interdiction d'habiter ou d'utiliser les lieux en cas de réalisation de travaux.

L'article 76 modifie l'article L. 30 du code de la santé publique qui prévoit la possibilité pour le préfet de se substituer au propriétaire pour pourvoir à l'évacuation des locaux et, pour le maire ou à défaut le préfet, de saisir le juge pour être autorisé à exécuter d'office les travaux.

L'article 77 complète l'article L. 31 du code de la santé publique relatif à la récupération de la créance de la collectivité au titre des travaux exécutés pour le compte du propriétaire par l'inscription d'une hypothèque légale pour garantir la créance.

L'article 78 modifie l'article L. 32 du code de la santé publique. Dans sa nouvelle rédaction, cet article renvoie aux obligations de relogement et d'hébergement temporaire communes aux législations de l'insalubrité et du péril prévues au code de la construction et de l'habitation (articles L. 521-1 et suivants).

L'article 79 crée dans le code de la santé publique un article L. 32-6 (nouveau) qui rend obligatoire la mention du diagnostic sur la présence d'amiante imposée par le décret n° 96-97 du 7 février 1996 modifié relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, à l'occasion des promesses et contrats de vente.

L'article 80 modifie les dispositions de la section II du chapitre V.

Du fait de l'alignement de la procédure d'îlots insalubres sur le droit commun, les dispositions relatives aux îlots insalubres (articles 36 à 41) sont abrogées et la section 2 « Ilots insalubres » est en conséquence intitulée : « Locaux et installations impropres à l'habitation par leur nature et leur usage ».

L'article L. 42 est modifié afin d'assurer la cohérence du contenu des interdictions avec celles définies à l'article L. 28 et avec la nouvelle rédaction de l'article L. 45 relatif aux sanctions pénales.

L'article L. 43 est modifié pour assurer la cohérence avec la nouvelle rédaction de l'article L. 45.

L'article L. 45 relatif aux sanctions pénales applicables en cas de location de locaux frappés d'une interdiction d'habiter ou de mise à disposition des locaux impropres à l'habitation voit ses peines alignées sur celles de l'article L. 225-14 du code pénal relatif aux conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine. La responsabilité pénale des personnes morales est prévue.

Sous-section 2. - Les immeubles menaçant ruine

L'article 81 complète le code de la construction et de l'habitation en ce qui concerne la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les immeubles recevant du public.

L'article L. 123-3 permet l'exécution des travaux d'office dans les établissements quand ils ont une activité d'hébergement. Il met également à la charge de l'exploitant les obligations de relogement et d'hébergement.

L'article 82 complète la législation applicable aux immeubles menaçant ruine (art. L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation) dans les conditions suivantes :

- l'article L. 511-1-1 (nouveau) définit les conditions de notification de l'arrêté et prévoit des dispositions spécifiques au cas où le propriétaire n'a pu être identifié, ou lorsque son dernier domicile n'est pas connu. Sous réserve des différences des phases de procédure, ces dispositions ont un objet et un contenu identiques à celles qui sont proposées en matière de lutte contre l'insalubrité ;

- l'article L. 511-2, relatif aux travaux en cas de péril, est complété pour prévoir la possibilité pour le propriétaire de conclure un bail à réhabilitation ;

- l'article L. 511-3 relatif aux travaux en cas de péril imminent est complété pour prévoir la possibilité pour le propriétaire de conclure un bail à réhabilitation ;

- l'article L. 511-4 relatif aux travaux effectués par la commune est complété pour prévoir que, comme en matière de lutte contre l'insalubrité, le paiement des travaux exécutés d'office sera garanti par une hypothèque légale ;

- l'article L. 511-5 prévoit, comme en matière d'insalubrité, des dispositions prohibant la location ou la mise à disposition à quelque usage que ce soit des locaux frappés d'une interdiction d'habiter ;

- l'article L. 511-6 nouveau prévoit des sanctions pénales identiques à celles prévues en matière de lutte contre l'insalubrité par l'article L. 45 du code de la santé publique.

L'article 83 modifie les dispositions du code de la construction et de l'habitation communes à l'insalubrité et au péril relatives au relogement des occupants :

- l'article L. 521-1 dans sa nouvelle rédaction pose le principe que tout propriétaire de locaux frappés d'interdiction d'habiter et d'utiliser prononcée au titre des législations de l'insalubrité ou des bâtiments menaçant ruine est tenu, sans préjudice des actions contre les personnes responsables de l'insalubrité ou du péril, dans le cas d'une interdiction définitive, de reloger les occupants de bonne foi de ces locaux, lorsque ceux-ci constituent leur habitation principale ou, dans le cas d'interdiction temporaire, de leur procurer un hébergement ;

- l'article L. 521-2 prévoit la suspension du loyer à compter du premier jour du mois qui suit la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril. En cas d'interdiction temporaire d'habiter, la suspension s'applique jusqu'à la date de l'arrêté prononçant la mainlevée. Cette suspension est définitive en cas d'interdiction définitive d'habiter ; la résiliation des baux intervient alors au plus tard à la date limite fixée par l'arrêté pour le départ des occupants ;

- l'article L. 521-3 détermine l'autorité publique appelée à intervenir en cas de manquement à l'obligation de relogement : le préfet pour l'hébergement provisoire en cas d'interdiction temporaire d'habiter et le maire, ou à défaut le préfet, pour les relogements définitifs.

Cet article précise également les obligations pesant sur les titulaires de l'obligation de relogement lorsqu'ils ne satisfont pas à celle-ci.

Section 4. - Agence française pour l'amélioration de l'habitat privé

L'article 84 modifie les dispositions des articles L. 321-1 et L. 322-2 qui composent le chapitre I^{er} « Agence nationale pour

l'amélioration de l'habitat » - statut et concours financiers - du titre II « Amélioration de l'habitat » du livre III du code de la construction et de l'habitation.

L'article L. 321-1 est modifié pour intituler l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat « Agence française pour l'amélioration de l'habitat privé » et complété pour étendre le champ de compétence de l'agence aux logements occupés par leur propriétaire ou leur usufruitier.

L'article L. 321-2 est modifié pour supprimer la référence à la gestion de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) par le Crédit Foncier de France et introduire un dispositif de sanctions administratives à l'encontre des bénéficiaires des aides et de leurs mandataires qui auraient enfreint les règles et conventions relatives aux aides de l'agence.

Section 5. - Les droits des locataires

Sous-section 1. - Le règlement amiable des conflits locatifs

Les dispositions proposées à **l'article 85** modifient 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 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière.

Elles visent à améliorer les rapports locatifs et à favoriser le règlement à l'amiable des conflits locatifs locaux, individuels ou collectifs par une instance de proximité, gratuite, facile à saisir et dont l'avis est susceptible, le cas échéant, d'éclairer le juge : c'est la commission départementale de conciliation qui intervient actuellement sur les litiges relatifs aux hausses de loyer et dont la compétence est étendue au règlement de ces conflits locatifs locaux.

L'article 20 de la loi du 6 juillet 1989 précitée est complété afin de permettre l'extension du champ de compétence de la commission départementale de conciliation au règlement des litiges de nature individuelle portant particulièrement sur les états des lieux, les dépôts de garantie, les charges locatives, les réparations et aux difficultés de nature collective nées de l'application des accords

collectifs de location, du plan de concertation locative ou des modalités de fonctionnement de l'immeuble.

La commission, dont la saisine à l'initiative de l'une ou l'autre des parties est facultative, s'efforce de concilier les parties et, à défaut, rend un avis qui peut, le cas échéant, être transmis au juge si celui-ci est saisi.

L'article 40 est modifié pour permettre l'application des dispositions nouvelles prévues à l'article 20 à tous les bailleurs.

Sous-section 2. - La concertation dans le parc social

Les dispositions proposées à **l'article 86** modifient et complètent la loi du 23 décembre 1986 précitée.

Elles visent à favoriser et à faciliter le développement de la concertation entre les bailleurs et les locataires au plus près du terrain par la possibilité offerte à tout groupement de locataires affilié à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation de représenter valablement les locataires, par une information plus large des locataires dans les copropriétés et le parc social et par la mise en place, dans le parc social, de nouveaux dispositifs et d'instances privilégiées pour la circulation, l'échange d'informations et le dialogue.

Elles rendent en outre obligatoire, dans le parc social, la concertation avec les locataires pour les opérations d'amélioration ou de construction démolition.

L'article 44 de la loi du 23 décembre 1986 précitée est complété pour permettre à tout groupement de locataires, même non constitué en association, d'assurer la représentativité des locataires vis-à-vis du bailleur et pour permettre une information plus large des locataires, notamment dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, sur les travaux ou l'entretien de l'immeuble par voie d'affichage.

L'article 44 *bis* (nouveau) prévoit la mise en place, dans le parc social, de nouveaux dispositifs destinés à développer la concertation locale : le plan et le conseil de concertation locative. Le

plan de concertation locative, élaboré conjointement par le bailleur et les représentants des locataires, formalise pour l'ensemble du patrimoine du bailleur les relations locatives locales. Dans ce cadre, il instaure les conseils de concertation locative et prévoit les moyens matériels et financiers apportés aux représentants des locataires pour exercer leur fonction.

L'article 44 *ter* (nouveau) définit les attributions dévolues au conseil de concertation locative, sa composition ainsi que ses modalités de fonctionnement.

L'article 44 *quater* (nouveau) rend obligatoire, dans le parc social, la concertation entre bailleurs et représentants de locataires avant toute décision d'engager une opération d'amélioration ou de construction démolition et définit les modalités de la concertation.

TITRE V

Le titre V regroupe les abrogations et les dispositions de mises en cohérence avec les nouvelles appellations des documents d'urbanisme.

PROJET DE LOI

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'équipement, des transports et du logement,

Vu l'article 39 de la Constitution,

Décète :

Le présent projet de loi relatif à la solidarité et au renouvellement urbains, délibéré en Conseil des ministres après avis du Conseil d'Etat, sera présenté à l'Assemblée nationale par le ministre de l'équipement, des transports et du logement, qui est chargé d'en exposer les motifs et d'en soutenir la discussion.

TITRE I^{er} **RENFORCER LA COHÉRENCE DES POLITIQUES URBAINES**

Section 1

Les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagement

Article 1^{er}

Le chapitre I^{er} du titre II du livre I^{er} de la partie législative du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

I.- L'intitulé du chapitre est remplacé par les dispositions suivantes :

« CHAPITRE I^{er}
« Dispositions générales communes aux schémas de cohérence
« territoriale, aux plans locaux d'urbanisme et aux
« cartes communales »

II.- Les articles L. 121-1 et L. 121-2 sont remplacés par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 121-1.*- Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

« 1° Les équilibres entre le développement urbain, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs du développement durable ;

« 2° La mixité urbaine et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte notamment de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

« 3° Une utilisation économe de l'espace urbain et de l'espace naturel, la maîtrise de la demande de déplacement, la limitation de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

« *Art. L. 121-2.*- Dans les conditions précisées par le présent titre, l'Etat veille au respect des principes définis à l'article L. 121-1 et à la prise en compte des projets d'intérêt général ainsi que des opérations d'intérêt national.

« Le préfet porte à la connaissance des communes ou de leurs groupements compétents toutes les informations nécessaires à l'exercice de leurs compétences, et notamment les incidences pour les documents d'urbanisme locaux des schémas nationaux de services collectifs prévus par l'article 2 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le

développement du territoire, et les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols. »

III.- L'article L. 121-4 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 121-4.*- L'Etat, les régions, les départements, les autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains et les organismes de gestion des parcs naturels régionaux sont associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme dans les conditions définies aux chapitres 2 et 3 ci-après.

« Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, des sections régionales de la conchyliculture. Ces organismes assurent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées. »

IV.- L'article L. 121-5 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 121-5.*- Les associations locales d'usagers agréées dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, ainsi que les associations agréées mentionnées à l'article L. 160-1 du présent code et à l'article L. 252-1 du code rural sont consultées, à leur demande, pour l'élaboration des schémas de cohérence territoriale, des schémas de secteur et des plans locaux d'urbanisme. Elles ont accès au projet de schéma ou de plan dans les conditions prévues à l'article 4 de la 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.

« Un décret fixe les modalités d'application du présent article. »

V.- L'article L. 121-6 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 121-6.*- Il est institué, dans chaque département, une commission de conciliation en matière d'élaboration de schémas de cohérence territoriale, de schémas de secteur, de plans locaux d'urbanisme et de cartes communales. Elle est composée à parts

égales d'élus communaux désignés par les maires et les présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de schémas de cohérence territoriale ou de plans locaux d'urbanisme du département et de personnes qualifiées désignées par le préfet. Elle élit en son sein un président qui doit être un élu local.

« La commission peut être saisie par le préfet, les communes ou groupements de communes et les personnes publiques mentionnées à l'article L. 121-4. Elle entend les parties intéressées et, à leur demande, les représentants des associations mentionnées à l'article L. 121-5. Elle formule en tant que de besoin des propositions dans le délai de deux mois à compter de sa saisine. Ces propositions sont publiques. »

VI.- L'article L. 121-7 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 121-7.*- Les dépenses entraînées par les études et l'établissement des documents d'urbanisme sont prises en charge par les communes ou groupements de communes compétents pour leur élaboration. Ces dépenses font l'objet d'une compensation par l'Etat dans les conditions définies à l'article 102 de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article 94 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements et les régions.

« Toutefois, les services extérieurs de l'Etat peuvent être mis gratuitement et en tant que de besoin à la disposition des communes ou des groupements de communes compétents, pour élaborer, modifier ou réviser les schémas de cohérence territoriale, les schémas de secteurs, les plans locaux d'urbanisme ou tout autre document d'urbanisme. Pendant la durée de cette mise à disposition, les services et les personnels agissent en concertation permanente avec le maire ou le président de l'établissement public qui leur adresse toutes instructions nécessaires pour l'exécution des tâches qu'il leur confie. »

VII.- Les articles L. 121-8 et L. 121-9 sont ainsi rédigés :

« *Art. L. 121-8.*- L'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'une carte communale, d'un schéma directeur ou d'un plan d'occupation des sols ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu a

pour effet de remettre en vigueur le schéma de cohérence territoriale, le schéma directeur ou le plan local d'urbanisme, la carte communale ou le plan d'occupation des sols ou le document d'urbanisme en tenant lieu immédiatement antérieur.

« *Art. L. 121-9.*- Des décrets en Conseil d'Etat déterminent, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent chapitre. Ces décrets précisent notamment la nature des projets d'intérêt général, qui doivent présenter un caractère d'utilité publique, et arrêtent la liste des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 121-2. »

Article 2

Le chapitre II du titre II du livre I^{er} de la partie législative du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« CHAPITRE II

« Schémas de cohérence territoriale

« *Art. L. 122-1.*- Les schémas de cohérence territoriale fixent, dans le respect des principes définis aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations fondamentales de l'aménagement des territoires intéressés.

« Au regard des prévisions en matière d'habitat, d'emploi et d'équipements, ils fixent les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés et déterminent les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers.

« Ils déterminent les espaces et sites naturels ou urbains à protéger ; ils peuvent en définir la localisation ou la délimitation.

« Ils fixent les objectifs des politiques publiques d'aménagement urbain en ce qui concerne l'habitat, le développement économique, les loisirs, les déplacements des personnes et des marchandises et le stationnement des véhicules. Ils peuvent définir les grands projets d'équipements et de services, en particulier de transport, nécessaires à la mise en oeuvre de ces objectifs.

« Ils fixent les objectifs de desserte en transports collectifs et précisent les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritairement dans les secteurs desservis par les transports collectifs. Ils précisent les conditions dans lesquelles

l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles ou agricoles et les extensions urbaines peuvent, le cas échéant, être subordonnées à la création de dessertes en transports collectifs et à l'utilisation préalable de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements.

« Ils comprennent un chapitre particulier relatif à l'équipement commercial, compatible avec le schéma de développement commercial prévu par l'article 28 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, modifiée. Ce chapitre précise les orientations applicables aux localisations préférentielles des commerces dans l'agglomération, ainsi que les conditions de réalisation des aires de stationnement qui les accompagnent.

« Les schémas de cohérence territoriale prennent en compte les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités locales et des établissements et services publics.

« Pour leur exécution, les schémas de cohérence territoriale peuvent être complétés en certaines de leurs parties par des schémas de secteur qui en détaillent et précisent le contenu.

« Les autorisations prévues par l'article 29 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat prennent en compte les orientations des schémas de cohérence territoriale.

« Les programmes locaux de l'habitat, les plans de déplacements urbains, les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales et les documents d'urbanisme en tenant lieu, les opérations foncières et les opérations d'aménagement définies par décret en Conseil d'Etat doivent être compatibles avec les schémas directeurs de cohérence territoriale et les schémas de secteur.

« *Art. L. 122-2.* - En l'absence d'un schéma de cohérence territoriale applicable, les zones d'urbanisation future délimitées par les plans locaux d'urbanisme des communes ne peuvent pas être ouvertes à l'urbanisation.

« Toutefois, une extension limitée de l'urbanisation peut être prévue par les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales avec l'accord du préfet, après avis de la commission départementale des sites et de la chambre d'agriculture.

« Lorsqu'un périmètre de schéma de cohérence territoriale incluant les secteurs concernés a été arrêté, il peut être dérogé aux

dispositions du premier aliéna avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4.

« Pour l'application du présent article, les schémas d'aménagement régionaux prévus par la loi n° 84-747 du 2 août 1984 relative aux compétences des régions de Guadeloupe, de Guyane, de Martinique et de la Réunion, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu par l'article L. 141-1 et le schéma d'aménagement de la Corse prévu par l'article L. 144-1 ont valeur de schéma de cohérence territoriale.

« Les dispositions du présent article sont applicables à compter du 1^{er} janvier 2002.

« *Art. L. 122-3.- I.-* Le schéma de cohérence territoriale est élaboré à l'initiative des communes ou de leurs groupements compétents.

« II.- Le périmètre du schéma de cohérence territoriale délimite un territoire d'un seul tenant et sans enclave. Il inclut, s'il y a lieu, la totalité du périmètre des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de schéma de cohérence territoriale.

