

Document
mis en distribution
le 26 juin 2000



N° 2481

ASSEMBLEE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

ONZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 20 juin 2000.

RAPPORT

FAIT

AU NOM DE LA COMMISSION DE LA PRODUCTION ET DES ÉCHANGES ⁽¹⁾ EN NOUVELLE LECTURE, SUR LE PROJET DE LOI, MODIFIÉ PAR LE SÉNAT APRES DECLARATION D'URGENCE, *relatif à la solidarité et au renouvellement urbains*,

PAR M. PATRICK RIMBERT,

Député.

TOME I

DISCUSSION GÉNÉRALE
EXAMEN DES ARTICLES

(1) La composition de cette commission figure au verso de la présente page.

Assemblée nationale : 1^{ère} lecture : 2131, 2229 et T.A. 472.
Commission mixte paritaire : 2458.
Nouvelle lecture : 2408

Sénat : 1^{ère} lecture : 279, 304, 306, 307 et T.A. 120 (1999-2000).
Commission mixte paritaire : 381.

Urbanisme.

La commission de la production et des échanges est composée de : M. André Lajoinie, *président* ; MM. Jean-Paul Charié, Jean-Pierre Defontaine, Pierre Ducout, Jean Proriol, *vice-présidents* ; MM. Léonce Deprez, Christian Jacob, Daniel Paul, Patrick Rimbert, *secrétaires* ; MM. Jean-Pierre Abelin, Yvon Abiven, Jean-Claude Abrioux, Stéphane Alaize, Damien Alary, André Angot, François Asensi, Jean-Marie Aubron, Pierre Aubry, Jean Auclair, Jean-Pierre Balduyck, Jacques Bascou, Mme Sylvia Bassot, MM. Christian Bataille, Jean Besson, Gilbert Biessy, Claude Billard, Claude Birraux, Jean-Claude Bois, Daniel Boisserie, Franck Borotra, Christian Bourquin, Mme Danièle Bousquet, MM. François Brottes, Vincent Burroni, Alain Cacheux, Dominique Caillaud, André Capet, Patrick Carvalho, Jean-Paul Chanteguet, Jean Charroppin, Philippe Chaulet, Jean-Claude Chazal, Daniel Chevallier, Pierre Cohen, Alain Cousin, Yves Coussain, Jean-Michel Couve, Jean-Claude Daniel, Marc-Philippe Daubresse, Yves Dauge, Philippe Decaudin, Mme Monique Denise, MM. Jacques Desallangre, Eric Doligé, François Dosé, Jean-Pierre Dufau, Marc Dumoulin, Dominique Dupilet, Philippe Duron, Jean-Claude Etienne, Albert Facon, Alain Ferry, Jean-Jacques Filleul, Jacques Fleury, Nicolas Forissier, Jean-Louis Fousseret, Roland Francisci, Claude Gaillard, Robert Galley, Claude Gatignol, André Godin, Alain Gouriou, Michel Grégoire, Gérard Grignon, Hubert Grimault, Lucien Guichon, Gérard Hamel, Patrick Herr, Claude Hoarau, Robert Honde, Claude Jacquot, Mme Janine Jambu, MM. Aimé Kergueris, Jean Launay, Thierry Lazaro, Gilbert Le Bris, Jean-Yves Le Déaut, Patrick Lemasle, Jean-Claude Lemoine, Jacques Le Nay, Jean-Claude Lenoir, Arnaud Lepercq, René Leroux, Jean-Claude Leroy, Roger Lestas, Félix Leyzour, Michel Liebgott, Lionel Luca, Guy Malandain, Jean-Michel Marchand, Daniel Marcovitch, Didier Marie, Alfred Marie-Jeanne, Alain Marleix, Daniel Marsin, Philippe Martin, Jacques Masdeu-Arus, Marius Masse, Roland Metzinger, Pierre Micaux, Yvon Montané, Gabriel Montcharmont, Jean-Marie Morisset, Bernard Nayral, Jean-Marc Nudant, Jean-Paul Nunzi, Patrick Ollier, Joseph Parrenin, Paul Patriarche, François Patriat, Germinal Peiro, Jacques Pélissard, Mmes Marie-Françoise Pérol-Dumont, Annette Peulvast-Bergeal, MM. Serge Poignant, Bernard Pons, Jacques Rebillard, Jean-Luc Reitzer, Gérard Revol, Mme Marie-Line Reynaud, M. Jean Rigaud, Mme Michèle Rivasi, MM. Jean Roatta, André Santini, Joël Sarlot, Mme Odile Saugues, MM. François Sauvadet, Jean-Claude

Thomas, Léon Vachet, Daniel Vachez, François Vannson, Michel Vaxès, Michel Vergnier, Gérard Voisin, Roland Vuillaume.

SOMMAIRE

	Pages
INTRODUCTION	19
TRAVAUX DE LA COMMISSION	21
I. — DISCUSSION GENERALE	21
II.— EXAMEN DES ARTICLES	23
TITRE I^{ER} – RENFORCER LA COHERENCE DES POLITIQUES URBAINES ET TERRITORIALES	23
<i>Section 1 - Les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagement</i>	23
<i>Article 1^{er} A (nouveau) : Modification de l'intitulé du titre I^{er} du livre I^{er} du code de l'urbanisme</i>	23
<i>Article 1^{er} B (nouveau) : Création d'un chapitre relatif à la valorisation du sous-sol</i>	25
Article L. 113-3 (nouveau) du code de l'urbanisme : Agence de valorisation du sous-sol.....	25
Article L. 113-4 (nouveau) du code de l'urbanisme : Composition du conseil d'administration de l'agence de valorisation du sous-sol	26
Article L. 113-5 (nouveau) du code de l'urbanisme : Communication d'informations relatives au sous-sol par le vendeur d'un terrain	26
Article L. 113-6 (nouveau) du code de l'urbanisme : Ressources de l'agence de valorisation du sous-sol	26
<i>Article 1^{er} : Principes et procédures s'imposant à tous les documents d'urbanisme</i>	27
Article L. 121-1 du code de l'urbanisme : Principes généraux s'imposant aux documents d'urbanisme.....	27
Article L. 121-2 du code de l'urbanisme : Contrôle du contenu des schémas de cohérence territoriale, des plans d'occupation des sols et des cartes communales et réforme de la procédure du porter à connaissance	30
Article L. 121-3 du code de l'urbanisme : Régime juridique et missions des agences d'urbanisme.....	31
Article L. 121-4 du code de l'urbanisme : Principes généraux relatifs aux personnes associées à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans d'occupation des sols	32
Article L. 121-4-1 (nouveau) du code de l'urbanisme : Réalisation d'études économiques par les chambres de commerce et d'industrie et les chambres des métiers	32
Article L. 121-5 du code de l'urbanisme : Principes généraux relatifs aux personnes consultées pour l'élaboration des schémas de cohérence territoriale, des schémas de secteur et des plans d'occupation des sols	33
Article L. 121-6 du code de l'urbanisme : Commission départementale de conciliation	34
Article L. 121-7 du code de l'urbanisme : Moyens mis en œuvre pour l'établissement des documents d'urbanisme	35

Article L. 121-8 du code de l'urbanisme : Effets généraux de l'annulation ou de la déclaration d'illégalité de documents locaux d'urbanisme	36
Article L. 121-9 du code de l'urbanisme : Conditions d'application du chapitre I ^{er} du titre II du livre I ^{er} de la partie législative du code de l'urbanisme.....	36
<i>Article 1^{er} bis (nouveau) : Droit à une constructibilité minimale dans les zones de montagne et de littoral</i>	<i>37</i>
<i>Article 1^{er} ter (nouveau) : Dispositions particulières aux zones frontalières</i>	<i>38</i>
CHAPITRE VIII : Dispositions particulières aux zones frontalières.....	38
<i>Article 1^{er} quater (nouveau) : Participation de collectivités territoriales d'États limitrophes au capital de sociétés d'économie mixte locales.....</i>	<i>39</i>
<i>Article 2 : Schémas de cohérence territoriale (SCT)</i>	<i>40</i>
CHAPITRE II : Schémas de cohérence territoriale	40
Article L. 122-1 du code de l'urbanisme : Définition et contenu des schémas de cohérence territoriale	40
Article L. 122-2 du code de l'urbanisme : Constructibilité limitée en l'absence de schéma de cohérence territoriale.....	42
Article L. 122-3 du code de l'urbanisme : Initiative de l'élaboration et périmètre des schémas de cohérence territoriale	44
Article L. 122-4 du code de l'urbanisme : Établissement public chargé du schéma de cohérence territoriale	46
Article L. 122-4-1 (nouveau) du code de l'urbanisme : Mise en cohérence du projet de schéma de cohérence territoriale et des documents d'intérêt environnemental.....	46
Article L. 122-4-2 (nouveau) du code de l'urbanisme : Avis de l'établissement public chargé du schéma de cohérence territoriale sur les documents d'intérêt environnemental	47
Article L. 122-5 du code de l'urbanisme : Extension et réduction du périmètre des schémas de cohérence territoriale	47
Article L. 122-6 (nouveau) du code de l'urbanisme : Association des services de l'État et du département à l'élaboration du projet de schéma de cohérence territoriale.....	47
Article L. 122-7 (nouveau) du code de l'urbanisme : Personnes entendues au cours de l'élaboration des schémas de cohérence territoriale	48
Article L. 122-8 (nouveau) du code de l'urbanisme : Transmission pour avis du projet de schéma arrêté.....	49
Article L. 122-9 (nouveau) du code de l'urbanisme : Demande de modifications du projet de schéma par une commune ou un groupement de communes en cas d'intérêts compromis	50
Article L. 122-10 (nouveau) du code de l'urbanisme : Soumission du projet de schéma de cohérence territoriale à enquête publique	51
Article L. 122-11 (nouveau) du code de l'urbanisme : Approbation du schéma de cohérence territoriale	51
Article L. 122-12 (nouveau) du code de l'urbanisme : Retrait d'une commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale du schéma de cohérence territoriale en cas d'atteinte à l'un de ses intérêts essentiels	52
Article L. 122-13 (nouveau) du code de l'urbanisme : Révision des schémas de cohérence territoriale	52
Article L. 122-14 (nouveau) du code de l'urbanisme : Suivi du schéma de cohérence territoriale	52
Article L. 122-15 (nouveau) du code de l'urbanisme : Modification d'un schéma de cohérence territoriale incompatible avec une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique	53
Article L. 122-16 (nouveau) du code de l'urbanisme : Primauté des schémas de cohérence territoriale sur les programmes locaux de l'habitat, les plans de déplacements urbains, les documents d'urbanisme locaux et certaines opérations.....	53
Article L. 122-17 (nouveau) du code de l'urbanisme : Schémas de secteur	53

Article L. 122-18 (nouveau) du code de l'urbanisme : Dispositions transitoires	53
Article L. 122-19 (nouveau) du code de l'urbanisme : Décret en Conseil d'État	56
<i>Article 3 : Plans d'occupation des sols (POS)</i>	56
CHAPITRE III : Plans d'occupation des sols	56
Article L. 123-1 du code de l'urbanisme : Définition et contenu des plans d'occupation des sols	56
Article L. 123-2 du code de l'urbanisme : Régimes particuliers applicables à certaines servitudes d'urbanisme instituées par les plans d'occupation des sols	61
Article L. 123-3 du code de l'urbanisme : Dispositions des plans d'occupation des sols applicables aux zones d'aménagement concerté	61
Article L. 123-4 du code de l'urbanisme : Transfert de droits de construire en zone naturelle	61
Article L. 123-5 du code de l'urbanisme : Opposabilité des plans d'occupation des sols approuvés	62
Article L. 123-6 du code de l'urbanisme : Prescription de l'élaboration des plans d'occupation des sols	62
Article L. 123-7 du code de l'urbanisme : Association des services de l'État et des services départementaux à la procédure d'élaboration des plans d'occupation des sols.....	62
Article L. 123-8 du code de l'urbanisme : Modalités d'association à la procédure d'élaboration des plans d'occupation des sols.....	63
Article L. 123-9 du code de l'urbanisme : Délibération arrêtant les plans d'occupation des sols	64
Article L. 123-10 du code de l'urbanisme : Enquête publique, approbation et soumission pour accord des plans d'occupation des sols	64
Article L. 123-11 du code de l'urbanisme : Point de départ de l'application des plans d'occupation des sols	65
Article L. 123-12 du code de l'urbanisme : Révision et modification des plans d'occupation des sols	65
Article L. 123-13 du code de l'urbanisme : Révision et modification des plans d'occupation des sols à l'initiative de l'État	65
Article L. 123-13-1 (nouveau) du code de l'urbanisme : Révision ou modification du plan local d'urbanisme pour permettre la réalisation d'une zone d'aménagement concerté d'intérêt communautaire.....	66
Article L. 123-14 (nouveau) du code de l'urbanisme : Révision et modification des plans d'occupation des sols conduites par l'État.....	66
Article L. 123-15 (nouveau) du code de l'urbanisme : Droit de délaissement applicable à certains terrains réservés	67
Article L. 123-16 (nouveau) du code de l'urbanisme : Plans d'occupation des sols intercommunaux	67
Article L. 123-17 (nouveau) du code de l'urbanisme : Dispositions transitoires	67
Article L. 123-18 (nouveau) du code de l'urbanisme : Décret en Conseil d'État	67
<i>Article 3 bis : Lignes aériennes à haute tension</i>	68
<i>Article 4 : Cartes communales</i>	68
CHAPITRE IV : Cartes communales	68
Article L. 124-1 du code de l'urbanisme : Cas dans lesquels une carte communale peut être élaborée et fonction des cartes communales.....	68
Article L. 124-2 du code de l'urbanisme : Contenu et procédure d'élaboration des cartes communales.....	69
Article L. 124-2-1 (nouveau) du code de l'urbanisme : Dispositions transitoires	70
Après l'article L. 124-2-1 (nouveau) du code de l'urbanisme : Dispositions transitoires.....	70
Article L. 124-3 du code de l'urbanisme : Décret en Conseil d'État	70
<i>Article 5 : Réforme du régime des zones d'aménagement concerté (ZAC)</i>	71

<i>Article 6</i> : Conventions publiques d'aménagement	72
<i>Article 7</i> (article L. 300-4-1 [nouveau] du code de l'urbanisme) : Contenu des conventions publiques d'aménagement portant sur des opérations auxquelles participent financièrement une ou des collectivités territoriales.....	73
<i>Article 8</i> : Suppression de la notion de loi d'aménagement et d'urbanisme	73
<i>Article 8 bis</i> : Inconstructibilité en bordure d'autoroutes	74
<i>Article 9 bis (nouveau)</i> (article L. 111-5-3 [nouveau] du code de l'urbanisme) : Information de l'acquéreur sur le bornage	75
<i>Article 10</i> : Anciennes zones opérationnelles	75
<i>Article 10 ter</i> : Prescriptions particulières de massif	75
<i>Article 10 quater (nouveau)</i> : Droit de préemption des établissements publics fonciers	76
<i>Article 11</i> : Conditions de rétrocession aux propriétaires de biens préemptés.....	76
<i>Article 11 bis</i> : Droit de préemption en cas de vente par adjudication	77
<i>Article 11 ter (nouveau)</i> : Exercice du droit de préemption sur une fraction d'unité foncière	77
<i>Article 12</i> : Droits de délaissement	78
Titre III : Droits de délaissement	78
Article L. 230-1 du code de l'urbanisme : Procédure de mise en demeure	78
Article L. 230-2 (nouveau) du code de l'urbanisme : Terrains transmis pour cause de décès	78
Article L. 230-3 (nouveau) du code de l'urbanisme : Prix d'acquisition et date de référence ..	78
Article L. 230-4 (nouveau) du code de l'urbanisme : Opposabilité des limitations au droit de construire et de la réserve.....	78
Article L. 230-5 (nouveau) du code de l'urbanisme : Effets de l'acte ou de la décision portant transfert de propriété.....	79
Article L. 230-6 (nouveau) du code de l'urbanisme : Gestion des terrains acquis par une collectivité ou un service public	79
<i>Article 12 bis (nouveau)</i> : Coordination rédactionnelle.....	79
<i>Article 13</i> : Définition et modalités de mise en œuvre des opérations d'aménagement	79
<i>Article 14</i> : Concertation préalable avec la population.....	80
<i>Article 15</i> : Secteurs sauvegardés.....	80
<i>Article 16</i> : Projet architectural et paysager des lotissements	81
<i>Article 17</i> : Etablissements publics fonciers locaux.....	82
CHAPITRE IV : Etablissements publics fonciers locaux	82
Article L. 324-1 du code de l'urbanisme : Définition et missions des établissements publics fonciers locaux	82
Article L. 324-2 du code de l'urbanisme : Création des établissements publics fonciers locaux.....	83
Article L. 324-3 du code de l'urbanisme : Assemblée générale de l'établissement public foncier local	84

Article L. 324-4 du code de l'urbanisme : Vote du montant de la taxe spéciale d'équipement par l'assemblée générale	85
Article L. 324-5 du code de l'urbanisme : Compétences du conseil d'administration	85
Article L. 324-6 du code de l'urbanisme : Compétences du directeur	86
Article L. 324-7 du code de l'urbanisme : Validité des actes et délibérations de l'établissement public foncier local.....	86
Article L. 324-8 du code de l'urbanisme : Recettes des établissements publics fonciers locaux.....	87
Article L. 324-9 du code de l'urbanisme : Comptabilité de l'établissement public foncier local	87
Article L. 324-10 (nouveau) du code de l'urbanisme : Dispositions transitoires	88
<i>Article 17 bis (nouveau) : Remise aux collectivités des équipements au fur et à mesure de leur réalisation dans les opérations d'aménagement</i>	88
<i>Article 18 : Certificat d'urbanisme.....</i>	89
<i>Article 19 : Dispositions relatives au permis de construire</i>	89
<i>Article 19 bis : Chalets d'alpage et bâtiments agricoles isolés des zones de montagne</i>	90
<i>Article 19 ter (nouveau) : Urbanisation en discontinuité, en zones de montagne, en cas d'adaptation de certaines constructions existantes</i>	90
<i>Article 19 quater (nouveau) : Construction de bâtiments d'usage industriel intégrés à l'environnement en zones de montagne</i>	91
<i>Article 19 quinquies (nouveau) : Seuil de surface à partir duquel une opération est soumise à la procédure des unités touristiques nouvelles.....</i>	91
<i>Article 19 sexies (nouveau) : Définition des unités touristiques nouvelles</i>	92
<i>Article 19 septies (nouveau) : Délimitation par le plan d'occupation des sols de zones d'habitat individuel en zones de montagne caractérisées par un habitat traditionnel</i>	92
<i>Article 19 octies (nouveau) (article L. 111-1-1-A [nouveau] du code de l'urbanisme) : Implantation de constructions nouvelles dans les zones rurales dénuées de toute pression foncière</i>	93
<i>Article 19 nonies (nouveau) (article L. 600-4-2 [nouveau] du code de l'urbanisme) : Amende en cas de recours abusif en matière d'urbanisme</i>	94
<i>Article 20 : Réalisation d'aires de stationnement.....</i>	94
<i>Article 20 bis A (nouveau) : Notification de la demande d'aide juridictionnelle ...</i>	97
<i>Article 20 bis : Constructibilité en zone C des plans d'exposition au bruit</i>	98
<i>Article 20 ter (article L. 600-4-1 [nouveau] du code de l'urbanisme) : Examen de l'ensemble des moyens par la juridiction administrative saisie d'une demande d'annulation en matière d'urbanisme</i>	99
<i>Article 20 quater A (nouveau) : Encadrement des missions des architectes des bâtiments de France.....</i>	99
<i>Article 20 quater B (nouveau) (article L. 602-1 du code de l'urbanisme) : Exception d'illégalité.....</i>	100

<i>Article 20 quater C (nouveau)</i> : Information du titulaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol en cas de transmission incomplète de cette autorisation au préfet	100
<i>Article 20 quater D (nouveau)</i> (article L. 600-4-3 [nouveau] du code de l'urbanisme) : Légalité sous réserve de certaines autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol	101
<i>Article 20 quater E (nouveau)</i> (article L. 600-4-4 [nouveau] du code de l'urbanisme) : Obligation d'invoquer, dans le délai de recours contentieux, l'ensemble des moyens de la requête à l'encontre d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol	101
<i>Article 20 quater F (nouveau)</i> (article L. 600-6 [nouveau] du code de l'urbanisme) : Amende en cas de requête abusive	102
<i>Article 20 quater G (nouveau)</i> (article L. 25-1 du code des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel) : Consignation d'une somme par les associations en cas de dépôt d'un recours pour excès de pouvoir à l'encontre d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol ...	102
<i>Article 20 quater</i> : Reconnaissance de la vacance de biens	103
<i>Article 20 quinquies</i> : Ajustement du périmètre de protection des monuments historiques	103
<i>Article 20 sexies</i> : Droit de retrait des communes membres d'une communauté de villes adhérant à un établissement public de coopération intercommunale ..	104
<i>Article 20 septies A (nouveau)</i> : Plan de gestion des sites dans les zones relevant de la loi « littoral ».....	104
<i>Après l'article 20 septies A (nouveau)</i>	105
<i>Article 20 septies (nouveau)</i> : Date d'entrée en vigueur des articles 2, 3 et 5.....	105
<i>Article 20 octies (nouveau)</i> : Équipements nécessaires à la pratique de la promenade et de la randonnée sur les rives des lacs de montagne	106
<i>Article 20 nonies (nouveau)</i> : Classement d'herbiers marins en espaces boisés par les plans d'occupation des sols.....	106
<i>Article 20 decies (nouveau)</i> (article L. 160-6-2 [nouveau] du code de l'urbanisme) : Servitudes d'accès aux lacs de montagne.....	106
<i>Article 20 undecies (nouveau)</i> : Soumission des chartes des parcs naturels régionaux à enquête publique	107
Section 2 – Le financement de l'urbanisme	108
<i>Article 21</i> : Institution d'une participation des riverains au financement des voies nouvelles	108
Article L. 332-11-1 du code de l'urbanisme : Participation au financement des voies nouvelles et des réseaux	108
Article L. 332-11-2 du code de l'urbanisme : Régime juridique de la participation au financement des voies nouvelles et des réseaux	108

<i>Article 21 bis A (nouveau) : Transfert de la participation au financement des voies nouvelles et des réseaux à l'établissement public de coopération intercommunale compétent</i>	109
<i>Article 21 bis : Plafonnement de la redevance acquittée par certaines communes au titre de la construction de locaux à usage de bureaux</i>	109
<i>Article 21 ter : Plafonnement de la taxe annuelle sur les bureaux acquittée par certaines communes</i>	110
<i>Article 22 : Modalités de suppression du plafond légal de densité</i>	111
<i>Article 22 bis (nouveau) : Date d'effet de la révision des modalités de calcul de la surface hors œuvre nette des bâtiments agricoles</i>	111
<i>Article 23 : Modification des valeurs forfaitaires servant au calcul de la taxe locale d'équipement</i>	111
<i>Article 23 bis (nouveau) : Régime de la taxe départementale des espaces naturels sensibles</i>	112
<i>Article 24 : Réforme de la taxe foncière sur les propriétés non bâties</i>	112
TITRE II – CONFORTER LA POLITIQUE DE LA VILLE	113
<i>Section 1 – Dispositions relatives à la solidarité entre les communes en matière d'habitat</i>	114
<i>Article 25 : Assurer la mixité sociale</i>	114
<i>Section 2 – Dispositions particulières à certaines agglomérations</i>	115
Article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation : Dispositif d'incitation à la construction de logements locatifs sociaux	115
Article L. 302-5-1 du code de la construction et de l'habitation : Modalités de décompte des logements sociaux	118
Article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation : Institution d'un prélèvement visant à relancer la construction locative sociale	118
Article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation : Programmation pluriannuelle de la construction de logements sociaux	120
Article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation : Sanction de la carence d'intervention	122
Article L. 302-9 du code de la construction et de l'habitation : Substitution du représentant de l'État en cas de carence	123
Article L. 302-10 du code de la construction et de l'habitation : Dispositions réglementaires	124
<i>Article additionnel après l'article 25 (article L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation) : Conventions financières consécutives à l'adoption d'un programme local de l'habitat</i>	124
<i>Article 25 bis A (nouveau) : Majoration des reversements des établissements publics de coopération intercommunale au profit des communes membres</i>	124
<i>Article 25 ter A (nouveau) : Participation des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat aux conférences intercommunales du logement</i>	125
<i>Article 25 quater : Exonération de taxe foncière</i>	125

<i>Article 25 quinquies (nouveau) : Catégories de logements éligibles à l'aide personnalisée au logement.....</i>	126
<i>Article 25 sexies (nouveau) : Modalités d'intervention des sociétés d'économie mixte locales en matière de logement.....</i>	126
Article L. 1523-5 (nouveau) du code général des collectivités territoriales : Octroi de subventions ordinaires aux sociétés d'économie mixte locales intervenant en matière de logement	126
Article L. 1523-6 (nouveau) du code général des collectivités territoriales : Octroi de subventions exceptionnelles aux sociétés d'économie mixte locales intervenant en matière de logement	127
<i>Article additionnel après l'article 25 sexies (nouveau) : Interventions des sociétés d'économie mixte.....</i>	128
<i>Article 26 : Rôle des communes et des établissements publics de coopération intercommunale en matière de construction de logements locatifs sociaux</i>	128
CHAPITRE IV : Interventions en faveur du logement social	128
<i>Article 26 bis A (nouveau) : Prêts et concours financiers aux organismes d'habitations à loyer modéré</i>	129
<i>Article 26 bis B (nouveau) : Catégories d'organismes d'habitations à loyer modéré éligibles aux prêts et aides des collectivités territoriales</i>	130
<i>Article 26 bis : Mise à disposition de locaux par un organisme d'habitations à loyer modéré au bénéfice d'associations œuvrant dans le secteur social</i>	130
<i>Article 26 quater (nouveau) (article L. 424-2 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation) : Actions à caractère social pour les habitants des quartiers d'habitat social</i>	131
<i>Article 27 : Modifications diverses du code de l'urbanisme</i>	131
<i>Article 27 bis : Composition de la conférence régionale du logement social en Ile-de-France</i>	131
Section 2 – Dispositions relatives à la protection de l'acquéreur d'immeuble et au régime des copropriétés	132
<i>Article 28 : Délai de rétractation et interdiction d'un dépôt d'argent par les acquéreurs d'un bien immobilier</i>	132
<i>Titre VII : Protection de l'acquéreur immobilier.....</i>	132
CHAPITRE UNIQUE	132
Article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation : Extension des possibilités de rétractation	132
Article L. 271-2 (nouveau) du code de la construction et de l'habitation : Interdiction d'un dépôt d'argent avant l'expiration du délai de rétractation.....	134
Article L. 271-3 (nouveau) du code de la construction et de l'habitation : Information sur la consistance des terrains à bâtir.....	136
Article L. 271-4 (nouveau) du code de la construction et de l'habitation : Diagnostic technique	136
Article L. 1589-1 (nouveau) du code civil : Nullité des offres d'achat liées au versement d'une somme d'argent	136

<i>Article 28 bis</i> (article L. 316-3-1 du code de l'urbanisme) : Promesses unilatérales de vente en matière de lotissements.....	137
<i>Article 29</i> (article L. 111-6-1 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation) : Interdiction de créer des logements de surface réduite ou insuffisamment équipés.....	138
<i>Sous-section 2 – Règles générales de division</i>	138
<i>Article 30</i> : Plan comptable des copropriétés.....	139
Article 14-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 : Budget prévisionnel de la copropriété.....	140
Article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 : Dépenses de copropriété hors budget prévisionnel.....	140
Article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 : Plan comptable applicable aux copropriétés.....	140
<i>Article 30 bis A (nouveau)</i> : Transparence du mode de calcul des quotes-parts des parties communes et de la répartition des charges de la copropriété.....	142
<i>Article 30 bis B (nouveau)</i> : Ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé.....	142
<i>Article 30 bis</i> : Carnet d'entretien des copropriétés.....	143
<i>Article 30 ter (nouveau)</i> : Consultation du carnet d'entretien.....	143
<i>Article 30 quater (nouveau)</i> : Diagnostic technique préalable à la mise en copropriété.....	144
<i>Article 31</i> : Fonctionnement des copropriétés.....	144
Article 19-2 (nouveau) de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 : Procédure accélérée de recouvrement des impayés de charge de copropriété.....	145
Article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 : Certificat du syndic.....	145
Article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 : Appel d'offres obligatoire.....	146
Article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 : Travaux visant à faire face à des risques d'insalubrité ou de péril.....	146
Article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 : Installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.....	147
Article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 : Décompte des abstentions.....	147
Article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 : Coordination.....	148
Article 26-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 : Assouplissement des règles d'unanimité.....	148
Article 28 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 : Retrait de bâtiments du syndicat initial.....	149
Article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 : Interdiction de nommer le syndic existant administrateur provisoire d'une copropriété en difficulté.....	149
Article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 : Nomination d'un administrateur provisoire dans les copropriétés en difficulté.....	150
Article 29-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 : Retrait de bâtiments d'une copropriété en difficulté.....	150
Article 29-5 (nouveau) de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 : Publicité des actes.....	151
Article 29 de la loi du n° 65-557 du 10 juillet 1965 : Statut des unions de syndicats.....	152
Article 49 (nouveau) de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 : Harmonisation des règlements de copropriété avec la loi nouvelle.....	152
<i>Article 32</i> : Intervention des organismes d'HLM en faveur des copropriétés dégradées.....	153
Articles L. 421-1, L. 422-2 et L. 423-3 du code de la construction et de l'habitation : Acquisition de lots de copropriété par les organismes d'HLM.....	153
Articles L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation : Elargissement du champ d'application des plans de sauvegarde.....	154