« Il tient notamment compte des périmètres des groupements de communes, des agglomérations nouvelles, des pays et des parcs naturels ainsi que des périmètres déjà définis des plans de déplacements urbains, des schémas de développement commercial, des programmes locaux de l'habitat et des chartes intercommunales de développement et d'aménagement.

« Il prend également en compte les déplacements urbains, notamment les déplacements entre le domicile et le lieu de travail et de la zone de chalandise des commerces.

« III.- Le périmètre est arrêté par le préfet, sur proposition selon les cas des conseils municipaux ou de l'organe délibérant du ou des établissements publics de coopération intercommunale compétents, à la majorité des deux tiers au moins des communes intéressées représentant plus de la moitié de la population totale de celles-ci ou la majorité de la moitié au moins des communes intéressées représentant les deux tiers de la population totale. Si des communes ne sont pas membres d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de schéma de cohérence territoriale, la majorité dans chaque cas doit comprendre au moins un tiers d'entre elles. Pour le calcul de la majorité, les

établissements publics de coopération intercommunale comptent pour autant de communes qu'ils comprennent de communes membres.

« *Art. L. 122-4.*- Le schéma de cohérence territoriale est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale ou, le cas échéant, par un syndicat mixte. Cet établissement public est également chargé de l'approbation, du suivi et de la révision du schéma de cohérence territoriale.

« La dissolution de l'établissement public emporte l'abrogation du schéma, sauf si un autre établissement public en assure le suivi.

« *Art. L. 122-5.*- Lorsque le périmètre de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 est étendu, dans les conditions définies par le code général des collectivités territoriales, à une ou plusieurs communes ou à un ou plusieurs établissements publics de coopération intercommunale, la décision d'extension emporte extension du périmètre du schéma de cohérence territoriale.

« Lorsqu'une commune ou un établissement public de coopération intercommunale se retire de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 dans les conditions définies par le code général des collectivités territoriales, la décision de retrait emporte réduction du périmètre du schéma de cohérence territoriale.

« *Art. L. 122-6.*- A l'initiative du président de l'établissement public prévu par l'article L. 122-4 ou à la demande du préfet, les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du projet de schéma.

« *Art. L. 122-7.*- Le président du conseil régional, le président du conseil général, ou leurs représentants, sont entendus, à leur demande, par l'établissement public, au cours de l'élaboration du schéma.

« Il en est de même des représentants des autres établissements publics de coopération intercommunale intéressés et des organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

« Le président de l'établissement public peut recueillir l'avis de tout organisme ou association ayant compétence en matière d'habitat, d'urbanisme, de déplacements, d'aménagement ou d'environnement.

« *Art. L. 122-8.*- Le projet de schéma est arrêté par délibération de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 puis

transmis pour avis aux communes et aux groupements de communes membres de l'établissement public, au préfet, à la région, au département et aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4 ainsi qu'à la commission spécialisée du comité de massif lorsque le projet comporte des dispositions relatives à la création d'une ou plusieurs unités touristiques nouvelles définies à l'article L. 145-9. Ces avis sont réputés favorables s'ils n'interviennent pas dans un délai de trois mois après transmission du projet de schéma.

« Les associations mentionnées à l'article L. 121-5 sont consultées, à leur demande, sur le projet de schéma.

« *Art. L. 122-9.*- Lorsqu'une commune ou un groupement de communes membre de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 estime que l'un de ses intérêts essentiels est compromis par les dispositions du projet de schéma en lui imposant, notamment, des nuisances ou des contraintes excessives, la commune ou le groupement de communes peut, dans le délai de trois mois mentionné à l'article L. 122-8, saisir le préfet par délibération motivée qui précise les modifications demandées au projet de schéma. Dans un délai de trois mois, après consultation de la commission de conciliation prévue par l'article L. 121-6, le préfet donne son avis.

« Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 est une communauté urbaine, une communauté d'agglomération ou une communauté de communes.

« *Art. L. 122-10.*- Le projet, auquel sont annexés les avis des communes et des établissements publics de coopération intercommunale et, le cas échéant, des autres personnes publiques consultées, est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public.

« Dans le cas mentionné à l'article L. 122-9, la délibération motivée de la commune ou du groupement de communes et l'avis du préfet sont joints au dossier de l'enquête.

« *Art. L. 122-11.*- A l'issue de l'enquête publique, le schéma, éventuellement modifié pour tenir compte notamment des observations du public, des avis des communes, des personnes publiques consultées et du préfet, est approuvé par l'organe délibérant de l'établissement public. Il est transmis au préfet, à la région, au département et aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4 ainsi qu'aux communes ou établissements publics

ayant recouru à la procédure de l'article L. 122-9. Le schéma de cohérence territoriale approuvé est tenu à la disposition du public.

« La délibération publiée approuvant le schéma 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 les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au schéma lorsque les dispositions de celui-ci ne sont pas compatibles avec les directives territoriales d'aménagement et, en l'absence de celles-ci, avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral mentionnées à l'article L. 111-1-1, ou compromettent gravement les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, le schéma de cohérence territoriale est exécutoire dès publication et transmission au préfet de la délibération apportant les modifications demandées.

« *Art. L. 122-12.-* Lorsqu'une commune ou un établissement public de coopération intercommunale qui a fait usage de la procédure prévue à l'article L. 122-9 n'a pas obtenu les modifications demandées malgré un avis favorable du préfet, le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale peut, dans le délai de deux mois suivant la notification qui lui est faite de la délibération approuvant le schéma, décider de se retirer.

« Le préfet, par dérogation aux dispositions applicables du code général des collectivités territoriales, constate le retrait de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4.

« Dès la publication de l'arrêté du préfet, les dispositions du schéma concernant la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale sont abrogées.

« *Art. L. 122-13.-* Les schémas de cohérence territoriale sont mis en révision par l'organe délibérant de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, et révisés dans les conditions définies aux articles L. 122-6 à L. 122-12.

« *Art. L. 122-14.-* Au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de la délibération portant approbation ou de la dernière délibération portant révision du schéma de cohérence territoriale, l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 procède à une analyse du schéma et délibère sur son maintien en vigueur ou sur sa mise en révision complète ou partielle. A défaut d'une telle délibération, le schéma de cohérence territoriale est caduc.

« *Art. L. 122-15.*- La déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ne peut intervenir que si :

« 1° L'enquête publique concernant cette opération, ouverte par le préfet, a porté à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur la mise en compatibilité du schéma qui en est la conséquence ;

« 2° L'acte déclaratif d'utilité publique est pris après que les dispositions proposées par l'Etat pour assurer la mise en compatibilité du schéma ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, de la région, du département et des organismes mentionnés à l'article L. 121-4 et a été soumis, pour avis, aux communes et groupements de communes compétents situés dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale.

« La déclaration d'utilité publique emporte approbation des nouvelles dispositions du schéma de cohérence territoriale.

« *Art. L. 122-16.*- Lorsqu'un programme local de l'habitat, un plan de déplacements urbains, un document d'urbanisme ou une opération foncière ou d'aménagement mentionné au dernier alinéa de l'article L. 122-1 comprend des dispositions qui ne sont pas compatibles avec le schéma de cohérence territoriale, il ne peut être approuvé ou créé que si l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 a préalablement révisé le schéma de cohérence territoriale. La révision du schéma et l'approbation du document ou la création de l'opération d'aménagement font alors l'objet d'une enquête publique unique, organisée par le président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4.

« *Art. L. 122-17.*- Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux schémas de secteur. Toutefois, lorsqu'un schéma de secteur concerne le territoire d'une seule commune ou d'un seul établissement public de coopération intercommunale, celui-ci exerce les compétences de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4.

« *Art. L. 122-18.*- Les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de schéma sont compétents en matière de schéma de cohérence territoriale.

« Les schémas directeurs approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n° du relative à la solidarité et au renouvellement urbains sont soumis au régime juridique des schémas de cohérence

territoriale tel qu'il est défini par le présent chapitre. Ils demeurent applicables jusqu'à leur prochaine révision et ont les mêmes effets que les schémas de cohérence territoriale.

« Lorsque l'établissement public qui a établi le schéma directeur a été dissous ou n'est plus compétent en matière de schéma directeur ou de schéma de cohérence territoriale, les communes et les établissements publics de coopération intercommunale compétents constituent un établissement public en application de l'article L. 122-4. A défaut de la constitution de cet établissement public au plus tard le 1^{er} janvier 2002, le schéma directeur devient caduc.

« Lorsqu'il est fait application de l'article L. 122-15 avant la constitution de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, l'examen conjoint des dispositions proposées par l'Etat pour assurer la mise en compatibilité d'un schéma directeur est effectué avec l'ensemble des communes concernées par le schéma.

« Jusqu'à la constitution de l'établissement public, la modification du schéma directeur peut être décidée par arrêté motivé du préfet s'il constate, avant qu'un projet de plan local d'urbanisme ne soit arrêté, que ce plan, sans remettre en cause les intérêts de l'ensemble des communes concernées, contient des dispositions susceptibles d'être incompatibles avec le schéma. Les modifications proposées par l'Etat sont soumises par le préfet à enquête publique après avoir fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la région, du département et des organismes mentionnés à l'article L. 121-4 et avoir été soumises, pour avis, aux communes et groupements de communes compétents situés dans le périmètre du schéma directeur. En cas d'opposition d'un nombre de communes ou d'établissements publics de coopération intercommunale, ceux-ci comptant pour autant de communes qu'ils comprennent de communes membres, égal au moins au quart des communes du territoire concerné ou regroupant au moins un quart de la population totale de ce même territoire, les modifications ne peuvent être approuvées que par décret en Conseil d'Etat.

« *Art. L. 122-19.*- Les conditions d'application du présent chapitre sont définies, en tant que de besoin, par décret en Conseil d'Etat. »

Article 3

Le chapitre III du titre II du livre I^{er} de la partie législative du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« *CHAPITRE III*
« *Plans locaux d'urbanisme*

« *Art. L. 123-1.-* Les plans locaux d'urbanisme présentent le projet de développement de la commune. Ils fixent, dans le respect des articles L. 110 et L. 121-1 et en prenant en compte les prévisions en matière d'habitat, d'emploi et d'équipements, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire. Ils délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières.

« Ils doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, de la charte du parc naturel régional, du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, les dispositions du plan local d'urbanisme qui seraient incompatibles avec ce document doivent être mises en compatibilité dans le délai de trois ans.

« Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire d'une ou de plusieurs communes. En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il en est de même des plans d'occupation des sols qui, à la date de publication de la loi n° du relative à la solidarité et au renouvellement urbains, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné.

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent exposer les actions et opérations d'aménagement envisagées, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces publics, les paysages, l'environnement et, le cas échéant, le renouvellement urbain. Ils comprennent tout ou partie des dispositions suivantes :

« 1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;

« 2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant le droit d'implanter des constructions, leur destination et leur nature ;

« 3° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords ;

« 4° Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants pourra, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 12° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;

« 5° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les pistes cyclables et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements qui peuvent y être prévus ;

« 6° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

« 7° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

« 8° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements éventuels qui les desservent ;

« 9° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

« 10° Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

« 11° En dehors des zones d'assainissement collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des

collectivités territoriales, fixer une superficie minimale des terrains constructibles ;

« 12° Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction qui est admise :

« - dans les zones à urbaniser ;

« - dans les zones urbaines pour différencier la constructibilité en fonction de la destination des constructions ;

« - dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-2, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions.

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

« *Art. L. 123-2.*- Lorsque, dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme institue des servitudes consistant :

« *a)* A ne pas autoriser, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement, sauf en vue de l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ;

« *b)* A réserver des emplacements à la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

« ou *c)* A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies, ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les parcelles qui peuvent être concernées par ces équipements,

« les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 222-1 et suivants.

« *Art. L. 123-3.*- Dans les zones d'aménagement concerté, le plan local d'urbanisme peut préciser :

« *a)* La localisation et les caractéristiques des principales voies de circulation et des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;

« b) La localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts ;

« c) La surface de plancher développée hors oeuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot, en fonction, le cas échéant, de la nature et de la destination des bâtiments.

« *Art. L. 123-4.*- Dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages, le plan local d'urbanisme peut déterminer les conditions dans lesquelles les possibilités de construction résultant du coefficient d'occupation du sol fixé pour l'ensemble de la zone pourront être transférées en vue de favoriser un regroupement des constructions sur d'autres terrains situés dans un ou plusieurs secteurs de la même zone.

« Dans ces secteurs, les constructions ne sont autorisées qu'après de tels transferts, les possibilités de construire propres aux terrains situés dans ces secteurs s'ajoutant alors aux possibilités transférées ; la densité maximale de construction dans ces secteurs est fixée par le règlement du plan.

« En cas de transfert, la totalité du terrain dont les possibilités de construction sont transférées est frappée de plein droit d'une servitude administrative d'interdiction de construire constatée par un acte authentique publié au bureau des hypothèques. Cette servitude ne peut être levée que par décret pris sur avis conforme du Conseil d'Etat.

« *Art. L. 123-5.*- Le plan local d'urbanisme approuvé est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

« *Art. L. 123-6.*- Le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. La délibération qui prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme est notifiée au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux représentants de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et des organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

« A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à

l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

« *Art. L. 123-7.-* A l'initiative du maire ou à la demande du préfet, les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du projet de plan local d'urbanisme.

« *Art. L. 123-8.-* Le président du conseil régional, le président du conseil général, le président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, s'il en existe un, ou leurs représentants sont entendus, à leur demande, par la commune, au cours de l'élaboration du plan local d'urbanisme.

« Il en est de même des représentants de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et des organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

« *Art. L. 123-9.-* Le conseil municipal arrête le projet de plan local d'urbanisme. Celui-ci est alors soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration ainsi que, à leur demande, aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés. Ces personnes donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan ; à défaut, ces avis sont réputés favorables.

« *Art. L. 123-10.-* Le projet de plan local d'urbanisme est soumis à enquête publique par le maire. Le dossier soumis à l'enquête comprend, en annexe, les avis ou les accords des personnes publiques consultées.

« Après l'enquête publique, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié, est approuvé par délibération du conseil municipal.

« Dans les opérations d'intérêt national, la partie du plan local d'urbanisme applicable à l'intérieur des zones d'aménagement concerté est modifiée ou révisée à l'initiative de la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone et approuvée par le préfet, après avis de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent. L'enquête publique est organisée par le préfet.

« Le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public.

« *Art. L. 123-11.*- 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 représentant de l'Etat.

« Toutefois, si dans ce délai le représentant de l'Etat notifie, par lettre motivée, à la commune les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au plan lorsque les dispositions de celui-ci ne sont pas compatibles avec les directives territoriales d'aménagement et, en l'absence de celles-ci, avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral mentionnées à l'article L. 111-1-1, compromettent gravement les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, font apparaître des incompatibilités manifestes avec l'utilisation ou l'affectation des sols des communes voisines ou 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 représentant de l'Etat de la délibération approuvant les modifications demandées.

« *Art. L. 123-12.*- Le plan local d'urbanisme est révisé dans les formes prévues par les articles L. 123-6 à L. 123-11. La révision peut ne porter que sur une partie du plan.

« La délibération qui prescrit la révision précise les objectifs de la commune et, le cas échéant, les secteurs devant faire l'objet de la révision.

« Lorsqu'un projet présentant un caractère d'intérêt général nécessite une révision d'urgence d'un plan local d'urbanisme, la révision peut faire l'objet, à l'initiative du maire, d'un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. L'enquête publique porte alors à la fois sur le projet et sur la révision du plan local d'urbanisme.

« Un plan local d'urbanisme peut également être modifié par délibération du conseil municipal après enquête publique à la condition qu'il ne soit pas porté atteinte à son économie générale et que la modification n'ait pas pour effet de réduire une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou un espace boisé classé et ne comporte pas de graves risques de nuisance. Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au

président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

« *Art. L. 123-13.*- 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 orientations d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma de secteur approuvé postérieurement à l'approbation du plan, 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.

« Dans un délai d'un mois, la commune fait connaître au préfet si elle entend opérer la révision ou la modification nécessaire. Dans la négative ou à défaut de réponse dans ce délai, le préfet peut engager et approuver, après avis du conseil municipal et enquête publique, à la révision ou à la modification du plan. Il en est de même si l'intention exprimée de la commune de procéder la révision ou la modification n'est pas suivie, dans un délai de six mois à compter de la notification initiale du préfet, d'une délibération approuvant le projet correspondant.

« *Art. L. 123-14.*- La déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

« *a)* L'enquête publique concernant cette opération, ouverte par le préfet, a porté à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

« *b)* L'acte déclaratif d'utilité publique est pris après que les dispositions proposées par l'Etat pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune, de l'établissement public prévue à l'article L. 122-4, s'il en existe un, de la région, du département et des organismes mentionnés à l'article L. 121-4, et après avis du conseil municipal.

« La déclaration d'utilité publique emporte approbation des nouvelles dispositions du plan.

« *Art. L. 123-15.*- Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le plan est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice

duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

« *Art. L. 123-16.*- Lorsque la commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, les dispositions du présent chapitre sont applicables à cet établissement public.

« *Art. L. 123-17.*- Les plans d'occupation des sols approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n° du relative à la solidarité et au renouvellement urbains sont soumis au régime juridique défini par le présent chapitre. Toutefois, les dispositions de l'article L. 123-1, dans sa rédaction antérieure à cette loi, leur demeurent applicables jusqu'à leur prochaine révision.

« Les plans d'occupation des sols rendus publics avant l'entrée en vigueur de la loi n° du relative à la solidarité et au renouvellement urbains demeurent applicables jusqu'à leur approbation dans les conditions définies par les articles L. 123-3 et L. 123-4 dans leur rédaction antérieure à cette loi.

« Lorsqu'un plan d'occupation des sols a été approuvé avant le classement des carrières dans la nomenclature des installations classées, seules sont opposables à l'ouverture des carrières les dispositions du plan les visant expressément.