Articles L. 615-2 du code de la construction et de l'habitation : Durée du plan de sauvegarde	154
Section 3 – Dispositions relatives à la revitalisation économique des quartiers (division et intitulé nouveaux)	154
<i>Article 34 ter</i> : Modalités de mise en œuvre des exonérations de cotisations sociales dans les zones franches urbaines	155
<i>Article 34 quater A (nouveau)</i> : Fonds de revitalisation économique	157
<i>Article 34 quater B (nouveau)</i> : Sociétés d'investissement régional	158
<i>Article 34 quater C (nouveau)</i> : Extension du champ d'intervention de l'EPARECA	159
<i>Article 34 quater D (nouveau)</i> : Révision des zonages	159
<i>Article 34 quater E (nouveau)</i> : Validation législative	160
<i>Article 34 quater</i> : Individualisation des contrats de fourniture d'eau	160
TITRE III – METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE DE DEPLACEMENTS AU SERVICE DU DEVELOPPEMENT DURABLE	163
Section 1 – Dispositions relatives au plan de déplacements urbains	163
<i>Article 35</i> : Adaptation et mesures transitoires	163
<i>Article 36</i> : Renforcement du contenu des plans de déplacements urbains	164
<i>Article 37</i> (articles 28-1-1 et 28-1-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982) : Stationnements publics et privés	165
Articles L. 28-1-1 (nouveau) de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs : Stationnements publics	165
Articles L. 28-1-2 (nouveau) de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs : Stationnements privés	166
<i>Article 37 bis</i> (article 28-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982) : Compétences en matière de lancement de l'enquête publique	166
<i>Article 38</i> (article 28-2-1 [nouveau] de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982) : Élaboration du schéma de cohérence territoriale et du plan de déplacements urbains par un même établissement public	167
<i>Article 38 A (nouveau)</i> (article 28-2-1 [nouveau] de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982) : Activités organisatrices de second rang en Ile-de-France	167
<i>Article 38 bis</i> : Dispositions transitoires relatives aux plans urbains de déplacements	168
<i>Article 39 bis</i> : Décentralisation des compétences d'organisation	169
<i>Article 40 quinquies</i> : Participation des départements à l'élaboration des plans de déplacements urbains	169

Section 2 – Dispositions relatives à la coopération entre autorités organisatrices de transports	170
<i>Article 41</i> : Périmètre et objectifs de la coopération entre autorités organisatrices de transport	170
CHAPITRE III bis : De la coopération entre les autorités organisatrices de transport....	170
Article 30-1 (nouveau) de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982)	170
Article 30-2 (nouveau) de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 : Transfert de compétence par convention.....	171
Article 30-3 (nouveau) de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 : Comité de partenaires du transport public local	171
<i>Article 41 bis (nouveau)</i> : Conventions entre autorités organisatrices.....	172
<i>Article 42</i> (article L. 5722-7 [nouveau] du code général des collectivités territoriales) : Versement transport additionnel.....	172
<i>Article 43</i> : Information sur les coûts des déplacements.....	173
Article 27-1 (nouveau) de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 : Mise en place d'un compte de déplacement	173
Article 27-2 (nouveau) de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 : Comité de partenaires de transport local	174
Section 3 – Dispositions relatives au Syndicat des transports d'Ile-de-France	174
<i>Article 44</i> : Coordination.....	174
<i>Article 45</i> (article 1 ^{er} de l'ordonnance n° 59-151 du 7 janvier 1959) : Entrée de la région Ile-de-France dans le Syndicat des transports parisiens	175
<i>Article 46 bis (nouveau)</i> : Déspécialisation de la RATP	175
<i>Article 47</i> (article 2 bis [nouveau] de l'ordonnance n° 59-151 du 7 janvier 1959) : Consultation des partenaires du transport public en Ile-de-France	177
<i>Article 49 bis (nouveau)</i> : Identification des comptes d'exploitation de la SNCF..	178
Section 3 bis – Mettre en œuvre le droit au transport	178
<i>Article 50 bis</i> : Aide au transport des personnes à faibles ressources.....	178
Section 4 – Dispositions relatives aux transports collectifs d'intérêt régional	179
<i>Article 51</i> : Transfert des compétences ferroviaires aux régions.....	179
Article 21-1 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 : Transfert des compétences d'autorité organisatrice de transport.....	179
Article 21-1-1 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 : Comité de partenaires au niveau régional.....	180
<i>Article 51 bis (nouveau)</i> : Rapports de la SNCF aux régions.....	181
<i>Article 52</i> (article L. 1614-8-1 du code général des collectivités territoriales) : Compensation financière de la part de l'État.....	181
<i>Article additionnel après l'article 52</i> : Cohérence d'ensemble des services ferroviaires	182
<i>Article 52 bis (nouveau)</i> : Exonération de taxe professionnelle.....	182
<i>Article 52 ter (nouveau)</i> : Réévaluation de la dotation de l'État.....	183

<i>Article 52 quater (nouveau) : Fonds de développement des transports collectifs régionaux</i>	183
<i>Article 53 (article 21-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982) : Convention SNCF-région</i>	183
<i>Article 53 bis : Procédure d'inscription d'office</i>	184
<i>Article 53 quater : Consultation des régions sur les modifications de services régionaux</i>	185
<i>Article 53 quinquies (nouveau) : Audit privé</i>	185
<i>Article 55 (article 30-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982) : Convention entre autorités organisatrices de transport</i>	186
<i>Article 57 (article L. 4332-5 du code général des collectivités territoriales) : Coordination</i>	186
<i>Article additionnel après l'article 59 bis : Renforcement des compétences des agents de contrôle</i>	187
TITRE IV – ASSURER UNE OFFRE D'HABITAT DIVERSIFIEE ET DE QUALITE	188
<i>Article 60 : Objectifs et moyens de la politique du logement</i>	188
Article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation : Objectifs de la politique du logement.....	188
Article L. 301-2 du code de la construction et de l'habitation : Moyens de la politique du logement.....	189
<i>Article 60 bis : Activités d'utilité sociale en matière de logement</i>	191
CHAPITRE V : Organismes concourant aux objectifs de la politique d'aide au logement.....	191
Article L. 365-1 (nouveau) du code de la construction et de l'habitation : Activités d'utilité sociale.....	191
<i>Article 60 ter : Rapport d'évaluation des besoins en matière de logement</i>	192
Section 1 – Le logement social	192
<i>Article 61 A (article 423-13 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation) : Participation des salariés aux instances dirigeantes des organismes d'habitations à loyer modéré</i>	192
<i>Article 61 B (nouveau) : Location d'aires de stationnement vacantes</i>	193
<i>Article 61 : Statut et pérennité du logement social</i>	194
Article L. 411-3 du code de la construction et de l'habitation : Pérennité du logement social	195
Article L. 411-3-1 (nouveau) du code de la construction et de l'habitation : Pérennité des logements des sociétés d'économie mixte.....	197
Article L. 411-3-2 (nouveau) du code de la construction et de l'habitation : Pérennité du patrimoine des filiales immobilières de la Caisse des dépôts et consignations.....	197
Article L. 411-4 du code de la construction et de l'habitation : Pérennité des conventions.....	198
Article L. 411-5 du code de la construction et de l'habitation : Attribution des locaux commerciaux.....	198
Article L. 411-6 du code de la construction et de l'habitation : Conventions entre l'État et l'Union nationale des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré (UNFOHLM)	199

<i>Article 62</i> : Statut des offices publics d'aménagement et de construction (OPAC) et des offices publics d'habitations à loyer modéré (OPHLM).....	199
<i>Article 62 ter</i> : Statut des personnels des offices publics d'aménagement et de construction ayant la qualité de fonctionnaires	202
<i>Article 63</i> : Compétence et administration provisoire des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré.....	203
<i>Article 63 bis A (nouveau)</i> : Sociétés anonymes d'organismes d'habitations à loyer modéré.....	206
<i>Article 63 bis B (nouveau)</i> : Compétence des organismes d'habitations à loyer modéré en matière d'assistance à maîtrise d'ouvrage.....	207
<i>Article 63 ter</i> : Conférence communale du logement	207
<i>Article 63 quater (nouveau)</i> : Régime des sous-locations dans le secteur social....	209
<i>Article 64</i> (article L. 442-9 du code de la construction et de l'habitation) : Mise en gérance d'immeubles appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré	211
<i>Article 64 bis A (nouveau)</i> : Exonérations des conventions de gérance des obligations découlant de la loi n° 93-122 du 22 janvier 1993	211
<i>Article 64 bis B (nouveau)</i> (article L. 351-9 du code de la construction et de l'habitation) : Régime des sous-locations dans le secteur social	212
<i>Article 64 bis</i> (article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation) : Attribution des logements sociaux en cas de signature d'une convention de gérance	212
<i>Article 64 ter</i> : Acquisition des logements par les locataires occupants.....	213
Section 2 – La solidarité entre organismes de logement social	214
<i>Article 66</i> : Contrôle, redressement des organismes et garantie de l'accession sociale à la propriété.....	214
<i>Article 67</i> : Compétences, statut et ressources de la Caisse de garantie du logement social	215
CHAPITRE II : Caisse de garantie du logement social et redressement des organismes	215
Article L. 452-1 (nouveau) du code de la construction et de l'habitation : Statut et mission de la Caisse de garantie du logement social	215
Article L. 452-1-1 (nouveau) du code de la construction et de l'habitation : Fonds pour l'accession à la propriété HLM	216
Article L. 452-2 (nouveau) du code de la construction et de l'habitation : Conseil d'administration de la Caisse de garantie du logement social	217
Article L. 452-3 (nouveau) du code de la construction et de l'habitation : Ressources de la Caisse de garantie du logement social	217
Article L. 452-4 (nouveau) du code de la construction et de l'habitation : Prélèvement sur les organismes d'habitations à loyer modéré au profit de la Caisse de garantie du logement social.....	218
Article L. 452-5 (nouveau) du code de la construction et de l'habitation : Modalités de versement à la Caisse de garantie du logement social du prélèvement sur les organismes d'habitations à loyer modéré	219

Article L. 452-6 (nouveau) du code de la construction et de l'habitation : Modalités d'information de la Caisse de garantie du logement social	219
Article L. 452-7 (nouveau) du code de la construction et de l'habitation : Dispositions diverses	219
<i>Article 68</i> : Garantie des opérations d'accession à la propriété	220
CHAPITRE III : Garantie des opérations d'accession à la propriété	220
<i>Article 69</i> : Assujettissement des sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer aux dispositions nouvelles.....	221
<i>Article 70</i> (article L. 481-1-1 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation) : Solidarité entre sociétés d'économie mixte	222
<i>Article 71</i> : Abrogation de l'article 302 bis ZC du code général des impôts	222
Section 3 – L'insalubrité et l'état de péril	223
Sous-section 1 – Les immeubles insalubres	223
<i>Article 72</i> : Procédure de déclaration d'insalubrité.....	223
<i>Article 73</i> : Procédure préalable au constat d'insalubrité et protection des usagers	225
<i>Article 74</i> (article L. 28 du code de la santé publique) : Constat d'insalubrité.....	226
<i>Article 75</i> : Procédure de déclaration d'insalubrité.....	227
Article L. 28-1 (nouveau) du code de la santé publique : Modalités de notification de l'arrêté.....	228
Article L. 28-2 (nouveau) du code de la santé publique : Interdiction de louer ou mettre à disposition les locaux frappés d'une interdiction.....	228
Article L. 28-3 (nouveau) du code de la santé publique : Mainlevée de l'interdiction d'habiter.....	228
Article L. 28-4 (nouveau) du code de la santé publique : Mise en place de délégations permanentes à l'insalubrité au sein des conseils départementaux d'hygiène	228
<i>Article 76</i> : Sanction du refus d'exécuter les travaux demandés.....	229
<i>Article 77</i> : Inscription d'une hypothèque légale	230
<i>Article 80</i> : Dispositions diverses.....	230
Sous-section 2 – Les immeubles menaçant ruine	231
<i>Article 81</i> (article L. 123-3 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation) : Exécution d'office des travaux dans un immeuble menaçant ruine	231
<i>Article 82</i> : Procédure relative aux immeubles menaçant ruine.....	232
<i>Article 82 bis (nouveau)</i> : Obligations de relogement	234
<i>Article 82 ter (nouveau)</i> : Inopposabilité du maintien dans les lieux	235
<i>Article 83</i> : Sanction de la déclaration d'insalubrité ou de péril.....	235
<i>Article 83 bis A (nouveau)</i> : Conditions de versement des allocations logement ...	237
<i>Article 83 bis</i> : Protection des occupants de bonne foi dans le cadre d'opérations d'aménagement foncier.....	238

<i>Section 4 – Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat</i>	239
<i>Article 84</i> : Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat.....	239
<i>Article 84 bis (nouveau)</i> (article L. 318-5 [nouveau] du code de l'urbanisme) : Opérations de réhabilitation de l'immobilier de loisir.....	240
Section 2 – Opérations de réhabilitation de l'immobilier de loisir	240
<i>Section 5 – Les droits des locataires</i>	242
Sous-section 1 A – Dispositions relatives à l'obligation du bailleur de délivrer un logement décent	242
<i>Article 85 A</i> : Définition du logement décent et actions en réduction du loyer	242
Sous-section 1 – Le règlement amiable des conflits locatifs et le développement de la négociation	247
<i>Article 85</i> : Règlement amiable des conflits locatifs.....	247
<i>Article 85 bis</i> : Opposabilité au partenaire lié par un pacte civil de solidarité des notifications adressées par le bailleur au locataire.....	248
<i>Article 85 quater</i> : Établissement public foncier de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais.....	249
Sous- section 2 – La concertation dans le parc social	251
<i>Article 86</i> : Concertation au sein du parc social.....	251
Article 44 bis de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 : Élaboration d'un plan de concertation locative	253
Article 44 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 : Consultation du conseil de concertation locative	254
Article 44 quater de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 : Procédure de concertation préalable	254
<i>Article 86 bis</i> : Mesures relatives aux logements-foyers	255
CHAPITRE III : Mesures relatives à la protection des personnes hébergées en logement-foyer	255
Article L. 633-1 du code de construction et de l'habitation : Définition du logement foyer	256
Article L. 633-2 du code de construction et de l'habitation : Obligation d'établir un contrat d'occupation	256
Article L. 633-3 du code de construction et de l'habitation : Entrée en vigueur du dispositif ..	257
Article L. 633-4 du code de construction et de l'habitation : Mise en place d'un conseil de concertation	257
Article L. 633-5 du code de construction et de l'habitation : Dispositions diverses.....	258
<i>Article 86 ter</i> (article L. 481-5 du code de la construction et de l'habitation) : Représentation des locataires au sein des conseils d'administration des sociétés d'économie mixte	258
<i>Article 86 quinquies</i> (article 19 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986) : Appréciation de la résiliation du bail en cas de versement de l'aide personnalisée au logement.....	259
<i>Article 86 septies</i> (article 11-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989) : Congé pour vendre	259

<i>Article 86 octies</i> (article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989) : Délai de préavis du locataire	260
<i>Article 86 decies</i> : Bilan des attributions au titre du contingent préfectoral.....	261
<i>Article 86 undecies</i> : Associations nationale et départementales d'information sur le logement.....	261
CHAPITRE VI : Organismes d'information sur le logement	261
<i>Article 86 duodecies (nouveau)</i> (article L. 442-1-0 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation) : Fixation des loyers des logements sociaux.....	262
TITRE V – DISPOSITIONS DIVERSES ET ABROGATIONS	263
<i>Article 87 A</i> : Aggravation des peines en cas d'agressions contre les agents d'organismes HLM.....	263
<i>Article 87</i> : Coordination et abrogations	263
<i>Article 87 bis (nouveau)</i> : Composition de la conférence régionale de l'aménagement et du développement du territoire de Corse.....	264
<i>Article 88</i> (article L. 111-3 du code rural) : Exigence d'éloignement entre bâtiments agricoles et habitations	264
<i>Après l'article 88</i>	265
<i>Article 88 bis (nouveau)</i> : Composition du comité syndical des syndicats mixtes des parcs naturels régionaux.....	265
<i>Article 88 ter (nouveau)</i> : Coordination	266
<i>Article 88 quater (nouveau)</i> (article L. 111-3 du code de l'urbanisme) : Reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par un sinistre.....	266
<i>Article 89</i> : Abrogation d'un article de la loi d'orientation pour la ville.....	266
<i>Article 90 (nouveau)</i> (article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation) : Affectation des locaux.....	267
<i>Article 91 (nouveau)</i> : Régime des habitations légères de loisir, des caravanes et des résidences mobiles de loisir	267

MESDAMES, MESSIEURS,

Le projet de loi relatif à la solidarité et au renouvellement urbains, tel qu'issu du Sénat après la première lecture, compte 233 articles, contre 87 dans le projet initial.

C'est dire combien les deux assemblées ont mené un travail approfondi sur ce texte majeur, malgré des délais qui auraient pu nuire à la qualité du travail parlementaire.

A l'issue de cette navette, de nombreuses dispositions restent en discussion, puisque sur 233 articles, seuls 39 ont été votés conformes par les sénateurs.

Ces statistiques ne doivent cependant pas conduire à conclure, hâtivement, que le Sénat aurait pris le contre-pied systématique des positions adoptées par l'Assemblée nationale. Loin de là, les sénateurs ont apporté des précisions et des compléments utiles à certaines dispositions votées en première lecture. C'est notamment le cas pour les volets du projet de loi relatifs à l'urbanisme et aux copropriétés.

Concernant l'urbanisme, le Sénat a ainsi amélioré la procédure d'élaboration des documents locaux d'urbanisme, en instaurant un diagnostic et un projet d'aménagement préalables ; il a également renforcé la concertation avec les collectivités voisines et a clarifié le régime des zones d'aménagement concerté. On ne peut que se réjouir des avancées ainsi réalisées.

Des points demeurent évidemment en suspens, car ils correspondent à des divergences de fond sur lesquelles un retour à la rédaction adoptée par l'Assemblée nationale en première lecture s'impose.

C'est notamment le cas pour l'article 25 du projet de loi. La majorité plurielle aspire à inscrire la mixité sociale dans le cœur même de l'espace urbain et à faire de la ville de demain un espace solidaire. Dans cette perspective, la marginalisation des ménages les plus modestes aux périphéries des agglomérations ou dans des centres déclassés, ne saurait être admise et la nécessité se fait jour de politiques plus volontaristes.

Le Sénat n'a pas voulu entendre cette logique. Votre rapporteur estime donc qu'il faut en revenir sur ce point aux équilibres obtenus au terme de la première lecture à l'Assemblée nationale.

De même, certains amendements remettent en question la loi « littoral » et la loi « montagne ». Soucieuse du développement des territoires qu'elles couvrent, l'Assemblée nationale avait adopté des dispositions qu'elle peut encore améliorer sans remettre en question le principe de ces lois.

Par souci de sécurité juridique, le Sénat a remis en question certaines possibilités pour nos concitoyens d'ester en justice. Si nous partageons ce souci, il ne doit cependant pas s'exercer au détriment des libertés fondamentales.

Enfin, le Gouvernement a, par ses amendements au Sénat, répondu à des attentes exprimées par les députés en première lecture, ce dont nous nous réjouissons.

En présentant ses amendements, votre rapporteur a intégré le travail important des députés, qui a continué depuis la première lecture, élaboré une synthèse avec les apports significatifs du Sénat et est retourné au texte de l'Assemblée nationale dans les autres cas.

TRAVAUX DE LA COMMISSION

I.— DISCUSSION GENERALE

Lors de ses réunions des 15 et 20 juin 2000, la commission a examiné, en nouvelle lecture, sur le rapport de M. Patrick Rimbart, le projet de loi, modifié par le Sénat après déclaration d'urgence (n° 2408) relatif à la solidarité et au renouvellement urbains.

M. André Lajoie, président, a déclaré que lors de l'examen du projet de loi relatif à la solidarité et au renouvellement urbains en nouvelle lecture, il convenait de rester fidèle à l'esprit qui avait animé l'Assemblée nationale lors de la première lecture, notamment en poursuivant l'objectif de mixité sociale. Il s'agit de mettre un terme à l'opposition entre « ghettos riches » et « ghettos pauvres ». La navette du texte entre les deux assemblées devrait permettre de reprendre certaines avancées adoptées par l'Assemblée nationale tout en affinant le dispositif lorsque cela est nécessaire.

M. Patrick Rimbart, rapporteur, a déclaré partager cette opinion. Il a précisé que les amendements qu'il présentait à la commission tenaient compte de la volonté exprimée par les députés d'améliorer le projet de loi, concernant notamment l'objectif de mixité sociale et la possibilité pour les élus d'élaborer de véritables projets urbains en concertation avec les populations intéressées.

Il a également noté qu'il convenait de prendre en compte le travail du Sénat ; en effet, ce dernier a permis d'améliorer le texte sur certains points comme, par exemple, les copropriétés. Il a annoncé qu'il présenterait donc un certain nombre d'amendements de synthèse entre le texte adopté par l'Assemblée nationale et celui adopté par le Sénat en première lecture.

Pour autant, il a regretté que le Sénat ait porté des atteintes à la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, ainsi qu'à la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative à la protection et au développement de la montagne. S'il convient d'assurer un développement de ces territoires, les équilibres résultant des deux lois précitées ne doivent pas être remis en question. Il en est d'ailleurs de même pour les atteintes portées par les sénateurs à la loi n° 99-586 du

12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale.

Il a conclu que la navette parlementaire permettrait d'approfondir le travail déjà effectué sur le projet de loi, que cela se traduise par des amendements de synthèse, des amendements de suppression ou un simple retour au texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture.

M. Daniel Marcovitch a estimé que le Sénat, au terme de son travail malheureusement fort long, avait remis en cause l'esprit même du texte. Il a indiqué que le groupe socialiste ferait le nécessaire pour rétablir celui-ci tout en prenant en compte les quelques amendements positifs adoptés par le Sénat, d'ailleurs souvent à l'initiative de la minorité de cette assemblée. Il a ensuite regretté le retard résultant de la longueur des débats du Sénat qui, s'il avait examiné le projet de loi en une quinzaine de jours, comme l'a fait l'Assemblée nationale en première lecture, aurait permis sa promulgation avant l'été. M. Daniel Marcovitch a enfin espéré que la bonne volonté exprimée par les membres de la commission mixte paritaire appartenant à la majorité sénatoriale serait partagée par les députés de l'opposition.

II.— EXAMEN DES ARTICLES

TITRE I^{ER}

RENFORCER LA COHERENCE DES POLITIQUES URBAINES ET TERRITORIALES

Le Sénat a modifié l'intitulé de ce titre afin que soit prise en compte la dimension territoriale du volet « urbanisme » du projet de loi, au motif que l'orientation de ce dernier pouvait sembler très urbaine. Votre rapporteur n'estime pas nécessaire de revenir à la rédaction antérieure.

Section 1

Les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagement

Article 1^{er} A (nouveau)

Modification de l'intitulé du titre I^{er} du livre I^{er} du code de l'urbanisme

Le Sénat, en adoptant un amendement de M. Jean-Paul Hugot, portant article additionnel, a modifié l'intitulé du titre I^{er} du livre I^{er} du code de l'urbanisme, devenu ainsi « Règles générales d'utilisation du sol et du sous-sol » en vertu du **paragraphe** de cet article. Cette modification a pour objet d'introduire, dans le code de l'urbanisme, un chapitre particulier relatif à la valorisation du sous-sol.

Dans la même optique, le **paragraphe II** de cet article complète l'actuel article L. 110 du code de l'urbanisme qui fixe les objectifs de la réglementation de l'urbanisme, en précisant que parmi ceux-ci figure la gestion économe du sous-sol.

Votre rapporteur, s'il comprend la préoccupation exprimée par cet article, n'est pas favorable à son inscription dans le code de l'urbanisme et, plus largement, doute de la pertinence de son insertion dans le présent projet de loi. C'est pourquoi il estime préférable de supprimer cette disposition, qui pourrait être utilement reprise, ultérieurement, dans une proposition de loi.

M. Patrick Rimbart, rapporteur, a donc présenté un amendement de suppression de cet article. Il a déclaré que si la préoccupation exprimée par ce dernier ainsi que par l'article 1^{er} B était légitime, ces deux articles proposaient une mauvaise solution puisque ne sont réglés ni les problèmes de financement, ni les problèmes de responsabilité en matière de sous-sol. Il a donc estimé qu'un tel dispositif nécessitait une réelle réflexion et éventuellement

l'élaboration d'une proposition de loi ; il a également jugé nécessaire de demander au ministre lors de la séance publique quelles actions envisageait le Gouvernement pour prendre en compte les questions relatives au sous-sol dans les prescriptions d'urbanisme.

M. Jean-Michel Marchand a noté que cet article résultait de l'adoption d'un amendement de M. Jean-Paul Hugot, sénateur-maire de Saumur. Soulignant que le problème soulevé était important, il a reconnu que son insertion dans le projet de loi relatif à la solidarité et au renouvellement urbains n'était pas des plus pertinentes. Pour autant, il a estimé qu'il était important que ce thème soit abordé dans une loi.

Il a expliqué qu'il existait trois sortes de cavités :

– les habitations troglodytes qui constituent un habitat soit permanent, soit temporaire et nécessitent des conditions particulières d'entretien. Ce problème peut être traité dans une loi relative à l'urbanisme ;

– les cavités à caractère industriel, comme les caves. Elles posent peu de problèmes car elles sont bien entretenues ;

– les cavités abandonnées dont on ne connaît plus le propriétaire. Il faut donc en assurer le suivi et il est regrettable que cette question n'ait pas été abordée lors de la discussion de la loi n° 99-245 du 30 mars 1999 relative à la responsabilité en matière de dommages consécutifs à l'exploitation minière et à la prévention des risques miniers après la fin de l'exploitation.

M. Jean-Michel Marchand a déploré qu'aucune disposition législative n'existe pour assurer un suivi du sous-sol, qui concerne pourtant des habitations, les paysages naturels des coteaux, les édifices publics et les routes. Il a reconnu que la création d'une agence de valorisation du sous-sol serait coûteuse mais a souligné qu'un tel organisme était nécessaire pour émettre des propositions d'entretien et de rénovation, sur le modèle de l'organisme de suivi qui a été créé en région parisienne. Il a insisté sur la nécessité de mener une réflexion sur ce problème et d'obtenir une réponse du Gouvernement.

M. André Lajoinie, président, a jugé que le problème soulevé était effectivement important, comme le montraient les dégâts miniers. M. Daniel Marcovitch a noté que si les sénateurs avaient apporté une mauvaise réponse à la question du sous-sol, le problème devait néanmoins être réglé. Citant l'exemple des buttes Chaumont, il a estimé indispensable d'entamer une réflexion sur la gestion des lieux exposés à des risques liés à l'état du sous-sol. Le rapporteur a indiqué qu'une proposition de loi pourrait être élaborée pour traiter cette question importante.

Puis, la commission a adopté l'amendement du rapporteur portant *suppression* de l'article 1^{er} A (**amendement n° 64**).

Article 1^{er} B (nouveau)

Création d'un chapitre relatif à la valorisation du sous-sol

Cet article résulte de l'adoption d'un amendement de M. Jean-Paul Hugot, qui complète, dans son **paragraphe** , le titre I^{er} du livre I^{er} du code de l'urbanisme par un chapitre IV intitulé « La valorisation du sous-sol » et comportant les articles L. 113-3 à L. 113-6 nouveaux.

Article L. 113-3 (nouveau) du code de l'urbanisme

Agence de valorisation du sous-sol

Ce nouvel article du code de l'urbanisme a pour objet de créer une agence de valorisation du sous-sol. Cet établissement public a pour mission de promouvoir la mise en valeur et l'aménagement durable du sous-sol. Notons qu'il n'est pas précisé si cet établissement a un caractère administratif ou un caractère industriel et commercial. Ce silence renvoie donc au juge l'appréciation de la nature des activités de l'agence, appréciation qui a de lourdes conséquences quant à la nature des contrats passés par celle-ci ou quant au statut de son personnel. Pour exercer sa mission, il peut mener des études donnant lieu à rémunération, élaborer des outils informatiques de collecte et de diffusion des informations dans un objectif de prévention des risques, d'urbanisme ou d'aménagement du territoire. Il peut également émettre des recommandations afin de faciliter la coordination administrative et les partenariats à l'échelon régional. Enfin, il peut être consulté sur l'opportunité d'aménagements intéressant le sous-sol.

Article L. 113-4 (nouveau) du code de l'urbanisme

Composition du conseil d'administration de l'agence de valorisation du sous-sol

Aux termes de ce nouvel article, le conseil d'administration de l'agence est composé de représentants des collectivités locales, des entreprises et associations compétentes en matière d'aménagement souterrain, de représentants de l'Etat, de personnalités qualifiées et de représentants du personnel.

Le nombre d'administrateurs n'est pas déterminé, de même que la répartition des sièges entre les divers membres.

Article L. 113-5 (nouveau) du code de l'urbanisme

Communication d'informations relatives au sous-sol par le vendeur d'un terrain

Cet article précise que le vendeur d'un terrain est tenu de communiquer à l'agence de valorisation du sous-sol les informations qu'il détient sur la composition et l'état des éléments souterrains de son bien. Notons qu'aucun contrôle de la communication effective de ces informations n'est prévu, et qu'il en est de même des éventuelles sanctions qui pourraient être prononcées en cas d'infraction à cette obligation d'information.

Article L. 113-6 (nouveau) du code de l'urbanisme

Ressources de l'agence de valorisation du sous-sol

Cet article prévoit que les ressources de l'agence de valorisation du sous-sol sont « notamment constituées par la rémunération des prestations de service mentionnées à l'article L. 113-3 » nouveau. La rémunération ne constitue donc qu'une part des ressources de l'agence.

En effet, le **paragraphe II** de cet article du projet de loi précise que les charges éventuelles résultant pour l'Etat des dispositions précédentes sont gagées par la création de taxes additionnelles aux droits visés aux articles 403 (taxe sur les boissons alcoolisées), 575 et 575 A du code général des impôts (taxe sur les tabacs). On ne peut que s'étonner que le Gouvernement, ayant émis un avis défavorable sur l'amendement créant le chapitre IV, n'ait pas invoqué l'irrecevabilité financière manifeste de cette disposition qui compense une charge supplémentaire de l'Etat par une création de recettes.

Votre rapporteur, pour les mêmes raisons que celles évoquées à l'article précédent, n'est pas favorable à l'inscription de ces dispositions dans le présent projet de loi. La commission a adopté un amendement du rapporteur portant *suppression* de cet article (**amendement n° 65**).

Article 1^{er}

Principes et procédures s'imposant à tous les documents d'urbanisme

Le Sénat a modifié l'intitulé du chapitre I^{er} du titre II du livre I^{er} du code de l'urbanisme, en substituant à la dénomination « plans locaux d'urbanisme », le terme « plans d'occupation des sols ».

Le rapporteur a présenté un amendement visant à substituer au terme « plan d'occupation des sols », le terme « plan local d'urbanisme ». Il a expliqué que le terme proposé par le projet de loi initial permettait de prendre en compte le changement de logique de ce document d'urbanisme. Il a annoncé qu'en conséquence il aurait à présenter, tout au long de l'examen du projet de loi, de nombreux amendements de coordination pour prendre en compte ce changement de dénomination. La commission a *adopté* cet amendement (**amendement n° 66**).

Article L. 121-1 du code de l'urbanisme

Principes généraux s'imposant aux documents d'urbanisme

L'Assemblée nationale avait, lors de la première lecture du projet de loi, complété et précisé le dispositif de cet article, sans pour autant en modifier considérablement le fond. Elle avait notamment :

- précisé que les objectifs de développement durable auxquels doivent souscrire les documents d'urbanisme sont définis notamment aux articles L. 200-1 du code rural et L. 110 du code de l'urbanisme ;

- précisé que parmi les besoins devant être satisfaits par des capacités de construction suffisantes figuraient notamment ceux en matière d'activités commerciales, sportives ou culturelles ;

- complété le dispositif en disposant que l'objectif de mixité urbaine et de mixité sociale dans l'habitat nécessite la prévision de capacités suffisantes non seulement de construction mais aussi de réhabilitation ;

- complété les objectifs assignés aux documents d'urbanisme par ceux de préservation de la qualité du sol, des écosystèmes, des espaces verts, ainsi que par celui de réduction des nuisances sonores.

Le Sénat a profondément modifié l'article L. 121-1. Il a tout d'abord affaibli la portée des principes généraux s'imposant aux documents d'urbanisme qui n'ont qu'à prendre ces derniers en considération et non plus à déterminer les conditions permettant d'en assurer le respect. Les sénateurs ont, en outre, modifié le contenu de ces principes :

– le principe d'équilibre entre le développement urbain, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages est remplacé par un objectif d'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces ci-dessus mentionnés ;

– l'objectif de mixité urbaine a été remplacé par un objectif de diversité urbaine (1° de cet article) ;

– il est précisé que ce dernier, ainsi que l'objectif de mixité sociale, s'appliquent à l'habitat urbain et à l'habitat rural (2° du même article) ;

– dans le même alinéa, la disposition adoptée par l'Assemblée nationale et précisant que figurent notamment, parmi les activités devant donner lieu à des capacités de construction suffisantes, les activités commerciales, sportives ou culturelles, est modifiée, de telle sorte que les activités commerciales ne sont plus présentées comme couvertes par le terme générique « activités économiques » ;

– il est précisé au même alinéa que les objectifs de diversité urbaine et de mixité sociale doivent tenir compte de la gestion des sources d'énergie ;

– l'objectif d'utilisation économe de l'espace urbain et de l'espace naturel (3° de cet article) est complété : l'utilisation de ces espaces doit également être équilibrée et s'appliquer, outre aux espaces précités, aux espaces périurbains et ruraux ;

– l'objectif de limitation de la circulation automobile mentionné au même alinéa est affaibli et devient un objectif de simple maîtrise de la circulation.

Ces objectifs ont en outre été complétés par le Sénat qui y a ajouté l'objectif de préservation de la qualité du sous-sol.

Il a également ajouté un quatrième principe (au 4° de cet article) s'imposant aux documents d'urbanisme : ceux-ci doivent prendre en considération la qualité des constructions et leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant par la création architecturale.

Le Sénat a enfin adopté un amendement de M. Louis Althapé, rapporteur pour la commission des affaires économiques et du plan, aux termes duquel les principes figurant aux

1°, 2° et 3° de cet article sont applicables aux directives territoriales d'aménagement (DTA) élaborées par l'État.

Votre rapporteur se félicite de cette initiative qui soumet les DTA aux principes d'équilibre entre les développements respectifs des divers espaces, de diversité urbaine, de mixité sociale et d'utilisation économe et maîtrisée des espaces.

Il estime par ailleurs que le Sénat a apporté des ajouts intéressants à cet article, notamment en prenant en compte l'espace rural, en clarifiant la notion de mixité urbaine et en posant le principe d'une utilisation équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux. Toutefois, il n'est pas favorable à l'affaiblissement de la portée normative des principes s'imposant aux documents d'urbanisme ; de même, il ne souhaite pas que l'ensemble des documents d'urbanisme traitent de la création architecturale, cette question relevant davantage des plans locaux d'urbanisme que des schémas de cohérence territoriale qui ne doivent pas devenir des « super POS », comme c'est le cas des actuels schémas directeurs.

La commission a examiné un amendement du rapporteur établissant une synthèse entre le texte adopté par l'Assemblée nationale et celui adopté par le Sénat. Constituent ainsi des reprises des dispositions adoptées par l'Assemblée nationale en première lecture, d'une part, une soumission plus stricte des documents d'urbanisme aux principes énumérés dans cet article, d'autre part, la prise en compte des activités commerciales, sportives et culturelles. L'amendement reprend les dispositions sénatoriales relatives à la prise en compte de l'habitat rural et à la diversité des fonctions urbaines qui se substitue à la mixité urbaine.

M. Guy Malandain a indiqué que la rédaction de l'alinéa relatif à la diversité des fonctions urbaines était ambiguë et s'est interrogé sur les moyens de prévoir des capacités de réhabilitation suffisantes. Le rapporteur a fait observer que l'article 1^{er} avait une vocation générale. Il décrit la philosophie des documents d'urbanisme et doit permettre de délimiter des périmètres de renouvellement urbain, l'objectif du projet de loi étant de passer d'une logique d'extension de l'urbanisation à la prise en compte des constructions existantes. La commission a *adopté* cet amendement (**amendement n° 67**). Puis, elle a *adopté* un amendement du rapporteur substituant à l'objectif de maîtrise de demande de déplacements, celui de maîtrise des besoins de déplacements, dans le cadre des documents d'urbanisme, la notion de besoin permettant de mieux prendre en compte les réalités du terrain (**amendement n° 68**).

La commission a ensuite examiné un amendement du rapporteur supprimant le cinquième alinéa (4°) de cet article qui impose à l'ensemble des documents locaux d'urbanisme l'objectif de qualité architecturale des constructions. Après que le rapporteur eut indiqué qu'il était préférable de ne soumettre à cet objectif que les plans locaux d'urbanisme et non les schémas de cohérence territoriale, la commission a *adopté* cet amendement (**amendement n° 69**).

Article L. 121-2 du code de l'urbanisme

**Contrôle du contenu des schémas de cohérence territoriale,
des plans d'occupation des sols et des cartes communales
et réforme de la procédure du porter à connaissance**

Lors de la première lecture du projet de loi, l'Assemblée nationale a complété le dispositif prévu par cet article en adoptant un amendement précisant que les porters à connaissance sont tenus à la disposition du public.

Le Sénat a supprimé cet ajout et a inséré un *quatrième alinéa* à cet article, aux termes duquel une synthèse des principales informations portées à la connaissance des communes ou de leurs groupements compétents est annexée au dossier d'enquête publique.

Votre rapporteur craint qu'un tel dispositif ne soit facteur d'instabilité juridique et n'accroisse les risques de contentieux, la notion de « synthèse des principales informations » étant trop vague. Il estime préférable que tout ou partie des pièces des porters à connaissance soit annexé au dossier d'enquête publique et que les porters à connaissance soient tenus à la disposition du public.

Le Sénat a, par ailleurs, profondément modifié le régime prévu pour les porters à connaissance. Il est toujours prévu que le préfet doit porter à la connaissance des communes ou de leurs groupements les informations nécessaires à l'exercice de leurs compétences en matière d'urbanisme.

Mais le dispositif a été largement complété par les sénateurs, sur les points suivants :

– il est prévu, au *deuxième alinéa* de cet article, que tout retard ou omission dans la transmission des informations par le préfet est sans effet sur les procédures engagées par les communes et leurs groupements ; votre rapporteur souhaite retenir cette précision qui lui semble utile ;

– le *troisième alinéa* dispose que le préfet doit notamment fournir aux collectivités les études techniques dont dispose l'Etat en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement, ce que votre rapporteur approuve.

Le rapporteur a présenté un amendement substituant à la procédure du porter à connaissance, telle qu'adoptée par le Sénat, les dispositions adoptées par l'Assemblée nationale en première lecture, en y incorporant une disposition sénatoriale précisant que le préfet fournit les études disponibles en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement. M. Guy Malandain s'est réjoui de cette disposition et a fait remarquer qu'elle permettait de porter à la connaissance des communes les risques liés à l'état du sous-sol. Puis, la commission a *adopté* cet amendement (**amendement n° 70**).

Article L. 121-3 du code de l'urbanisme

Régime juridique et missions des agences d'urbanisme

C'est un amendement du Gouvernement, déposé auprès du Sénat, qui a créé le **paragraphe II bis** à l'article 1^{er} du projet de loi et tendant à modifier l'actuel article L. 121-3 du code de l'urbanisme. Ce dernier dispose que les communes, les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) et les collectivités territoriales peuvent créer avec l'Etat, des établissements publics ou d'autres organismes, des agences d'urbanisme. Celles-ci ont pour mission de suivre les évolutions urbaines, de participer à la définition des politiques d'aménagement et de développement et de préparer les projets d'agglomération. Il est précisé qu'elles peuvent prendre la forme d'association.

L'amendement du Gouvernement complète ces dispositions sur deux points. D'une part, les agences d'urbanisme peuvent participer à l'élaboration de documents d'urbanisme,

notamment des schémas de cohérence territoriale ; d'autre part, elles peuvent également prendre la forme de groupements d'intérêt public, conformément à l'article 21 de la loi n° 82-610 du 15 juillet 1982 d'orientation et de programmation pour la recherche et le développement technologique de la France, qui prévoit expressément que de tels groupements peuvent être constitués « pour exercer, pendant une durée déterminée, des activités contribuant à l'élaboration et la mise en œuvre de politiques concertées de développement social urbain ».

Votre rapporteur se félicite de cette initiative gouvernementale, dont il estime qu'elle peut être utilement complétée pour permettre aux agences de recruter leur propre personnel.

La commission a en conséquence *adopté* un amendement du rapporteur complétant le paragraphe II *bis* de l'article 1^{er} du projet de loi afin de permettre aux agences d'urbanisme de recruter leur propre personnel, régi par les dispositions du code du travail (**amendement n° 71**).

Article L. 121-4 du code de l'urbanisme

Principes généraux relatifs aux personnes associées à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans d'occupation des sols

L'Assemblée nationale n'a apporté aucun changement à cet article lors de la première lecture.

Le Sénat y a introduit deux modifications. Il a substitué au terme « plans locaux d'urbanisme » le terme « plans d'occupation des sols ». Il a, en outre, fait figurer les organisations représentatives des usagers intéressés aux côtés des organisations professionnelles avec lesquelles les organismes consulaires, associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale (SCT) et des plans d'occupation des sols (POS), assurent la liaison. Cette modification ne semble pas pertinente, les organismes consulaires et notamment les chambres de commerce et d'industrie n'étant pas les intermédiaires adéquats pour assurer la liaison avec les usagers.

La commission a *adopté* un amendement de coordination du rapporteur (**amendement n° 72**). Puis, elle a *adopté* un amendement du même auteur supprimant l'obligation pour les organismes consulaires d'assurer la liaison avec les organisations représentatives des usagers, lors de l'élaboration des documents locaux d'urbanisme (**amendement n° 73**). Elle a également *adopté* un amendement du rapporteur complétant cet article par le dispositif introduit par le Sénat à l'article L. 121-4-1 (**amendement n° 74**).

Article L. 121-4-1 (nouveau) du code de l'urbanisme

**Réalisation d'études économiques par les chambres de commerce
et d'industrie et les chambres de métiers**

Un amendement de M. Pierre Hérisson, adopté par le Sénat, a introduit dans cet article du projet de loi un **paragraphe III bis** qui crée dans le code de l'urbanisme l'article L. 121-4-1. Aux termes de ce dernier, les études économiques préalables aux documents prévisionnels d'organisation commerciale et artisanale peuvent être réalisées à l'initiative des chambres de commerce et d'industrie et des chambres de métiers. Il s'agit en fait de la reprise intégrale des dispositions de l'actuel article L. 121-5 du code de l'urbanisme et que le projet de loi a supprimées en proposant une rédaction totalement différente de ce dernier article.

Après que le rapporteur eut signalé que le dispositif de cet article était transféré à la fin de l'article L. 121-4, la commission a examiné un amendement de M. Patrick Rimbart, rapporteur, reprenant pour partie les dispositions adoptées par le Sénat à l'article 1^{er} *ter* et relatives aux zones frontalières. M. Patrick Rimbart, rapporteur, a signalé que le dispositif sénatorial était modifié afin de supprimer la procédure de navette des documents d'urbanisme entre les ministères des affaires étrangères respectifs des États limitrophes concernés, cette procédure étant trop longue et trop lourde. La commission a *adopté* cet amendement (**amendement n° 75**).

Article L. 121-5 du code de l'urbanisme

**Principes généraux relatifs aux personnes consultées
pour l'élaboration des schémas de cohérence territoriale,
des schémas de secteur et des plans d'occupation des sols**

L'Assemblée nationale n'a adopté qu'un amendement rédactionnel lors de la première lecture. Outre un amendement substituant au terme « plans locaux d'urbanisme » le terme « plans d'occupation des sols », le Sénat a adopté deux amendements visant à compléter la liste des personnes consultées par :

- les représentants des propriétaires immobiliers, bailleurs et occupants ;
- le Conservatoire du littoral et, le cas échéant, le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE).

Votre rapporteur n'approuve pas ces modifications : d'une part, la catégorie constituée par les représentants du secteur immobilier est beaucoup trop large et sa consultation serait source de confusion ; d'autre part, ni le Conservatoire du littoral, ni le CAUE ne peuvent être assimilés à des associations d'usagers.

Le Sénat a également supprimé le dernier alinéa de cet article qui précisait inutilement que les modalités d'application de ce dernier étaient fixées par décret.

Le rapporteur a présenté un amendement de rédaction globale de cet article visant à revenir à la rédaction adoptée par l'Assemblée nationale en première lecture. La commission a *adopté* cet amendement (**amendement n° 76**).

Article L. 121-6 du code de l'urbanisme

Commission départementale de conciliation

La rédaction de cet article a été complétée par l'Assemblée nationale en première lecture, afin de permettre au préfet, aux communes ou aux groupements de communes, de saisir la commission de conciliation, celle-ci pouvant alors formuler des propositions concernant la localisation d'équipements publics relevant de la législation des installations classées en cas de désaccord des collectivités sur ce point.

Le Sénat a supprimé cette disposition ; il a également modifié profondément le rôle et les missions de la commission départementale. Celle-ci conserve sa compétence de conciliation en matière d'élaboration de schémas de cohérence territoriale, de schémas de secteurs, de plans d'occupation des sols et de cartes communales. Elle se voit attribuer, en outre, une compétence de conciliation en matière de délivrance, au nom de l'État, des autorisations d'occupation du sol. Il s'agit donc d'un bouleversement total du régime juridique et de la nature de la commission, qui aurait à se prononcer sur des actes individuels comme les permis de construire.

Le Sénat a également prévu qu'elle est compétente pour présenter, en zone de montagne, des suggestions relatives à l'interprétation des règles mentionnées à l'article L. 111-1, à savoir les règles générales applicables notamment en matière de localisation, de desserte, d'implantation et d'architecture des bâtiments ou de mode de clôture et qui sont déterminées par décrets en Conseil d'État. Il est en outre expressément prévu qu'en zone de montagne, la commission de conciliation peut émettre des suggestions concernant la compatibilité entre les plans d'occupation des sols, les cartes communales et les schémas de cohérence territoriale. Cette disposition modifie, elle aussi, complètement la nature et la mission de la commission de conciliation.

Au-delà de ce net élargissement des compétences de la commission aux différends apparaissant entre l'État et les collectivités et entre celles-ci et les particuliers, le Sénat a modifié la composition de cette dernière en y introduisant le président du conseil général.

Il a également élargi sa saisine aux demandeurs et aux bénéficiaires d'autorisations d'occupation du sol pour les questions qui y sont relatives et a introduit la possibilité pour la commission de recueillir « l'avis de tout organisme compétent ».

Enfin, le Sénat a prévu que la saisine de la commission pour les questions relatives à la délivrance d'autorisations d'occupation du sol suspend les délais de recours contentieux auprès des juridictions administratives, jusqu'à la décision de la commission. De manière identique, les délais de validité des autorisations d'occupation du sol et d'exercice du recours pour excès de pouvoir sont prolongés à due proportion de la durée de l'instance devant la commission.

La commission a examiné un amendement du rapporteur reprenant le texte adopté par l'Assemblée nationale pour cet article lors de la première lecture. Après que le rapporteur eut indiqué que l'extension des compétences de la commission de conciliation par les

sénateurs en avait profondément modifié la nature, la commission a *adopté* cet amendement (**amendement n° 77**).

Article L. 121-7 du code de l'urbanisme

Moyens mis en œuvre pour l'établissement des documents d'urbanisme

Cet article n'a fait l'objet que d'une modification d'ordre purement rédactionnel par l'Assemblée nationale.

En revanche, il a été largement remanié et complété par le Sénat, sur les points suivants :

- il est précisé que les dépenses entraînées par l'élaboration des documents d'urbanisme sont inscrites à la section « investissements » du budget des collectivités territoriales concernées ; il est pourtant douteux de donner aux documents d'urbanisme la nature d'investissements ;

- le cas échéant, les services déconcentrés de l'Etat agissent en concertation avec les professionnels qualifiés travaillant pour le compte de la commune ou de l'établissement public ;

- l'Etat est responsable pour faute (et non plus pour faute lourde) du fait de l'activité exercée par ses services mis à la disposition des communes ou de leurs groupements pour élaborer, modifier ou réviser les schémas de cohérence territoriale, les schémas de secteur, les plans d'occupation des sols et les cartes communales. Cette disposition aurait pour conséquence d'affaiblir considérablement l'autorité des maires.

Le Sénat a également adopté un amendement visant à compenser, pour l'année 2000, les dépenses supportées par les communes et leurs groupements pour l'élaboration des documents d'urbanisme par une augmentation à due concurrence de la dotation globale de fonctionnement ; celle-ci est gagée par la création d'une taxe additionnelle sur les droits pesant sur les tabacs.

La commission a examiné un amendement du rapporteur portant rédaction globale de cet article et supprimant donc les dispositions relatives à l'inscription des dépenses d'élaboration des documents locaux d'urbanisme à la section « investissements » du budget des collectivités locales. Le rapporteur a fait observer qu'il s'agissait d'une synthèse entre les positions des deux assemblées : d'une part, le texte adopté par l'Assemblée nationale est repris intégralement ; d'autre part, des dispositions sénatoriales y sont ajoutées, puisqu'il est prévu que les professionnels qualifiés peuvent participer à l'élaboration des documents d'urbanisme. Il en est de même du Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement. La commission a *adopté* cet amendement (**amendement n° 78**).

Article L. 121-8 du code de l'urbanisme

**Effets généraux de l'annulation ou de la déclaration
d'illégalité de documents locaux d'urbanisme**

Cet article n'a fait l'objet d'aucune modification par l'Assemblée nationale en première lecture. Le Sénat l'a modifié par coordination en substituant au terme « plan d'occupation des sols » le terme « plan local d'urbanisme ».

La commission a *adopté* un amendement du rapporteur portant rédaction globale de cet article et reprenant le texte adopté par l'Assemblée nationale lors de la première lecture (**amendement n° 79**).

Article L. 121-9 du code de l'urbanisme

**Conditions d'application du chapitre I^{er} du titre II du livre I^{er}
de la partie législative du code de l'urbanisme**

L'Assemblée nationale, puis le Sénat, ont adopté ces dispositions sans modification.

L'adoption d'un amendement sénatorial à l'article L. 121-7 du code de l'urbanisme et précisant que les dépenses entraînées par l'élaboration des documents d'urbanisme sont inscrites à la section investissements du budget des communes a également créé un **paragraphe A bis** à l'article 1^{er} du projet de loi. Ce nouveau paragraphe vise à gager la perte de recettes résultant de cette disposition pour l'Etat par la création d'une taxe additionnelle aux droits portant sur les tabacs. La commission a *adopté* un amendement de conséquence du rapporteur supprimant le gage ainsi introduit par le Sénat (**amendement n° 80**).

Lors de la première lecture, l'Assemblée nationale a adopté un amendement de Mme Nicole Bricq créant un **paragraphe B** dans cet article du projet de loi. Ce paragraphe modifiait l'article 22 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire, afin de mettre en cohérence ses dispositions relatives aux chartes de pays avec le projet de loi relatif à la solidarité et au renouvellement urbains. Le Sénat a supprimé ce paragraphe. La commission a *adopté* un amendement du rapporteur le rétablissant (**amendement n° 81**).

La commission a *adopté* l'article 1^{er} *ainsi modifié*.

Article I^{er} bis (nouveau)

**Droit à une constructibilité minimale dans les zones
de montagne et de littoral**

Le Sénat a adopté un amendement de M. Louis Althapé, rapporteur pour la commission des affaires économiques et du plan, portant article additionnel après l'article 1^{er} et complétant l'article L. 110 du code de l'urbanisme relatif aux règles générales d'utilisation du sol.

Aux termes de ce nouvel article, un droit à constructibilité minimale s'exerce, en l'absence de carte communale ou de plans d'occupation des sols, dans les zones relevant respectivement de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1995 relative au développement et à la protection de la montagne et de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la

protection et la mise en valeur du littoral. Cette constructibilité minimale est évaluée sur la base d'une étude de constructibilité résiduelle, élaborée par l'État. Une telle disposition vide de leur sens les deux lois précitées, qui visent avant tout à préserver des espaces sensibles. Si la préoccupation exprimée est légitime, la solution retenue semble bien risquée.

La commission a examiné un amendement du rapporteur visant à supprimer cet article. M. Jean-Michel Marchand a déploré que le Sénat ait porté des atteintes à la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative à la protection et au développement de la montagne, ainsi qu'à la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral. Il a indiqué qu'il proposerait lui aussi des amendements de suppression de telles dispositions et a souligné qu'il fallait éviter de créer des espaces dans lesquels le législateur ne pourrait pas intervenir et où les promoteurs seraient totalement libres. Il a déclaré que le développement devait s'inscrire dans le cadre des deux lois précitées et a souhaité que la notion de prescriptions de massifs soit précisée par le Gouvernement. Puis, la commission a adopté l'amendement de *suppression* de cet article (**amendement n° 82**).

Article 1^{er} ter (nouveau)

Dispositions particulières aux zones frontalières

CHAPITRE VIII

Dispositions particulières aux zones frontalières

Ce nouvel article résulte de l'adoption de deux amendements sénatoriaux identiques de MM. Pierre Mauroy et Pierre Hérisson. Il complète le titre IV du livre I^{er} du code de l'urbanisme, relatif à certaines parties du territoire, par un chapitre VIII intitulé « Dispositions particulières aux zones frontalières » et comprenant l'article L. 148-1. Ce dernier dispose que les documents d'urbanisme applicables aux territoires frontaliers doivent prendre en compte les règles d'urbanisme en vigueur dans les territoires des Etats limitrophes, celles-ci étant portées à la connaissance des communes par le préfet.

Il est en outre prévu que les communes ou leurs groupements compétents doivent, sous réserve de réciprocité, soumettre pour avis aux autorités des Etats limitrophes leurs projets de documents d'urbanisme et peuvent consulter tout organisme étranger compétent en la matière ainsi que dans le domaine des déplacements et de l'environnement.

Votre rapporteur se réjouit de l'adoption de cet article, qui permettra d'harmoniser les prescriptions urbanistiques de part et d'autre de nos frontières. Pour autant, le dispositif retenu est particulièrement lourd et contraignant. La procédure de soumission pour avis aux autorités des Etats limitrophes risque d'être très longue, puisqu'elle suppose des navettes entre les ministères des affaires étrangères respectifs de chacun des Etats concernés. Il semble préférable de substituer à ce mécanisme la possibilité donnée aux communes et à leurs groupements compétents de consulter les collectivités territoriales des Etats limitrophes ainsi que tout organisme compétent, sans formaliser outre mesure cette procédure.