« Les délibérations prescrivant l'élaboration ou la révision d'un plan d'occupation des sols en application des articles L. 123-3 et L. 123-4 dans leur rédaction antérieure à la loi n° du relative à la solidarité et au renouvellement urbains valent prescription ou révision du plan local d'urbanisme en application des articles L. 123-6 et L. 123-12 dans leur rédaction issue de cette loi. L'élaboration ou la révision est soumise au régime juridique défini par le présent chapitre. En cas de révision, la commune ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère, en application de l'article L. 300-2, sur les modalités de la concertation avec la population.

« *Art. L. 123-18.*- Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent chapitre. »

Article 4

Le chapitre IV du titre II du livre I^{er} de la partie législative du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« *CHAPITRE IV*
« *Cartes communales*

« *Art. L. 124-1.-* Les communes qui ne sont pas dotées d'un plan local d'urbanisme peuvent élaborer une carte communale précisant les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L. 111-1.

« *Art. L. 124-2.-* Les cartes communales respectent les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1.

« Elles délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

« Les cartes communales sont approuvées, après enquête publique, par le conseil municipal et le préfet. Les cartes communales approuvées sont tenues à la disposition du public.

« *Art. L. 124-3.-* Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent chapitre. »

Article 5

Le chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre III de la partie législative du code de l'urbanisme, relatif aux zones d'aménagement concerté, est ainsi modifié :

I.- Les deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième alinéas de l'article L. 311-1 sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Le périmètre et le programme de la zone d'aménagement concerté sont approuvés par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.

« Sont toutefois créées par le préfet, après avis du conseil municipal de la ou des communes concernées, les zones d'aménagement concerté réalisées à l'initiative de l'Etat, des régions, des départements ou de leurs établissements publics et concessionnaires et les zones d'aménagement concerté situées, en

tout ou en partie, à l'intérieur d'un périmètre d'opération d'intérêt national.

« Une même zone d'aménagement concerté peut être créée sur plusieurs emplacements territorialement distincts. »

II.- Dans l'article L. 311-2, les mots : « dans les conditions et délais prévus à l'article L. 123-9 du code de l'urbanisme. Toutefois, la date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle de la publication de l'acte créant la zone d'aménagement concerté » sont remplacés par les mots : « dans les conditions et délais prévus à l'article L. 230-1 ».

III.- L'article L. 311-4 est abrogé.

L'article L. 311-4-1 devient L. 311-4.

Dans le premier alinéa de cet article, les mots : « des constructeurs » sont remplacés par les mots : « de l'aménageur de la zone » et, dans le deuxième alinéa, les mots : « des constructeurs » sont remplacés par les mots : « de l'aménageur ».

Il est ajouté un dernier alinéa ainsi rédigé :

« 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. »

IV.- Les articles L. 311-5 à L. 311-7 sont remplacés par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 311-5.-* L'aménagement et l'équipement de la zone sont conduits directement par la personne publique qui a pris l'initiative de sa création ou confiés par cette personne publique, dans les conditions précisées aux articles L. 300-4 et L. 300-4-1, à un établissement public y ayant vocation, à une société d'économie mixte ou à une personne publique ou privée.

« *Art. L. 311-6.-* Les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des zones d'aménagement concerté font l'objet d'un cahier des charges qui indique le nombre de mètres carrés de surface hors oeuvre nette dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Le cahier des charges peut en outre fixer des

prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone.

« Le cahier des charges est approuvé lors de chaque cession ou concession d'usage par le maire ou le président de l'établissement public de coopération communale, lorsque la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération communale, et par le préfet dans les autres cas.

« Sauf stipulation expresse contraire de l'acte de vente ou de concession, le cahier des charges devient caduc à la date de la suppression de la zone. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux cahiers des charges signés avant l'entrée en vigueur de la loi n° du relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

« *Art. L. 311-7.*- Les plans d'aménagement de zone approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n° du relative à la solidarité et au renouvellement urbains sont, à compter de cette date, soumis au régime juridique des plans locaux d'urbanisme tel que défini au chapitre III du titre II du livre I^{er}.

« *Art. L. 311-8.*- Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent chapitre. »

Article 6

L'article L. 300-4 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

I.- Dans le deuxième alinéa, les mots : « elle peut prendre la forme d'une concession d'aménagement. Dans ce cas, l'organisme concessionnaire peut se voir confier les acquisitions par voie d'expropriation » sont remplacés par les mots : « l'aménageur peut se voir confier les acquisitions par voie d'expropriation ».

II.- Dans le troisième alinéa, le mot : « concession » est remplacé par le mot : « convention » et les mots : « l'organisme concessionnaire » sont remplacés par les mots : « l'aménageur ».

III.- Dans le quatrième alinéa, les mots : « aux concessions ou conventions » sont remplacés par les mots : « aux conventions ».

IV.- Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« La convention peut prévoir les conditions dans lesquelles l'aménageur est associé aux études concernant l'opération et notamment à la révision ou à la modification du plan local d'urbanisme. »

Article 7

Il est inséré, après l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, un article L. 300-4-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 300-4-1.*- Dans le cas où une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités qui a pris l'initiative d'une opération d'aménagement prévue aux titres I et II du présent livre en confie la réalisation à un aménageur dans les conditions prévues à l'article L. 300-4 et décide de financer tout ou partie des acquisitions foncières et des équipements publics, la convention précise à peine de nullité :

« 1° Les modalités de cette participation financière, qui peut prendre la forme d'apports en nature ;

« 2° Le montant total de cette participation, son affectation aux acquisitions foncières et à des équipements publics spécifiques et, s'il y a lieu, sa répartition en tranches annuelles.

« Cette participation est approuvée par l'assemblée délibérante de la collectivité territoriale ou du groupement contractant. Toute révision de cette participation doit faire l'objet d'un avenant à la convention, approuvé par l'assemblée délibérante de la collectivité territoriale ou du groupement contractant au vu d'un rapport spécial établi par l'aménageur. »

Article 8

L'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

I.- Le premier alinéa est abrogé.

II.- Dans le deuxième alinéa, les mots : « des lois d'aménagement et d'urbanisme » sont remplacés par les mots : « des dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral figurant aux chapitres V et VI du titre IV du présent livre ». La dernière phrase de ce deuxième alinéa est abrogée.

III.- Les quatrième et cinquième alinéas sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement.

« Les plans locaux d'urbanisme des sols, les cartes communales ou les documents en tenant lieu doivent être compatibles avec les orientations des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteur. En l'absence de ces schémas, ils doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement. »

Article 9

L'article L. 111-5 du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 111-5.*- La seule reproduction ou mention d'un document d'urbanisme ou d'un règlement de lotissement dans un cahier des charges, un acte ou une promesse de vente ne confère pas à ce document ou règlement un caractère contractuel. »

Article 10

L'article L. 123-12 du code de l'urbanisme est inséré dans le chapitre VIII du titre I^{er} du livre III et devient l'article L. 318-9, dans le premier alinéa de cet article, les mots : « plans d'occupation des sols » sont remplacés par les mots : « plans locaux d'urbanisme » et, dans le second alinéa, les mots : « Lorsque l'établissement d'un plan d'occupation des sols n'a pas été prescrit ou si le plan d'occupation des sols n'est pas rendu public ou approuvé au moment de la fin de la concession » sont remplacés par les mots : « Lorsque la commune n'est pas dotée d'un plan local d'urbanisme ».

Article 11

Dans le deuxième alinéa de l'article L. 213-11 du code de l'urbanisme, les mots : « Si le titulaire du droit de préemption décide d'utiliser ou d'aliéner à d'autres fins un bien acquis depuis moins de dix ans par exercice de ce droit, » sont remplacés par les mots : « Si le titulaire du droit de préemption décide d'utiliser ou d'aliéner à d'autres fins un bien acquis depuis moins de cinq ans par exercice de ce droit ».

Article 12

I.- L'article L. 230-1 du code de l'urbanisme devient l'article L. 221-3.

II.- Le titre III du livre II de la partie législative du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« TITRE III « DROITS DE DÉLAISSEMENT

« Art. L. 230-1.- Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-15 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

« La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

« Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit indemnité.

« Art. L. 230-2.- Au cas où le terrain viendrait faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant du prix du terrain, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

« 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.

« En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

« A défaut d'accord amiable l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-4, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

« La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan d'occupation des sols ou approuvant, révisant ou modifiant le plan local d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 511-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

« Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

« Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

« *Art. L. 230-4.*- Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article. 123-15, 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. 230-4. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

« *Art. L. 230-5.*- L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et sa date tous droits réels ou

personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

« *Art. L. 230-6.*- Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux terrains acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre. »

III.- Dans l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme, les mots : « dans les conditions et délai mentionnés à l'article L. 123-9 » sont remplacés par les mots : « dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants » et la dernière phrase est supprimée.

Article 13

L'article L. 300-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

I.- Dans le premier alinéa, entre les mots : « Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objet de mettre en oeuvre » et les mots : « une politique locale de l'habitat » sont insérés les mots : « un projet urbain, ».

II.- Il est ajouté un dernier alinéa ainsi rédigé :

« Pour la mise en oeuvre de leurs actions et opérations d'aménagement, les collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale ont recours à des professionnels qualifiés dans les domaines de la conception et de l'aménagement de l'espace. »

Article 14

L'article L. 300-2 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

I.- Dans la première phrase du I, après les mots : « le conseil municipal », sont ajoutés les mots : « ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ».

II.- Le a du I est ainsi rédigé :

« a) Toute élaboration ou révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ; »

III.- Le II est supprimé.

IV.- Dans le III qui devient le II, les mots : « dans des conditions fixées en accord avec la commune » sont remplacés par les mots : « dans des conditions fixées après avis de la commune ».

Article 15

L'article L. 313-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

I.- Dans le texte du premier alinéa, après les mots : « la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles » sont ajoutés les mots : « bâtis ou non ».

II.- Il est ajouté, après le premier alinéa, un alinéa ainsi rédigé :

« L'acte qui crée le secteur sauvegardé met en révision le plan local d'urbanisme. »

III.- Dans le deuxième alinéa, qui devient le troisième alinéa, les mots : « à l'exception de celles des articles L. 123-3, L. 123-3-1, L. 123-3-2 et L. 123-4, L. 123-6, L. 123-7-1, L. 123-8 » sont remplacés par les mots : « à l'exception de celles des articles L. 123-6 à L. 123-14. » et les deux dernières phrases sont remplacées par les dispositions suivantes : « Le plan de sauvegarde et de mise en valeur est approuvé par décret en Conseil d'Etat, après avis de la commission nationale des secteurs sauvegardés et enquête publique. En cas d'avis favorable du conseil municipal, de la commission locale du secteur sauvegardé et du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, le plan de sauvegarde et de mise en valeur peut être approuvé par arrêté préfectoral, après avis de la commission nationale. »

IV.- Dans le troisième alinéa, qui devient quatrième alinéa, les mots : « dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits » sont remplacés par les mots : « dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales ».

V.- La dernière phrase du dernier alinéa est supprimée.

Article 16

L'article L. 315-1-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

I.- Dans le a, les mots : « dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé » sont remplacés par les mots : « dans les communes où une carte communale ou un plan local d'urbanisme a été approuvé ».

II.- Il est ajouté un second alinéa ainsi rédigé :

« La demande d'autorisation de lotir précise le projet architectural et paysager du futur lotissement. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux projets de lotissement comportant un nombre de lots inférieur à un seuil défini par décret en Conseil d'Etat. »

Article 17

Le 2° de l'article L. 324-6 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« 2° Le versement prévu au dernier alinéa de l'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation. »

Article 18

L'article L. 410-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

I.- Le premier alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le certificat d'urbanisme indique les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus.

« Lorsque la demande précise l'opération projetée, en indiquant notamment la destination des bâtiments projetés et leur superficie de plancher hors oeuvre, le certificat d'urbanisme précise si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération. »

II.- Dans le texte du cinquième alinéa, les mots : « Dans le cas visé au *b* ci-dessus, » sont remplacés par les mots : « Dans le cas visé au deuxième alinéa ci-dessus, ».

III.- Dans le texte du a du sixième alinéa, les mots : « dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé, » sont remplacés par les mots : « dans les communes où une carte communale ou un plan local d'urbanisme a été approuvé, ».

Article 19

Le chapitre I du titre II du livre IV de la partie législative du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

I.- Dans les premier et deuxième alinéas de l'article L. 421-1 les mots : « sous réserve des dispositions des articles L. 422-1 à L. 422-5 » sont supprimés.

Après le quatrième alinéa de l'article L. 421-1, est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Ce permis de construire n'est pas non plus exigé pour les constructions ou travaux couverts par le secret de la défense nationale et les travaux sur les immeubles classés. »

II.- Dans le a du premier alinéa de l'article L. 421-2 et du premier alinéa de l'article L. 421-2-1, les mots : « dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé, » sont remplacés par les mots : « dans les communes où une carte communale ou un plan local d'urbanisme a été approuvé, ».

III.- Dans le b du premier alinéa de l'article L. 421-2-2, les mots : « Sur une partie du territoire communal non couverte par un plan d'occupation des sols, un plan d'aménagement de zone ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur, opposable aux tiers » sont remplacés par les mots : « Sur une partie du territoire communal non couverte par une carte communale, un plan local d'urbanisme ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur, opposable aux tiers ».

IV.- L'article L. 421-2-7 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 421-2-7.*- En cas d'annulation par voie juridictionnelle d'une carte communale, d'un plan d'occupation des sols ou d'un plan local d'urbanisme, ou de constatation de leur illégalité par la juridiction administrative ou l'autorité compétente, les permis de construire postérieurs à cette annulation ou cette constatation sont délivrés dans les conditions définies au *b* de l'article L. 421-2-2. »

Article 20

I.- Les quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

« Il peut être dérogé à tout ou partie des mêmes obligations lorsque la réalisation d'aires de stationnement pose des problèmes techniques ou architecturaux, en particulier dans le cas de changement de destination d'un immeuble existant, ou serait de nature à compromettre la conservation de vestiges archéologiques dont la destruction n'est pas envisageable.

II.- Le sixième alinéa de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme est abrogé.

III.- Les deux alinéas de l'article L. 123-2-1 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de l'article 46 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions deviennent sixième et septième alinéas de l'article L. 421-3 du même code. Dans la première phrase du sixième alinéa, les mots : « nonobstant toute disposition du plan d'occupation des sols » sont remplacés par les mots : « nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme ». Dans la seconde phrase du sixième alinéa, les mots : « les plans d'occupation des sols » sont remplacés par les mots : « les plans locaux d'urbanisme ».

IV.- Il est ajouté, après le septième alinéa de l'article L. 421-3, un huitième alinéa ainsi rédigé :

« Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et au 8° du I de l'article 29 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie l'emprise au sol des bâtiments affectés au commerce. »

Section 2
Le financement de l'urbanisme

Article 21

Le chapitre II du titre III du livre III de la partie législative du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

I.- Il est inséré deux articles ainsi rédigés :

« *Art. L. 332-11-1.*- Le conseil municipal peut instituer une participation pour le financement de tout ou partie des voies nouvelles et des réseaux réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.

« Le coût de l'établissement de la voie, du dispositif d'écoulement des eaux pluviales, de l'éclairage public et des réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement est réparti au *pro rata* des droits à construire, lorsqu'un coefficient d'occupation des sols a été institué ou, à défaut d'un tel coefficient, de la superficie des terrains nouvellement desservis et situés à moins de quatre-vingt mètres de la voie.

« 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 peuvent être exemptées de la participation.

« Le conseil municipal arrête par délibération pour chaque voie nouvelle la part du coût des travaux mise à la charge des propriétaires riverains. »

« *Art. L. 332-11-2.*- La participation prévue à l'article L. 332-11-1 est due à compter de la construction d'un bâtiment sur le terrain.

« Elle est recouvrée, comme en matière de produits locaux, dans des délais fixés par l'autorité qui délivre le permis de construire.

« Toutefois les propriétaires peuvent conclure avec la commune une convention par laquelle ils offrent de verser la participation avant la délivrance d'une autorisation de construire.

« La convention fixe le délai dans lequel la voie et les réseaux seront réalisés et les modalités de règlement de la participation. Elle

précise le régime des autres contributions d'urbanisme applicables au terrain, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et l'état des équipements publics existants ou prévus.

« La convention est, dès publication de la délibération du conseil municipal l'approuvant, créatrice de droit au sens des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 160-5.

« Si la demande de permis de construire prévue à l'article L. 421-1 est déposée dans le délai de cinq ans à compter de la signature de la convention et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par la convention, celles-ci ne peuvent être remises en cause pour ce qui concerne le cocontractant de la commune ou ses ayants droit.

« Si la voie ou les réseaux n'ont pas été réalisés dans le délai fixé par la convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées au propriétaire, sans préjudice des indemnités éventuelles fixées par les tribunaux. »

II.- Le d du 2° de l'article L. 332-6-1 est remplacé par les dispositions suivantes :

« d) La participation au financement des voies nouvelles et réseaux prévue à l'article L. 332-11-1 ; »

III.- Le a et le b du 1° et le b du 2° de l'article L. 332-6-1 sont abrogés.

Toutefois, l'abrogation du prélèvement pour dépassement du plafond légal de densité prend effet lors de la suppression du plafond légal de densité intervenue dans les conditions fixées au II de l'article 22.

Article 22

I.- L'intitulé du chapitre II du titre I^{er} du livre I^{er} de la partie législative du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« *CHAPITRE II*

« *Surface hors oeuvre des constructions* »

II.- Les articles L. 112-1 à L. 112-6, L. 113-1 et L. 113-2 et les articles L. 333-1 à L. 333-16 du code de l'urbanisme, dans leur rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la présente loi,

demeurent applicables dans les communes où un plafond légal de densité était institué le 31 décembre 1999. Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut décider de supprimer le plafond légal de densité. Celui-ci est supprimé de plein droit en cas d'institution de la participation au financement des voies nouvelles et réseaux définie par l'article L. 332-11-1 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de la présente loi.