La commission a examiné un amendement du rapporteur visant à supprimer cet article. M. Patrick Rimbart, rapporteur, a indiqué qu'il s'agissait d'une suppression de coordination, compte tenu de l'insertion des dispositions relatives aux zones frontalières à l'article L. 121-4-1, par un amendement antérieur. M. Alain Cacheux s'est interrogé sur la richesse comparée des dispositions sénatoriales et de l'amendement du rapporteur. Le rapporteur a souligné que son amendement visait à supprimer une procédure longue et complexe de navette diplomatique, préalable à l'examen des documents d'urbanisme par les collectivités territoriales. Il a estimé que l'esprit des dispositions sénatoriales était toutefois maintenu. Après que M. Daniel Marcovitch eut déclaré partager l'opinion du rapporteur, M. Alain Cacheux a salué la volonté de simplification qui animait ce dernier mais s'est toutefois interrogé sur les éventuelles difficultés d'application du dispositif qu'il proposait, notamment s'agissant des zones frontalières pour lesquelles il n'existe pas d'accord d'Etat à Etat.

La commission a adopté l'amendement de *suppression* de cet article (**amendement n° 83**).

Article 1^{er} quater (nouveau)

**Participation de collectivités territoriales d'Etats limitrophes
au capital de sociétés d'économie mixte locales**

Le Sénat a adopté un amendement de M. Pierre Mauroy visant à créer cet article qui modifie les deux derniers alinéas de l'article L. 1522-1 du code général des collectivités territoriales. Dans leur rédaction actuelle, ces alinéas disposent que sous réserve de la conclusion d'un accord préalable entre les Etats concernés, des collectivités territoriales étrangères peuvent participer au capital de sociétés d'économie mixte (SEM) locales dont l'objet est d'exploiter des services publics d'intérêt commun ; l'accord préalable doit prévoir des conditions de réciprocité au profit des collectivités territoriales françaises.

La rédaction proposée par cet article du projet de loi modifie ces dispositions sur les points suivants :

- elles s'appliquent non plus aux « collectivités territoriales étrangères », mais aux « collectivités territoriales des Etats limitrophes », ce qui est en théorie plus restrictif ; néanmoins, elles s'appliquent également aux groupements de ces collectivités ;

- l'objet de la SEM locale doit être conforme à l'article L. 1521-1 du code général des collectivités territoriales. Il est donc plus large que la seule exploitation des « services publics d'intérêt commun », puisqu'il couvre les opérations d'aménagement, de construction, l'exploitation de services publics à caractère industriel ou commercial ou toute autre activité d'intérêt général ;

- la condition de réciprocité au profit des collectivités territoriales françaises est supprimée ;

- les collectivités territoriales françaises n'ont plus la garantie de détenir plus de la moitié du capital de la SEM.

Sur ce dernier point, votre rapporteur estime qu'il convient d'être extrêmement vigilant quant au risque de dérive de structures locales dans lesquelles les collectivités locales ne seraient plus majoritaires, d'autant plus que l'objet des sociétés d'économie mixte a été élargi.

La commission a *adopté* cet article *sans modification*.

Article 2

Schémas de cohérence territoriale (SCT)

CHAPITRE II

Schémas de cohérence territoriale

Article L. 122-1 du code de l'urbanisme

Définition et contenu des schémas de cohérence territoriale

Cet article a fait l'objet de plusieurs modifications par l'Assemblée nationale. Elle a ainsi octroyé aux schémas de cohérence territoriale la mission d'apprécier leurs incidences sur l'environnement et a inséré, dans les objectifs de politiques publiques d'aménagement que doivent fixer ces schémas, la régulation du trafic automobile. Concernant le chapitre des SCT relatif à l'équipement commercial, elle a précisé qu'il devait avoir pour but une utilisation économe des espaces périurbains et la préservation ou la restauration des entrées de ville ; elle a en outre inversé la hiérarchie proposée entre les schémas de cohérence territoriale et les schémas de développement commercial en affirmant que ces derniers, comme les autorisations d'exploitation commerciale, doivent être compatibles avec les SCT. L'Assemblée nationale a enfin précisé que ces schémas devaient être compatibles avec les chartes des parcs naturels régionaux et que des schémas de secteur pouvaient être élaborés dans les arrondissements de Paris, Lyon et Marseille.

Les sénateurs ont totalement bouleversé cet article du code de l'urbanisme.

En premier lieu, ils ont, en cohérence avec les modifications apportées à l'article 1^{er}, affaibli la portée des principes généraux auxquels doivent souscrire les schémas de cohérence territoriale, ce que votre rapporteur désapprouve.

En second lieu, le Sénat a réécrit quasi-intégralement cet article afin d'y introduire la notion de projet d'aménagement et de développement durable des territoires concernés. Une telle disposition est loin d'être inutile car elle permet de distinguer les différentes étapes de l'élaboration du projet de schéma. Aux termes de cette nouvelle et intéressante rédaction, ce projet, préalable au schéma, doit s'appuyer sur un diagnostic formalisé des besoins en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services, ce qui est à la fois plus large et plus détaillé que ce que prévoyait le projet de loi initial. Le Sénat a précisé que ce projet préalable doit être établi en fonction des compétences du ou des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) chargés du schéma de cohérence territoriale.

Le projet d'aménagement s'intéresse notamment à l'équilibre social de l'habitat, à l'équipement commercial et artisanal, aux transports, à la protection des paysages et à la mise en valeur des entrées de villes, ainsi qu'à la prévention des risques. Il peut, en outre, comporter des objectifs communs aux EPCI à fiscalité propre inclus dans le périmètre du schéma.

A partir de ce projet, le schéma de cohérence territoriale est alors élaboré ; le Sénat a précisé que les équilibres qu'il détermine sont appréciés au regard, non seulement des espaces naturels et urbains, mais également périurbains et ruraux. Il est en outre prévu que les SCT comprennent des dispositions « visant à requalifier les centres des aires urbaines dévitalisées » et qu'ils veillent « à permettre le développement des réseaux de communication ouverts au public ».

Concernant la hiérarchie des différents documents locaux par rapport aux schémas de cohérence territoriale, le Sénat a conservé la formulation proposée par l'Assemblée nationale. Il a néanmoins supprimé la précision aux termes de laquelle des schémas de secteur peuvent être élaborés à Paris, Lyon et Marseille, dans les arrondissements. Il a également affaibli le lien entre politique locale de transports et développement urbain puisqu'il a supprimé la subordination de l'ouverture à l'urbanisation des zones naturelles ou agricoles et des extensions urbaines à la création de dessertes en transports collectifs, cette condition étant pourtant essentielle pour parvenir à une urbanisation prenant en compte les intérêts de la population.

La commission a examiné en discussion commune un amendement du rapporteur portant rédaction globale de cet article et un amendement de M. Michel Vaxès précisant que le diagnostic préalable à l'établissement du schéma de cohérence territoriale doit être établi en concertation avec les populations concernées et être approuvé par l'organe délibérant de l'établissement public en charge du schéma.

Le rapporteur a indiqué que son amendement visait à établir une synthèse entre le texte voté par l'Assemblée nationale et celui voté par le Sénat :

- il reprend l'obligation d'établir un diagnostic et un projet d'aménagement préalable à l'élaboration du schéma de cohérence territoriale, proposée par le Sénat ;
- il renforce la portée normative des principes s'imposant aux schémas, comme l'avait souhaité l'Assemblée nationale ;
- il rétablit la subordination de l'urbanisation à une desserte en transports collectifs, que le Sénat avait supprimée.

M. Michel Vaxès s'est félicité que la notion de diagnostic soit intégrée dans le schéma de cohérence territoriale. Il a toutefois noté que, pour permettre un retour au texte de l'Assemblée nationale, la notion de concertation devait être prise en compte : la dimension démocratique n'est pas un frein à l'intercommunalité, elle en constitue, au contraire, un atout précieux. Il a souhaité en conséquence que la notion de concertation soit réintroduite.

M. Patrick Rimbart, rapporteur, a déclaré partager les mêmes objectifs. Il a indiqué que l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme prévoyait une procédure de concertation dès le début de l'élaboration des documents d'urbanisme et a estimé qu'il était inutile de le

repréciser. Concernant l'intercommunalité, il a signalé que ses amendements prenaient en compte les communes et établissements publics de coopération intercommunale voisins des périmètres de schémas, ainsi que l'avait proposé le Sénat. Il a donc estimé que M. Michel Vaxès avait satisfaction. Ce dernier s'est déclaré favorable à l'amendement du rapporteur que la commission a ensuite *adopté (amendement n° 84)*. L'amendement de M. Michel Vaxès est donc devenu sans objet.

Article L. 122-2 du code de l'urbanisme

Constructibilité limitée en l'absence de schéma de cohérence territoriale

Le projet de loi initial prévoyait qu'en l'absence d'un schéma de cohérence territoriale applicable, les zones d'urbanisation future délimitées par les plans locaux d'urbanisme ne pouvaient pas être ouvertes à l'urbanisation, sauf :

- s'il y avait accord du préfet, après avis de la commission départementale des sites et de la chambre d'agriculture ;
- lorsqu'un périmètre de schéma avait été arrêté, avec l'accord de l'établissement public chargé de son élaboration.

Estimant cette disposition trop contraignante, votre rapporteur avait déposé un amendement, adopté par l'Assemblée nationale, et dispensant de la règle de la constructibilité limitée en l'absence de schéma de cohérence territoriale les communes situées à plus de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 15 000 habitants au sens du recensement général de la population et à plus de quinze kilomètres du rivage de la mer.

Le Sénat a estimé que cette nouvelle disposition était encore trop contraignante et a supprimé l'ensemble de l'article L. 122-2.

Votre rapporteur est conscient du caractère peut-être trop systématique de la solution qu'il avait proposée lors de la première lecture. C'est pourquoi il estime qu'elle peut être assouplie par la prise en compte des ruptures géographiques dues à des circonstances naturelles. Dans tous les cas, il lui semble indispensable d'établir une règle de constructibilité limitée en l'absence de schéma de cohérence territoriale, afin d'éviter toute urbanisation anarchique.

La commission a examiné un amendement du rapporteur portant rédaction globale de cet article et rétablissant la règle de constructibilité limitée en l'absence de schéma de cohérence territoriale, que le Sénat avait supprimée. Le rapporteur a indiqué que son amendement proposait une règle assouplie :

- elle ne s'applique pas aux communes situées à plus de 15 kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 15 000 habitants et à plus de 15 kilomètres de la mer ;
- en outre, le préfet peut, après avis de la commission de conciliation, exclure de cette règle des communes lorsqu'il constate une rupture géographique, liée notamment au relief.

La commission a *adopté* cet amendement (**amendement n° 85**).

Article L. 122-3 du code de l'urbanisme

Initiative de l'élaboration et périmètre des schémas de cohérence territoriale

L'Assemblée nationale a apporté les quatre modifications suivantes à cet article :

- le schéma de cohérence territoriale est élaboré en concertation avec les populations concernées ;
- la délibération prescrivant l'élaboration du schéma est notifiée au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et aux représentants de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains ;
- le schéma prend en compte les déplacements vers les équipements culturels, sportifs, sociaux et de loisirs ;
- le périmètre du schéma est arrêté après avis de l'organe délibérant du ou des départements concernés, cet avis étant réputé positif s'il n'a pas été formulé dans un délai de deux mois.

Le Sénat a supprimé les deux premiers compléments. Il a en outre ajouté aux périmètres devant être pris en compte par le périmètre du SCT, ceux des plans d'exposition au bruit et des plans de prévention des risques naturels prévisibles qui n'ont pourtant pas pour objet d'assurer un urbanisme cohérent, puisqu'ils répondent à des soucis de santé publique ou de sécurité.

Les sénateurs ont par ailleurs introduit l'avis de la commission départementale de la coopération intercommunale et du conseil général pour arrêter le périmètre du schéma et ont modifié la règle de majorité pour l'établissement de ce périmètre. Il est en effet prévu que si des communes ne sont pas membres d'un EPCI compétent en matière de schéma de cohérence territoriale, la majorité requise pour en arrêter le périmètre doit comprendre au moins deux tiers d'entre elles et non plus un tiers. Cela constitue une dérogation, injustifiée, à la règle de majorité s'imposant aux communes et aux autres établissements de coopération intercommunale.

Enfin, les sénateurs ont complété le dispositif : si l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre a émis une délibération défavorable, cet établissement ne peut être inclus dans le périmètre du schéma qu'après avis conforme de la commission départementale de la coopération intercommunale.

La commission a *rejeté* un amendement de M. Michel Vaxès précisant que le schéma de cohérence territoriale doit être élaboré en concertation avec les populations concernées. Puis, elle a *adopté* un amendement du rapporteur visant à supprimer le caractère limitatif de la liste des périmètres devant être pris en compte par le périmètre du schéma de cohérence territoriale (**amendement n° 86**). Elle a ensuite examiné un amendement du même auteur supprimant la prise en compte, par les périmètres de ces schémas, des périmètres des plans d'exposition au bruit et des plans de prévention des risques naturels et prévisibles. Après que le rapporteur eut indiqué que ces derniers n'avaient pas pour objet d'assurer un urbanisme

cohérent mais répondaient à des soucis de santé publique et de sécurité, la commission a *adopté* cet amendement (**amendement n° 87**). Puis, elle a *adopté* un amendement du rapporteur substituant au terme « représentant de l'Etat dans le département », le terme « préfet » (**amendement n° 88**). Le rapporteur a indiqué qu'il serait donc amené à présenter de nombreux amendements de coordination lors de l'examen du projet de loi.

La commission a ensuite examiné un amendement du rapporteur supprimant l'avis de la commission départementale de la coopération intercommunale pour arrêter le périmètre du schéma de cohérence territoriale. Le rapporteur a indiqué que cette commission ne pouvait jouer le rôle de « censeur » des choix des structures intercommunales et a rappelé qu'il proposait par ailleurs de maintenir la rédaction du Sénat concernant l'avis des communes et des établissements publics de coopération intercommunale voisins sur le projet de schéma, à l'article L. 122-8. M. Marc-Philippe Daubresse a estimé que cette suppression entraînait en contradiction avec le compromis auquel avait abouti la commission mixte paritaire lors de l'examen du projet de loi relatif au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale. Il a souhaité que la commission départementale de la coopération intercommunale puisse au moins émettre un avis consultatif. Il a également rappelé que M. Daniel Hoeffel, sénateur, avait souhaité l'intervention de cette commission, au titre de président par intérim de l'association des maires de France. M. Patrick Rimbart, rapporteur, a estimé qu'il convenait en effet de mener une réflexion sur ce point avant le passage du projet de loi en séance publique. La commission a *adopté* l'amendement du rapporteur (**amendement n° 89**). Puis, elle a *adopté* un amendement du même auteur visant à revenir aux règles de majorité initiales pour permettre aux communes non membres d'un établissement de coopération intercommunale de refuser le périmètre du schéma de cohérence territoriale (**amendement n° 90**). Elle a enfin *adopté* un amendement du rapporteur supprimant une disposition relative aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, dérogatoire du droit commun pour leur insertion dans le périmètre du schéma (**amendement n° 91**).

Article L. 122-4 du code de l'urbanisme

Etablissement public chargé du schéma de cohérence territoriale

Au-delà de quelques modifications purement rédactionnelles, l'Assemblée nationale a complété cet article sur deux points. D'une part, elle a précisé que l'approbation, le suivi et la révision du schéma de cohérence territoriale devaient être opérés en concertation avec les communes concernées ; le Sénat a supprimé cette disposition.

D'autre part, elle a adopté un amendement aux termes duquel l'élaboration du schéma peut débuter par un diagnostic urbain, établi par l'établissement public chargé du schéma et approuvé par son organe délibérant. Là encore, les sénateurs ont supprimé cet ajout, devenu à leurs yeux inutile puisqu'ils ont adopté, à l'article L. 122-1, un amendement établissant une procédure de diagnostic territorial. Ils ont, en outre, disposé que l'établissement public chargé du schéma de cohérence territoriale devait préciser les modalités de concertation avec l'ensemble des personnes concernées ; la délibération organisant la concertation doit être notifiée au président du conseil régional, au président du conseil général, aux présidents des établissements publics intéressés et à ceux des organismes consultés par l'établissement public chargé du schéma au cours de l'élaboration de celui-ci.

Article L. 122-4-1 (nouveau) du code de l'urbanisme

**Mise en cohérence du projet de schéma de cohérence territoriale
et des documents d'intérêt environnemental**

Ce nouvel article résulte de l'adoption d'un amendement de M. Pierre Hérisson par les sénateurs. Il prévoit que si les dispositions d'un projet de schéma de cohérence territoriale ne sont pas compatibles avec un document de protection ou un zonage d'intérêt environnemental existant, il revient au président de l'établissement public chargé du schéma, ou au préfet, d'inviter l'auteur du projet ou du document à communiquer les conditions dans lesquelles les deux documents peuvent être mis en cohérence. Il dispose qu'en outre, la commission de conciliation peut être saisie par le préfet ou toute autre personne intéressée. Cette disposition ne semble pas utile : d'une part, la procédure de porter à connaissance en continu devrait permettre la prise en compte de tels documents ; d'autre part, il est déjà prévu que la commission de conciliation peut intervenir lors de l'élaboration des documents d'urbanisme.

Le rapporteur a présenté un amendement de suppression de cet article, en précisant que les documents d'intérêt environnemental ne relevaient pas du code de l'urbanisme mais du code de l'environnement et que, par ailleurs, la nature de ces documents était mal définie et donc source de contentieux. La commission a adopté cet amendement de *suppression* (**amendement n° 92**).

Article L. 122-4-2 (nouveau) du code de l'urbanisme

**Avis de l'établissement public chargé du schéma de cohérence territoriale sur les documents
d'intérêt environnemental**

Ce nouvel article, qui résulte de l'adoption d'un amendement de M. Ambroise Dupont par les sénateurs, constitue le pendant de l'article L. 122-4-1 précédent. Il prévoit que tout document d'intérêt environnemental portant, en tout ou partie, sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale doit, préalablement à son adoption définitive, être soumis pour avis à l'établissement public chargé du schéma. La commission de conciliation peut être saisie dans les mêmes conditions que celles prévues à l'article précédent. Là encore, cette disposition ne semble pas utile aux yeux de votre rapporteur, compte tenu de la réforme de la procédure de porter à connaissance.

La commission a adopté un amendement du rapporteur visant à *supprimer* cet article (**amendement n° 93**).

Article L. 122-5 du code de l'urbanisme

Extension et réduction du périmètre des schémas de cohérence territoriale

L'Assemblée nationale, puis le Sénat, n'ont apporté aucune modification à cet article.

Article L. 122-6 (nouveau) du code de l'urbanisme

**Association des services de l'État et du département à l'élaboration
du projet de schéma de cohérence territoriale**

L'Assemblée nationale n'a pas modifié cet article qui prévoyait qu'à la demande du président de l'établissement public chargé du schéma ou à la demande du préfet, les services de l'État sont associés à l'élaboration du projet de schéma.

Les sénateurs ont complété ce dispositif en permettant l'association des services du département à l'élaboration du projet de schéma, à la demande du président du conseil général. Votre rapporteur ne peut souscrire à un tel dispositif qui revient sur la souplesse initiale de la procédure prévue à cet article.

La commission a *adopté* un amendement de coordination du rapporteur (**amendement n° 94**). Puis elle a examiné un amendement du même auteur visant à supprimer l'association des services départementaux à l'élaboration du projet de schéma de cohérence territoriale. Le rapporteur a expliqué que, d'une part, il n'était pas précisé quels étaient les services associés et que, d'autre part, il était déjà prévu que le président du conseil général soit consulté à sa demande, lors de l'élaboration du schéma. La commission a *adopté* cet amendement (**amendement n° 95**).

Article L. 122-7 (nouveau) du code de l'urbanisme

**Personnes entendues au cours de l'élaboration des schémas
de cohérence territoriale**

Cet article n'a fait l'objet d'aucune modification par l'Assemblée nationale en première lecture. Les sénateurs ont complété la liste des personnes consultées, à leur demande, lors de l'élaboration du schéma, par les présidents des établissements publics intéressés et ceux des organismes mentionnés à l'article L. 121-4 (organismes de gestion des parcs naturels régionaux, chambres de commerce et d'industrie, chambres de métiers, chambres d'agriculture et sections régionales de conchyliculture), qui sont déjà associés à l'élaboration de ce document. Les sénateurs ont par ailleurs précisé que pouvaient être consultés les présidents des établissements publics de coopération intercommunale voisins compétents en matière d'urbanisme et les maires des communes voisines. Ils ont enfin ajouté que le président de l'établissement public chargé du schéma bénéficie, à sa demande, de l'assistance du Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement. Ce complément ne semble pas indispensable, ce Conseil étant par définition à la disposition des élus.

La commission a *adopté* un amendement du rapporteur qui, d'une part, supprime la référence au Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement, transférée à l'article L. 121-7 par un amendement antérieur et, d'autre part, permet au président de l'établissement public chargé du schéma de prendre en compte l'avis des collectivités territoriales des États limitrophes pour l'élaboration du schéma (**amendement n° 96**).

Article L. 122-8 (nouveau) du code de l'urbanisme

Transmission pour avis du projet de schéma arrêté

L'Assemblée nationale n'a pas modifié, lors de la première lecture, la liste des personnes auxquelles le projet de schéma arrêté est transmis pour avis. Elle a simplement précisé que les communes membres de l'établissement public organisent sous la forme de leur choix un débat public sur le projet qui leur est transmis pour avis. Le Sénat a supprimé cette disposition.

Les sénateurs ont, par ailleurs, modifié cet article sur les points suivants :

- un débat doit avoir lieu, au plus tard deux mois avant l'examen ou la révision du schéma, au sein de l'établissement public en charge de ce dernier, sur les orientations du projet d'aménagement préalable, ce qui correspond au souci exprimé par l'Assemblée nationale lors de la première lecture ;

- la liste des personnes auxquelles le projet de schéma est transmis pour avis est complétée par les communes et les établissements publics de coopération intercommunale voisins compétents en matière d'urbanisme ;

- si un EPCI à fiscalité propre membre de l'établissement public en charge du schéma ou un tiers des communes membres a émis un avis défavorable au projet de schéma, celui-ci ne peut être arrêté qu'à la majorité des deux tiers de l'organe délibérant. Votre rapporteur est défavorable à une telle dérogation ;

- il est précisé que la consultation des associations sur le projet de schéma doit avoir lieu dans un délai de trois mois après notification de ce projet au préfet. Cette restriction temporelle ne semble pas utile.

La commission a *adopté* un amendement de M. Michel Vaxès portant de deux à quatre mois la durée s'écoulant entre le débat portant sur les orientations générales du projet de schéma de cohérence territoriale et l'adoption de ce dernier (**amendement n° 97**). Puis, elle a *rejeté* un amendement du même auteur précisant que les communes membres de l'établissement public organisent sous la forme de leur choix un débat public sur le projet de schéma arrêté. Après avoir *adopté* un amendement de coordination du rapporteur (**amendement n° 98**), la commission a *adopté* un amendement du même auteur visant à supprimer une règle de majorité dérogatoire pour arrêter le projet de schéma (**amendement n° 99**). Elle a *adopté* un amendement du rapporteur reprenant la rédaction adoptée par l'Assemblée nationale en première lecture concernant la consultation des associations sur le projet de schéma (**amendement n° 100**).

Article L. 122-9 (nouveau) du code de l'urbanisme

**Demande de modifications du projet de schéma par une commune
ou un groupement de communes en cas d'intérêts compromis**

L'Assemblée nationale, lors de la première lecture, a supprimé le dernier alinéa de cet article qui disposait qu'une commune ou un groupement de communes ne pouvait saisir le préfet pour demander une modification du projet de schéma, lorsque l'établissement public

chargé du schéma était une communauté urbaine, une communauté d'agglomération ou une communauté de communes. Le Sénat a maintenu cette suppression.

Il a, en outre, supprimé la disposition aux termes de laquelle les intérêts essentiels d'une commune ou d'un groupement de communes sont compromis lorsque le projet de schéma leur impose notamment des nuisances ou des contraintes excessives. Cette suppression a été motivée par l'incertitude de la portée normative de ce dispositif, au motif que c'est à la commune ou au groupement d'apprécier si ses intérêts essentiels sont mis en cause. Il s'agit pourtant d'une précision fondamentale qui légitime la mise en œuvre de la procédure de demande de modification du projet de schéma.

Enfin, les sénateurs ont précisé la procédure de modification du projet de schéma. Le préfet dispose d'un délai d'un mois pour notifier à l'établissement public chargé du schéma de cohérence territoriale les modifications, motivées, à apporter au projet de schéma ; en l'absence d'une telle notification dans le délai prévu, la commune peut saisir la commission départementale de conciliation un mois au moins avant le délai de deux mois au terme duquel la délibération approuvant le schéma devient exécutoire. La commission de conciliation notifie alors à l'établissement public les modifications qu'il doit apporter au schéma. Ce dispositif semble inutilement complexe aux yeux de votre rapporteur qui préfère la rédaction adoptée par l'Assemblée nationale en première lecture et ne souhaite pas donner à la commission de conciliation une compétence décisionnelle.

La commission a *adopté* un amendement du rapporteur précisant qu'il y a atteinte aux intérêts essentiels d'une commune lorsqu'il est notamment imposé à cette dernière des nuisances ou des contraintes excessives (**amendement n° 101**), ainsi que l'avait voté l'Assemblée nationale en première lecture. Puis elle a *adopté* un amendement de coordination du même auteur (**amendement n° 102**). La commission a ensuite examiné un amendement du rapporteur revenant à la rédaction adoptée par l'Assemblée nationale tout en la complétant pour préciser que dans un délai de trois mois, après consultation de la commission de conciliation, le préfet donne un avis motivé sur les modifications demandées par les communes au projet de schéma. M. Marc-Philippe Daubresse a signalé qu'il convenait également d'introduire un délai pour la consultation de la commission de conciliation, faute de quoi la procédure pourrait être bloquée. Le rapporteur s'est déclaré conscient de ce problème et a annoncé qu'il conviendrait de trouver une formule appropriée avant l'examen du projet de loi en séance publique. Puis, la commission a *adopté* cet amendement (**amendement n° 103**). Elle a ensuite examiné un amendement du rapporteur supprimant les dispositions ajoutées par le Sénat en matière de demande de modification du schéma par une commune. Le rapporteur a déploré que les sénateurs aient conféré un pouvoir décisionnel à la commission de conciliation et a estimé que cela constituait une profonde dénaturation de cette dernière, dont le rôle est d'émettre des recommandations. La commission a *adopté* cet amendement (**amendement n° 104**).

Article L. 122-10 (nouveau) du code de l'urbanisme

**Soumission du projet de schéma de cohérence territoriale
à enquête publique**

L'Assemblée n'a apporté aucune modification à cet article en première lecture. Le Sénat a adopté un amendement rédactionnel substituant au terme « préfet » le terme « représentant de l'Etat dans le département ».

La commission a *adopté* un amendement de coordination du rapporteur revenant à sa rédaction initiale (**amendement n° 105**).

Article L. 122-11 (nouveau) du code de l'urbanisme

Approbation du schéma de cohérence territoriale

Cet article, non modifié par l'Assemblée nationale, a fait l'objet d'amendements sénatoriaux substituant au terme « préfet » le terme « représentant de l'Etat dans le département ».

La commission a *adopté* un amendement de coordination du rapporteur (**amendement n° 106**).

Article L. 122-12 (nouveau) du code de l'urbanisme

Retrait d'une commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale du schéma de cohérence territoriale en cas d'atteinte à l'un de ses intérêts essentiels

Cet article a été complété par l'Assemblée nationale pour préciser que la procédure de retrait ne s'applique pas lorsque l'établissement public chargé du schéma de cohérence territoriale est une communauté urbaine, une communauté d'agglomération ou une communauté de communes. Le Sénat a maintenu cet ajout.

Il a, par ailleurs, modifié légèrement la procédure de retrait. Le texte initial prévoyait que le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI ayant demandé des modifications pouvait décider son retrait du schéma dès lors que les modifications demandées n'étaient pas obtenues malgré un avis favorable du préfet. Aux termes de la rédaction sénatoriale, la décision de retrait peut intervenir, dans un délai de deux mois suivant la notification de la délibération approuvant le schéma, dès lors que l'établissement public n'a pas approuvé dans un délai de six mois les modifications demandées par le préfet ou par la commission de conciliation. La précision concernant le délai de six mois semble inutile, puisque la décision de retrait ne peut intervenir, en tout état de cause, que dans le délai de deux mois précité.

La commission a *adopté* un amendement du rapporteur revenant au dispositif adopté par l'Assemblée nationale en première lecture (**amendement n° 107**), puis elle a *adopté* un amendement de coordination du même auteur (**amendement n° 108**).

Article L. 122-13 (nouveau) du code de l'urbanisme

Révision des schémas de cohérence territoriale

L'Assemblée nationale et le Sénat n'ont apporté aucune modification à cet article.