III.- L'article L. 112-7 devient l'article L. 112-1. Dans cet article, les mots : « Des décrets en Conseil d'Etat déterminent, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent chapitre. Ils définissent notamment » sont remplacés par les mots : « Des décrets en Conseil d'Etat définissent ».

Article 23

Les 5° et 7° du tableau des valeurs forfaitaires figurant à l'article 1585 D du code général des impôts sont remplacés par les dispositions suivantes :

CATÉGORIES	PLANCHER hors oeuvre (en francs)
5°- 1 Construction individuelle et ses annexes à usage d'habitation principale :	
- pour les 80 premiers mètres carrés de surface hors oeuvre nette	1 520
- de 81 à 170 mètres carrés	2 215
5°- 2 Locaux des immeubles collectifs et leurs annexes à usage de résidence principale, par logement :	
- pour les 80 premiers mètres carrés de surface hors oeuvre nette	1 070
- de 81 à 170 mètres carrés	1 520
7° Partie des locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes, autres que ceux entrant dans les 2° et 4° catégories et dont la surface hors oeuvre nette excède 170 mètres carrés	2 910

Article 24

I.- Les deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article 1396 du code général des impôts sont remplacés par les deux alinéas suivants :

« 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, peut, sur délibération du conseil municipal prise dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 1639 A *bis*, être majorée d'une valeur forfaitaire qui ne peut excéder 5 F par mètre carré, pour le calcul de la part revenant aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale sans fiscalité propre. Cette disposition n'est pas applicable aux terrains déjà classés dans la catégorie fiscale des terrains à bâtir.

« La liste des terrains constructibles concernés est dressée par le maire. Cette liste, ainsi que les modifications qui y sont apportées en cas de révision ou de modification des documents d'urbanisme, sont communiquées à l'administration des impôts avant le 1^{er} septembre de l'année qui précède l'année d'imposition. En cas d'inscription erronée, les dégrèvements en résultant sont à la charge de la commune ; ils s'imputent sur les attributions mentionnées à l'article L. 2332-2 du code général des collectivités territoriales. »

II.- Les délibérations prises en application du deuxième alinéa de l'article 1396 du code général des impôts dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° du relative à la solidarité et au renouvellement urbains cessent de produire effet à compter des impositions établies au titre de 2002.

TITRE II CONFORTER LA POLITIQUE DE LA VILLE

Section 1

Dispositions relatives à la solidarité entre les communes en matière d'habitat

Article 25

La section 2 du chapitre II du titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigée :

« Section 2

« Dispositions particulières à certaines agglomérations

« 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 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 1^{er} janvier de la pénultième année précédente, moins de 20 % des résidences principales au sens du I de l'article 1411 du code général des impôts.

« Les logements sociaux retenus pour l'application du présent article sont les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré, les logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 appartenant aux sociétés d'économie mixte et aux filiales de la société centrale immobilière de la caisse des dépôts et consignations, 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 les logements-foyers dénommés résidences sociales.

« Les résidences principales retenues pour l'application de la présente loi sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation.

« *Art. L. 302-6.* - A compter du 1^{er} janvier 2002, il est effectué un prélèvement sur les ressources fiscales des communes visées à l'article L. 302-5, à l'exception de celles qui bénéficient de la dotation de solidarité urbaine prévue par l'article L. 2334-15 du code général des collectivités territoriales lorsque le nombre des logements sociaux y excède 15 % des résidences principales.

« Ce prélèvement est égal à 1000 F multipliés par la différence entre 20 % des résidences principales au sens du I de l'article 1411 du code général des impôts et le nombre de logements sociaux existant dans la commune l'année précédente, comme il est dit à l'article L. 302-5, sans pouvoir excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice.

« Le prélèvement est diminué du montant des dépenses exposées par la commune, pendant le pénultième exercice, au titre des subventions foncières mentionnées à l'article L. 2254-1 du code général des collectivités territoriales et des moins-values correspondant à la différence entre le prix de cession de terrains en vue de la réalisation de logements sociaux et leur valeur vénale estimée par le service du domaine.

« 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.

« Lorsque la commune appartient à une communauté urbaine, à une communauté d'agglomération ou à une communauté de communes compétente pour effectuer des réserves foncières en vue de la réalisation de logement sociaux et lorsque cette communauté est dotée d'un programme local de l'habitat, la somme correspondante est versée à la communauté. Elle est utilisée pour financer des acquisitions foncières et immobilières en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux et des opérations de restructuration urbaine.

« A défaut, elle est versée à l'établissement public foncier créé en application de l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme, si la commune appartient à un tel établissement.

« A défaut, elle est versée à un fonds d'aménagement urbain affecté aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale pour des actions foncières et immobilières en faveur du logement social. »

« *Art. L. 302-7.-* Le conseil municipal définit un objectif de réalisation de logements locatifs sociaux qui ne peut être inférieur au nombre de logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre 20 % du total des résidences principales.

« Toutefois, lorsqu'une commune appartient à une communauté urbaine, une communauté d'agglomération ou à une communauté de communes compétente en matière de programme local de l'habitat, celui-ci fixe, de façon à favoriser la mixité sociale en assurant entre les communes une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune de manière à accroître la part de ces logements par rapport au nombre de résidences principales. L'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux pour l'ensemble des communes de la communauté ne peut être inférieur au nombre total de logements locatifs sociaux dont la réalisation serait nécessaire, dans les communes soumises au prélèvement prévu par le premier alinéa de l'article L. 302-6, pour atteindre 20 % du total des résidences principales de ces communes.

« Les programmes locaux de l'habitat précisent l'échéancier et les conditions de réalisation de logements sociaux, soit par des constructions neuves soit par l'acquisition de bâtiments existants, par période triennale. A défaut de programme local de l'habitat approuvé dans le délai d'un an à compter de la publication de la loi n° du relative à la solidarité et au renouvellement urbains, la commune prend, sur son territoire, les dispositions nécessaires pour permettre la réalisation du nombre de logements locatifs sociaux prévus au premier alinéa ci-dessus.

« L'accroissement net du nombre de logements locatifs sociaux prévu pour chaque période triennale ne peut être inférieur à 15 % de la différence entre le nombre de logements sociaux correspondant à l'objectif fixé au premier alinéa et le nombre de logements sociaux sur le territoire de la commune. Ces chiffres sont réévalués à l'issue de chaque période triennale. »

« *Art. L. 302-8.*- La collectivité ou l'établissement public de coopération intercommunale ayant approuvé le programme local de l'habitat établi, au terme de chaque période triennale, un bilan portant en particulier sur le respect des engagements en matière de mixité sociale. Celui-ci est communiqué au conseil départemental de l'habitat. Lorsque les engagements figurant dans le programme local de l'habitat n'ont pas été tenus, ou lorsque, à défaut de programme local de l'habitat, le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser en application du dernier alinéa de l'article L. 302-7 n'a pas été atteint, le préfet, après avis du conseil départemental de l'habitat, constate la carence de la commune par arrêté motivé.

« A compter de cet arrêté, le prélèvement est porté à 2000 F multipliés par la différence entre 20 % des résidences principales au sens du I de l'article 1411 du code général des impôts et le nombre de logements sociaux existant dans la commune l'année précédente, comme il est dit à l'article L. 302-5, sans pouvoir excéder 10 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice.

« *Art. L. 302-9.*- Dans les communes ayant fait l'objet de l'arrêté préfectoral prévu par l'article L. 302-8, le préfet peut passer une convention avec un organisme pour la construction ou l'acquisition-réhabilitation de logements sociaux, en vue de réaliser les objectifs fixés au premier alinéa de l'article L. 302-7.

« Lorsque l'Etat verse à ces opérations une subvention foncière, une dépense égale est mise à la charge de la commune.

« *Art. L. 302-10.*- Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent chapitre notamment celles nécessitées par la situation particulière des départements d'outre-mer. Il précise les dépenses à retenir pour l'application du troisième alinéa de l'article L. 302-6. »

Article 26

La partie législative du code général des collectivités territoriales est ainsi modifiée :

I.- Il est inséré, dans le titre V du livre II de la deuxième partie un chapitre IV ainsi rédigé :

« CHAPITRE IV
« *Interventions en faveur du logement social*

« Art. L. 2254-1.- Les communes et les établissements publics de coopération intercommunale doivent, par leur intervention en matière foncière, par les actions ou opérations d'aménagement qu'ils conduisent ou autorisent en application de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ou par des subventions foncières, permettre la réalisation des logements locatifs sociaux nécessaires à la mixité sociale des villes et des quartiers. »

II.- Le 3° du I de l'article L. 5216-5 est ainsi rédigé :

« 3° En matière d'équilibre social de l'habitat : programme local de l'habitat ; politique du logement d'intérêt communautaire ; autorité de rattachement d'offices publics d'aménagement et de construction et d'offices publics d'habitations à loyer modéré ; aides financières au logement social d'intérêt communautaire ; réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat ; action, par des opérations d'intérêt communautaire en faveur du logement des personnes défavorisées ; amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire ; »

III.- Il est inséré, dans l'article L. 5216-5 un II *bis* ainsi rédigé :

« II bis.- Pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat, la communauté d'agglomération est titulaire du droit de préemption urbain dans les périmètres fixés, en accord avec la ou les communes concernées, par le conseil de la communauté. »

IV.- Dans le texte de l'article L. 5215-20 les mots : « politique du logement social » sont remplacés par les mots : « autorité de rattachement d'offices publics d'aménagement et de construction et d'offices publics d'habitations à loyer modéré ; aides financières au logement social d'intérêt communautaire ».

Article 27

La partie législative du code de l'urbanisme est ainsi modifiée :

I.- Le f de l'article L. 213-1 est ainsi rédigé :

« *f*) Dans les communes ayant fait l'objet de l'arrêté préfectoral mentionné à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, l'aliénation d'un immeuble destiné à être affecté à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L. 302-9 du même code. »

II.- Il est ajouté, à la fin du quatrième alinéa de l'article L. 421-2-1 un d ainsi rédigé :

« *d*) Dans les communes ayant fait l'objet de l'arrêté préfectoral mentionné à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, les opérations ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L. 302-9 du même code. »

III.- A l'article L. 510-1, au deuxième alinéa du I après les mots : « politique de la ville », sont ajoutés les mots : « relatives notamment au développement du logement social et de la mixité sociale, »

Section 2

Dispositions relatives à la protection de l'acquéreur d'immeuble et au régime des copropriétés

Article 28

I.- Le titre VII du livre II de la partie législative du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

*« TITRE VII
« PROTECTION DE L'ACQUÉREUR IMMOBILIER
« CHAPITRE UNIQUE*

« *Art. L. 271-1.-* Tout acte sous seing privé conclu entre un professionnel et un non professionnel, ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation, les contrats préliminaires de vente

d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière ne devient définitif qu'au terme d'un délai de sept jours pendant lequel l'acquéreur non professionnel a la faculté de se rétracter, chaque fois que la loi ne lui donne pas un délai plus long pour exercer cette faculté.

« Lorsque le contrat constatant ou réalisant la vente est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

« L'acte est adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'acquéreur. Le délai de rétractation mentionné au premier alinéa court à compter de la réception de cette lettre par l'acquéreur. Celui-ci peut exercer sa faculté de rétractation avant l'expiration de ce délai par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. »

« *Art. L. 271-2.*- Avant l'expiration du délai de rétractation, nul ne peut exiger ou recevoir de l'acquéreur, directement ou indirectement, aucun versement ou engagement de versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation, les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière.

« Est puni de 200 000 F d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance de l'alinéa ci-dessus. »

II.- L'article 20 de la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 relative à la prévention et au règlement des difficultés liées au surendettement des particuliers et des familles, codifié à l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation est abrogé.

III.- Il est créé, dans le code civil, un article 1589-1 ainsi rédigé :

« *Art. 1589-1.*- Est frappé de nullité l'engagement par lequel celui qui s'oblige unilatéralement en vue d'acquérir un bien ou un droit immobilier, s'oblige en même temps au versement d'une somme d'argent. »

Article 29

I.- Il est créé, au sein de la section 2 du chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre I^{er} de la partie législative du code de la construction et de l'habitation, une sous-section 1 intitulée : « Règles générales de construction », qui comprend les articles L. 111-4 à L. 111-6 et une sous-section 2 ainsi rédigée :

*« Sous-section 2
« Règles générales de division*

« Art. L. 111-6-1.- Sont interdites :

« - toute division par appartement 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 du 1^{er} septembre 1948 ;

« - toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une surface et d'un volume habitables inférieurs à 14 m² et à 33 m³ ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable ou d'une installation d'évacuation des eaux usées ;

« - toute division par appartement d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

« Sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 500 000 F les personnes qui mettent en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division mentionnée ci-dessus.

« Les personnes morales peuvent être déclarées responsables pénalement des infractions définies ci-dessus dans les conditions prévues à l'article 121-2 du code pénal. Elles encourent la même peine d'amende définie ci-dessus et les peines mentionnées aux 2^o, 4^o et 9^o de l'article 131-39 du même code. »

II.- L'article I^{er} de la loi n^o 53-286 du 4 avril 1953 modifiant la loi 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, modifié, est abrogé.

Article 30

I.- Après l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est inséré trois articles ainsi rédigés :

« *Art. 14-1.-* Pour faire face aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel.

« Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre.

« Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes. Dans ce cas, la provision est exigible le premier jour de la période fixée.

« *Art. 14-2.-* Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses pour travaux dont la liste sera fixée par décret en Conseil d'Etat.

« Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale.

« *Art. 14-3.-* Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et produits de l'exercice, la trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à un plan comptable fixé par décret. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

« Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont enregistrés dès leur engagement juridique, indépendamment de leur règlement. L'engagement est soldé par le règlement. »

II.- Le troisième tiret du premier alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 précitée est ainsi rédigé :

« - d'établir le budget prévisionnel, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ; ».

Article 31

La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifiée :

I.- Après l'article 19-1, il est ajouté un article ainsi rédigé :

« *Art. 19-2.-* A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue à l'article 14-1, les autres provisions prévues à ce même article et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de quinze jours.

« Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé peut condamner le copropriétaire défaillant au versement des provisions prévues à l'article 14-1 et devenues exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire de plein droit.

« Lorsque la mesure d'exécution porte sur une créance à exécution successive du débiteur du copropriétaire défaillant, notamment une créance de loyer ou d'indemnité d'occupation, cette mesure se poursuit jusqu'à l'extinction de la créance du syndicat résultant de l'ordonnance. »

II.- L'article 28 est ainsi rédigé :

« *Art. 28.- I.-* Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments et que la division de la propriété du sol est possible :

« *a)* Le propriétaire du ou des lots composant exclusivement un ou plusieurs bâtiments peut demander que ce ou ces lots, ce ou ces bâtiments, selon le cas, soient retirés du syndicat initial pour constituer une propriété séparée. L'assemblée générale statue sur la demande formulée par ce propriétaire à la majorité des voix de tous les copropriétaires ;

« *b)* Les propriétaires dont les lots composent un ou plusieurs bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale et statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires composant cette assemblée, demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer un ou plusieurs syndicats séparés. L'assemblée générale du syndicat initial statue à la majorité des voix de tous les copropriétaires sur la demande formulée par l'assemblée spéciale.

« II.- Dans les deux cas, l'assemblée générale du syndicat initial statue à la même majorité sur les conditions matérielles, juridiques et financières nécessitées par la division.

« Par dérogation aux dispositions de l'article 26 *b*, l'assemblée générale du ou des nouveaux syndicats, sauf en ce qui concerne la destination de l'immeuble procède, à la majorité de l'article 24, aux adaptations du règlement initial de copropriété et de l'état de répartition des charges rendues nécessaires par la division.

« Si l'assemblée générale du syndicat initial décide de constituer une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien des éléments d'équipement communs qui ne peuvent être divisés, cette décision est prise à la majorité de l'article 24.

« Le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat dans le cas du *a* ci-dessus, ou de chacun des syndicats dans le cas du *b* ci-dessus.

« La division ne prend effet que lorsque sont prises les décisions mentionnées aux alinéas précédents. Elle emporte la dissolution du syndicat initial.»

III.- Le deuxième alinéa de l'article 29-1 est ainsi rédigé :

« Le président du tribunal de grande instance charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux *a* et *b* de l'article 26, et du conseil syndical. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire. »

IV.- La dernière phrase du dernier alinéa de l'article 29-1 est complétée par les mots : « à la demande de l'administrateur provisoire, d'un ou plusieurs copropriétaires, du procureur de la République ou d'office. »

V.- L'article 29-4 est ainsi rédigé :

« *Art. 29-4.-* Sur pré-rapport de l'administrateur provisoire précisant les conditions matérielles, juridiques et financières de la

division en application des paragraphes I et II de l'article 28, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé charge celui-ci de prendre les mesures nécessaires au retrait d'un ou de plusieurs bâtiments de la copropriété initiale pour constituer une propriété ou copropriété séparée. A cet fin, il lui confie tout ou partie des pouvoirs des assemblées prévus à l'article 28.

« Pour chaque syndicat des copropriétaires né de la scission, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé charge l'administrateur provisoire de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic. »

VI.- Après l'article 29-4, il est inséré un article 29-5 ainsi rédigé :

« *Art. 29-5.-* L'ordonnance de nomination de l'administrateur provisoire ainsi que les prérapports et rapports établis par celui-ci sont portés à la connaissance du procureur de la République et des copropriétaires selon les formalités fixées par un décret en Conseil d'Etat. Le procureur de la République transmet copie de ladite nomination au préfet et au maire de la commune dans laquelle sont situés les immeubles ou ensembles immobiliers concernés et il leur transmet, à leur demande, copie desdits rapports et prérapports. »

VII.- L'article 29-4, dans sa rédaction issue de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat, devient l'article 29-6.

Article 32

I.- Le cinquième tiret du quatrième alinéa de l'article L. 421-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par la phrase suivante : « Dans ces mêmes copropriétés, lorsqu'elles font l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation, ils peuvent, selon des modalités précisées par décret en Conseil d'Etat 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. »

II.- Le deuxième tiret du troisième alinéa de l'article L. 422-2 du code de la construction et de l'habitation et le deuxième alinéa de

l'article L. 422-3 du même code sont complétés par la phrase suivante : « Dans ces mêmes copropriétés, lorsqu'elles font l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation, elles peuvent, selon des modalités précisées par décret en Conseil d'Etat 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. »

III.- Le premier alinéa de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Le préfet peut, à son initiative ou sur proposition du maire de la commune concernée, confier à une commission qu'il constitue à cet effet le soin de proposer un plan de sauvegarde visant à restaurer le cadre de vie des occupants d'un groupe d'immeubles bâtis ou d'un ensemble immobilier déterminé, à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel, commercial et d'habitation, soumis au régime de la copropriété ou d'un groupe d'immeubles bâtis en société d'attribution ou en société coopérative de construction donnant vocation à l'attribution d'un lot. »

IV.- Dans la première phrase du premier alinéa de l'article L. 615-2 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « dans un délai de deux ans » sont remplacés par les mots : « dans un délai de cinq ans ».

Article 33

Le 4^{ème} et le 5^{ème} alinéas de l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Le fonds de solidarité est également destiné à accorder des aides à des personnes propriétaires occupantes au sens du second alinéa de l'article L. 615-4-1 du code de la construction et de l'habitation, qui remplissent les conditions de l'article 1^{er} de la présente loi et se trouvent dans l'impossibilité d'assumer leurs obligations relatives au paiement de leurs charges collectives, si le logement dont ils ont la propriété ou la jouissance est situé dans un groupe d'immeubles bâtis ou un ensemble immobilier faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation.

« Le fonds de solidarité logement peut, en outre, accorder des aides à ces mêmes propriétaires occupants qui se trouvent dans l'impossibilité d'assumer leurs obligations relatives au remboursement d'emprunts contractés pour l'acquisition de leur logement. »

Article 34

L'article 749 A du code général des impôts est ainsi modifié :

« *Art. 749 A.* - Sont exonérés du droit d'enregistrement ou de la taxe de publicité foncière prévus à l'article 746 les partages d'immeubles bâtis, de groupe d'immeubles bâtis ou d'ensembles immobiliers soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, et la redistribution des parties communes qui leur est consécutive. »

TITRE III

METTRE EN OEUVRE UNE POLITIQUE DE DÉPLACEMENTS AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Section 1

Dispositions relatives au plan de déplacements urbains

Article 35

L'article 28 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs est ainsi modifié :

I.- Au premier alinéa, les mots : « schémas directeurs » sont remplacés par les mots : « schémas de cohérence territoriale ».

II.- Il est ajouté, entre le premier et le second alinéas, un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'un schéma directeur ou un schéma de secteur a été approuvé avant la date d'entrée en vigueur de la loi n° du relative à la solidarité et au renouvellement urbains, l'obligation de compatibilité prévue au premier alinéa ci-dessus n'est applicable qu'à compter de la première révision du schéma postérieure à cette date. »

Article 36

L'article 28-1 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs, est ainsi modifié :

I.- Les mots : « Les orientations du plan de déplacements urbains portent sur : » sont remplacés par les mots : « Les plans de déplacements urbains portent sur : ».

II.- Le 4° est ainsi rédigé :

« 4° L'organisation du stationnement sur voirie et dans les parcs publics de stationnement, et notamment les zones dans lesquelles la durée maximale de stationnement doit être réglementée, les zones de stationnement payant, la politique de tarification à établir, en relation avec la politique de l'usage de la voirie, en matière de stationnement sur voirie et en matière de parcs publics, les modalités particulières de stationnement des véhicules de transport public, des taxis et des véhicules de livraison de marchandises, les mesures spécifiques susceptibles d'être prises pour certaines catégories d'usagers, et notamment les résidents. »

III.- Au 5°, après les mots : « livraison des marchandises », les mots : « de façon à en réduire les impacts sur la circulation et l'environnement » sont remplacés par les mots : « en vue d'améliorer les conditions d'approvisionnement de l'agglomération pour y maintenir des activités commerciales et de production tout en réduisant les impacts sur la circulation et l'environnement. Il prévoit notamment la construction et l'aménagement de petites plate-formes de chargement et de déchargement de marchandises à proximité des aires commerçantes ».

IV.- Il est ajouté à la fin de l'article un 7° ainsi rédigé :

« 7° L'amélioration de la sécurité pour tous les déplacements notamment en définissant un partage équilibré de la voirie pour les différentes catégories d'usagers. »

Article 37

Après l'article 28-1 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs, sont insérés les articles suivants :

« *Art. 28-1-1.-* Les actes pris au titre du pouvoir de police du stationnement ainsi que les actes relatifs à la gestion du domaine public routier doivent être rendus compatibles avec les dispositions prévues au 4° de l'article 28-1 dans un délai prévu par le plan de déplacements urbains.

« Ces actes peuvent néanmoins prescrire des obligations plus contraignantes en matière de stationnement sur voirie, notamment pour des motifs de sécurité publique ou en considération d'événements ou de travaux présentant un caractère temporaire.

« *Art. 28-1-2.-* Le plan de déplacements urbains délimite les périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées par les plans locaux d'urbanisme et les plans de sauvegarde et de mise en valeur en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux. Il précise en outre, en fonction notamment de la desserte en transports publics réguliers, les limites des obligations imposées par les plans locaux d'urbanisme et les plans de sauvegarde et de mise en valeur en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article 38

Il est inséré, après l'article 28-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs, un article ainsi rédigé :

« *Art. 28-2-1.-* La compétence de l'établissement public mentionné à l'article L. 122-4 du code de l'urbanisme peut, s'il y a lieu, dans les conditions prévues par le code général des collectivités territoriales, être élargie à l'élaboration d'un plan de déplacements urbains couvrant l'ensemble du périmètre de la compétence de cet établissement public, sous réserve que ce périmètre inclue la totalité du ou des périmètres de transport urbain qu'il recoupe.

« Lorsque le plan de déplacements urbains est élaboré par l'établissement public mentionné à l'article L. 122-4 du code de l'urbanisme :

« - les autorités compétentes en matière de transport urbain sont associées à cette élaboration et le projet de plan leur est soumis pour avis dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 28-2 ;

« - les mesures d'aménagement et d'exploitation mentionnées à l'avant-dernière phrase du premier alinéa de l'article 28 sont adoptées en accord avec les autorités compétentes pour l'organisation des transports et mises en œuvre par elles ;

« - le plan approuvé se substitue le cas échéant aux plans de déplacements urbains antérieurs. »

Article 39

Au II de l'article 7 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs, après les mots : « organisent les transports publics réguliers de personnes », sont insérés les mots : « et peuvent organiser des services de transports à la demande ».

Article 40

L'article 46 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs est modifié comme suit :

I.- Au premier alinéa, les mots : « des chapitres II et III du titre II » sont remplacés par les mots : « des chapitres II, III et III bis du titre II ».

II.- Au deuxième alinéa, les mots : « des articles 28 et 28-1 » sont remplacés par les mots : « des articles 27-1, 28, 28-1, 28-1-1 et 28-1-2 ».

Section 2

Dispositions relatives à la coopération entre autorités organisatrices de transports

Article 41

Il est inséré, après l'article 30 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs, un chapitre nouveau ainsi rédigé :

« CHAPITRE III bis

« De la coopération entre les autorités organisatrices de transport

« Art. 30-1.- A l'intérieur d'une aire urbaine comptant au moins 50 000 habitants et dont une ou plusieurs communes centre compte plus de 15 000 habitants, la région et le département peuvent s'associer au sein d'un syndicat mixte de transports, auquel peuvent également adhérer une ou plusieurs autorités compétentes pour l'organisation des transports urbains, afin de coordonner les services qu'ils organisent et de mettre en place un système d'information à l'intention des usagers.

« Ce syndicat mixte peut organiser, en lieu et place de ses membres, des services publics réguliers ainsi que des services à la demande. Il peut à ce titre assurer, en lieu et place de ses membres, la réalisation et la gestion d'équipements et d'infrastructures de transport.

« Il est régi par les articles L 5721-2 et suivants du code général des collectivités territoriales. »

Article 42

Il est inséré, après l'article L. 5722-6 du code général des collectivités territoriales un article L. 5722-7 ainsi rédigé :

« Art. L. 5722-7.- Le syndicat mixte mentionné à l'article 30-1 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs peut instituer un versement destiné au financement des transports en commun sur la totalité de son périmètre dès lors qu'il organise, en lieu et place de la région et du département, l'ensemble des services publics réguliers s'inscrivant entièrement à l'intérieur de son périmètre. Les

conditions d'assujettissement, de recouvrement et de remboursement de ce versement sont identiques à celles prévues par les articles L. 2333-64 et suivants.

« Le taux de ce versement ne peut excéder 0,5 %. A l'intérieur d'un périmètre de transport urbain, ce taux est le cas échéant réduit de sorte que le total de ce taux et du taux maximum susceptible d'être institué par l'autorité compétente au titre de l'article L. 2333-67 du présent code n'excède pas le taux maximum qui serait autorisé au titre de ce même article dans un périmètre de transport urbain qui coïnciderait avec le périmètre de compétence du syndicat. »

Article 43

Il est inséré, après l'article 27 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs, un article 27-1 ainsi rédigé :

« *Art 27-1.*- L'autorité compétente pour l'organisation des transports publics dans les périmètres de transports urbains inclus dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants ou recoupant celles-ci, fournit, sous la forme d'un compte « déplacements », les informations concernant les différentes pratiques de mobilité ainsi que leurs coûts pour l'usager et la collectivité. Elle contribue à la mise en place, à l'intention des usagers et des employeurs, d'un système coordonné d'information concernant les différents transports et modes de déplacements, en collaboration avec les autorités compétentes et les entreprises de transports ».

Section 3

Dispositions relatives au Syndicat des transports d'Ile-de-France

Article 44

Dans l'intitulé de l'ordonnance n° 59-151 du 7 janvier 1959 relative à l'organisation des transports de voyageurs dans la région parisienne, les mots : « dans la région parisienne » sont remplacés par les mots : « en Ile-de-France ».

Article 45

L'article 1^{er} de l'ordonnance du 7 janvier 1959 susmentionnée est ainsi modifié :

I.- Au premier alinéa :

1° Après le mot : « Etat, » sont insérés les mots : « la région d'Ile-de-France, » ;

2° Les mots : « de la Seine, de Seine-et-Oise, » sont remplacés par les mots : « des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis, du Val-de-Marne, de l'Essonne, des Yvelines, du Val-d'Oise, » ;

3° Les mots : « dans la région dite « région des transports parisiens », telle qu'elle est définie par décret » sont remplacés par les mots : « en Ile-de-France » et les mots « dans la région des transports parisiens » sont remplacés par les mots : « en Ile-de-France ».

II.- Au deuxième alinéa, les mots : « les tarifs à appliquer » sont remplacés par les mots : « la politique tarifaire ».

Article 46

Il est inséré dans l'ordonnance du 7 janvier 1959 susmentionnée un article 1 *bis* ainsi rédigé :

« *Art. 1. bis.*- Les ressources du Syndicat des transports d'Ile-de-France comprennent :

« 1° Les concours financiers de l'Etat et des collectivités territoriales membres du syndicat aux charges d'exploitation des services de transport mentionnés à l'article 1^{er} ;

« 2° Le produit du versement destiné aux transports en commun perçu à l'intérieur de la région d'Ile-de-France ;

« 3° La part du produit des amendes de police relative à la circulation routière ;

« 4° Toutes autres contributions, subventions ou avances qui lui sont apportées par les collectivités publiques ou par tout organisme public ou privé notamment pour la mise en œuvre de politiques d'aide à l'usage des transports collectifs au bénéfice de certaines catégories particulières d'usagers ;

« 5° Les produits de son domaine ;

« 6° Les redevances pour services rendus et produits divers.»

Article 47

Il est inséré dans l'ordonnance du 7 janvier 1959 susmentionnée un article 2 *bis* ainsi rédigé :

« *Art. 2 bis.*- Il est créé un Comité des partenaires du transport public. Ce comité est consulté sur la qualité des services de transport de personnes relevant du Syndicat des transports d'Ile-de-France.

« Il est composé de représentants :

« - des organisations syndicales du secteur des transports collectifs ;

« - des organisations professionnelles patronales et des chambres de commerce ;

« - des associations d'usagers des transports collectifs ;

« - des collectivités participant au financement des services de transport de voyageurs en Ile-de-France et non membres du syndicat.

« Un décret précise la composition du comité, les conditions de désignation de ses membres, ainsi que les modalités de son organisation et de son fonctionnement. »

Article 48

L'article L. 2531-5 du code général des collectivités territoriales est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le Syndicat des transports d'Ile-de-France peut également contribuer sur les ressources provenant de ce versement au financement :

« - de mesures prises en application de la politique tarifaire mentionnée à l'article 1^{er} de l'ordonnance n° 59-151 du 7 janvier 1959 relative à l'organisation des transports de voyageurs en Ile-de-France ;

« - à titre accessoire et dans le cadre de conventions passées entre le syndicat et les gestionnaires, de dépenses d'exploitation d'ouvrages et d'équipements affectés au transport et mentionnés par le plan de déplacements urbains, tels que des gares routières, des parcs relais et des centres d'échanges correspondant à différents modes de transport. »

Article 49

I.- Il est inséré dans l'ordonnance du 7 janvier 1959 susmentionnée un article 1 *ter* ainsi rédigé :

« *Art. 1 ter*- En contrepartie des charges résultant de l'application de l'article 1^{er} de l'ordonnance n° 59-151 du 7 janvier 1959 relative à l'organisation des transports de voyageurs en Ile-de-France, la région d'Ile-de-France reçoit chaque année de l'Etat une compensation forfaitaire.

« La compensation visée à l'alinéa précédent peut faire l'objet d'une révision lorsque des modifications des relations entre le syndicat et les entreprises publiques de transport ont une incidence significative sur la contribution de la région d'Ile-de-France prévue par l'article 1^{er} de l'ordonnance du 7 janvier 1959 susmentionnée et ont pour origine des dispositions législatives ou réglementaires spécifiques au transport de voyageurs en Ile-de-France.

« Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application des deux alinéas précédents et notamment de l'indexation de la compensation mentionnée au premier alinéa. Il fixe également les conditions dans lesquelles un bilan sera effectué à l'issue d'une période de trois ans après la publication de la loi n° du relative à la solidarité et au renouvellement urbains. »

II.- A la fin de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 4332-5 du code général des collectivités territoriales, il est ajoutée la phrase suivante : « Il en est de même des dépenses réalisées en application de l'article 1^{er} de l'ordonnance n° 59-151 du 7 janvier 1959 modifiée relative à l'organisation des transports de voyageurs en Ile-de-France. »

Article 50

I.- Pour l'application des textes de nature législative concernant les transports de voyageurs en Ile-de-France, les mots : « dans la région des transports parisiens » sont remplacés par les mots : « en Ile-de-France », et les mots : « de la région des transports parisiens » par les mots : « de l'Ile-de-France. »

De même, les mots : « Syndicat des transports parisiens » sont remplacés par les mots : « Syndicat des transports d'Ile-de-France ».

II.- Le deuxième alinéa de l'article L. 2531-2 du code général des collectivités locales est abrogé.

Section 4

Dispositions relatives aux transports collectifs d'intérêt régional

Article 51

En sus des services routiers réguliers non urbains d'intérêt régional au sens de l'article 29 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs, et sans préjudice des dispositions particulières prévues aux articles L. 4413-3 et L. 4424-26 du code général des collectivités territoriales, la région, en tant qu'autorité organisatrice des transports collectifs d'intérêt régional, est chargée, à compter du 1^{er} janvier 2002, de l'organisation :

- des services ferroviaires régionaux de voyageurs, qui sont les services ferroviaires de voyageurs effectués sur le réseau ferré national, à l'exception des services d'intérêt national et des services internationaux ;

- des services routiers effectués en substitution des services ferroviaires susvisés.

A ce titre, la région décide, sur l'ensemble de son ressort territorial, le contenu du service public de transport régional de voyageurs et notamment les dessertes, la tarification, la qualité du service et l'information de l'utilisateur, en tenant compte du schéma national multimodal de services collectifs de transports de voyageurs et du schéma régional des transports, dans le respect des compétences des départements, des communes et de leurs groupements ainsi que de la cohérence du réseau ferroviaire.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article, et notamment les modalités de détermination de la consistance des services transférés qui correspondent aux services existants à la date du transfert.

Article 52

A compter du 1^{er} janvier 2002, les charges transférées aux régions du fait du transfert de compétences prévu à l'article 51 de la présente loi sont compensées dans les conditions fixées par les

articles L. 1614-1 à L. 1614-3 du code général des collectivités territoriales, sous réserve des dispositions du présent texte.

La compensation du transfert de compétences mentionnée à l'alinéa précédent, prise en compte dans la dotation générale de décentralisation attribuée aux régions, est constituée :

- du montant de la contribution pour l'exploitation des services transférés ;

- du montant de la dotation annuelle complémentaire nécessaire au renouvellement du parc de matériel roulant affecté aux services transférés.

Pour l'année 2002, le montant de cette compensation est établi, pour ce qui concerne la part correspondant à la contribution pour l'exploitation des services transférés, sur la référence de l'année 2000. Le montant total de cette compensation est revalorisé en appliquant les taux de croissance de la dotation globale de fonctionnement fixés pour 2001 et 2002.

Le montant de cette compensation est constaté pour chaque région, pour l'année 2002, par arrêté conjoint du ministre chargé de l'intérieur, du ministre chargé du budget et du ministre chargé des transports.

Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article.

Article 53

Une convention passée entre la région et la Société nationale des chemins de fer français fixe les conditions d'exploitation et de financement des services ferroviaires relevant de la compétence régionale.

Un décret en Conseil d'Etat précise le contenu de cette convention ainsi que les modalités de règlement des litiges entre la région et la SNCF liés à l'élaboration, l'application ou le renouvellement de ladite convention.

En cas d'absence de convention, le préfet de région peut mettre en oeuvre une procédure d'inscription d'office au budget de la région au bénéfice de la SNCF dans la limite de la part de la compensation visée au premier tiret du deuxième alinéa de l'article 52, dans les conditions prévues à l'article L. 1612-15 du code général des collectivités territoriales.