Article L. 122-14 (nouveau) du code de l'urbanisme

Suivi du schéma de cohérence territoriale

Cet article, adopté sans modification par l'Assemblée nationale, a fait l'objet d'un amendement de précision rédactionnelle au Sénat.

Article L. 122-15 (nouveau) du code de l'urbanisme

Modification d'un schéma de cohérence territoriale incompatible avec une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique

Cet article, non modifié par l'Assemblée nationale en première lecture, a fait l'objet d'un amendement sénatorial substituant au terme « préfet » le terme « représentant de l'Etat dans le département ».

La commission a *adopté* un amendement de coordination du rapporteur **(amendement n° 109)**.

Article L. 122-16 (nouveau) du code de l'urbanisme

Primauté des schémas de cohérence territoriale sur les programmes locaux de l'habitat, les plans de déplacements urbains, les documents d'urbanisme locaux et certaines opérations

L'Assemblée nationale, puis le Sénat, n'ont apporté aucune modification à cet article.

Article L. 122-17 (nouveau) du code de l'urbanisme

Schémas de secteur

L'Assemblée nationale, puis le Sénat, n'ont apporté aucune modification à cet article.

Article L. 122-18 (nouveau) du code de l'urbanisme

Dispositions transitoires

L'Assemblée nationale a adopté, outre des amendements rédactionnels, un amendement du rapporteur visant à compléter les dispositions transitoires relatives au passage des schémas directeurs aux schémas de cohérence territoriale.

Les sénateurs ont modifié le dispositif adopté par l'Assemblée nationale en prévoyant, qu'outre les schémas directeurs approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, les schémas directeurs en cours d'élaboration à cette même date sont soumis au régime juridique des schémas de cohérence territoriale.

Les sénateurs ont également complété le dispositif prévu à cet article pour la révision des schémas directeurs. Ils ont enfin substitué au terme « préfet », le terme « représentant de l'Etat dans le département » et procédé à la rectification d'une erreur de référence.

La commission a *adopté* un amendement de clarification rédactionnelle du rapporteur (**amendement n° 110**). Puis elle a examiné un amendement de M. Marc-Philippe Daubresse substituant à la disposition transitoire relative à la révision des schémas directeurs, un alinéa au terme duquel lorsqu'un schéma directeur est en cours de révision, la révision de ce dernier reste soumise au régime antérieur à l'entrée en vigueur de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, à condition que son approbation intervienne avant le 1^{er} janvier 2002. M. Marc-Philippe Daubresse a indiqué que cette disposition était destinée aux schémas directeurs en cours de révision et pour lesquels des problèmes se posaient. Il a cité l'exemple du schéma directeur de Lille, élaboré de 1992 à 1997, rendu exécutoire puis annulé pour des vices portant tant sur le fond que sur la forme. Il a estimé que les dispositions actuelles du projet de loi auraient pour conséquence d'imposer l'élaboration d'un nouveau schéma directeur dans sa totalité. Il a en outre indiqué qu'il convenait de proposer un délai suffisamment long pour permettre tant la révision que des modifications qui se révéleraient nécessaires pour mettre en œuvre des projets intercommunaux. M. Alain Cacheux a rejoint cette analyse et a souligné qu'il ne serait pas possible d'approuver le schéma directeur de Lille avant l'entrée en vigueur de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains. Il a estimé nécessaire que soit menée une réflexion avant l'examen du projet de loi en séance publique et a proposé à M. Marc-Philippe Daubresse de modifier son amendement pour substituer à la condition d'approbation du schéma avant le 1^{er} janvier 2002 celle de l'arrêt du schéma avant cette date.

M. Patrick Rimbart, rapporteur, s'est déclaré conscient du problème posé par le schéma directeur de Lille mais a estimé que la formulation retenue par l'amendement de M. Marc-Philippe Daubresse n'était pas adéquate. Il a indiqué que si les problèmes se limitaient à des vices de procédure, il devait être possible de procéder à la révision dans les délais prévus par le projet de loi ; s'il s'agit de problèmes de fond, il est clair que le délai risque d'être insuffisant. L'amendement soumis à l'examen de la commission, s'il permet de régler ce problème, interdit toutefois aux autres schémas directeurs en cours de révision, de revoir leur périmètre. Le rapporteur a indiqué qu'il était prêt à étudier toute proposition d'amendement, lors de la réunion de la commission en application de l'article 88 du Règlement, pour tenter de régler ce problème.

M. Alain Cacheux a estimé qu'il convenait de mener à leur terme les procédures de révision des schémas directeurs lorsqu'elles étaient arrivées à un stade suffisamment avancé, c'est-à-dire lorsque le schéma directeur est arrêté. Dans ce cas, il convient de poursuivre la procédure actuellement en vigueur, sans modifier le périmètre du schéma. Si le périmètre est modifié, il faudra en pratique revoir l'ensemble du document, car il est difficilement envisageable d'imposer à de nouvelles communes des prescriptions d'urbanisme à l'élaboration desquelles elles n'auraient pas participé. Il a enfin insisté sur la nécessaire continuité des procédures de révision.

M. Yves Dauge a estimé qu'il ne fallait pas réduire le problème à une question de périmètre : le passage du schéma directeur au schéma de cohérence territoriale a également un impact sur le contenu du document. Il faut donc effectivement distinguer les problèmes de forme, qu'il conviendrait de régler avant les élections municipales et les problèmes de fond, qui nécessitent un travail approfondi qui ne pourra être mené qu'après ces élections. M. Marc-Philippe Daubresse a alors proposé de rectifier son amendement pour préciser qu'il

ne s'applique qu'aux révisions n'ayant pas pour objet de modifier le périmètre du schéma et posant la condition d'un arrêt de ces schémas avant le 1^{er} janvier 2002.

M. Patrick Rimbart, rapporteur, a déclaré qu'il préférerait que l'amendement soit retiré et s'est engagé à trouver avec les intervenants une rédaction satisfaisante qui serait examinée lors de la réunion de la commission de la production et des échanges en application de l'article 88 du Règlement. M. Alain Cacheux s'est rallié à cette proposition, qu'il a estimé sage. Il a insisté sur la nécessité de maintenir une continuité de procédure de révision, faute de quoi tous les schémas directeurs approuvés deviendraient obsolètes. M. Guy Malandain a souligné que les dispositions transitoires avaient nécessairement une portée provisoire et limitée et a estimé qu'il ne fallait pas créer l'illusion d'une prorogation des schémas directeurs actuels ; il existe, entre les schémas directeurs et les schémas de cohérence territoriale, un saut qualitatif qui conditionne la validité des autres documents d'urbanisme. Le rapporteur a souhaité que la solution retenue n'ait pas pour conséquence de bloquer la procédure de révision de nombreux schémas directeurs et a souligné qu'il était effectivement dangereux d'assimiler schémas directeurs et schémas de cohérence territoriale. M. Marc-Philippe Daubresse s'est déclaré favorable à la recherche d'une solution commune et a retiré son amendement.

Puis la commission a *adopté* un amendement de conséquence du rapporteur (**amendement n° 111**), deux amendements de coordination du même auteur (**amendements n°s 112 et 113**) et un amendement de précision rédactionnelle du même auteur (**amendement n° 114**).

Article L. 122-19 (nouveau) du code de l'urbanisme

Décret en Conseil d'Etat

Cet article n'a fait l'objet d'aucune modification par les deux assemblées.

La commission a *adopté* l'article 2 *ainsi modifié*.

Article 3

Plans d'occupation des sols (POS)

Le Sénat a systématiquement substitué au terme « plan local d'urbanisme », le terme « plan d'occupation des sols ». Votre rapporteur souhaite que soit repris le terme proposé initialement par le projet de loi, qui marque ainsi le changement de logique de ce document de planification.

CHAPITRE III

Plans d'occupation des sols

La commission a *adopté* un amendement du rapporteur modifiant le titre du chapitre III pour tenir compte de la transformation des plans d'occupation des sols en plans locaux d'urbanisme (PLU) (**amendement n° 115**).

Article L. 123-1 du code de l'urbanisme

Définition et contenu des plans d'occupation des sols

L'Assemblée nationale, sans mettre en cause les principes sur lesquels s'appuie cet article, a apporté plusieurs compléments au dispositif prévu par le projet de loi initial.

Concernant la mission des plans locaux d'urbanisme (PLU), elle a précisé qu'ils doivent prendre en compte les prévisions en matière d'équipements industriels, commerciaux ou de loisirs et qu'ils peuvent distinguer les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter et identifier les espaces ayant une fonction de centralité. Elle leur a également attribué pour mission supplémentaire de définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

S'agissant des documents s'imposant aux PLU, l'Assemblée nationale en a complété la liste avec le schéma de secteur et le schéma de mise en valeur. Elle a par ailleurs précisé que l'ensemble des documents locaux s'imposent au plan local d'urbanisme lorsqu'ils sont élaborés par l'établissement public chargé du schéma de cohérence territoriale.

Les députés ont également complété les actions et opérations d'aménagement pouvant être exposées par les PLU, en y intégrant la lutte contre l'insalubrité et la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ; ils ont précisé que les PLU ne pouvaient être des « coquilles vides » puisqu'ils fixent « les règles permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1 ».

L'Assemblée nationale a élargi la liste des articles facultatifs pouvant être inscrits dans le plan local d'urbanisme, en y ajoutant :

- le tracé des voies et espaces réservés au transport public ;
- des dispositions relatives à la signalétique et à la publicité ;
- l'identification, en zone de montagne, des hameaux à partir desquels l'urbanisation peut se réaliser en continuité ;
- la représentation de l'aménagement des espaces publics ;
- la possibilité de subordonner, dans les villes de Paris, Lyon et Marseille, tout changement de destination d'un local commercial ou artisanal entraînant une modification de l'activité exercée, à l'autorisation du maire de la commune, avec l'avis conforme du maire d'arrondissement ou de secteur.

Cet article a fait l'objet de profondes modifications au Sénat. Celui-ci a établi le principe, auquel souscrit votre rapporteur, d'un projet préalable d'aménagement et de développement durable, de manière identique au dispositif prévu pour les schémas de

cohérence territoriale, puisque ce projet repose sur les conclusions d'un diagnostic et définit des objectifs qui doivent être mis en œuvre par le plan d'occupation des sols. Ces objectifs reprennent certains éléments adoptés par l'Assemblée nationale (équipements industriels, commerciaux et de loisir, localisation des espaces ayant une fonction de centralité) ; ils ont été complétés par le Sénat qui y a ajouté les objectifs relatifs au développement économique et touristique, à la mise en valeur des paysages et monuments historiques, au renforcement de la qualité architecturale et paysagère et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, à la prévention des risques et à la mise en valeur des entrées de villes.

Les sénateurs ont rétabli le principe d'articles obligatoires au sein du POS, qui doit définir, outre les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières, les zones humides à protéger. Cette disposition ôte toute la souplesse de gestion du plan local d'urbanisme, dont votre rapporteur s'était réjoui. Il est également précisé que la qualification de zone naturelle n'interdit pas l'implantation d'équipements d'intérêt public, y compris de réseaux de télécommunications, intégrés à l'environnement.

La place du POS au sein des différents documents locaux a, par ailleurs, été modifiée par les sénateurs. Ils ont substitué à une obligation de compatibilité de ce dernier avec le programme local de l'habitat une condition de simple prise en compte.

De manière identique, l'exigence de compatibilité avec les dispositions des autres documents (schéma de cohérence territoriale, schéma de mise en valeur de la mer, charte du parc naturel régional et plan de déplacements urbains) a été remplacée par une obligation de compatibilité avec les seules orientations de ces derniers, auxquels a été ajouté le plan d'exposition au bruit. Cet affaiblissement des règles de compatibilité ne peut qu'être source de confusion, tant du point de vue juridique que pratique.

S'agissant du champ territorial d'application du plan d'occupation des sols, le Sénat a adopté un amendement du Gouvernement en excluant les parties de territoire couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Les articles pouvant figurer dans un POS ont été légèrement modifiés par le Sénat. La possibilité pour un plan d'occupation des sols d'inclure des dispositions relatives à la signalétique et à la publicité (6° *bis* de cet article), a été précisée : les dispositions des zones de publicité autorisée, des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie font partie intégrante des POS.

Cet amendement sénatorial est particulièrement contraignant. Il est préférable d'annexer les dispositions relatives à la signalétique et à la publicité au plan d'occupation des sols, plutôt que de les y inclure. C'est pourquoi votre rapporteur propose de supprimer le 6° *bis* de cet article, sous réserve d'un engagement du Gouvernement à permettre effectivement une telle mise en annexe.

Le Sénat a par ailleurs disposé que l'identification des hameaux en zone de montagne à partir desquels l'urbanisation peut être réalisée en continuité est opérée après avis de la commission départementale de conciliation (6° *ter*). La possibilité pour le plan d'occupation des sols de comporter une représentation de l'aménagement des espaces publics a été

supprimée. Il en a été de même pour la disposition relative au changement de destination d'un local commercial ou artisanal dans les villes de Paris, Lyon et Marseille, adoptée par l'Assemblée nationale.

Enfin, les sénateurs ont précisé que les documents graphiques du plan d'occupation des sols peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces, ce que votre rapporteur estime être une bonne disposition.

Si les sénateurs ont parfois utilement enrichi cet article, sa rédaction semble, sinon « touffue », du moins complexe dans la forme. C'est pourquoi il propose un amendement de synthèse entre les positions des deux assemblées, en clarifiant la rédaction de cet article.

La commission a donc *adopté* un amendement du rapporteur proposant une rédaction de synthèse des vingt premiers alinéas de l'article L. 123-1 reprenant le dispositif sénatorial concernant le diagnostic préalable à l'établissement du PLU et le projet d'aménagement et prenant en compte les ajouts de l'Assemblée nationale relatifs aux espaces ayant une fonction de centralité et à la notion de sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers (**amendement n° 116**).

Puis, la commission a *adopté* un amendement du même auteur au paragraphe VII (3°) précisant les objectifs des prescriptions architecturales que sont susceptibles de contenir les PLU (**amendement n° 117**).

La commission a ensuite *adopté* un amendement du rapporteur au paragraphe VII (4°) afin de ne pas permettre au PLU d'autoriser la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pour des motifs économiques, son auteur ayant fait valoir que l'application en Allemagne d'une notion aussi vague avait eu des conséquences préjudiciables pour l'urbanisme local (**amendement n° 118**). Pour des raisons similaires, la commission a également *adopté* un amendement du rapporteur au paragraphe VII (6°) supprimant les « motifs d'ordre esthétique » parmi ceux permettant d'identifier et de localiser les éléments urbains et de paysage à protéger ou à mettre en valeur (**amendement n° 119**).

Puis, la commission a examiné un amendement du rapporteur au paragraphe VII (6° bis) supprimant la possibilité pour le PLU d'inclure des dispositions relatives à la signalétique et à la publicité, le rapporteur ayant fait valoir qu'il était préférable de faire figurer ce type de dispositions en annexe du PLU. Cet amendement a donné lieu à un large débat dans lequel est intervenu en premier lieu M. Jean-Michel Marchand, qui s'est dit préoccupé par le fait qu'aucune mesure relative à la publicité ne soit inscrite directement dans le PLU. Il s'est demandé également s'il ne convenait pas de réformer la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et préenseignes. Pour le rapporteur, le PLU doit se borner à donner des orientations sur la publicité et le mobilier urbain ; il a rappelé par ailleurs que la rédaction qu'il proposait de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, mentionnait le problème posé par les entrées de villes. M. Yves Dauge a indiqué que les communes pouvaient élaborer sur certains secteurs des plans de publicité restreinte et qu'en conséquence, il n'était pas utile de prévoir d'autres dispositifs législatifs. Après que M. Marc-Philippe Daubresse eut rappelé que la rédaction adoptée par l'Assemblée nationale en première lecture était satisfaisante, le rapporteur a indiqué que celle-ci ne réglait que partiellement le problème de la publicité extérieure. M. Guy Malandain a fait valoir que la disposition projetée risquait de rendre plus complexe et plus longue l'élaboration des PLU.

Selon lui, la loi de 1979 a donné toute satisfaction et sur son fondement, les communes ont pu supprimer de nombreux panneaux publicitaires. Il n'est donc pas nécessaire d'encombrer les PLU de ce type de dispositions. Mais pour le rapporteur, la portée de la loi de 1979 est limitée puisqu'elle ne s'applique ni aux petites communes ni au mobilier urbain. En effet, la publicité est interdite dans les communes de moins de 10 000 habitants ; par ailleurs, les supports sont souvent des bâtiments ayant donné lieu à permis de construire. D'où la nécessité pour le PLU de donner des orientations dont peut s'inspirer le règlement de publicité. Celui-ci devrait être annexé au PLU ; cette mesure étant d'ordre réglementaire, le ministre devra se prononcer sur ce point lors de la séance publique. A l'issue de cet échange, la commission a *adopté* l'amendement du rapporteur (**amendement n° 120**).

Elle a ensuite *adopté* un amendement du même auteur supprimant au paragraphe VII le 6° *ter* qui ouvrait la possibilité pour le PLU d'identifier en zone de montagne les hameaux à partir desquels l'urbanisation peut se réaliser en continuité (**amendement n° 121**). En effet, ce dispositif pourrait apporter un faux sentiment de sécurité et risquerait d'entraîner pour les communes des contentieux importants.

Après avoir *adopté* deux amendements de coordination du rapporteur (**amendements n°s 122 et 123**), la commission a *adopté* un amendement du même auteur reprenant les règles de compatibilité du PLU et des autres documents d'urbanisme, telles qu'adoptées par l'Assemblée nationale en première lecture (**amendement n° 124**).

Article L. 123-2 du code de l'urbanisme

Régimes particuliers applicables à certaines servitudes d'urbanisme instituées par les plans d'occupation des sols

Cet article a fait l'objet de modifications rédactionnelles par l'Assemblée nationale, qui a renvoyé en particulier les dispositions relatives au droit de délaissement à l'article L. 123-15.

Le Sénat, outre la substitution du terme « plan d'occupation des sols » au terme « plan local d'urbanisme », a modifié cet article sur deux points. D'une part, il a spécifié que le POS ne pouvait interdire certaines constructions et installations dans les zones urbaines pour une durée au plus de cinq ans, que sous réserve d'une motivation permettant d'identifier les objectifs poursuivis. D'autre part, il a supprimé la possibilité pour le POS de réserver des emplacements en zone urbaine en vue de la réalisation de programmes de logements. Votre rapporteur vous propose de rétablir cette disposition essentielle.

Après avoir *adopté* un amendement de coordination et un amendement rédactionnel du rapporteur (**amendements n^{os} 125 et 126**), la commission a *adopté* un amendement du même auteur reprenant une disposition supprimée par le Sénat visant à permettre au PLU, en zone urbaine, de réserver des emplacements destinés à la réalisation de programmes de logements (**amendement n^o 127**).

Article L. 123-3 du code de l'urbanisme

Dispositions des plans d'occupation des sols applicables aux zones d'aménagement concerté

L'Assemblée nationale a, lors de la première lecture, adopté des amendements de précision rédactionnelle à cet article. Le Sénat a fait de même et a substitué au terme « plan local d'urbanisme », le terme « plan d'occupation des sols ».

La commission a *adopté* un amendement de coordination du rapporteur (**amendement n^o 128**).

Article L. 123-4 du code de l'urbanisme

Transfert de droits de construire en zone naturelle

Cet article n'a fait l'objet d'aucun changement par l'Assemblée nationale. Le Sénat l'a modifié pour remplacer le terme « plan local d'urbanisme » par le terme « plan d'occupation des sols ».

La commission a *adopté* un amendement de coordination du rapporteur (**amendement n^o 129**).

Article L. 123-5 du code de l'urbanisme

Opposabilité des plans d'occupation des sols approuvés

Cet article, non modifié par l'Assemblée nationale en première lecture, a fait l'objet d'un amendement sénatorial substituant aux mots « plan local d'urbanisme », les mots « plan d'occupation des sols ».

La commission a *adopté* un amendement de coordination du rapporteur (**amendement n° 130**).

Article L. 123-6 du code de l'urbanisme

Prescription de l'élaboration des plans d'occupation des sols

L'Assemblée nationale a complété les dispositions de cet article en disposant que la délibération prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme doit préciser les modalités de la concertation avec les personnes concernées, conformément à l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme. Ce complément a été maintenu par le Sénat, qui a par ailleurs modifié cet article pour revenir au terme « plan d'occupation des sols » et remplacer le mot « préfet » par les mots « représentant de l'Etat dans le département ».

La commission a *adopté* deux amendements de coordination du rapporteur (**amendements n°s 131 et 132**).

Article L. 123-7 du code de l'urbanisme

Association des services de l'Etat et des services départementaux à la procédure d'élaboration des plans d'occupation des sols

Lors de la première lecture, l'Assemblée nationale n'a pas modifié cet article. Le Sénat est revenu aux appellations « plan d'occupation des sols » et « représentant de l'Etat dans le département ». Il a en outre complété cet article en prévoyant qu'à la demande du président du conseil général, les services départementaux peuvent être associés à l'élaboration du plan d'occupation des sols, ce que votre rapporteur vous propose de supprimer, comme il l'a fait en matière de schéma de cohérence territoriale.

Après avoir *adopté* deux amendements de coordination du rapporteur (**amendements n°s 133 et 134**), la commission a donc *adopté* un amendement du même auteur supprimant l'association des services départementaux à l'élaboration du PLU (**amendement n° 135**).

Article L. 123-8 du code de l'urbanisme

Modalités d'association à la procédure d'élaboration des plans d'occupation des sols

L'Assemblée nationale a modifié cet article pour insérer parmi les personnes devant être entendues, à leur demande, par la commune lors de l'élaboration du plan local d'urbanisme, le président de la communauté d'agglomération nouvelle et le président du syndicat d'agglomération nouvelle. Elle a par ailleurs précisé que le maire peut recueillir

l'avis de tout organisme ou association ayant compétence en matière d'habitat, d'urbanisme, de déplacements, d'aménagement ou d'environnement.

Ces modifications ont également été adoptées par le Sénat, qui a en outre apporté les changements suivants :

- les personnes publiques ne sont plus entendues mais consultées ;
- à ces personnes ont été ajoutés les présidents des établissements publics de coopération intercommunale voisins compétents et les maires des communes voisines ou leurs représentants ;
- le maire bénéficie, à sa demande, de l'assistance technique du Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement ;
- il peut en outre recueillir l'avis des collectivités territoriales des Etats limitrophes et de tout organisme ou associations compétents en matière d'architecture.

La commission a d'abord *adopté* un amendement de coordination du rapporteur (**amendement n° 136**) puis elle a *adopté* un amendement du même auteur supprimant une précision devenue inutile puisqu'il a été prévu à l'article L. 121-7 du code de l'urbanisme que le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement peut être consulté pour tous les documents d'urbanisme (**amendement n° 137**).

Article L. 123-9 du code de l'urbanisme

Délibération arrêtant les plans d'occupation des sols

Cet article, non modifié par l'Assemblée nationale, a fait l'objet d'adaptations par le Sénat pour prendre en compte la mise en place d'un projet d'aménagement et de développement préalable. Les sénateurs ont ainsi précisé qu'un débat doit avoir lieu sur ce projet au sein du conseil municipal, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan d'occupation des sols ; dans le cas d'une révision, ce débat peut avoir lieu lors de la mise en révision de ce plan. Ce complément répond à un souci exprimé à l'Assemblée nationale lors de la première lecture.

La commission a *adopté* un amendement de coordination du rapporteur (**amendement n° 138**).

Article L. 123-10 du code de l'urbanisme

**Enquête publique, approbation et soumission pour accord
des plans d'occupation des sols**

Lors de l'examen de cet article, l'Assemblée nationale a adopté un amendement du rapporteur supprimant une procédure de révision ou de modification du plan local d'urbanisme centralisée dérogatoire du droit commun.

Le Sénat a maintenu cette suppression et a ajouté à cet article un alinéa aux termes duquel le projet de plan d'occupation des sols, s'il est arrêté par l'organe délibérant d'un établissement public ayant compétence en matière d'urbanisme, doit également être soumis pour accord aux conseils municipaux des communes membres ; ceux-ci ont un délai de trois mois pour faire connaître leur position, à défaut de quoi leur accord est réputé être donné. Votre rapporteur ne peut souscrire à cette disposition qui remet en cause la loi n° 99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale.

Après avoir *adopté* un amendement de coordination du rapporteur (**amendement n° 139**), la commission a *adopté* un amendement du même auteur supprimant une disposition contraire à la loi n° 99-586 du 12 juillet 1999, relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale, prévoyant que tout projet de plan d'occupation des sols élaboré par un établissement public de coopération intercommunale doit être soumis aux conseils municipaux des communes concernées pour accord (**amendement n° 140**).

Article L. 123-11 du code de l'urbanisme

Point de départ de l'application des plans d'occupation des sols

L'Assemblée nationale a modifié la rédaction de cet article sur la forme, afin de la clarifier. Le Sénat n'a pas apporté de modifications sur le fond mais est revenu aux termes « plan d'occupation des sols » et « représentant de l'État dans le département ».

La commission a d'abord *adopté* deux amendements de coordination du rapporteur (**amendements n°s 141 et 142**). Elle a ensuite *adopté* un amendement du même auteur relatif à la compatibilité des PLU et des prescriptions de massifs (**amendement n° 143**).

Article L. 123-12 du code de l'urbanisme

Révision et modification des plans d'occupation des sols

Cet article a été modifié par l'Assemblée nationale pour en clarifier la rédaction et étendre les cas dans lesquels une modification des plans locaux d'urbanisme est possible, à la suppression ou à la réduction des obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Le Sénat a maintenu cette extension ; il a par ailleurs modifié l'article pour adopter les termes « plan d'occupation des sols » et « représentant de l'Etat dans le département ».

La commission a *adopté* deux amendements de coordination (**amendements n^{os} 144 et 146**) et un amendement rédactionnel du rapporteur (**amendement n^o 145**).

Article L. 123-13 du code de l'urbanisme

**Révision et modification des plans d'occupation des sols
à l'initiative de l'Etat**

L'Assemblée nationale a modifié cet article, d'une part, pour en améliorer la rédaction, d'autre part, pour rendre cohérents les articles L. 123-1 et L. 123-13 du code de l'urbanisme relatifs aux délais de mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme avec d'autres documents d'urbanisme.

Le Sénat est revenu aux termes « plans d'occupation des sols » et « représentant de l'Etat dans le département ». Il a en outre étendu la procédure de révision et de modification des POS à l'initiative de l'Etat, à la mise en compatibilité de ces documents avec des plans d'exposition au bruit ou des plans de prévention des risques naturels prévisibles. Cette précision est inutile, les prescriptions de ces derniers s'appliquant, en tout état de cause, aux permis de construire.

La commission a *adopté* deux amendements de coordination du rapporteur (**amendements n^{os} 147 et 148**). Puis elle a *adopté* un amendement du rapporteur n'obligeant plus le PLU à être compatible avec un plan d'exposition au bruit ou un plan de prévention des risques naturels prévisibles (**amendement n^o 149**).

Article L. 123-13-1 (nouveau) du code de l'urbanisme

**Révision ou modification du plan local d'urbanisme pour permettre la réalisation d'une zone
d'aménagement concerté d'intérêt communautaire**

Cet article additionnel a été adopté par voie d'amendement par l'Assemblée nationale. Il dispose que lorsqu'un plan local d'urbanisme doit être révisé ou modifié pour permettre la réalisation d'une zone d'aménagement concerté d'intérêt communautaire, le président de la communauté d'agglomération ou de communes doit en informer le maire de la commune sur le territoire de laquelle la zone doit être réalisée. Le maire dispose d'un délai d'un mois pour faire connaître au président précité si la commune entend réviser ou modifier son PLU. Dans la négative ou à défaut de réponse ou de délibération du conseil municipal, le président de la communauté peut engager et approuver, après avis du conseil municipal et enquête publique, la révision ou la modification du plan. Le Sénat a supprimé cet article, que votre rapporteur ne vous propose pas de rétablir car il tend à permettre à une collectivité locale d'exercer une tutelle sur une autre.

Article L. 123-14 (nouveau) du code de l'urbanisme

Révision et modification des plans d'occupation des sols conduites par l'Etat

Cet article, non modifié par l'Assemblée nationale, a fait l'objet de modifications rédactionnelles par le Sénat, notamment pour revenir au terme « plan d'occupation des sols ».

La commission a *adopté* deux amendements de coordination du rapporteur (amendements n^{os} 150 et 151).

Article L. 123-15 (nouveau) du code de l'urbanisme

Droit de délaissement applicable à certains terrains réservés

L'Assemblée nationale a modifié cet article pour y placer les dispositions de l'article L. 123-2 consacrées au droit de délaissement relatif à certains terrains situés en zone urbaine. Le Sénat a adopté des modifications rédactionnelles, notamment pour revenir au terme « plan d'occupation des sols ».

La commission a *adopté* un amendement de coordination du rapporteur **(amendement n° 152)**.

Article L. 123-16 (nouveau) du code de l'urbanisme

Plans d'occupation des sols intercommunaux

Cet article a été modifié par l'Assemblée nationale pour imposer aux établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme, de se concerter avec les communes concernées. Le Sénat a substitué le terme « plan d'occupation des sols » au terme « plan local d'urbanisme ».

La commission a *adopté* un amendement de coordination du rapporteur **(amendement n° 153)**.

Article L. 123-17 (nouveau) du code de l'urbanisme

Dispositions transitoires

L'Assemblée nationale a modifié cet article pour compléter les mesures transitoires prévues par le projet de loi. Le Sénat a modifié cette rédaction pour revenir au terme « plan d'occupation des sols ».

La commission a *adopté* un amendement rédactionnel du rapporteur **(amendement n° 154)**.

Article L. 123-18 (nouveau) du code de l'urbanisme

Décret en Conseil d'Etat

L'Assemblée nationale, puis le Sénat, ont adopté cet article sans modification.

La commission a *adopté* l'article 3 *ainsi modifié*.

Article 3 bis

Lignes aériennes à haute tension

L'Assemblée nationale a adopté un amendement de M. Jean-Pierre Blazy créant ce nouvel article, aux termes duquel les lignes électriques aériennes à haute tension sont assimilables à des installations classées. Le Sénat a supprimé cet article.

La commission a *maintenu la suppression* de cet article.

Article 4

Cartes communales

CHAPITRE IV

Cartes communales

Article L. 124-1 du code de l'urbanisme

Cas dans lesquels une carte communale peut être élaborée et fonction des cartes communales

L'Assemblée nationale n'a pas modifié cet article. Le Sénat y a adopté un amendement permettant l'élaboration de cartes communales dans le cadre de groupements intercommunaux. Il a en outre complété cet article pour préciser que le maire bénéficie, à sa demande, de l'assistance technique du Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement et qu'il peut recueillir l'avis de tout organisme ou association compétents en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement, d'architecture et d'habitat.

Votre rapporteur propose de revenir à la rédaction adoptée par l'Assemblée nationale lors de la première lecture. Il souhaite par ailleurs compléter l'article 19 du projet de loi, relatif aux permis de construire, afin de permettre au maire de décider, lors de l'élaboration de la carte communale, de transférer à l'État sa compétence en matière de délivrance de permis de construire. Cette disposition devrait particulièrement convenir aux petites communes qui transféreraient, par la même occasion, leur responsabilité et qui en outre ne disposent pas de services suffisamment étoffés pour exercer cette mission. Une telle disposition nécessite évidemment que les cartes communales soient approuvées conjointement par le conseil municipal et le préfet, procédure que votre rapporteur souhaite rétablir.

La commission a *adopté* un amendement de coordination (**amendement n° 155**) et un amendement de conséquence du rapporteur (**amendement n° 156**).

Article L. 124-2 du code de l'urbanisme

Contenu et procédure d'élaboration des cartes communales

L'Assemblée nationale a modifié cet article pour interdire l'élaboration de cartes communales ne portant que sur une partie du territoire communal. Le Sénat a supprimé cette disposition. Il a en outre :

- précisé qu'elles délimitent notamment les hameaux où les constructions sont autorisées en zone de montagne ;

- complété la procédure d'élaboration, en prévoyant que sont consultés, à leur demande, le président du conseil régional, le président du conseil général, les représentants des organismes consulaires et les maires des communes voisines, lors de l'élaboration du document. Les sénateurs ont également précisé que les services de l'Etat et les services départementaux peuvent être associés à l'élaboration de la carte communale, dans les mêmes conditions que celles prévues pour leur association à l'élaboration des plans d'occupation des sols ;

- substitué à la procédure d'approbation conjointe des cartes communales par le préfet et le conseil municipal une procédure d'approbation par le seul conseil municipal et la transmission au préfet de l'acte publié approuvant, modifiant ou révisant ces documents, qui sont exécutoires et opposables aux tiers à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de cette transmission.

Votre rapporteur propose de revenir au texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture.

La commission a *adopté* un amendement du rapporteur supprimant l'insertion dans les cartes communales de dispositions particulières aux zones de montagne (**amendement n° 157**). Elle a également *adopté* un amendement du même auteur supprimant la procédure de consultation instaurée par les sénateurs à l'identique de celle existant pour les plans locaux d'urbanisme (**amendement n° 158**). Puis elle a examiné un amendement du rapporteur reprenant le dispositif adopté par l'Assemblée nationale en première lecture et relatif à l'approbation des cartes communales. Le rapporteur a indiqué que le Sénat avait totalement décentralisé la procédure d'élaboration et d'approbation des cartes communales, alors que celles-ci sont surtout destinées à des petites communes qui n'ont pas les moyens de mener de telles procédures. Il convient donc de recentraliser le dispositif en faisant intervenir le préfet. Si les communes souhaitent adopter une procédure décentralisée, elles peuvent élaborer un plan local d'urbanisme. La commission a *adopté* cet amendement (**amendement n° 159**).

Article L. 124-2-1 (nouveau) du code de l'urbanisme

Dispositions transitoires

Cet article résulte de l'adoption par les sénateurs d'un amendement de M. Ambroise Dupont, qui dispose que les cartes communales approuvées avant l'entrée en vigueur de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains sont soumises au régime juridique antérieur jusqu'à l'expiration de leur délai de validité.

La commission a adopté un amendement de *suppression* de cet article, après que le rapporteur eut indiqué que le dispositif transitoire y figurant était transféré à l'article L. 124-3 par l'amendement suivant (**amendement n° 160**).

Après l'article L. 124-2-1 (nouveau) du code de l'urbanisme

Dispositions transitoires

La commission a *adopté* un amendement du rapporteur insérant un article L. 124-3 A dans le code de l'urbanisme et y intégrant la disposition transitoire prévue initialement à l'article précédent, tout en clarifiant sa rédaction (**amendement n° 161**).

Article L. 124-3 du code de l'urbanisme

Décret en Conseil d'Etat

Cet article n'a fait l'objet d'aucune modification de la part de l'Assemblée nationale et du Sénat.

La commission a *adopté* l'article 4 *ainsi modifié*.

Article 5

Réforme du régime des zones d'aménagement concerté (ZAC)

L'Assemblée nationale a apporté les modifications suivantes à cet article :

- elle a précisé que l'établissement de coopération intercommunale compétent devait lui aussi émettre un avis lors de la procédure d'élaboration des ZAC créées par le préfet ;

- elle a complété la rédaction proposée pour l'article L. 311-8 du code de l'urbanisme, afin que les projets de plan d'aménagement de zone (PAZ) arrêtés en vue d'être soumis à enquête publique avant l'entrée en vigueur de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains restent soumis aux dispositions législatives antérieures et qu'ils soient intégrés aux plans locaux d'urbanisme dès leur approbation. Le Sénat a supprimé cet ajout.

Le Sénat, outre des modifications de coordination avec le retour au terme « plan d'occupation des sols », a adopté les dispositions supplémentaires suivantes :

- une ZAC ne peut être créée sur plusieurs emplacements territorialement distincts que si elle est localisée dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par le plan d'occupation des sols. Cette disposition est inutile, puisque le plan d'aménagement de zone est désormais intégré au plan local d'urbanisme. Il suffit donc de modifier ce dernier pour créer une ZAC ;

- la convention conclue entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale et le constructeur constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de

construire ou de lotir. Cette disposition est particulièrement contraignante, puisqu'elle implique qu'une commune ne peut pas délivrer de permis de construire tant qu'elle n'a pas signé la convention ;

- les prescriptions du cahier des charges d'une ZAC peuvent déroger aux obligations de droit commun en matière de conditions d'implantation, afin de permettre une « gestion optimale de l'espace ». Votre rapporteur n'est pas favorable à une telle dérogation, opérée dans un but bien mal défini.

La commission a *adopté* un amendement de coordination du rapporteur (**amendement n° 162**). Puis, elle a *adopté* un amendement du même auteur supprimant la disposition au terme de laquelle une zone d'aménagement concerté doit être localisée dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par le plan d'occupation des sols, cette précision étant désormais inutile, puisque le plan d'aménagement de zone est désormais intégré dans le plan local d'urbanisme qu'il suffit de modifier pour créer une zone d'aménagement concerté (**amendement n° 163**).

La commission a ensuite *adopté* un amendement du rapporteur visant à supprimer la possibilité, pour les prescriptions des cahiers des charges de zone d'aménagement concerté, de déroger aux obligations de droit commun en matière de conditions d'implantation, pour permettre une gestion optimale de l'espace (**amendement n° 164**). Puis, la commission a *adopté* un amendement de coordination du rapporteur (**amendement n° 165**) et un amendement du même auteur insérant une disposition transitoire (**amendement n° 166**).

La commission a *adopté* l'article 5 *ainsi modifié*.

Article 6

Conventions publiques d'aménagement

Cet article a été modifié par l'Assemblée nationale pour permettre aux futurs quartiers choisis dans le cadre des contrats de ville en cours de discussion, de se doter d'un outil favorisant le renouvellement urbain.

Le Sénat a repris le dispositif adopté par l'Assemblée nationale et a, d'une part, renommé les conventions d'aménagement « conventions publiques d'aménagement », d'autre part, substitué au terme « aménageur » le terme « organisme cocontractant », afin de lever toute ambiguïté.

La commission a examiné un amendement du rapporteur relatif aux acquisitions réalisées par les organismes cocontractants. Le rapporteur a indiqué qu'il s'agissait de donner la possibilité aux aménageurs d'acquérir des terrains par l'exercice de prérogatives de puissance publique (en l'occurrence, le droit de préemption), qui lui sont déléguées par la commune. Ce dispositif est destiné à permettre à l'aménageur de saisir des opportunités pour réaliser un objet précis. Par ailleurs, il est précisé que l'organisme cocontractant peut réaliser des opérations annexes à l'opération globale ; ces opérations annexes doivent alors figurer dans la convention publique d'aménagement. La commission a *adopté* cet amendement (**amendement n° 167**).

Puis, elle a *adopté* un amendement du rapporteur permettant aux aménageurs de mener le suivi d'études préalables à l'opération, afin d'assurer la continuité de cette dernière (**amendement n° 168**). La commission a ensuite *adopté* deux amendements de coordination du rapporteur (**amendements n°s 169 et 170**) .

La commission a *adopté* l'article 6 *ainsi modifié*.

Article 7

(article L. 300-4-1 [nouveau] du code de l'urbanisme)

Contenu des conventions publiques d'aménagement portant sur des opérations auxquelles participent financièrement une ou des collectivités territoriales

L'Assemblée nationale a modifié cet article en adoptant un amendement du Gouvernement permettant aux collectivités locales de maîtriser les conditions d'intervention des aménageurs pour l'ensemble des opérations publiques d'aménagement.

Le Sénat a maintenu cette modification et a précisé que la collectivité locale devait prendre en charge tout ou partie du coût de l'opération et non pas le coût des seules opérations foncières. Il a en outre complété cet article afin de soumettre les conventions publiques d'aménagement à des conditions permettant à la collectivité d'exercer un contrôle étroit sur le déroulement matériel de l'opération et l'emploi des concours financiers qu'elle a attribués à la société d'économie mixte locale (communication du bilan prévisionnel des activités de la société, du plan de trésorerie et d'un tableau des acquisitions et cessions immobilières). Votre rapporteur ne peut qu'approuver un tel complément.

La commission a *adopté* un amendement du rapporteur visant, d'une part, à restreindre le champ d'application de l'article L. 300-4-1 aux seules conventions publiques d'aménagement et, d'autre part, à prévoir que les collectivités locales n'ont pas à financer la totalité de l'opération d'aménagement (**amendement n° 171**).

La commission a *adopté* l'article 7 *ainsi modifié*.

Article 8

Suppression de la notion de loi d'aménagement et d'urbanisme

L'Assemblée nationale a modifié cet article, d'une part, pour soumettre à enquête publique les projets de directives territoriales d'aménagement concernant les zones de montagne et le littoral, d'autre part, pour préciser les règles de compatibilité des directives territoriales d'aménagement, des schémas de cohérence territoriale, des schémas de secteur, des plans locaux d'urbanisme et des cartes communales avec les dispositions particulières aux zones de montagne.

Le Sénat a modifié cet article pour soumettre toutes les directives territoriales d'aménagement à enquête publique et pas seulement à une mise à disposition du public.

La commission a *adopté* un amendement du rapporteur visant à prendre en compte, dans les règles de compatibilité, la subordination des schémas de cohérence territoriale aux prescriptions de massifs (**amendement n° 172**). Elle a *adopté* un amendement de coordination du même auteur (**amendement n° 173**) et un amendement du rapporteur visant à prendre en compte, dans les règles de compatibilité, la subordination des plans locaux d'urbanisme aux prescriptions de massifs (**amendement n° 174**).

La commission a *adopté* l'article 8 *ainsi modifié*.

Article 8 bis

Inconstructibilité en bordure d'autoroutes

Cet article résulte de l'adoption, par l'Assemblée nationale, d'un amendement du rapporteur visant à dispenser de l'interdiction de construire, dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, les zones situées dans des communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, lorsqu'une étude de l'impact du projet, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites, est jointe à la demande d'autorisation du projet.

Le Sénat a modifié cet article pour revenir au terme « plan d'occupation des sols ». La commission a *adopté* un amendement de coordination du rapporteur (**amendement n° 175**).

Puis, elle a *adopté* cet article *ainsi modifié*.

Article 9 bis (nouveau)

(article L. 111-5-3 [nouveau] du code de l'urbanisme)

Information de l'acquéreur sur le bornage

Ce nouvel article résulte de l'adoption d'un amendement de M. Pierre Jarlier par le Sénat. Il insère un article L. 111-5-3 dans le code de l'urbanisme, aux termes duquel l'acquéreur souhaitant construire sur un terrain doit être informé si le descriptif du terrain résulte d'un bornage. Il précise en outre que le bornage est obligatoire, si le terrain correspond à un lot de lotissement, est issu d'une division effectuée à l'intérieur d'une ZAC ou est issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine.

Il est en outre précisé qu'une action en nullité peut être intentée sur le fondement de l'absence de ces mentions.

La commission a *adopté* cet article *sans modification*.

Article 10

Anciennes zones opérationnelles

Cet article, non modifié par l'Assemblée nationale, a été amendé par le Sénat pour tenir compte du retour à l'appellation « plan d'occupation des sols ».

La commission a *adopté* un amendement du rapporteur *portant rédaction globale* de cet article et revenant au texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture (**amendement n° 176**).

Article 10 ter

Prescriptions particulières de massif

Cet article additionnel a été adopté par l'Assemblée nationale sur proposition du Gouvernement, afin de permettre l'élaboration de prescriptions particulières pour tout ou partie d'un massif qui ne serait pas couvert par une directive territoriale d'aménagement.

Les sénateurs ont modifié le dispositif prévu, afin d'étendre aux bâtiments ruraux appartenant au patrimoine montagnard le régime des chalets d'alpages. Votre rapporteur n'est pas favorable à une telle extension, la notion de « patrimoine montagnard » étant extrêmement large et de faible portée normative.

La commission a en conséquence *adopté* un amendement du rapporteur supprimant la possibilité pour les directives territoriales d'aménagement de définir les types de bâtiments relevant des dispositions relatives aux chalets d'alpage ainsi que les constructions appartenant au « patrimoine montagnard » (**amendement n° 177**).

Puis la commission a *adopté* cet article *ainsi modifié*.

Article 10 quater (nouveau)

Droit de préemption des établissements publics fonciers

Cet article résulte de l'adoption, par le Sénat, d'un amendement de M. Marcel Bony, visant à permettre au département de déléguer son droit de préemption à un établissement public foncier à l'occasion de l'aliénation d'un bien situé à l'intérieur d'une zone de préemption située dans un espace naturel sensible.

La commission a *adopté* cet article *sans modification*.

Article 11

Conditions de rétrocession aux propriétaires de biens préemptés

Cet article a été modifié sur deux points par l'Assemblée nationale. D'une part, elle a étendu le droit de préemption urbain aux biens vendus par décision de justice. D'autre part, elle a complété cet article par un **paragraphe III** afin de permettre à la commune ayant délibéré pour définir des actions en matière de programme local de l'habitat, de motiver sa décision de préemption par référence à cette délibération. Elle a en outre prévu qu'il en était de même lorsque la commune a délibéré pour délimiter des périmètres d'intervention en vue de les aménager et d'améliorer leur qualité urbaine.

Le Sénat a supprimé le **paragraphe II** de cet article, qui ramenait de dix à cinq ans le délai au cours duquel peut s'exercer le droit de rétrocession d'un bien préempté par le titulaire du droit de préemption. Votre rapporteur propose de rétablir cette disposition. Le Sénat a par ailleurs apporté des modifications rédactionnelles au **paragraphe III** de cet article.

La commission a *adopté* un amendement du rapporteur rétablissant la possibilité pour le titulaire du droit de préemption d'utiliser ou d'aliéner à d'autres fins un bien acquis depuis cinq ans par exercice de ce droit (**amendement n° 178**). Puis, elle a *adopté* un amendement rédactionnel du même auteur (**amendement n° 179**).

La commission a *adopté* cet article *ainsi modifié*.

Article 11 bis

Droit de préemption en cas de vente par adjudication

Cet article résulte de l'adoption, par l'Assemblée nationale, d'un amendement de M. Daniel Marcovitch portant article additionnel et permettant au titulaire du droit de préemption d'exercer ce droit au prix de la dernière enchère lorsqu'un bien acquis par une personne dans une vente par adjudication est revendu moins d'un an après cette adjudication.

Les sénateurs ont complété cet article afin que soient exclus du champ du droit de préemption urbain les immeubles acquis par les organismes d'habitations à loyer modéré.

La commission a *adopté* cet article *sans modification*.

Article 11 ter (nouveau)

Exercice du droit de préemption sur une fraction d'unité foncière

Cet article résulte de l'adoption par le Sénat d'un amendement portant article additionnel de M. Daniel Eckenspieller. Il permet l'exercice du droit de préemption sur une fraction d'unité foncière par délibération motivée de la commune et lorsque la réalisation d'une opération d'aménagement précise le nécessite, ce qui est impossible actuellement, ce droit ne pouvant s'exercer qu'à l'intérieur d'une zone urbanisable et sur la totalité d'une unité foncière. En contrepartie, cet article prévoit la faculté, pour le propriétaire du terrain ainsi

morcelé, d'exiger que l'acquisition porte sur l'intégralité du bien. Il est en outre prévu que le prix d'acquisition tient compte de l'éventuelle dépréciation subie, du fait de la préemption partielle, par la fraction restante de l'unité foncière.

La commission a *adopté* un amendement rédactionnel du rapporteur *portant rédaction globale* de cet article (**amendement n° 180**).

Article 12

Droits de délaissement

TITRE III

DROITS DE DELAISSEMENT

Article L. 230-1 du code de l'urbanisme

Procédure de mise en demeure

Cet article, non modifié par l'Assemblée nationale, a fait l'objet d'une précision rédactionnelle au Sénat.

Article L. 230-2 (nouveau) du code de l'urbanisme

Terrains transmis pour cause de décès

L'Assemblée nationale n'a pas modifié cet article, qui a fait l'objet d'un amendement rédactionnel au Sénat.

Article L. 230-3 (nouveau) du code de l'urbanisme

Prix d'acquisition et date de référence

Cet article a été modifié par l'Assemblée nationale en première lecture pour corriger une erreur rédactionnelle. Le Sénat l'a également modifié pour tenir compte du retour au terme « plan d'occupation des sols ».

La commission a *adopté* deux amendements de coordination du rapporteur (**amendements n^{os} 181 et 182**) .

Article L. 230-4 (nouveau) du code de l'urbanisme

Opposabilité des limitations au droit de construire et de la réserve

Cet article, qui a fait l'objet de corrections rédactionnelles à l'Assemblée nationale, n'a pas été modifié par le Sénat.

Article L. 230-5 (nouveau) du code de l'urbanisme

Effets de l'acte ou de la décision portant transfert de propriété

L'Assemblée nationale a corrigé la rédaction de cet article, qui n'a pas été modifié par le Sénat.

Article L. 230-6 (nouveau) du code de l'urbanisme

Gestion des terrains acquis par une collectivité ou un service public

Cet article, non modifié par l'Assemblée nationale, a fait l'objet d'une correction rédactionnelle au Sénat.

La commission a *adopté* l'article 12 *ainsi modifié*.

Article 12 bis (nouveau)

Coordination rédactionnelle

Le Sénat a adopté cet article additionnel afin de préciser que les actions ou opérations d'aménagement ont notamment pour objet la restructuration et le renouvellement urbains. Votre rapporteur vous propose de modifier cet article afin de préciser que ces actions ou opérations ont notamment pour objet le renouvellement urbain. Il ne semble en effet pas souhaitable de distinguer ce dernier de la restructuration urbaine. Le renouvellement urbain est un terme générique qui comprend nécessairement la restructuration. Tel est l'objet de l'amendement que la commission a *adopté* substituant aux termes « restructuration et renouvellement urbains », le terme « renouvellement urbain » (**amendement n° 183**).

La commission a *adopté* cet article *ainsi modifié*.

Article 13

Définition et modalités de mise en œuvre des opérations d'aménagement

Cet article n'a pas été modifié par l'Assemblée nationale en première lecture. Le Sénat y a supprimé les troisième et quatrième alinéas qui précisait que pour la mise en œuvre de leurs actions et opérations d'aménagement, les collectivités locales ou les établissements publics de coopération intercommunale ont recours à des professionnels qualifiés dans les domaines de la conception et de l'aménagement de l'espace.

La commission a *adopté* un amendement de coordination du rapporteur (**amendement n° 184**).

Puis, elle a *adopté* l'article 13 *ainsi modifié*.

Article 14

Concertation préalable avec la population

L'Assemblée nationale a modifié cet article sur deux points. D'une part, elle a prévu que le conseil municipal et l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ne fixaient les objectifs poursuivis et les modalités de concertation avec la population, qu'après avis des communes concernées. D'autre part, elle a rendu obligatoire la concertation pour toutes les opérations de renouvellement urbain, cette dernière ne visant pour l'instant que les seules opérations d'aménagement. Le Sénat a supprimé ces deux modifications ; il a en outre corrigé la rédaction de l'article par coordination avec le retour au terme « plan d'occupation des sols ».

La commission a examiné un amendement de M. Michel Vaxès visant à introduire l'avis des communes concernées, lorsque l'établissement public de coopération intercommunale établit les modalités de la concertation, en application de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme. Après que le rapporteur eut indiqué que cette disposition était contraire à la loi n° 99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale, la commission a *rejeté* cet amendement.

Puis, elle a *adopté* cet article *sans modification*.

Article 15

Secteurs sauvegardés

L'Assemblée nationale a modifié cet article sur les points suivants :

- elle a prévu que pendant la période courant de l'acte créant le secteur sauvegardé à l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), il peut être dérogé au plan local d'urbanisme approuvé pour accorder une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol non conforme à des dispositions du PLU qui compromettraient la mise en œuvre d'un PSMV en cours d'étude ; cette dérogation est accordée après avis conforme de l'architecte des Bâtiments de France ;

- elle a substitué à la procédure d'approbation du plan de sauvegarde et de mise en valeur par le préfet en cas d'avis favorable du conseil municipal, de la commission locale du secteur sauvegardé et du commissaire enquêteur, une approbation par les ministres compétents ;

- elle a étendu la procédure de modification des PSMV par arrêté conjoint du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre chargé de l'architecture, après enquête publique, avis de la commission nationale des secteurs sauvegardés et délibération du conseil municipal, à la mise en œuvre d'un projet d'aménagement global pour lequel le plan local d'urbanisme a institué les servitudes prévues à l'article L. 123-2.

Le Sénat a supprimé l'ensemble de ces modifications pour revenir au dispositif prévu initialement par le projet de loi et est revenu au terme « plan d'occupation de sols ».

La commission a *adopté* un amendement de coordination du rapporteur (**amendement n° 185**) puis elle a *adopté* cet article *ainsi modifié*.

Article 16

Projet architectural et paysager des lotissements

L'Assemblée nationale a, lors de la première lecture, supprimé la disposition aux termes de laquelle les demandes d'autorisation de lotir n'ont pas à préciser le projet architectural et paysager des futurs lotissements lorsque ceux-ci comportent un nombre de lots inférieurs à un seuil défini par décret en Conseil d'Etat. Elle a, en outre, précisé que ce projet doit comprendre des clauses concernant l'environnement et la collecte des déchets.

Le Sénat n'a modifié cet article que pour revenir au terme « plan d'occupation des sols ». La commission a *adopté* un amendement de coordination du rapporteur (**amendement n° 186**).

Puis, elle a *adopté* cet article *ainsi modifié*.

Article 17

Établissements publics fonciers locaux

L'Assemblée nationale a apporté une modification rédactionnelle à l'article 17. Ce dernier a été totalement bouleversé par le Sénat, qui a adopté un amendement de rédaction globale proposé par le Gouvernement.

Ce dernier a réécrit l'actuel chapitre IV du titre II du livre III du code de l'urbanisme, relatif aux établissements publics fonciers, désormais qualifiés de « locaux », et comprenant les articles L. 324-1 à L. 324-10.

CHAPITRE IV

Etablissements publics fonciers locaux

Article L. 324-1 du code de l'urbanisme

Définition et missions des établissements publics fonciers locaux

Comme cela est le cas actuellement, les établissements publics fonciers (EPF) locaux sont des établissements publics locaux à caractère industriel et commercial.

Leur champ de compétence est maintenu : actuellement, ils ont vocation à réaliser, pour le compte de leurs membres ou de l'Etat, toutes acquisitions foncières et immobilières, en vue de la constitution de réserves foncières et en prévision d'actions ou opérations d'aménagement. La nouvelle rédaction de cet article maintient ces missions, tout en prévoyant qu'elles peuvent être accomplies pour le compte de « toute personne publique », c'est-à-dire notamment les collectivités territoriales et leurs groupements (établissements publics de coopération intercommunale, syndicats mixtes), ce qui est déjà le cas actuellement.

Des précisions sont cependant introduites par rapport à l'actuel article L. 324-1 : il est prévu, au *deuxième alinéa*, que les EPF locaux peuvent intervenir, à titre exceptionnel, à l'extérieur du territoire des communes et des établissements publics de coopération intercommunale membres, pour des acquisitions nécessaires à des actions ou opérations menées à l'intérieur de celui-ci.

Le *troisième alinéa* est la reprise intégrale de la dernière phrase du premier alinéa de l'actuel article L. 324-1, aux termes de laquelle les acquisitions et cessions foncières et immobilières réalisées par les EPF locaux sont soumises aux dispositions relatives à la transparence des opérations immobilières des collectivités territoriales, établissements publics de coopération intercommunale ou syndicats mixtes.

De même, le *quatrième alinéa* reprend l'actuel deuxième alinéa de cet article, qui prévoit que les établissements publics fonciers peuvent exercer, par délégation de leurs titulaires, un droit de préemption.

Le *dernier alinéa* de cet article complète le dispositif prévu par l'actuel article L. 324-1 : actuellement, les EPF ne peuvent conduire aucune opération sans l'avis de la commune concernée. Il est ajouté que l'avis de l'établissement public de coopération intercommunale sur le territoire duquel l'opération est prévue est également requis. Il est en outre précisé que ces avis sont réputés favorables dans un délai de deux mois à compter de la saisine de la commune ou de l'EPCI.

La commission a *adopté* un amendement du rapporteur préservant la faculté de créer un établissement public foncier local, même s'il existe un établissement public foncier d'Etat dans le même domaine d'intervention (**amendement n° 187**).