Article 54

Lorsqu'une liaison se prolonge au-delà du territoire régional, la région peut passer une convention avec une région limitrophe, ou avec le Syndicat des transports d'Ile-de-France pour la région Ile-de-France, pour l'organisation des services définis à l'article 51 de la présente loi.

La mise en oeuvre de ces services fait l'objet d'une convention d'exploitation particulière entre l'une ou les deux autorités compétentes mentionnées à l'alinéa précédent et l'exploitant des services de transport.

La région peut, le cas échéant, conclure une convention avec une autorité organisatrice de transport d'une région limitrophe d'un Etat voisin pour l'organisation de services ferroviaires régionaux transfrontaliers de voyageurs dans les conditions prévues par le code général des collectivités territoriales et les traités en vigueur. A défaut d'autorité organisatrice de transport dans la région limitrophe de l'Etat voisin, la région peut demander à la SNCF de conclure une convention avec le transporteur compétent de l'Etat voisin pour l'organisation de tels services transfrontaliers.

Article 55

En l'absence de syndicat mixte de transport tel que prévu à l'article 30-1 de la loi du 30 décembre 1982 modifiée précitée, une région peut passer une convention avec une autorité organisatrice de transports urbains en vue d'assurer la coordination de l'organisation des services de transports qui relèvent de leurs compétences respectives.

Article 56

Cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi, le Gouvernement déposera un rapport au Parlement portant bilan de ce transfert de compétence, établi sur la base d'une évaluation conjointe diligentée par l'Etat et les régions.

Article 57

A l'avant dernier alinéa de l'article L. 4332-5 du code général des collectivités territoriales, les mots : « Les dépenses réalisées en application de l'expérimentation prévue au troisième alinéa de l'article 67 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire » sont remplacés par les mots : « Les dépenses réalisées en application des dispositions prévues à l'article 51 de la loi n° du relative à la solidarité et au renouvellement urbains ».

Article 58

L'article 22 de la loi du 30 décembre 1982 modifiée précitée est remplacé par les dispositions suivantes :

« L'organisation des transports ferroviaires inscrits au plan régional des transports, établi et tenu à jour par le conseil régional après avis des conseils généraux et des autorités compétentes pour l'organisation des transports urbains, fait l'objet de conventions passées entre la région et la Société nationale des chemins de fer français.

« La région est consultée sur les modifications de la consistance des services assurés dans son ressort territorial par la SNCF, autres que les services d'intérêt régional au sens de l'article 51 de la loi n° du relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

« Toute création ou suppression de la desserte d'un itinéraire par un service de transport d'intérêt national ou de la desserte d'un point d'arrêt par un service national est soumise pour avis aux départements et communes concernés.

« Toute création ou suppression de la desserte d'un itinéraire par un service régional de voyageurs ou de la desserte d'un point d'arrêt par un service régional de voyageurs est soumise pour avis aux départements et aux communes concernés. »

Article 59

Les dispositions du premier alinéa de l'article 22 de la loi du 30 décembre 1982 modifiée précitée sont abrogées à compter du 1^{er} janvier 2002.

TITRE IV
ASSURER UNE OFFRE D'HABITAT DIVERSIFIÉE
ET DE QUALITÉ

Article 60

Les articles L. 301-1 et L. 301-2 du code de la construction et de l'habitation sont remplacés par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 301-1.- I.-* La politique d'aide au logement a pour objet de favoriser la satisfaction des besoins de logements, de promouvoir la qualité de l'habitat, d'améliorer l'habitat existant et d'adapter les dépenses de logement à la situation de famille et aux ressources des occupants. Elle doit tendre à favoriser une offre de logements qui, par son importance, son insertion urbaine, sa diversité de statut d'occupation et de répartition spatiale, soit de nature à assurer la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation.

«II.- Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir.

« *Art. L. 301-2.-* La politique d'aide au logement comprend notamment :

« 1° Des aides publiques à l'investissement en faveur du logement locatif, pour la construction neuve de logements, à l'acquisition avec amélioration de logements existants et les opérations de restructuration urbaine. Les aides sont majorées lorsque les logements servent à l'intégration de personnes rencontrant des difficultés sociales particulières ;

« 2° Des aides publiques, accordées sous condition de ressources, aux personnes accédant à la propriété de leur logement, sous la forme d'avances remboursables sans intérêt et de prêts d'accession sociale à taux réduit ;

« 3° Des aides publiques à l'investissement pour les travaux d'amélioration des logements existants réalisés par les propriétaires bailleurs, dans le parc locatif social et dans le parc privé, ainsi que par les propriétaires occupants sous condition de ressources ;

« 4° Des aides publiques à l'investissement pour les logements locatifs privés soumis à des conditions de loyer encadré et destinés à des personnes sous condition de ressources ;

« 5° Des aides personnelles au logement, dont l'aide personnalisée instituée au titre V, chapitre 1^{er} du présent livre, qui sont versées aux locataires ou aux propriétaires accédants, sous condition de ressources. »

Section 1

Le logement social

Article 61

Le chapitre unique du titre 1^{er} du livre IV de la partie législative du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

I.- L'article L. 411-2 est complété par les deux alinéas suivants :

« Au titre du service d'intérêt général que constituent la construction, l'acquisition, l'attribution et la gestion de logements locatifs destinés à des personnes dont les revenus sont inférieurs à des plafonds, les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés au premier alinéa bénéficient de dispositions fiscales et d'aides spécifiques de l'Etat.

« Les organismes d'habitation à loyer modéré contribuent, dans le cadre de leurs compétences, à la réalisation des objectifs définis à l'article L. 301-1. »

II.- Il est ajouté deux articles L. 411-3 et L. 411-4 ainsi rédigés :

« *Art. L. 411-3.*- Les logements construits ou acquis par les organismes d'habitations à loyer modéré et destinés à des personnes dont les ressources sont inférieures à des plafonds demeurent soumis, même lorsqu'ils font l'objet d'un transfert de propriété, à des règles d'attribution sous condition de ressources et des *minima* et *maxima* de loyer fixés par l'autorité administrative dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

« Le droit au maintien dans les lieux dont bénéficient les locataires des organismes d'habitations à loyer modéré et les dispositions de l'article 115 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998

d'orientation relative à la lutte contre les exclusions sont également applicables aux locataires de ces logements.

« Tout acte transférant la propriété ou la jouissance d'un bien immobilier, conclu sans mentionner les dispositions des alinéas précédents ou en violation de ces dispositions, est nul de plein droit. L'action en nullité peut être engagée par tout intéressé dans les cinq ans de l'acte. La nullité peut aussi être demandée par l'autorité administrative.

« Le juge peut, le cas échéant d'office ou à la demande de l'autorité administrative, ordonner la réaffectation des lieux à leur usage antérieur.

« Les dispositions du présent article ne s'appliquent ni dans les cas prévus aux premier, troisième et cinquième alinéas de l'article L. 443-11, ni lorsque les logements ont été construits dans le cadre d'un bail à construction ou d'un bail emphytéotique après l'expiration de ce bail, ni dans les cas prévus au cinquième tiret du quatrième alinéa de l'article L. 421-1, au deuxième tiret du troisième alinéa de l'article L. 422-2 et au deuxième alinéa de l'article L. 422-3.

« *Art. L. 411-4.* - A la date de cessation d'effet d'une convention prévue à l'article L. 351-2 portant sur des logements appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré, l'ensemble des dispositions du présent livre sont applicables à ces logements. »

Article 62

Le chapitre I^{er} du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

I.- Entre le deuxième et le troisième tirets du deuxième alinéa de l'article L. 421-1, sont insérées les dispositions suivantes :

« - de réaliser ou acquérir et améliorer, en vue de leur vente 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, lorsque une offre satisfaisante de ces logements n'est pas assurée dans un îlot, un quartier ou dans le cadre d'une opération d'aménagement ; ».

II.- L'article L. 421-2 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 421-2.*- Les offices publics d'aménagement et de construction sont créés par décret à la demande soit d'un ou plusieurs conseils municipaux soit d'un ou plusieurs conseils généraux, soit de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat.

« Le changement de collectivité territoriale ou d'établissement public de coopération intercommunale de rattachement d'un office public d'aménagement et de construction, le changement de son appellation ainsi que la fusion de plusieurs établissements publics d'habitations à loyer modéré sont effectués sur demande concordante des organes délibérants des collectivités territoriales et groupements concernés, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat ».

III.- Le deuxième alinéa de l'article L. 421-4 est ainsi rédigé :

« Le changement de collectivité territoriale ou d'établissement public de coopération intercommunale de rattachement d'un office public d'habitations à loyer modéré, le changement de son appellation ainsi que la fusion de plusieurs établissements publics d'habitations à loyer modéré sont effectués sur demande concordante des organes délibérants des collectivités territoriales et groupements concernés, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat ».

Article 63

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

I.- Au deuxième alinéa de l'article L. 422-2, il est inséré un premier tiret ainsi rédigé :

« - de réaliser ou acquérir et améliorer, en vue de leur vente 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, lorsque une offre satisfaisante de ces logements n'est pas assurée dans un îlot, un quartier ou dans le cadre d'une opération d'aménagement ; ».

II.- L'article L. 422-7 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 422-7.*- En cas d'irrégularités graves ou de faute grave de gestion commises par une société d'habitations à loyer

modéré ou de crédit immobilier ou en cas de carence de son conseil d'administration, de son directoire ou de son conseil de surveillance, l'autorité administrative peut décider de :

« 1° Retirer à l'organisme, pour une durée qui ne peut excéder cinq ans, la possibilité d'exercer une ou plusieurs des compétences prévues au titre II du présent livre ;

« 2° Révoquer un ou plusieurs membres du conseil d'administration, du conseil de surveillance ou du directoire. Cette révocation peut être assortie d'une interdiction de participer au conseil d'administration, au conseil de surveillance ou au directoire d'un organisme d'habitations à loyer modéré pendant une durée qui ne peut excéder dix ans ;

« 3° Dissoudre l'organisme et nommer un liquidateur.

« Préalablement au prononcé de ces mesures, l'organisme et, dans les cas mentionnés au 2°, les personnes susceptibles d'être personnellement concernées, sont mises en mesure de présenter leurs observations dans le délai d'un mois. Les décisions prises sont communiquées au conseil d'administration ou au conseil de surveillance et au directoire de l'organisme, dès sa plus proche réunion. »

III.- Le deuxième alinéa de l'article L. 422-8 est remplacé par les dispositions suivantes :

« La durée de l'administration provisoire est d'un an renouvelable une fois à compter de la décision ministérielle.

« Pendant cette durée et par dérogation aux dispositions de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales, notamment ses articles 180, 215 et 274, toute augmentation ou réduction du capital social ou toute cession d'action est soumise à l'agrément de l'administrateur provisoire, à peine de nullité.

« Lorsque la société fait l'objet d'un plan de redressement approuvé par le conseil d'administration de la caisse de garantie du logement locatif social, l'administrateur provisoire peut soumettre à l'assemblée générale extraordinaire, tout projet d'augmentation du capital social rendu nécessaire par le plan de redressement. En cas de refus de l'assemblée générale extraordinaire, la décision de procéder à l'augmentation de capital est prise par le conseil d'administration de la caisse de garantie du logement locatif social.

« Pendant la durée de l'administration provisoire, l'assemblée générale ne peut désigner un nouveau conseil d'administration ou

conseil de surveillance. A l'issue de la mission de l'administrateur provisoire, il est procédé soit à la désignation d'un nouveau conseil d'administration ou conseil de surveillance par l'assemblée générale soit à la dissolution de la société dans les modalités prévues à l'article L. 422-7. »

IV.- Après l'article L. 422-8, il est inséré un article L. 422-8-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 422-8-1.*- Pendant la durée des opérations de liquidation consécutives à une dissolution prononcée dans les conditions prévues à l'article L. 422-7, toute opération portant sur le capital de la société ou toute cession d'action est soumise à l'agrément du liquidateur, à peine de nullité.

« Lorsque l'assemblée générale extraordinaire a refusé une cession d'actif proposée par le liquidateur, celui-ci ne peut procéder à cette cession qu'après autorisation de l'autorité administrative. »

Article 64

L'article L. 442-9 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque la gérance d'un ou plusieurs immeubles est confiée à un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements locatifs sociaux, le gérant peut bénéficier de toutes les délégations nécessaires à l'accomplissement de sa mission ».

Section 2

La solidarité entre organismes de logement social

Article 65

L'article L. 431-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

I.- Le dernier alinéa est complété par la phrase suivante : « A compter de l'entrée en vigueur de la loi n° du relative à la solidarité et au renouvellement urbains, aucune nouvelle inscription d'hypothèque légale ne peut être demandée au profit du fonds de garantie. »

II.- Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'elle consent un prêt pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de logements locatifs sociaux, la caisse des dépôts et consignations peut inscrire, en garantie de sa créance en principal, intérêts et accessoires, une hypothèque légale sur les immeubles faisant l'objet du prêt. Ces dispositions s'appliquent également lorsque la créance est née avant l'entrée en vigueur de la loi n° du relative à la solidarité et au renouvellement urbains. »

Article 66

I.- L'intitulé du titre V du livre IV du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :

« TITRE V

« CONTRÔLE, REDRESSEMENT DES ORGANISMES ET GARANTIE DE L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIÉTÉ »

II.- Le chapitre unique du titre V du livre IV du code de la construction et de l'habitation devient le « chapitre I^{er} » intitulé : « Contrôle », qui comprend les articles L. 451-1 à L. 451-7.

III.- L'article L. 451-1 est ainsi modifié :

a) Le deuxième alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« 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'Etat 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.

b) Après le dernier alinéa, sont ajoutées les dispositions suivantes :

« 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'Etat 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 fonctionnaires 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 est communiqué au directoire et au conseil de surveillance ou au conseil d'administration ou l'organe délibérant en tenant lieu dès sa plus proche réunion.

« L'autorité administrative peut en outre mettre en demeure l'organisme contrôlé de procéder, dans un délai déterminé, à la rectification des irrégularités ou carences constatées. »

IV.- Le deuxième alinéa de l'article L. 451-2 est abrogé.

V.- Il est inséré un article L. 451-2-1 ainsi rédigé :

« *Art. 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 100 000 F maximum. La pénalité est recouvrée au profit de l'Etat 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 67

Il est créé, dans le titre V du livre IV du code de la construction et de l'habitation, un chapitre II ainsi rédigé :

« CHAPITRE II

« Caisse de garantie du logement locatif social et redressement des organismes

« 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.

« S'agissant de leur activité locative sociale, 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.

« Elle concourt, par ses participations aux frais de l'union et des fédérations groupant les organismes d'habitation 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 peut également aider des organismes agréés à développer l'information en faveur du logement social.

« Art. L. 452-2.- Le conseil d'administration de la caisse de garantie du logement locatif social est composé de représentants de l'Etat, de représentants de l'union regroupant les organismes d'habitations à loyer modéré et de représentants de la fédération regroupant les sociétés d'économie mixte. Les représentants de l'Etat disposent de la majorité des sièges et les représentants des organismes d'habitations à loyer modéré de la majorité des sièges restants.

« Le conseil d'administration élit en son sein un président parmi les représentants des organismes d'habitations à loyer modéré.
»

« *Art. L. 452-3.*- Les ressources de la caisse de garantie du logement locatif social sont constituées par :

a) Des dotations en capital ou autres concours apportés par l'Etat ou la caisse des dépôts et consignations ;

b) Des rémunérations perçues en contrepartie des garanties accordées au titre du fonds de garantie mentionné à l'article L. 452-1 ;

c) Des cotisations et majorations versées en application des articles L. 452-4 et L. 452-5 ;

d) De dons et legs ;

e) Des produits de placements et de prêts, ainsi que des versements des concours financiers visés à l'article L. 452-1.

« *Art. L. 452-4.*- Au titre de leur activité locative sociale, les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte versent, au premier trimestre de chaque année, une cotisation à la caisse de garantie du logement locatif social.

« La cotisation a pour assiette les loyers appelés au cours du dernier exercice clos pour les logements à usage locatif et les logements foyers leur appartenant, construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat ou faisant l'objet des conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III.

« La cotisation est réduite d'un montant proportionnel au nombre de bénéficiaires des aides prévues aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale et L. 351-1 du présent code. Le nombre d'allocataires s'apprécie au 31 décembre du dernier exercice clos.

« Le taux de la cotisation, qui ne peut excéder 1,5 % et le montant de la réduction par allocataire sont fixés par arrêté des ministres chargés du logement et de l'économie.

« *Art. L. 452-5.*- La cotisation est versée spontanément à la caisse de garantie du logement locatif social par les organismes redevables, accompagnée d'une déclaration dont le modèle est fixé par l'autorité administrative.

« 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.

« *Art. L. 452-6.*- Sur sa demande, la caisse de garantie du logement locatif social peut obtenir de l'autorité administrative compétente et des organismes payeurs des aides visées au

troisième alinéa de l'article L. 452-4, les éléments d'information nécessaires à la vérification des cotisations qui lui sont dues.

« *Art. L. 452-7.*- Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités d'application du présent chapitre et notamment les conditions de gestion et de fonctionnement de la caisse de garantie de logement locatif social, les conditions d'allocation et l'importance des contributions financières prévues au troisième alinéa de l'article L. 452-1.

« Les dispositions des articles L. 452-4 à L. 452-6 sont applicables à compter du 1^{er} janvier 2001. »

Article 68

I.- Il est créé, dans le titre V du livre IV du code de la construction et de l'habitation, un chapitre III ainsi rédigé :

« CHAPITRE III

« Garantie des opérations d'accession à la propriété

« *Art. L. 453-1.*- Il est créé un fonds chargé de garantir les risques financiers pris par les organismes d'habitations à loyer modéré lors de la réalisation ou l'acquisition et l'amélioration de constructions, en vue de leur vente à titre de résidences principales. Ce fonds, dénommé « Fonds pour l'accession à la propriété H.L.M. », est géré par une société dont les actionnaires sont l'union et les fédérations groupant les organismes d'habitations à loyer modéré. Les statuts de cette société sont approuvés par décret. Des commissaires du Gouvernement assistent au conseil d'administration de cette société.