Article L. 324-2 du code de l'urbanisme

Création des établissements publics fonciers locaux

Aux termes de l'actuel article L. 324-2 du code de l'urbanisme, les établissements publics fonciers sont créés par le préfet, au vu des délibérations concordantes émanant :

- des deux tiers des conseils municipaux ou des organes délibérants des établissements publics de coopération intercommunale, représentant au moins la moitié de la population des communes concernées ;

- de la moitié des conseils municipaux ou organes délibérants des établissements publics de coopération intercommunale, représentant au moins les deux tiers de la population intéressée. Lorsque des communes sont groupées au sein d'un EPCI compétent en matière

foncière, la délibération émane de cet établissement et il est tenu compte du nombre et de la population totale des communes ainsi regroupées pour l'application de la règle de majorité.

L'amendement gouvernemental a remanié ce dispositif. S'il est toujours prévu que l'établissement public foncier est créé par le préfet, la règle de majorité des deux tiers est remplacée par une adhésion volontaire des établissements publics de coopération intercommunale et des communes à l'établissement public foncier local. La représentation dans l'EPF des communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale est toutefois assurée par ce dernier, dès lors qu'il est titulaire d'un droit de préemption et est compétent en matière de schéma de cohérence territoriale, de zone d'aménagement concerté et de programme local de l'habitat. Il est souhaitable de supprimer la condition relative à la détention d'un droit de préemption. En effet, elle interdit aux communautés d'agglomérations de constituer un établissement public foncier, ce qui est particulièrement restrictif. En l'état, ce dispositif permettrait aux seules communautés urbaines de constituer un EPF. Il est également prévu que la région et le département peuvent adhérer à l'établissement public foncier local dès sa création, alors qu'actuellement ils ne peuvent demander à en faire partie qu'après sa constitution (actuel article L. 324-4).

Comme cela est actuellement le cas, il est en outre précisé que les délibérations visant à décider de la création d'un établissement public foncier local portent sur les modalités de fonctionnement, la durée, le siège et la composition du conseil d'administration de cet établissement. Des nouveautés sont introduites par rapport au régime actuel :

- pour tenir compte du passage à une adhésion volontaire, il est prévu que les délibérations portent également sur la liste des membres de l'établissement ;

- il est proposé de créer une assemblée générale en tenant compte de l'importance de la population des communes et des établissements publics de coopération intercommunale membres.

La commission a *adopté* un amendement de coordination du rapporteur (**amendement n° 188**). Puis, elle a *adopté* un amendement du même auteur supprimant la condition de détention d'un droit de préemption par les établissements publics de coopération intercommunale pour pouvoir créer un établissement public foncier local (**amendement n° 189**). Elle a ensuite *adopté* un amendement de coordination du rapporteur (**amendement n° 190**).

Article L. 324-3 du code de l'urbanisme

Assemblée générale de l'établissement public foncier local

L'actuel article L. 324-3 prévoit que l'établissement public foncier est administré par un conseil d'administration. Ce dernier est toujours prévu, mais il est précisé que les communes ou établissements publics de coopération intercommunale sont tous représentés dans une assemblée générale. Le conseil d'administration est désormais élu en son sein. Il n'est donc composé que de membres de l'établissement public foncier, ce qui n'est actuellement pas le cas aux termes de l'actuel article L. 324-3, qui dispose qu'il est composé, pour les trois quarts au moins des sièges, de représentants des membres de l'EPF et, le cas échéant, pour un quart au plus des sièges, de personnes qualifiées, désignées par le collège des

représentants des membres de l'établissement public foncier. Ces personnes qualifiées ont disparu dans la nouvelle rédaction proposée par le Gouvernement.

Il est en outre précisé que lorsque tous les membres de l'établissement sont représentés au conseil d'administration, celui-ci exerce les compétences dévolues à l'assemblée générale.

Article L. 324-4 du code de l'urbanisme

Vote du montant de la taxe spéciale d'équipement par l'assemblée générale

La nouvelle rédaction de cet article prévoit que l'assemblée générale, qui regroupe tous les membres de l'établissement public foncier local, vote le montant de la taxe spéciale d'équipement ; la majorité requise doit comprendre plus de la moitié des délégués présents ou représentés des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale membres.

Article L. 324-5 du code de l'urbanisme

Compétences du conseil d'administration

Actuellement, aucune disposition du code de l'urbanisme ne précise quelles sont les missions et compétences du conseil d'administration d'un établissement public foncier. La nouvelle rédaction de l'article L. 324-5 pallie cette insuffisance, en précisant de quelles compétences dispose ce conseil d'administration pour régler par ses délibérations les affaires de l'EPF. Il s'agit :

- de la détermination des orientations de l'établissement et de son programme pluriannuel d'intervention ;
- de compétences financières (vote de l'état prévisionnel des recettes et des dépenses, autorisation des emprunts, approbation des comptes, affectation du résultat) ;
- de la nomination du directeur de l'établissement, sur proposition du président. Le président et le ou les vice-présidents sont élus en son sein.

Article L. 324-6 du code de l'urbanisme

Compétences du directeur

Là encore, la nouvelle rédaction de cet article revient sur les silences du dispositif actuel qui ne fait pas mention du directeur de l'établissement public foncier.

Il est prévu, conformément au régime des établissements publics, que celui-ci :

- ordonne les dépenses et les recettes de l'établissement ;
- représente l'établissement en justice et dans tous les actes de la vie civile ;
- passe les contrats et signe tous les actes pris au nom de l'établissement ;

- prépare et exécute les décisions de l'assemblée générale et du conseil d'administration ;
- recrute le personnel et a autorité sur lui ;
- peut déléguer sa signature.

Article L. 324-7 du code de l'urbanisme

Validité des actes et délibérations de l'établissement public foncier local

Dans son *premier alinéa*, cet article dispose que les actes et délibérations de l'établissement public foncier sont soumis au contrôle de légalité prévue par les articles L. 2131-1 à L. 2131-11 du code général des collectivités territoriales. Ils sont notamment exécutoires de plein droit dès qu'il a été procédé à leur publication ou à leur notification aux intéressés, ainsi qu'à leur transmission au préfet.

Le *deuxième alinéa* pose les conditions qui s'imposent aux délibérations de l'assemblée générale et du conseil d'administration pour être valables : la majorité de leurs membres doit être présente ou représentée. Les membres empêchés peuvent se faire représenter par un collègue de leur choix dans les conditions définies par l'article L. 2121-20 du code général des collectivités territoriales : le pouvoir, écrit, est donc révocable, et ne peut être valable pour plus de trois séances consécutives, sauf cas de maladie dûment constatée.

Article L. 324-8 du code de l'urbanisme

Recettes des établissements publics fonciers locaux

Dans son *premier alinéa*, cet article dispose que l'état prévisionnel des recettes et des dépenses est établi, voté, réglé et exécuté conformément aux dispositions du code général des collectivités territoriales.

Les alinéas suivants dressent une liste, non exhaustive, des recettes des EPF. Celles-ci sont actuellement énumérées à l'article L. 324-6 du code de l'urbanisme. Outre les recettes déjà prévues (le produit de la taxe spéciale d'équipement, la contribution prévue à l'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire la somme prélevée sur les recettes des communes où les logements sociaux représentent moins de 20 % des résidences principales, ainsi que le produit des dons et des legs), le dispositif gouvernemental introduit les nouvelles recettes suivantes :

- les contributions de l'État, des collectivités locales et des établissements publics ainsi que celles de toutes autres personnes morales publiques ou privées intéressées ;
- les emprunts ;
- la rémunération des prestations de services de l'établissement, les produits financiers, le produit de la gestion des biens de l'établissement et le produit de la vente des biens et droits mobiliers et immobiliers.

Article L. 324-9 du code de l'urbanisme

Comptabilité de l'établissement public foncier local

L'actuel article L. 324-7 dispose que le comptable de l'établissement public foncier est un comptable spécial nommé par le préfet sur proposition du conseil d'administration, après avis du trésorier-payeur général.

Ce dispositif est modifié : il est prévu que le comptable de l'EPF est un comptable direct du trésor, toujours nommé par le préfet, après l'avis, devenu conforme, du trésorier-payeur général.

Il est en outre précisé que les dispositions relatives aux comptables des collectivités territoriales sont applicables au comptable de l'établissement public foncier, à l'exception de l'article L. 1617-1 qui dispose que lesdits comptables sont nommés par le ministre chargé du budget ; l'établissement public est soumis au contrôle des chambres régionales des comptes.

La commission a *adopté* un amendement de coordination du rapporteur (**amendement n° 191**).

Article L. 324-10 (nouveau) du code de l'urbanisme

Dispositions transitoires

Cet article prévoit que les statuts des établissements publics fonciers créés avant l'entrée en vigueur de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains doivent être mis en conformité avec les nouvelles dispositions relatives à ces établissements, au plus tard avant le 1^{er} janvier 2002.

Le **paragraphe II** de l'article 17 actualise par ailleurs la rédaction de l'actuel article 1607 *bis* du code général des impôts, relatif à la taxe spéciale d'équipement, pour préciser que son montant est arrêté chaque année par l'assemblée générale de l'établissement public foncier dans les limites d'un plafond fixé par la loi de finances.

Le **paragraphe III** de cet article du projet de loi coordonne la rédaction de l'article L. 2122-22 du code général des collectivités territoriales, pour permettre au maire, par délégation du conseil municipal, d'être chargé, en tout ou partie, et pour la durée de son mandat, de donner l'avis de la commune préalablement aux opérations menées par un établissement public foncier local.

La commission a *adopté* l'article 17 *ainsi modifié*.

Article 17 bis (nouveau)

Remise aux collectivités des équipements au fur et à mesure de leur réalisation dans les opérations d'aménagement

Cet article résulte de l'adoption d'un amendement du Gouvernement par le Sénat et a pour objet de modifier l'article L. 318-2 du code de l'urbanisme. Dans sa rédaction actuelle, cet article dispose que les équipements réalisés dans les opérations d'aménagement peuvent être remis, y compris d'office, aux communes « à l'issue des opérations et travaux ». En

pratique, les équipements sont généralement remis aux collectivités au fur et à mesure de leur réalisation, sans attendre l'issue de l'ensemble de l'opération. L'amendement gouvernemental a modifié en conséquence la rédaction de l'article L. 318-2 pour prendre en compte ce cas de figure.

La commission a *adopté* cet article *sans modification*.

Article 18

Certificat d'urbanisme

Cet article a fait l'objet de corrections rédactionnelles à l'Assemblée nationale. Le Sénat ne l'a modifié que pour revenir au terme « plan d'occupation des sols ».

La commission a *adopté* un amendement du rapporteur permettant aux certificats d'urbanisme de garantir la stabilité des informations, notamment celles relatives au maintien éventuel des taxes et participations d'urbanisme afférentes à un terrain (**amendement n° 192**). Elle a *adopté* un amendement de coordination du même auteur (**amendement n° 193**).

La commission a *adopté* l'article 18 *ainsi modifié*.

Article 19

Dispositions relatives au permis de construire

L'Assemblée nationale a, lors de la première lecture, modifié cet article pour rétablir la déclaration de travaux. Le Sénat a lui aussi adopté cette modification. Il a, par ailleurs, complété l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, relatif au contenu du certificat d'urbanisme, pour préciser que les dossiers y étant attachés ainsi que les dossiers de demandes de permis de construire doivent comporter un plan précisant les limites juridiques, la surface exacte de base et les servitudes qui sont de nature à influencer sur la constructibilité du terrain en cause. Notons que les dispositions réglementaires applicables à ces documents prévoient déjà l'obligation d'indiquer la superficie (article R. 410-12 du code de l'urbanisme). En outre, il est extrêmement difficile de définir précisément la « surface exacte de base » et si l'autorité administrative fait connaître les servitudes de droit public pesant sur le terrain, il n'en est pas de même pour les servitudes de droit privé.

Enfin, le Sénat a adopté un amendement gouvernemental visant à préciser que le maire n'a pas à recueillir l'avis conforme du préfet sur les permis de construire postérieurs à l'annulation ou à la constatation de l'illégalité d'un plan d'occupation des sols ou d'une carte communale, lorsque ces décisions ont pour effet de remettre en vigueur le plan d'occupation des sols ou la carte communale antérieurs.

La commission a *adopté* un amendement de coordination du rapporteur (**amendement n° 194**). Puis, elle a examiné un amendement du même auteur permettant au conseil municipal, lors de sa délibération approuvant la carte communale, de décider que les permis de construire sont délivrés au nom de l'État. Après que le rapporteur eut souligné que

cette disposition était destinée à soulager les petites communes, la commission a *adopté* cet amendement (**amendement n° 195**). Elle a également *adopté* un amendement du même auteur supprimant l'obligation, pour les demandes de permis de construire, de préciser quelles sont les servitudes qui influent sur la constructibilité du terrain (**amendement n° 196**). Elle a *adopté* deux amendements de coordination du rapporteur (**amendements n°s 197 et 198**).

La commission a *adopté* cet article *ainsi modifié*.

Article 19 bis

Chalets d'alpage et bâtiments agricoles isolés des zones de montagne

L'Assemblée nationale a adopté cet article additionnel, autorisant la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpages ou d'autres bâtiments agricoles isolés en zone de montagne. Il permettait également leur extension limitée lorsque leur destination est liée à une activité professionnelle saisonnière.

Le Sénat a supprimé cet article.

La commission a *maintenu la suppression* de cet article.

Article 19 ter (nouveau)

Urbanisation en discontinuité, en zones de montagne, en cas d'adaptation de certaines constructions existantes

Cet article résulte de l'adoption d'un amendement de M. Louis Althapé, rapporteur pour la commission des affaires économiques et du plan, par le Sénat. Il permet d'assurer la conservation des bâtiments existants, en autorisant d'éventuels changements d'affectation, pour adapter des constructions et des installations ou équipements publics.

La commission a *adopté* cet article *sans modification*.

Article 19 quater (nouveau)

Construction de bâtiments d'usage industriel intégrés à l'environnement en zones de montagne

Cet article additionnel constitue le pendant de l'article précédent. Son **paragraphe I** permet de déroger à la règle d'urbanisation en continuité en zones de montagne pour implanter des constructions à usage industriel et artisanal intégrées à l'environnement, sur des terres dépourvues de vocation agricole spécifique, le cas échéant dans le cadre de zones d'aménagement concerté.

Le paragraphe II coordonne la rédaction de l'article L. 145-7 relatif aux directives territoriales d'aménagement s'appliquant aux massifs, afin qu'elles précisent, en fonction des particularités de chaque massif, les modalités d'implantation de constructions à usage

industriel et commercial intégrées à l'environnement, lorsque les nécessités du développement économique le justifient.

Selon votre rapporteur, cet article comporte des risques d'urbanisation anarchique dans des territoires sensibles ; il convient donc de le supprimer.

La commission a donc adopté un amendement de *suppression* de cet article présenté par le rapporteur (**amendement n° 199**).

Article 19 quinquies (nouveau)

Seuil de surface à partir duquel une opération est soumise à la procédure des unités touristiques nouvelles

Cet article a été introduit en première lecture par le Sénat. Il vise à relever de 8.000 à 12.000 mètres carrés la surface de plancher hors œuvre à partir de laquelle une opération visant à accroître la capacité d'hébergement touristique est soumise à la procédure des unités touristiques nouvelles (UTN). Ce relèvement de seuil est destiné à faciliter les opérations de réhabilitation de l'immobilier touristique des stations. Or, la procédure des UTN n'est pas mise en œuvre pour de telles opérations, mais pour les constructions nouvelles. Il n'y a donc pas lieu de relever le seuil précité.

La commission a adopté un amendement du rapporteur *supprimant* cet article (**amendement n° 200**), son auteur ayant indiqué que tout assouplissement de la procédure permettant l'augmentation des capacités d'hébergement touristique des stations de sport d'hiver risquait d'avoir des conséquences lourdes pour un environnement fragile.

Article 19 sexies (nouveau)

Définition des unités touristiques nouvelles

Aux termes de l'actuel article L. 145-9 du code de l'urbanisme, il revient à un décret en Conseil d'État de déterminer les seuils financiers à partir desquels, l'extension ou le renforcement significatif de remontées mécaniques sont considérés comme des unités touristiques nouvelles. Ce seuil est actuellement unique et fixé à 17,5 millions de francs.

Cet article du projet de loi, introduit par le Sénat, établit une distinction entre les seuils financiers relatifs, d'une part, aux extensions et, d'autre part, aux renforcements significatifs.

Le Gouvernement s'étant engagé, lors de l'examen du projet de loi au Sénat, à différencier les seuils par décret, votre rapporteur estime que ce nouvel article n'est pas nécessaire.

La commission a adopté un amendement du rapporteur visant à *supprimer* cet article (**amendement n° 201**).

Article 19 septies (nouveau)

Délimitation par le plan d'occupation des sols de zones d'habitat individuel en zones de montagne caractérisées par un habitat traditionnel

Ce nouvel article résulte de l'adoption par le Sénat d'un amendement de M. Louis Althapé, rapporteur pour la commission des affaires économiques et du plan. Il a pour objet de reconnaître, dans les zones couvertes par la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative à la protection et au développement de la montagne, la possibilité pour le plan d'occupation des sols ou la carte communale de délimiter des zones d'habitat individuel, après avis de la commission départementale des sites. Ces zones doivent être déjà caractérisées par l'« existence d'un habitat traditionnel composé de constructions implantées de façon discontinue » ; elles doivent en outre être « desservies partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer ».

Il est par ailleurs précisé que la détermination des caractéristiques, du périmètre, des prescriptions architecturales et paysagères et le coefficient d'occupation des sols nécessite un avis conforme de la commission départementale des sites.

Cet article ne semble pas indispensable, compte tenu de la possibilité d'utiliser le mécanisme de transfert des coefficients d'occupation des sols, prévu à l'article L. 123-4 et qui facilite la création de petits hameaux.

La commission a adopté un amendement de *suppression* de cet article présenté par le rapporteur (**amendement n° 202**).

Article 19 octies (nouveau)

(article L. 111-1-1-A [nouveau] du code de l'urbanisme)

Implantation de constructions nouvelles dans les zones rurales dénuées de toute pression foncière

Ce nouvel article a été adopté par le Sénat sur proposition de son rapporteur, M. Louis Althapé. Il permet de déroger aux dispositions de l'article L. 111-1 du code de l'urbanisme dans les zones rurales « caractérisées par l'absence de toute pression foncière et la présence d'un habitat traditionnel comportant des constructions implantées de façon discontinue ». Reste que le contenu de la notion d'habitat traditionnel dispersé est loin d'être défini. L'article L. 111-1 dispose que les règles générales d'urbanisme, déterminées par décret en Conseil d'État, s'appliquent dans toutes les communes, à l'exception des territoires dotés d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé. Ces règles générales sont énumérées à l'article L. 111-1-2 qui dispose qu'en l'absence de POS, les constructions

nouvelles sont interdites en dehors des parties urbanisées de la commune, à l'exception des constructions énumérées par ledit article.

Ce nouvel article du projet de loi permet désormais la réalisation de constructions nouvelles, quelle que soit leur nature, après avis de la commission de conciliation et dans la limite de deux constructions par commune et par an, si elles sont desservies par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer.

Il prévoit en outre que toute autorisation d'occupation du sol délivrée dans ce cadre doit déterminer les conditions de l'insertion paysagère et les prescriptions architecturales, ayant fait l'objet d'une délibération motivée du conseil municipal, auxquelles elle est soumise.

Votre rapporteur tient à souligner que l'adoption conforme de l'article 10 *bis*, proposé par voie d'amendement par M. François Brottes, l'adoption de l'article 19 *ter* nouveau ainsi que la possibilité d'élaborer des prescriptions de massif devraient permettre de prendre en compte une grande part des préoccupations exprimées pour permettre un développement équilibré des zones de montagne.

La commission a adopté un amendement de *suppression* de cet article présenté par le rapporteur (**amendement n° 203**).

Article 19 nonies (nouveau)

(article L. 600-4-2 [nouveau] du code de l'urbanisme)

Amende en cas de recours abusif en matière d'urbanisme

Ce nouvel article du projet de loi, adopté par le Sénat, crée un article L. 600-4-2 dans le livre VI du code de l'urbanisme relatif au contentieux de l'urbanisme.

Aux termes de ce nouvel article, lorsque le juge administratif est saisi d'un recours « manifestation abusive », il condamne le requérant au paiement d'une amende qui ne peut excéder 20.000 francs, conformément aux dispositions relatives au contentieux administratif.

Cette précision est inutile, puisqu'elle figure déjà à l'article R.88 du code des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel.

La commission a adopté un amendement de *suppression* de cet article présenté par le rapporteur (**amendement n° 204**).

Article 20

Réalisation d'aires de stationnement

L'Assemblée nationale a modifié cet article sur les points suivants :

– elle a précisé que le demandeur d'un permis de construire ne peut être tenu quitte de l'obligation de réaliser des aires de stationnement en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement que pour les places qu'il ne peut réaliser sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat ;

– elle a disposé que le pétitionnaire pouvait être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs de stationnement, dans la limite de 80.000 francs par place, à défaut de réaliser lui-même des aires de stationnement ;

– elle a pris, comme référence pour le calcul de la surface maximale des parkings des commerces soumis à autorisation d'exploitation, la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce et a étendu cette disposition aux multiplexes.

Le Sénat a complété ce dispositif en prévoyant que le pétitionnaire peut également être tenu quitte de ses obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation. Cette disposition est acceptable, dans la mesure où elle ne concerne que le caractère commercial de la gestion du parc de stationnement. Le Sénat a en outre supprimé la possibilité de déroger à ces obligations lorsque la réalisation d'aires de stationnement pose des problèmes techniques ou architecturaux ou serait de nature à compromettre la conservation de vestiges archéologiques dont la destruction n'est pas envisageable.

Enfin, le Sénat a modifié la disposition relative à l'emprise au sol des aires de stationnement annexes des commerces, en prévoyant un double mécanisme :

– l'emprise au sol ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments ;

– toutefois, si un schéma de cohérence territoriale existe, il lui revient de déterminer cette surface qui doit être comprise dans une fourchette allant de une fois et demie à deux fois la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

La commission a examiné un amendement de M. Marc-Philippe Daubresse visant à interdire aux constructeurs d'utiliser successivement la même aire de stationnement pour justifier avoir rempli les obligations prévues par les documents d'urbanisme.

Le rapporteur s'est déclaré favorable à cet amendement, sous réserve d'une modification rédactionnelle étendant son champ d'application aux parcs privés de stationnement, que M. Marc-Philippe Daubresse a acceptée.

M. Jean-Michel Marchand a estimé que cet amendement soulevait une contradiction, puisque, d'une part, les plans de déplacements urbains visent à réduire le nombre de places de stationnement et, d'autre part, cet amendement tend à l'accroître. Le rapporteur a indiqué que le problème de gestion des places de stationnement par les plans de déplacements urbains se posait de manière différente selon les territoires et a salué la volonté d'éviter qu'un même parc de stationnement soit utilisé pour des permis de construire consécutifs, par le biais de reventes de places de stationnement. M. Jean-Michel Marchand a déclaré souscrire à cet objectif mais a signalé que là n'était pas le problème. La question est de choisir entre la création de places de parking ou la mise en œuvre d'une contribution financière. Il a indiqué

que le problème se posait, de manière analogue, pour les places de stationnement des logements sociaux. Puis, M. Marc-Philippe Daubresse a fait observer qu'en toute hypothèse, le plan local d'urbanisme devait être compatible avec le plan de déplacements urbains. M. Patrick Rimbart, rapporteur, a également indiqué que se posait le problème des places de stationnement dans les bastides.

La commission a *adopté* le sous-amendement du rapporteur, puis l'amendement ainsi modifié (**amendement n° 206**).

Elle a ensuite *adopté* deux amendements de coordination du rapporteur (**amendements n°s 205 et 207**) et a examiné un amendement du même auteur portant rédaction globale du paragraphe IV de cet article. Le rapporteur a indiqué qu'il s'agissait, d'une part, de reprendre le texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture et, d'autre part, d'introduire une règle spéciale d'emprise au sol des aires de stationnement des cinémas. Si ceux-ci sont situés dans un centre commercial, c'est la règle limitant l'emprise au sol de ces aires à une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce qui s'applique. Sinon, cette emprise au sol ne peut excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

M. Guy Malandain s'est étonné de cette dernière disposition et a demandé comment il était possible de l'appliquer sur l'ensemble du territoire. Il a ajouté qu'elle relevait du domaine réglementaire et qu'elle ne permettait pas de répondre aux problèmes des différentes communes concernées. Selon lui, un tel dispositif relève du plan local d'urbanisme et non d'une loi. Le rapporteur a rappelé que le but était de limiter l'emprise au sol des aires de stationnement, qui constitue un élément important de la qualité des espaces, et qu'en aucun cas il ne s'agissait de limiter la surface totale de ces aires. M. Jean-Michel Marchand a estimé qu'il était inacceptable d'appliquer la règle prévue à la surface hors œuvre nette des bâtiments et qu'il convenait de prendre en compte l'emprise au sol de ces derniers. M. André Lajoinie, président, a jugé que la loi devait intervenir pour prévenir le risque d'une extension trop importante des parcs de stationnement.

Le rapporteur a indiqué qu'à l'heure actuelle, l'emprise au sol moyenne des aires de stationnement est supérieure à deux fois la surface hors œuvre nette (SHON) des bâtiments affectés au commerce ; l'amendement est donc contraignant par rapport aux pratiques actuelles. Toutefois, si l'on oblige à réduire trop fortement ces emprises au sol, il existe des risques de distorsion de concurrence entre les anciens centres commerciaux, bien pourvus en parcs de stationnement, et les nouveaux centres. En outre, l'amendement permet à la fois de limiter l'emprise au sol de ces parcs sans encourager l'étalement en surface des centres commerciaux, désavantage que comporterait la solution préconisée par M. Jean-Michel Marchand.

M. Marc-Philippe Daubresse a estimé qu'il fallait faire confiance aux élus locaux et a fait remarquer que les situations étaient fort différentes en centre-ville et en campagne. M. Guy Malandain a déclaré que l'amendement du rapporteur rendrait plus difficiles les négociations des élus avec les constructeurs, puisque ceux-ci pourraient, avec raison, exiger que leurs parcs de stationnement aient une emprise au sol atteignant une fois et demie la SHON des bâtiments affectés au commerce, ce qui interdirait la réalisation de parcs de stationnement totalement souterrains. Il s'est donc inquiété des effets pervers d'une telle

disposition et a exprimé le souhait que ne soit inscrit dans la loi que le simple principe d'utilisation économe des terrains, sans référence quantitative.

Le rapporteur a rappelé la nécessité de limiter les dérives actuelles, ainsi que la possibilité, pour les documents locaux d'urbanisme, d'imposer des prescriptions plus contraignantes que la règle énoncée par l'amendement qui ne propose qu'un plafond. Puis, M. Jean-Michel Marchand a insisté sur la nécessité de rééquilibrer les équipements existants, en faveur des centres-villes. Le rapporteur a indiqué que son amendement favoriserait la reconversion de centres commerciaux qui sont sur le point de devenir de véritables « friches » tout en évitant que ne se constituent des rentes de situation. Il a estimé qu'en conséquence, la solution qu'il proposait était équilibrée.

La commission a *adopté* cet amendement (**amendement n° 208**). Puis, M. Marc-Philippe Daubresse a retiré un amendement.

La commission a *adopté* l'article 20 *ainsi modifié*.

Article 20 bis A (nouveau)

Notification de la demande d'aide juridictionnelle

Ce nouvel article a été introduit dans le projet de loi par le Sénat. Il vise à réécrire le premier alinéa de l'article L. 600-3, qui, dans sa rédaction actuelle, prévoit qu'en cas de recours contentieux à l'encontre d'un document d'urbanisme ou d'une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol, l'auteur du recours doit notifier ce dernier à l'auteur et, s'il y a lieu, au titulaire de l'autorisation.

Le Sénat a substitué à cet alinéa un nouveau dispositif, aux termes duquel l'auteur d'un recours contentieux à l'encontre d'une autorisation relative à l'occupation ou l'utilisation du sol doit notifier sa demande d'aide juridictionnelle au bénéficiaire de l'autorisation dans un délai de quinze jours, faute de quoi son recours est irrecevable.

Une telle disposition n'est pas acceptable. Certes, il existe des demandes d'aide juridictionnelle dilatoires. Mais cet article pénalise ceux qui ont fait de bonne foi une telle demande et qui sont donc peu au fait des procédures et verraient ainsi leur droit de recours gravement atteint.

La commission a adopté un amendement du rapporteur *supprimant* cet article (**amendement n° 209**).