« Les ressources du fonds proviennent des contributions versées par les organismes réalisant des opérations définies au premier alinéa et les actionnaires de la société de gestion.

« Afin d'assurer le fonctionnement normal du fonds, la société chargée de sa gestion est appelée à émettre son avis sur toute opération définie au premier alinéa préalablement à sa réalisation en vue de limiter les risques encourus au titre de l'opération.

« Un organisme d'habitations à loyer modéré de quelque nature que ce soit ne peut contracter un prêt pour la réalisation d'une opération définie au premier alinéa sans avoir reçu au préalable un avis favorable de la société de gestion.

« Un décret pris après consultation du conseil d'administration de la société de gestion fixe notamment les règles relatives au fonctionnement administratif et financier du fonds, son mode d'alimentation, les normes de gestion destinées à garantir sa solvabilité et l'équilibre de sa structure financière et les ratios de couverture des risques.

« *Art. L. 453-2.-* L'activité consistant à la réalisation des opérations définies au premier alinéa de l'article L. 453-1 fait l'objet d'une comptabilité distincte dans les écritures de chaque organisme d'habitations à loyer modéré.

« La part des engagements financiers consacrés à l'activité définie au premier alinéa de l'article L. 453-1 par l'organisme d'habitations à loyer modéré ne peut excéder, par rapport au total de ses engagements financiers, un seuil fixé par décret en Conseil d'Etat en fonction des catégories d'organismes, de la nature et l'étendue de leurs activités.

« *Art. L. 453-3.-* Les organismes d'habitations à loyer modéré qui agissent comme promoteur des opérations définies au premier alinéa de l'article L. 453-1 sont tenus de conclure un contrat de promotion immobilière et de fournir la garantie d'achèvement prévue au h de l'article L. 222-3. »

II.- Dans le premier alinéa de l'article L. 222-2 du code de la construction et de l'habitation, sont supprimés les mots : « un organisme d'habitations à loyer modéré ou »

III.- Dans l'article L. 222-6 du code de la construction et de l'habitation, sont supprimés les mots : « les organismes d'habitations à loyer modéré et ». Dans le même article, les mots : « ne sont pas tenus de fournir la garantie prévue au h de l'article L. 222-3 quand ils agissent » sont remplacés par les mots : « ne sont pas tenues de fournir la garantie prévue au h de l'article L. 222-3 quand elles agissent ».

Article 69

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

I.- A l'article L. 472-1-2, les mots : « L. 442-8-2 et L. 442-8-4 » sont remplacés par les mots : « L. 442-8-2, L. 442-8-4, L. 451-1 et L. 451-2-1. »

II.- Il est créé un article L. 472-1-5 ainsi rédigé :

« *Art. L. 472-1-5.*- Les sociétés d'économie mixte constituées en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 et les sociétés d'économie mixte locales 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. »

Article 70

Dans le chapitre unique du titre VIII du livre IV du code de la construction et de l'habitation, il est créé un article L. 481-1-1 ainsi rédigé :

« *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.

« Les sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux sont soumises au contrôle de l'administration dans les conditions prévues aux articles L. 451-1, L. 451-2 et L. 451-2-1. Ces sociétés sont soumises à des obligations comptables particulières fixées par le comité de la réglementation comptable. Leur activité locative sociale fait notamment l'objet d'une comptabilité distincte ».

Article 71

I. L'article 302 *bis* ZC du code général des impôts est abrogé à compter du 31 décembre 2000.

II.- L'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation est abrogé à compter du 31 décembre 2000.

Section 3

L'insalubrité et l'état de péril

Sous-section 1

Les immeubles insalubres

Article 72

I.- L'article L. 26 du code de la santé publique est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 26.*- Lorsqu'un immeuble, bâti ou non, vacant ou non, attenant ou non à la voie publique, constitue soit par lui-même soit par les conditions dans lesquelles il est occupé ou exploité, un danger pour la santé des occupants ou des voisins, le préfet, saisi par un rapport motivé du directeur départemental chargé de la santé et de l'action sociale ou du directeur du service communal visé au troisième alinéa de l'article L. 772, invite le conseil départemental d'hygiène à donner son avis dans le délai de deux mois :

« 1° Sur la réalité et les causes de l'insalubrité ;

« 2° Sur les mesures propres à y remédier. »

II.- Il est inséré, après l'article L. 26 du code de la santé publique, un article L. 26-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 26-1.*- Lorsqu'une commune ou un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement ou d'urbanisme lui signale qu'un immeuble ou un îlot ou un groupe d'îlots est insalubre et constitue un danger pour la santé, le préfet met en oeuvre la procédure prévue aux articles L. 26, L. 27 et suivants.

« La commune ou l'établissement public fournit un plan parcellaire des immeubles avec l'indication des noms des propriétaires tels qu'ils figurent au fichier immobilier. Lorsque l'initiative de la commune ou de l'établissement public a pour objet de faciliter l'assainissement ou l'aménagement d'un îlot ou d'un groupe d'îlots, le projet d'assainissement ou d'aménagement correspondant est également fourni. »

Article 73

L'article L. 27 du code de la santé publique est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 27.*- Le préfet avise les propriétaires, tels qu'ils figurent au fichier immobilier, au moins trente jours à l'avance de la tenue de la réunion du conseil départemental d'hygiène et de la

faculté qu'ils ont de produire dans ce délai leurs observations. Il avise également, dans la mesure où ils sont connus, les titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux, de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, les occupants et, en cas d'immeuble d'hébergement, l'exploitant.

« A défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes mentionnées au premier alinéa ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble, au moins trente jours avant la réunion du conseil départemental d'hygiène.

« Le rapport motivé prévu à l'article L. 26 est tenu à la disposition des intéressés dans les bureaux de la préfecture. Une copie peut être déposée à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble.

« Toute personne justifiant de l'une des qualités mentionnées au premier alinéa est, sur sa demande, entendue par le conseil départemental d'hygiène et appelée aux visites et constatations des lieux. Elle peut se faire représenter par un mandataire.

« En cas où le conseil départemental d'hygiène émet un avis contraire aux conclusions du rapport motivé prévu à l'article L. 26, le préfet peut transmettre le dossier au ministre chargé de la santé. Celui-ci saisit le conseil supérieur d'hygiène publique de France qui émet son avis dans les deux mois de sa saisine, lequel se substitue à celui du conseil départemental d'hygiène. »

Article 74

L'article L. 28 du code de la santé publique est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 28.-* Si le conseil départemental d'hygiène ou, éventuellement, le conseil supérieur d'hygiène publique de France conclut à l'impossibilité de remédier à l'insalubrité, le préfet prononce, dans le délai d'un mois, l'interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux, en précisant, sur l'avis du conseil départemental d'hygiène ou, éventuellement, du conseil supérieur d'hygiène publique de France, si cette interdiction est d'effet immédiat ou applicable au plus tard à l'expiration d'un délai qu'il fixe.

« Il prescrit toutes mesures appropriées pour mettre les locaux situés dans l'immeuble hors d'état d'être utilisables au fur et mesure de leur évacuation et du relogement ou de l'hébergement des occupants dans les conditions fixées aux articles L. 521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

« Il peut en outre faire procéder d'office aux mesures nécessaires pour empêcher toute utilisation des locaux.

« Il peut, le cas échéant, ordonner la démolition de l'immeuble.

« Dans le cas où il est conclu la possibilité de remédier à l'insalubrité, le préfet prescrit, dans le délai d'un mois, les mesures appropriées et leur délai d'exécution indiqués par l'avis du conseil départemental d'hygiène ou, éventuellement, du conseil supérieur d'hygiène publique de France. Il peut prononcer l'interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux. Cette interdiction prend fin à la date de l'affichage de l'arrêté pris en application de l'article L. 28 -3. »

« En cas d'interdiction temporaire ou définitive d'habiter, l'arrêté du préfet comporte le texte reproduit des articles L. 521-1 à L. 521-3 du code de la construction et de l'habitation. ».

Article 75

Il est inséré, après l'article L. 28 du code de la santé publique, trois articles ainsi rédigés :

« *Art L. 28-1.-* Le préfet notifie l'arrêté d'insalubrité aux personnes visées au premier alinéa de l'article L. 27. Lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la notification aux copropriétaires est valablement faite au seul syndicat de la copropriété.

« A défaut de connaître l'adresse actuelle ou de pouvoir identifier les personnes visées au premier alinéa de l'article L. 27, cette notification est valablement effectuée par l'affichage de l'arrêté à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille ou Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble ainsi que sur la façade de l'immeuble.

« L'arrêté d'insalubrité est transmis au maire de la commune, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement ou d'urbanisme, au procureur de la République, aux organismes payeurs des allocations de logement et de l'aide personnalisée au logement du

lieu de situation de l'immeuble, ainsi qu'aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement du département.

« A la diligence du préfet, l'arrêté d'insalubrité est publié à la conservation des hypothèques dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux concernés, aux frais du propriétaire.

« *Art. L. 28-2.-* Les contrats à usage d'habitation en cours à la date de l'arrêté d'insalubrité sont soumis aux règles définies à l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation.

« A compter de la notification de l'arrêté d'insalubrité prononçant une interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux, les locaux vacants ne peuvent être ni loués ni mis à disposition à quelque usage que ce soit. »

« *Art. L. 28-3.-* Le préfet constate par arrêté la conformité de la réalisation des travaux prescrits en application de l'article L. 28 et leur date d'achèvement ; il prononce la mainlevée de l'interdiction d'utiliser les lieux.

« Lorsque des travaux justifiant la levée de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux sont réalisés sur un immeuble dont l'insalubrité a été déclarée irrémédiable, le préfet prononce par arrêté la fin de l'état d'insalubrité de l'immeuble et la mainlevée de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux.

« L'arrêté du préfet, qui comporte le texte reproduit des articles L. 521-1 à L. 521-3 du code de la construction et de l'habitation, est notifié selon les modalités prévues à l'article L. 28-1 du présent code. A la diligence du propriétaire, cet arrêté est publié à la conservation des hypothèques.

« Les personnes tenues d'exécuter les mesures prescrites par le préfet en application des deuxième et quatrième alinéas de l'article L. 28 peuvent se libérer de cette obligation en les réalisant dans le cadre d'un bail à réhabilitation. »

Article 76

Les deuxième et troisième alinéas de l'article L. 30 du code de la santé publique sont ainsi rédigés :

« Celui qui, de mauvaise foi, n'aura pas fait droit, dans le délai d'un mois, à l'interdiction d'habiter ou d'utiliser est passible des peines prévues à l'article L. 45.

« Si, à l'exception des travaux, exécutés d'office à la diligence du préfet, destinés à mettre les lieux hors d'état d'être

habitables et utilisables, les mesures prescrites à l'article L. 28 n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, le maire ou, à défaut, le préfet saisit le juge des référés aux fins d'être autorisé à exécuter les travaux aux frais du propriétaire. »

Article 77

L'article L. 31 du code de la santé publique est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Cette créance, augmentée des frais d'inscription hypothécaire, des frais de relogement ou d'hébergement s'il y a lieu, est garantie par l'inscription, à la diligence du préfet et aux frais des propriétaires concernés, d'une hypothèque légale sur l'immeuble ou, s'il s'agit d'un immeuble relevant des dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, sur l'immeuble ou chaque lot concerné. »

Article 78

L'article L. 32 du code de la santé publique est ainsi rédigé :

« *Art. L. 32.-* Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive ou temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux ou lorsque l'insalubrité est remédiable mais que les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement inhabitable un logement, le propriétaire est tenu à l'égard des occupants visés à l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation d'assurer leur relogement ou leur hébergement dans les conditions prévues aux articles L. 521-1 à L. 521-3 du même code. »

Article 79

Dans le chapitre IV du livre I^{er} du code de la santé publique, il est créé une section III intitulée : « Mesures du titre I^{er} relatives à l'information de l'acquéreur de biens immobiliers sur la présence d'amiante » comportant un article L. 32-6 ainsi rédigé :

« *Art. L. 32-6.-* Un état mentionnant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, est annexé à toute promesse unilatérale de

vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente de certains immeubles bâtis définis par décret en Conseil d'Etat.

« En l'absence de l'état annexé, aucune clause d'exonération de la garantie des vices cachés ne peut être stipulée à raison des vices constitués par la présence d'amiante dans ces éléments de construction.

« Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités d'établissement de l'état ainsi que les immeubles bâtis et les produits et matériaux de construction concernés. »

Article 80

Le titre I^{er} du livre I^{er} du code de la santé publique est ainsi modifié :

I.- L'intitulé de la section II du chapitre V est remplacé par les dispositions suivantes :

« Section 2

« Locaux et installations impropres à l'habitation et à l'occupation par leur nature et leur usage »

II.- Les articles L. 36 à L. 41 et L. 51 sont abrogés.

III.- La dernière phrase du second alinéa de l'article L. 42 est remplacée par les dispositions suivantes :

« Cet arrêté vaut interdiction d'habiter et d'utiliser au sens de l'article L. 28 pour les immeubles qu'il désigne. »

IV.- A l'article L. 43, les mots : « au dernier alinéa de l'article L. 45 » sont remplacés par les mots : « à l'article L. 45. »

V.- L'article L. 45 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 45.*- Les infractions aux articles L. 28-2, L. 42, L. 43 et L. 43-1 sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 500 000 F.

« Les personnes morales peuvent être déclarées responsables pénalement dans les conditions prévues à l'article 121-2 du code pénal des infractions définies à l'alinéa précédent. »

Sous-section 2
Les immeubles menaçant ruine

Article 81

Il est inséré, dans le chapitre III du titre II du livre I^{er} de la partie législative du code de la construction et de l'habitation, un article L. 123-3 ainsi rédigé :

« *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 provision à valoir sur le coût des travaux. En cas de difficultés pour pénétrer dans les lieux, le maire saisit le juge des référés du lieu de situation de l'immeuble aux fins d'être autorisé à le faire.

« Le dépenses des travaux à la charge de l'exploitant sont recouvrées comme en matière de contributions directes.

« Le relogement éventuel des occupants est réalisé dans les conditions fixées aux articles L. 521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation. »

Article 82

Le chapitre unique du titre I^{er} du livre V du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

I.- Il est inséré un article L. 511-1-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 511-1-1.-* L'arrêté prescrivant la réparation ou la démolition du bâtiment menaçant ruine est notifié aux propriétaires, tels qu'ils figurent au fichier immobilier. Il est également notifié, pour autant qu'ils sont connus, aux titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux, de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, aux occupants et, en cas d'immeuble d'hébergement, à l'exploitant. Lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en

copropriété, la notification aux copropriétaires est valablement faite au seul syndicat de la copropriété.

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

II.- L'article L. 511-2 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« Dans les cas prévus au premier alinéa de l'article L. 511-1, le propriétaire est mis en demeure d'effectuer dans un délai déterminé les travaux de réparation ou de démolition de l'immeuble menaçant ruine et, si le propriétaire conteste le péril, de faire commettre un expert chargé de procéder, contradictoirement et au jour fixé par l'arrêté, à la constatation de l'état du bâtiment et de dresser rapport. »

b) Le quatrième alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« En outre, lorsque le tribunal administratif a constaté l'insécurité de l'immeuble, le maire peut prendre un arrêté portant interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux. Cet arrêté, qui comporte le texte reproduit des articles L. 521-1 à L. 521-3, est notifié aux personnes visées au premier alinéa de l'article L. 511-1-1 selon les modalités fixées par cet article. »

« L'arrêté de péril et l'arrêté portant interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux sont transmis au procureur de la République, aux organismes payeurs des allocations de logement et de l'aide personnalisée au logement du lieu de situation de l'immeuble ainsi qu'au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département. »

« A l'achèvement des travaux constaté par un homme de l'art, le maire par arrêté constate la réalisation des travaux prescrits et leur date d'achèvement ; il prononce la cessation du péril et la mainlevée de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les locaux. L'arrêté, qui comporte le texte reproduit des articles L. 521-1 à L. 521-3, est notifié selon les modalités prévues par l'article L. 511-1-1.

« La personne tenue d'exécuter les travaux prescrits peut se libérer de cette obligation en les réalisant dans le cadre d'un bail à réhabilitation prévu aux articles L. 252-1 et suivants. »

III.- L'article L. 511-3 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« La personne tenue d'exécuter les travaux prescrits peut se libérer de cette obligation en les réalisant dans le cadre d'un bail à réhabilitation prévu aux articles L. 252-1 et suivants. »

IV.- L'article L. 511-4 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le paiement des travaux exécutés d'office ainsi que les frais d'inscription hypothécaire, des frais de relogement ou d'hébergement s'il y a lieu, sont garantis par l'inscription, à la diligence du maire et aux frais des propriétaires concernés, d'une hypothèque légale sur l'immeuble ou, s'il s'agit d'un immeuble relevant des dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, sur l'immeuble ou chaque lot concerné. »

V.- Après l'article L. 511-4, sont insérés deux articles ainsi rédigés :

« *Art. L. 511-5.*- Les contrats à usage d'habitation en cours à la date de l'arrêté portant interdiction d'habiter sont soumis aux règles définies à l'article L. 521-2.

« A compter de la notification de l'arrêté portant interdiction d'habiter et d'utiliser les locaux mentionné à l'article L. 511-2, les locaux vacants ne peuvent être ni loués ni mis disposition pour quelque usage que ce soit.

« Ces interdictions prennent fin à la levée de l'arrêté de péril.

« *Art. L. 511-6.*- Le fait de contrevenir à l'interdiction édictée au deuxième alinéa de l'article L. 511-5 est puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 500 000 F.

« Les personnes morales peuvent être déclarées responsables pénalement dans les conditions prévues à l'article 121-2 du code pénal des infractions définies à l'alinéa précédent. »

Article 83

Le chapitre I^{er} du titre II du livre V du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

I.- L'article L. 521-1 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 521-1.*- Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité assorti d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive pris en application des articles L. 28, L. 42 et L. 43 du code de la santé publique ou d'un arrêté portant interdiction d'habiter, en cas de péril, en application de l'article L. 511-2 du présent code, le propriétaire est tenu, sans préjudice des actions dont il dispose à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable, d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants dans les conditions prévues aux articles L. 521-2 et L. 521-3 suivants et de contribuer au coût correspondant.

« Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire, ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale. »

II.- Après l'article L. 521-1, sont insérés deux articles ainsi rédigés :

« *Art. L. 521-2.*- Dans les locaux faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril visé à l'article L. 521-1, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement, cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, jusqu'à la date d'achèvement des travaux constatée par l'arrêté prévu au premier alinéa de l'article L. 28-3 du code de la santé publique ou à l'article L. 511-2 du présent code ou, en cas d'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux, jusqu'à la date de notification de l'arrêté portant mainlevée de l'interdiction.

« Dans les locaux frappés d'une interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux, la durée résiduelle du bail à la date de la levée de l'insalubrité ou du péril est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril.

« Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions prévues au dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

« Dans les locaux frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets jusqu'au départ des occupants ou jusqu'à leur terme et au plus tard jusqu'à la date limite fixée dans l'arrêté d'insalubrité ou de péril visé à l'article L. 521-1.

« *Art. L. 521-3.- I.-* En cas d'interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux, le propriétaire ou, lorsque l'interdiction porte sur un immeuble d'hébergement, l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants. A défaut, le représentant de l'Etat dans le département prend les dispositions nécessaires pour assurer leur hébergement provisoire.

« Le coût de cet hébergement est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant. La créance est recouvrée comme en matière de contributions directes et garantie par une hypothèque légale sur l'immeuble ou chaque lot de copropriété concerné d'un immeuble soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

« II.- En cas d'interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux, le propriétaire ou l'exploitant doit assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, la collectivité publique à l'initiative de laquelle la procédure d'insalubrité ou de péril a été engagée prend les dispositions nécessaires pour les reloger.

« Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation. Lorsque la collectivité publique a procédé au relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse, à titre d'indemnité une somme comprise entre 2 000 F et 4 000 F par personne relogée.

« La créance résultant du non respect de cette obligation est recouvrée comme en matière de contributions directes et garantie par une hypothèque légale sur l'immeuble ou chaque lot de copropriété concerné d'un immeuble soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

« Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter mentionnés à l'article L. 521-1 et la date d'effet de cette interdiction.

Section 4

Agence française pour l'amélioration de l'habitat privé

Article 84

I.- Le chapitre I^{er} du titre II du livre III du code de la construction et de l'habitation est intitulé : « Agence française pour l'amélioration de l'habitat privé. Statuts et concours financier ».

II.- Aux articles L. 303-1, L. 321-1, L. 321-2, L. 631-5 et L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat » sont remplacés par les mots : « l'Agence française pour l'amélioration de l'habitat privé ».

III.- A l'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « usage principal d'habitation », sont insérés les mots : « donnés à bail ou occupés par le propriétaire ou l'usufruitier ».

IV.- A l'article L. 321-2 du code de la construction et de l'habitation, le premier alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« L'Agence française pour l'amélioration de l'habitat privé peut prononcer des sanctions à l'encontre des bénéficiaires des aides ou de leurs mandataires, ayant contrevenu aux règles ou aux conventions conclues. Elle peut, pour une durée maximale de cinq ans, refuser une nouvelle demande d'aide émanant du même bénéficiaire. Elle peut également prononcer des sanctions pécuniaires dont le montant, fixé compte tenu de la gravité des faits reprochés et de la situation financière de la personne ou de l'organisme intéressés, ne peut excéder la moitié du montant de l'aide accordée. Les personnes ou les organismes concernés sont mis en mesure de présenter leurs observations préalablement au prononcé des sanctions. »

Section 5

Les droits des locataires

Sous-section 1

Le règlement amiable des conflits locatifs

Article 85

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 ainsi modifiée :

I.- L'intitulé du chapitre III du titre I^{er} est ainsi rédigé : « Du loyer, des charges et du règlement des litiges ».

II.- Le deuxième alinéa de l'article 20 est remplacé par les alinéas suivants :

« En outre, sa compétence est étendue à l'examen :

« - des litiges relatifs à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives et aux réparations,

« - des difficultés résultant de l'application des accords collectifs nationaux ou locaux prévus aux articles 41 *ter* et 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée, de l'application du plan de concertation locative prévu à l'article 44 *bis* de la même loi et des modalités de fonctionnement de l'immeuble ou du groupe d'immeubles lorsqu'elles sont soulevées par plusieurs locataires. Pour le règlement de ces litiges, la commission départementale de conciliation peut être saisie par le bailleur ou le locataire. A défaut de conciliation entre les parties, elle rend un avis qui peut, le cas échéant, être transmis au juge saisi par l'une ou l'autre des parties.

« La composition de la commission départementale de conciliation, le mode de désignation de ses membres, son organisation et ses règles de fonctionnement sont fixés par décret. »

III.- Au premier alinéa du I de l'article 40, les mots : « I.- Les dispositions des articles 8, 10 à 12, 15 à 20, » sont remplacés par les mots : « I.- Les dispositions des articles 8, 10 à 12, 15 à 19, du premier alinéa de l'article 20, ».

IV.- Au dernier alinéa du III de l'article 40, les mots : « des articles 18 à 20 » sont remplacés par les mots : « des articles 18 et 19, du premier alinéa de l'article 20, ».

Sous-section 2

La concertation dans le parc social

Article 86

La loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière est ainsi modifiée :

I.- L'article 44 est ainsi modifié :

1° Le début de la première phrase est ainsi rédigé : « Tout groupement de locataires affilié à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation ou (*le reste sans changement*). » ;

2° Après le troisième alinéa, est inséré l'alinéa suivant :

« Les décisions prises en assemblée des copropriétaires et relatives à l'entretien de l'immeuble et aux travaux font l'objet d'un procès verbal abrégé affiché dans les parties communes de l'immeuble. » ;

3° Au dernier alinéa, après les mots : « des associations », sont insérés les mots : « ou groupements de locataires, définis au premier alinéa du présent article, » et les mots : « sur le logement et l'habitat » sont remplacés par les mots : « sur le logement, l'habitat et les travaux, ».

II.- Sont insérés, après l'article 44, les articles 44 *bis*, 44 *ter* et 44 *quater* ainsi rédigés :

« *Art. 44 bis.*- Les bailleurs des secteurs locatifs mentionnés au deuxième alinéa, premier et deuxième tirets de l'article 41 *ter* sont tenus d'élaborer avec les représentants des associations de locataires affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation, un plan de concertation locative couvrant l'ensemble de leur patrimoine.

« Le plan de concertation locative définit les modalités pratiques de la concertation applicables aux immeubles ou aux ensembles immobiliers de leur patrimoine. Il précise notamment les règles destinées à formaliser les relations locatives locales, instaure un ou plusieurs conseils de concertation locative et prévoit les moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre.

« Le plan doit être élaboré dans le délai d'un an après publication de la loi n° du relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

« *Art. 44 ter.*- Le conseil de concertation locative prévu à l'article 44 bis est consulté sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou des ensembles immobiliers concernés, sur les projets d'amélioration ou de construction-démolition et plus généralement sur toutes les mesures présentant un intérêt collectif.

« Il est composé de représentants du bailleur et de représentants des locataires désignés dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 44.

« Les membres du conseil de concertation locative peuvent être assistés, dans les conditions fixées par le plan de concertation locative, de toute personne dont la compétence est jugée utile.

« Il doit être mis en place au plus tard dans les six mois qui suivent l'élaboration du plan de concertation locative et se réunit au moins une fois par an.

« *Art. 44 quater.*- Préalablement à toute décision d'engager une opération d'amélioration, ayant une incidence sur les loyers ou les charges locatives, ou de construction-démolition, le bailleur, mentionné à l'article 44 bis, est tenu de mener une concertation avec les représentants des locataires désignés dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 44. Lorsque le conseil de concertation locative prévu à l'article 44 ter existe, cette concertation est réalisée dans son cadre.

« La concertation porte sur la consistance et le coût des travaux, leur répercussion prévisible sur les loyers ou les charges locatives, les modalités de leur réalisation, sur l'opportunité de créer un local collectif résidentiel ainsi que, le cas échéant, sur les conditions de relogement des locataires notamment pour les opérations de construction-démolition.

« Parallèlement, le bailleur informe la commune de ses projets et de l'engagement de la concertation.

« Dans le cas d'une opération d'amélioration, à l'issue de la concertation, le bailleur en dresse un bilan dont il informe les locataires.

« Un décret fixe, en tant que de besoin, les conditions d'application des articles 44 bis, 44 ter et du présent article. »

TITRE V DISPOSITIONS DIVERSES ET ABROGATIONS

Article 87

La partie législative du code de l'urbanisme est ainsi modifiée :

I.- Dans les articles L. 111-1, L. 142-3, L. 160-3, L. 211-1, L. 315-4 (sixième alinéa) et L. 441-1, les mots : « d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé » sont remplacés par les mots : « d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé ».

II.- Dans le premier alinéa de l'article L. 111-1-2, les mots : « En l'absence de plan d'occupation des sols » sont remplacés par les mots : « En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale ».

III.- Dans les articles L. 111-1-4, L. 126-1 (premier et deuxième alinéas), L. 130-1 (a) du cinquième alinéa), L. 142-11 (premier alinéa), L. 145-9, le II (premier) et le III (troisième alinéa) de l'article L. 146-4, les articles L. 146-5, L. 146-6, L. 147-3, L. 156-3 (I et II), L. 314-5 (premier et deuxième alinéas), L. 315-2-1, L. 322-6-1, L. 322-3-2, L. 442-2 et L. 445-3, les mots : « plan d'occupation des sols » sont remplacés par les mots : « plan local d'urbanisme ».

IV.- Dans le premier alinéa de l'article L. 111-5-2, les mots : « Le conseil municipal dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols approuvé, ou le représentant de l'Etat dans le département sur la demande ou après avis du conseil municipal, dans les autres cas, ainsi que dans les périmètres d'opération d'intérêt national, peut décider, par délibération ou arrêté motivé, de soumettre (*le reste sans changement*) » sont remplacés par les mots : « Le conseil municipal peut décider, par délibération motivée, de soumettre (*le reste sans changement*) ».

V.- Dans le troisième alinéa de l'article L. 111-5-2, les mots : « Selon le cas, le maire ou le représentant de l'Etat dans le département peut (*le reste sans changement*) » sont remplacés par les mots : « Le maire peut (*le reste sans changement*) ».

VI.- Dans l'article L. 111-7, les mots : « les articles L. 123-5 (premier alinéa), L. 123-7 » sont remplacés par les mots : « les articles L. 123-6 (troisième alinéa), L. 311-2 ».

VII.- Dans l'article L. 127-1 , les mots : « n'est assujettie ni à la participation pour dépassement du coefficient d'occupation des sols, ni au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité » sont remplacés par les mots : « n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité ».

VIII.- Dans les articles L. 130-1 (premier alinéa), L. 146-2, L. 315-4 (sixième alinéa) et L. 451-4 et dans le titre de la section II du chapitre premier du titre V du livre IV, les mots : « plans d'occupation des sols » sont remplacés par les mots : « plans locaux d'urbanisme ».

IX.- Dans l'article L. 130-1 (cinquième alinéa), les mots : « sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public » sont remplacés par les mots : « sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit ».

X.- Dans les articles L. 130-2, L. 212-1, L. 421-8, L. 423-1, L. 423-4 et L. 430-1 d), les mots : « un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé » sont remplacés par les mots : « un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé ».

XI.- Dans les articles L. 130-2, L. 145-4, L. 145-11 et L. 146-4, les mots : « schéma directeur » sont remplacés par les mots : « schéma de cohérence territoriale ».

XII.- Dans les articles L. 111-1-1, L. 142-1 et L. 146-2, les mots : « schémas directeurs » sont remplacés par les mots : « schémas de cohérence territoriale ».

XIII.- Dans le II (troisième alinéa) de l'article L. 146-4 et le quatrième alinéa de l'article L. 156-2, les mots : « le plan d'occupation des sols ou le plan d'aménagement de zone » sont remplacés par les mots : « le plan local d'urbanisme ».

XIV.- Dans les articles L. 142-5, L. 142-6 et L. 213-4, après les mots : « le plus récent des actes rendant public le plan d'occupation des sols » sont ajoutés les mots : « ou approuvant, modifiant ou révisant le plan local d'urbanisme ».

XV.- Dans l'article L. 142-11 (troisième alinéa), les mots : « dès qu'un plan d'occupation des sols est rendu public ou approuvé » sont remplacés par les mots : « dès qu'un plan d'occupation des sols est rendu public ou dès qu'un plan local d'urbanisme est approuvé ».

XVI.- Dans l'article L. 144-5, les mots : « Les schémas directeurs, les plans d'occupation des sols et les documents d'urbanisme en tenant lieu » sont remplacés par les mots : « Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur et les cartes communales ».

XVII.- Dans l'article L. 145-5 (troisième et quatrième alinéas), du code de l'urbanisme, les mots : « plan d'occupation des sols » sont remplacés par les mots : « plan local d'urbanisme » et les mots : « article L. 122-1-2 » sont remplacés par les mots : « article L. 122-8 ».

XVIII.- Dans l'article L. 145-5, les mots : « schéma directeur » sont remplacés par les mots : « schéma de cohérence territoriale », et les mots : « en application des dispositions de l'article L. 122-1-4 » sont supprimés.

XIX.- Dans l'article L. 147-1, les mots : « Les schémas directeurs, les schémas de secteur, les plans d'occupation des sols et les documents d'urbanisme en tenant lieu » sont remplacés par les mots : « Les schémas de cohérence territoriale, les schémas de secteur, les plans locaux d'urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur et les cartes communales ».

XX.- Dans le quatrième alinéa de l'article L. 147-3, les mots : « au plan d'occupation des sols », sont remplacés par les mots : « au plan local d'urbanisme, au plan de sauvegarde et de mise en valeur et à la carte communale ».

XXI.- Dans l'article L. 150-1 du code de l'urbanisme, après les mots : « jusqu'à ce qu'un plan d'occupation des sols ait été rendu public » sont ajoutés les mots : « ou un plan local d'urbanisme ait été approuvé ».

XXII.- Dans l'article L. 160-1, après les mots : « les dispositions des plans d'occupation des sols, » sont ajoutés les mots : « des plans locaux d'urbanisme ».

XXIII.- Dans l'article L. 160-3, après les mots : « faisant l'objet d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, » sont ajoutés les mots : « ou d'un plan local d'urbanisme approuvé ».

XXIV.- Dans l'article L. 160-5, les mots : « du plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé » sont remplacés par les mots : « du plan d'occupation des sols rendu public ou du plan local d'urbanisme approuvé ».

XXV.- Dans l'article L. 211-1, les mots : « par un plan d'aménagement de zone approuvé en application de l'article L. 311-4 ou » sont supprimés.

XXVI.- Dans l'article L. 212-2-1 les mots : « par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé » sont remplacés par les mots : « par un plan d'occupation des sols rendu public ou par un plan local d'urbanisme approuvé ».

XXVII.- Dans l'article L. 213-1, les mots : « L. 123-9 » sont remplacés par les mots : « L. 123-2, L. 123-15 ».

XXVIII.- Dans l'article L. 313-4, les mots : « dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols » sont remplacés par les mots : « dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale ».

XXIX.- Dans l'article L. 315-4, au premier alinéa, les mots : « avec le plan d'urbanisme ou d'occupation des sols » sont remplacés par les mots : « avec le plan local d'urbanisme », et , au troisième alinéa, les mots : « le plan d'urbanisme ou le plan d'occupation des sols » sont remplacés par les mots : « le plan local d'urbanisme ».

XXX.- Dans les articles L. 430-4, L. 442-1, L. 443-1 et L. 460-2, les mots : « Dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé » sont remplacés par les mots : « Dans les communes où un plan local d'urbanisme ou une carte communale a été approuvé ».

XXXI.- L'article L. 600-1 est ainsi modifié :

a) Dans le premier alinéa, les mots : « d'un schéma directeur, d'un plan d'occupation des sols ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu » sont remplacés par les mots : « d'un schéma directeur,

d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan d'occupation des sols, d'un plan local d'urbanisme, d'une carte communale ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ».

b) Dans le second alinéa, après les mots : « l'absence de mise à disposition du public des schémas directeurs dans les conditions prévues à l'article L. 122-1-2 » sont ajoutés les mots : « dans sa rédaction antérieure à la loi n° du relative à la solidarité et au renouvellement urbains », et les mots : « la violation des règles de l'enquête publique sur les plans d'occupation des sols prévue à l'article L. 123-3-1 » sont remplacés par les mots : « la violation des règles de l'enquête publique sur les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales ».

XXXII.- Sont abrogés :

- les articles L. 111-1-3, L. 111-3 et L. 111-4 ;
- les articles L. 121-7-1, L. 121-8-1, L. 121-9, L. 121-10, L. 121-12 et L. 141-3 ;
- le chapitre III du titre I^{er} du livre I^{er} ;
- le chapitre V du titre II du livre I^{er} ;
- le chapitre III du titre IV du livre I^{er} ;
- le chapitre VII du titre I^{er} du livre III ;
- la section IV du chapitre VIII du titre I^{er} du livre III ;
- le chapitre III du titre II du livre III ;
- le chapitre I^{er} du titre III du livre III ;
- la section 1 du chapitre II du titre III du livre III ;
- le chapitre III du titre III du livre III ;
- le chapitre IV du titre III du livre III ;
- le chapitre II du titre II du livre IV.

Fait à Paris, le 2 février 2000.

Signé : LIONEL JOSPIN

Par le Premier ministre :

*Le ministre de l'équipement, des transports
et du logement,*

Signé : JEAN-CLAUDE GAYSSOT

2131. - Projet de loi relatif à la solidarité et au renouvellement urbains (production)