Article 20 bis

Constructibilité en zone C des plans d'exposition au bruit

Lors de la première lecture, l'Assemblée nationale a adopté un amendement de M. Jean-Pierre Blazy créant cet article, qui modifie le régime de la constructibilité en zone C de plan d'exposition au bruit (PEB). Aux termes de l'actuel article L. 147-5 du code de

l'urbanisme, la réalisation de constructions à usage d'habitation en zone C des PEB est interdite, à l'exception :

– des logements de fonction nécessaires aux activités industrielles et commerciales admises dans la zone et des constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole ;

– des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances ;

– des constructions d'immeubles collectifs à usage d'habitation si elles s'accompagnent d'une réduction équivalente, dans un délai n'excédant pas un an, de la capacité d'accueil d'habitants dans des constructions existantes situées dans la même zone. L'Assemblée nationale a supprimé ce cas de dérogation à l'inconstructibilité en zone C.

Elle a, par ailleurs, complété le dispositif prévu par l'article L. 147-5 afin de permettre au plan d'exposition au bruit de délimiter, à l'intérieur des zones C, des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain de quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation peuvent être autorisées, si elles n'entraînent pas d'augmentation significative de la population soumise aux nuisances sonores. Le Sénat a modifié cette disposition pour que de telles opérations ne puissent être autorisées que si elles n'entraînent aucune augmentation de la population soumise aux nuisances sonores.

La commission a *adopté* cet article *sans modification*.

Article 20 ter

(article L. 600-4-1 [nouveau] du code de l'urbanisme)

Examen de l'ensemble des moyens par la juridiction administrative saisie d'une demande d'annulation en matière d'urbanisme

L'Assemblée nationale a introduit cet article dans le projet de loi, pour préciser que lorsque le juge administratif annule pour excès de pouvoir un acte intervenu en matière d'urbanisme ou en ordonne le sursis à exécution, il se prononce sur l'ensemble des moyens de la requête qu'il estime fonder l'annulation ou la suspension. Le Sénat a modifié ce dispositif pour préciser que le juge statue en l'état du dossier.

La commission a *adopté* cet article *sans modification*.

Article 20 quater A (nouveau)

Encadrement des missions des architectes des bâtiments de France

Les sénateurs ont adopté cet article additionnel qui prévoit que les architectes des bâtiments de France ne peuvent réaliser de travaux de conception ou de maîtrise d'œuvre à

titre privé dans les collectivités où ils exercent leurs activités publiques ou au profit de personnes privées dans l'aire géographique de leur compétence géographique.

M. Yves Dauge s'étant inquiété du caractère, peut-être excessif, de l'interdiction imposée aux architectes des bâtiments de France, le rapporteur lui a répondu qu'elle ne s'appliquerait que dans l'aire géographique de leur compétence administrative, c'est-à-dire le département.

La commission a *adopté* cet article *sans modification*.

Article 20 quater B (nouveau)
(article L. 602-1 du code de l'urbanisme)

Exception d'illégalité

La nouvelle rédaction de l'article L. 602-1 du code de l'urbanisme a été introduite par le Sénat lors de la première lecture.

Dans sa rédaction actuelle, cet article prévoit que l'illégalité pour vice de forme des documents d'urbanisme locaux ne peut être invoquée six mois après qu'ils sont entrés en vigueur.

Le Sénat a étendu cette disposition afin que l'exception d'illégalité ne puisse être invoquée ni pour vice de forme, ni pour des raisons de fond, passé ce même délai. Cela signifie que ces documents seraient donc inattaquables à l'expiration d'un délai de six mois, ce qui n'est pas envisageable et paraît discutable sur le plan constitutionnel.

La commission a adopté un amendement présenté par le rapporteur, portant *suppression* de cet article (**amendement n° 210**).

Article 20 quater C (nouveau)

Information du titulaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol en cas de transmission incomplète de cette autorisation au préfet

Cet article, adopté par voie d'amendement par le Sénat, introduit un nouvel alinéa dans l'article L. 600-3 du code de l'urbanisme. Celui-ci, dans sa rédaction actuelle, prévoit qu'en cas de déféré préfectoral ou de recours contentieux à l'encontre d'un document d'urbanisme ou d'une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol, le préfet ou l'auteur de recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier son recours à l'auteur de la décision et, s'il y a lieu, au titulaire de l'autorisation, dans un délai de quinze jours à compter du déféré ou du recours.

Les sénateurs ont complété ce dispositif en imposant au préfet d'informer le bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol qu'il demande un complément d'information sur ladite autorisation, faute de quoi le déféré ultérieur serait

irrecevable. Là encore, cette disposition est discutable, puisqu'elle restreint les possibilités de recours pour des motifs qui ne sont pas liés à ce dernier.

La commission a adopté un amendement présenté par le rapporteur, visant à *supprimer* cet article (**amendement n° 211**).

Article 20 quater D (nouveau)

(article L. 600-4-3 [nouveau] du code de l'urbanisme)

Légalité sous réserve de certaines autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol

Le Sénat a introduit un nouvel article L. 600-4-3 dans le code de l'urbanisme. Il vise à permettre au juge administratif de déclarer légale une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol contenant des illégalités « aisément régularisables », sous réserve de sa régularisation avant sa mise en œuvre. Votre rapporteur n'est pas favorable à ce dispositif, en l'état.

La commission a adopté un amendement de *suppression* de l'article présenté par le rapporteur qui a jugé que la notion d'illégalités « aisément régularisables » était trop imprécise pour permettre l'application de cet article (**amendement n° 212**).

Article 20 quater E (nouveau)

(article L. 600-4-4 [nouveau] du code de l'urbanisme)

Obligation d'invoquer, dans le délai de recours contentieux, l'ensemble des moyens de la requête à l'encontre d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol

Ce nouvel article a été introduit dans le code de l'urbanisme par le Sénat, par voie d'amendement, à l'initiative de M. Pierre Hérisson. Il prévoit que l'auteur d'un recours contentieux à l'encontre d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol est tenu d'invoquer l'ensemble des moyens de sa requête dans le délai de recours contentieux c'est-à-dire deux mois, faute de quoi elle est irrecevable.

Notons qu'une telle procédure n'existe, actuellement, qu'en matière électorale et qu'elle est particulièrement restrictive.

La commission a adopté un amendement de *suppression* présenté par le rapporteur, qui a précisé que cet article pourrait avoir pour conséquence une présentation stéréotypée et systématique de tous les moyens envisageables dès le premier mémoire (**amendement n° 213**).

Article 20 quater F (nouveau)

(article L. 600-6 [nouveau] du code de l'urbanisme)

Amende en cas de requête abusive

Le Sénat a créé dans le code de l'urbanisme un nouvel article L. 600-6, aux termes duquel une requête jugée abusive en matière de contentieux portant sur des autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol, donne lieu à une amende ne pouvant excéder 200.000 francs. Notons qu'à l'heure actuelle, l'article R. 88 du code des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel prévoit une amende maximale de 20.000 francs en matière de contentieux administratif.

La commission a adopté un amendement de *suppression* de l'article présenté par le rapporteur, après que son auteur eut expliqué que l'amende instituée lui semblait d'un montant exorbitant (**amendement n° 214**).

Article 20 quater G (nouveau)

(article L. 25-1 du code des tribunaux administratifs
et des cours administratives d'appel)

Consignation d'une somme par les associations en cas de dépôt d'un recours pour excès de pouvoir à l'encontre d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol

Ce nouvel article a été introduit dans le code des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel par voie d'amendement par le Sénat. Il vise à imposer aux associations la consignation d'une somme auprès du tribunal administratif lorsqu'elles déposent un recours pour excès de pouvoir à l'encontre d'une autorisation d'urbanisme. Le montant de la somme est fixé par le juge ; cette somme est restituée lorsque le recours a abouti à une décision définitive constatant que la requête n'était pas abusive.

Cette disposition paraît particulièrement contraire au principe d'égal accès à la justice.

La commission a adopté un amendement de *suppression* de l'article présenté par le rapporteur (**amendement n° 215**).

Article 20 quater

Reconnaissance de la vacance de biens

Cet article, adopté par voie d'amendement à l'Assemblée nationale, étend la procédure des biens vacants et sans maître prévue à l'article L. 27 *bis* du code du domaine de l'Etat aux biens vacants nécessaires à la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement, en vue de la cession de ce bien par l'Etat à la commune.

Le Sénat a modifié cet article pour substituer au terme « préfet » le terme « représentant de l'Etat dans le département ». La commission a donc *adopté* un amendement de coordination du rapporteur (**amendement n° 216**).

Puis, elle a *adopté* l'article 20 quater *ainsi modifié*.

Article 20 quinquies

Ajustement du périmètre de protection des monuments historiques

Cet article, introduit par l'Assemblée nationale dans le projet de loi, permet de revoir le périmètre du champ de visibilité autour des immeubles classés afin de prendre en compte l'environnement des monuments et en préserver le caractère ou contribuer à en améliorer la qualité.

L'Assemblée nationale a ouvert la possibilité de redéfinir le périmètre, actuellement fixé à 500 mètres autour des monuments historiques, sur proposition de l'architecte des bâtiments de France et en accord avec la commune lors de l'élaboration ou de la révision d'un plan local d'urbanisme, ce nouveau périmètre devant être soumis à enquête publique et annexé au plan local d'urbanisme.

Les sénateurs ont modifié ce dispositif pour, d'une part, revenir au terme « plan d'occupation des sols » et, d'autre part, donner également à la commune la possibilité de proposer la redéfinition du périmètre de 500 mètres, la procédure requérant alors un accord conjoint de celle-ci et de l'architecte des bâtiments de France. La commission a *adopté* un amendement de coordination du rapporteur (**amendement n° 217**).

La commission a *adopté* l'article 20 quinquies *ainsi modifié*.

Article 20 sexies

Droit de retrait des communes membres d'une communauté de villes adhérent à un établissement public de coopération intercommunale

Ce nouvel article résulte de l'adoption d'un amendement de M. Pierre Cohen par l'Assemblée nationale. Il vise à compléter le dispositif relatif à la transformation des

communautés de villes, prévu par l'article 57 de la loi n° 99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale.

Celle-ci a donné aux communes la possibilité de se retirer d'une communauté de villes pour adhérer à un autre établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, sur autorisation du préfet, après avis de la commission départementale de la coopération intercommunale. L'article 20 *sexies* du projet de loi a pour objet d'étendre cette disposition aux cas de retrait d'une communauté de villes pour permettre à une commune d'adhérer à une communauté d'agglomérations.

Le Sénat a supprimé cet article.

La commission a *adopté* un amendement du rapporteur *rétablissant cet article dans la rédaction adoptée par l'Assemblée nationale en première lecture (amendement n° 218)*.

Article 20 septies A (nouveau)

Plan de gestion des sites dans les zones relevant de la loi « littoral »

Cet article, introduit par le Sénat, complète le dispositif prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme, relatif aux aménagements pouvant être implantés dans une zone couverte par la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

Aux termes de l'actuel article L. 146-4 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage. Peuvent déroger à cette interdiction les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, après enquête publique.

Cet article vise à permettre la réalisation d'équipements « intégrés à l'environnement permettant l'accueil ou le passage des visiteurs, et notamment des parkings, des sanitaires, des chemins piétonniers et des objets mobiliers destinés à l'information du public », dès lors qu'un plan de gestion de site a reçu l'avis conforme de la commission départementale des sites. En outre, il est prévu d'autoriser des équipements non permanents « destinés à satisfaire certains besoins des visiteurs » lorsqu'une plage connaît une fréquentation de nature à en causer la dégradation et sous réserve de l'avis conforme de la commission des sites. Votre rapporteur craint que cet article ne comporte de graves risques de dégradation des paysages et en souhaite donc la suppression.

La commission a adopté, sur sa proposition, un amendement *supprimant* cet article **(amendement n° 219)**.

Après l'article 20 septies A (nouveau)

La commission a *rejeté* les amendements n°^s 1, 2 et 3 de M. Robert Gaïa, après que le rapporteur eut jugé que ce projet de loi relatif à la solidarité et au renouvellement urbains n'était pas le cadre le plus adapté pour régler les problèmes, réels, résultant de l'application de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

Article 20 septies (nouveau)

Date d'entrée en vigueur des articles 2, 3 et 5

Le Sénat a adopté ce nouvel article qui renvoie à un décret en Conseil d'Etat la détermination de la date d'entrée en vigueur des articles 2, 3 et 5 du présent projet de loi, cette entrée en vigueur devant intervenir au plus tard un an après la publication de la loi.

La commission a *adopté* un amendement du rapporteur prévoyant l'entrée en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'État et au plus tard un an après la publication de la présente loi, pour les articles 2 à 5 et 18 (**amendement n° 220**).

Puis, elle a *adopté* l'article 20 septies *ainsi modifié*.

Article 20 octies (nouveau)

**Équipements nécessaires à la pratique de la promenade
et de la randonnée sur les rives des lacs de montagne**

L'actuel article L. 145-5 du code de l'urbanisme interdit toutes constructions, installations et routes nouvelles sur une distance de trois cents mètres à compter de la rive de plans d'eau d'une superficie supérieure à mille hectares en zone de montagne. Il dispose néanmoins que sont autorisés « les équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade ou de sports nautique ».

Cet article, introduit par le Sénat, vise à étendre ce régime dérogatoire aux équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la promenade et de la randonnée.

La commission a *adopté* cet article *sans modification*.

Article 20 nonies (nouveau)

Classement d'herbiers marins en espaces boisés par les plans d'occupation des sols

Le Sénat a adopté ce nouvel article qui vise à permettre au plan d'occupation des sols de classer comme espaces boisés les « herbiers marins de posidonies et de cymodocées » qui sont tout simplement, pour les non-initiés, des variétés d'algues et qui figurent parmi les espèces protégées au titre de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la

nature. Il est contestable d'appliquer aux herbiers marins des dispositions relatives aux espaces boisés.

La commission a adopté un amendement du rapporteur *supprimant* cet article (**amendement n° 221**).

Article 20 decies (nouveau)

(article L. 160-6-2 [nouveau] du code de l'urbanisme)

Servitudes d'accès aux lacs de montagne

Ce nouvel article a été introduit par le Sénat dans le code de l'urbanisme. Il vise à appliquer aux lacs de montagne d'une superficie supérieure à mille hectares les dispositions prévues aux articles L. 160-6 et L. 160-6-1 du même code, à savoir :

– l'instauration d'une servitude grevant les propriétés riveraines de ces lacs, sur une bande de trois mètres de largeur, pour assurer exclusivement le passage des piétons (article L. 160-6) ;

– la possibilité de créer une servitude de passage des piétons, transversale à la rive, sur les voies et chemins privés d'usage collectif existants, à l'exception de ceux réservés à un usage professionnel, pour relier la voirie publique à la rive (article L. 160-6-1).

Une telle disposition n'apparaît pas indispensable pour votre rapporteur.

La commission a adopté un amendement du rapporteur *supprimant* cet article (**amendement n° 222**).

Article 20 undecies (nouveau)

**Soumission des chartes des parcs naturels régionaux
à enquête publique**

Le Sénat a introduit ce nouvel article qui modifie l'article L. 244-1 du code rural afin de préciser que les chartes de parcs naturels régionaux sont soumises à enquête publique.

La commission a *adopté* cet article *sans modification*.

Section 2

Le financement de l'urbanisme

Article 21

**Institution d'une participation des riverains
au financement des voies nouvelles**

Le 1^o de cet article insère deux articles L. 332-11-1 et L. 332-11-2 au sein du code de l'urbanisme.

Article L. 332-11-1 du code de l'urbanisme

Participation au financement des voies nouvelles et des réseaux

L'article L. 332-11-1 donne au conseil municipal la possibilité d'instituer une participation « *pour le financement de tout ou partie des voies nouvelles et des réseaux réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions* » (ci-après dénommée, la participation pour les voies nouvelles et les réseaux).

L'Assemblée nationale a précisé le texte du projet de loi sur deux points : d'une part, elle a estimé nécessaire que le coût des voies nouvelles et réseaux soit réparti au prorata de la superficie des terrains pondérée des droits à construire – lorsqu'un coefficient d'occupation des sols a été institué ; d'autre part, elle a réservé le bénéfice de l'exemption de la participation pour les voies nouvelles et les réseaux aux seules opérations de construction de logements sociaux visées au II de l'article 1585 C du code général des impôts.

Le Sénat a voté un amendement de précision.

Article L. 332-11-2 du code de l'urbanisme

**Régime juridique de la participation au financement
des voies nouvelles et des réseaux**

Cet article fixe le régime juridique de la participation pour les voies nouvelles et les réseaux.

L'Assemblée nationale avait voté deux amendements de précision et le Sénat a voté cet article sans modification.

Le 2^o de l'article 21 modifie la rédaction du *d*) du 2^o de l'article L. 332-6-1 du code de l'urbanisme, en substituant à la participation demandée « *pour la réalisation des équipements des services publics industriels ou commerciaux concédés, affermés ou exploités en régie rendus nécessaires pour la réalisation de l'opération* » un renvoi au nouvel article L. 332-11-1 du même code.

En conséquence, le 3^o de l'article 21 retire de la liste des contributions exigibles visées à l'article L. 332-6-1, les participations au titre du dépassement du coefficient d'occupation des sols et du plafond légal de densité et de la réalisation de parcs publics de stationnement.

La commission a *adopté* cet article *sans modification*.

Article 21 bis A (nouveau)

**Transfert de la participation
au financement des voies nouvelles et des réseaux
à l'établissement public de coopération intercommunale compétent**

Tirant les conséquences des modifications opérées par l'article 21 aux articles L. 332-11-1 et L. 332-11-2 du code de l'urbanisme, le Sénat a estimé nécessaire de modifier la rédaction de l'article L. 332-13 du même code.

Lorsque la commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un syndicat mixte compétent pour la réalisation des équipements donnant lieu à perception de la participation pour les voies nouvelles et les réseaux, il convient en effet que celle-ci soit instituée par l'établissement public qui exerce la compétence considérée et versée à son profit.

La commission a *adopté* cet article *sans modification*.

Article 21 bis

Plafonnement de la redevance acquittée par certaines communes au titre de la construction de locaux à usage de bureaux

Sur proposition de M. Jacques Brunhes, l'Assemblée nationale a adopté un article 21 *bis* complétant l'article L. 520-1 du code de l'urbanisme.

Rappelant que le code de l'urbanisme prévoit, en région Île-de-France, la perception d'une redevance à l'occasion de la construction de locaux à usage de bureaux et de locaux de recherche ainsi que de leurs annexes ⁽¹⁾, son auteur a fait valoir qu'il en résultait des situations surprenantes - voire « *ubuesques* ».

Il s'agit donc de permettre aux communes éligibles à la dotation de solidarité urbaine et situées dans les zones où une redevance de cette nature est acquittée par les personnes publiques ou privées à l'occasion de la construction de locaux à usage de bureaux, de se voir appliquer le seuil le plus faible des montants fixés par le décret n° 89-86 du 10 février 1989.

Le Sénat a voté cet article, sous réserve d'un amendement à portée rédactionnelle.

La commission a *adopté* cet article *sans modification*.

Article 21 ter

Plafonnement de la taxe annuelle sur les bureaux acquittée par certaines communes

Sur proposition de M. Jacques Brunhes, l'Assemblée nationale a adopté un article 21 *ter* relatif à la taxe annuelle sur les bureaux et complétant le 3° du a) du 1 du VI de l'article 231 *ter* du code général des impôts. Soulignant que le problème était identique à celui posé par la redevance sur la construction de bureaux – *cf.* observations sous l'article 21 *bis* – M. Jacques Brunhes a estimé qu'il fallait y apporter une réponse elle-même identique.

⁽¹⁾ L'article R. 520-12 définit ainsi trois zones selon le montant de la redevance (1 600 F/m², 1 000 F/m² et 400 F/m²) et énumère précisément les parties de département et les parties de Paris qui ressortissent de chaque zone (décret n° 89-86 du 10 février 1989).

L'Assemblée nationale a donc estimé que les communes éligibles à la dotation de solidarité urbaine devaient pouvoir bénéficier d'un classement dans la troisième circonscription, c'est-à-dire d'une taxe sur les bureaux au taux le plus faible – de sorte que les activités tertiaires puissent s'y développer avec plus de facilité.

Le Sénat a voté cet article, sous réserve d'un amendement à portée rédactionnelle.

La commission a *adopté* cet article *sans modification*.

Article 22

Modalités de suppression du plafond légal de densité

Cet article, qui s'inscrit dans le prolongement des modifications introduites par l'article 21, avait été adopté sans modification en première lecture par l'Assemblée nationale.

Les **paragraphes I et II** de cet article ont été adoptés sans modification par le Sénat.

Au **paragraphe III** de cet article, le Sénat a adopté un amendement permettant la déduction des surfaces de planchers supplémentaires nécessaires à l'aménagement et à l'amélioration de l'habitabilité des logements destinés à l'hébergement des personnes handicapées.

La commission a *adopté* cet article *sans modification*.

Article 22 bis (nouveau)

Date d'effet de la révision des modalités de calcul de la surface hors œuvre nette des bâtiments agricoles

Pour l'assiette des impositions visées à l'article L. 255-A du livre des procédures fiscales, le Sénat a souhaité que les modalités de calcul de la surface hors œuvre nette des bâtiments d'exploitation agricole, résultant du décret pris pour l'application de l'article 116 de la loi de finances pour 1999 (n° 98-1266 du 30 décembre 1998), soient applicables à compter du 1^{er} janvier 1999.

La commission a *adopté* cet article *sans modification*.

Article 23

Modification des valeurs forfaitaires servant au calcul de la taxe locale d'équipement

Cet article, qui modifie le tableau des valeurs forfaitaires figurant à l'article 1585 D du code général des impôts et servant au calcul de la taxe locale d'équipement, avait été adopté conforme en première lecture par l'Assemblée nationale.

Le Sénat l'a en revanche supprimé.

La commission a *adopté* un amendement du rapporteur *rétablissant cet article dans le texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture (amendement n° 223)*.

Article 23 bis (nouveau)

Régime de la taxe départementale des espaces naturels sensibles

Pour mettre en œuvre la politique prévue à l'article L. 142-1 du code de l'urbanisme, le département peut instituer, par délibération du conseil général, une taxe départementale des espaces naturels sensibles (art. L. 142-2 du même code).

Cette taxe tient lieu de participation forfaitaire aux dépenses du département pour l'acquisition de terrains ou de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance de terrains, pour l'aménagement et l'entretien de tout espace naturel lui appartenant et au titre de l'acquisition de terrains par le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres. Elle est soumise aux règles qui gouvernent l'assiette, la liquidation, le recouvrement et le contentieux de la taxe locale d'équipement.

Le Sénat propose qu'il en soit de même en matière de sanction.

La commission a *adopté* cet article *sans modification*.

Article 24

Réforme de la taxe foncière sur les propriétés non bâties

L'article 24 réforme la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB) applicable aux terrains constructibles, en donnant aux communes la possibilité de majorer dans la limite de 5 F la valeur cadastrale de certains terrains.

Cet article a été adopté sans modification en première lecture par l'Assemblée nationale.

Le Sénat a supprimé cet article.

La commission a *adopté* un amendement du rapporteur *rétablissant cet article dans le texte voté par l'Assemblée nationale en première lecture (amendement n° 224)*.

TITRE II

CONFORTER LA POLITIQUE DE LA VILLE

Le **titre I** du projet de loi donne les moyens aux communes et à leurs intercommunalités de construire des projets pour les territoires urbains et ruraux dans le cadre d'un développement solidaire, cohérent et durable.

Le **titre II** doit permettre d'assurer l'un des droits les plus importants que notre République donne à nos concitoyens : le droit au logement pour tous.

Pour de nombreux Français, ce droit est en péril ou n'est pas assuré. Certains sont exclus, faute de trouver là où ils travaillent un logement au niveau de leurs moyens, d'autres vivent dans un logement qui n'est pas décent ou dans des lieux qui les marginalisent.

L'objectif de 20 % des résidences principales en logements locatifs sociaux dans les communes de nos agglomérations, doit permettre de mieux assurer le droit au logement et la mixité sociale garants de notre unité nationale.

Nous devons également permettre aux copropriétés qui constituent souvent un parc social de fait, de maintenir la qualité de leur patrimoine mais aussi nous donner les moyens de les mettre aux normes sociales actuelles pour en faire des logements décents.

Il ne faut pas se cacher que, si nous parvenons à atteindre ces objectifs, nous courons le risque de voir partir de certains quartiers la population la plus mobile qui trouverait là les moyens d'assurer son parcours résidentiel. Pour éviter le risque des ghettos, il est nécessaire de renouveler les quartiers d'habitat social. Les mesures de reconstruction-démolition, les grands projets de ville sont là pour éviter cet écueil. Ils nécessiteront un effort important et long de la collectivité nationale, qui devrait sortir des règles de l'annualité budgétaire.

C'est en réunissant l'ensemble de ces conditions que nous pourrons garder le « modèle » de nos villes européennes qui, en intégrant leur histoire, garde une mixité sociale et assure leur développement.

Section 1

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

Article 25

Assurer la mixité sociale

L'article 25 du projet de loi constitue la disposition la plus emblématique du texte. Il doit permettre de véritablement « *réussir la mixité urbaine* » car – comme le rappelle justement l'exposé des motifs du projet de loi (doc. n° 2131, p. 6) – « *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 s'agit donc de « *revenir à la logique initiale affirmée par la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville et [de] sortir d'un système dans lequel certaines communes peuvent continuer à refuser la construction de logements sociaux.* »

Par les modifications qu'il a opérées, le Sénat a remis en cause de manière décisive l'équilibre de cet article. Si M. Ladislas Poniatowski a exprimé son souhait de voir la construction de logements sociaux progresser, il s'est dit « *très hostile à la méthode qui a été employée pour atteindre ces objectifs* », qu'il a qualifiée de « *punitive* » et qu'il considère comme « *nocive parce qu'elle ne tient pas compte de la réalité du terrain et de la liberté des communes.* »

M. Robert Calmejane a, quant à lui, estimé que cet article « *est l'illustration de l'esprit dogmatique qui anime l'actuelle majorité politique du pays : changer la société à tout prix sans prendre en compte les réalités qui dérangent, en bafouant au besoin les principes du droit* » et qu'il révèle une vision autoritaire aux termes de laquelle « *la finalité de mixité sociale est érigée en dogme, détournée de son objet urbanistique pour en faire une machine (...) politique* ».

Mme Odette Terrade a en revanche salué un article 25 « *qui s'inspire du pacte républicain et qui impose une répartition équilibrée des différents types d'habitats sur l'ensemble du territoire* » et rappelé que « *la solidarité doit être une valeur nationale. Nos concitoyens sont attachés à l'expression et au rayonnement de cette valeur. Afin qu'ils vérifient qu'elle n'est pas seulement une déclaration d'intention, elle doit également se matérialiser dans les faits, partout et de façon équilibrée.* »

Section 2

Dispositions particulières à certaines agglomérations

Article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation

Dispositif d'incitation à la construction de logements locatifs sociaux

La nouvelle rédaction de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation proposée par le Gouvernement prévoyait que les nouvelles dispositions s'appliqueraient 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 de l'article 1411 du code général des impôts.

Les discussions en première lecture devant l'Assemblée nationale ont conduit à l'adoption d'un amendement du rapporteur portant nouvelle rédaction de cet article. Outre l'introduction de seuils de population différenciés sur la base d'un critère géographique – le seuil de 1 500 habitants est conservé en Île-de-France, mais se trouve relevé 3 500 habitants

dans les autres régions – et la prise en compte du problème des agglomérations en déclin démographique, cet amendement a modifié la liste des logements retenus pour le calcul de la référence de 20 %. Les logements intermédiaires ont été ainsi exclus du décompte. En revanche, y ont été intégrés les logements conventionnés ayant bénéficié d'opérations de réhabilitation de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat ainsi que les logements gérés par des associations et destinés à accueillir des familles en difficulté. Les foyers de travailleurs migrants, les foyers de jeunes travailleurs, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) agréés par les directions départementales des affaires sanitaires et sociales et les centres d'hébergement d'urgence ont également été pris en compte.

En définitive, le texte adopté par l'Assemblée nationale aboutit à la liste suivante des logements sociaux retenue pour le calcul du volume de référence :

- les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale agréés par les directions départementales des affaires sanitaires et sociales ;
- les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré, à l'exception de ceux construits, acquis ou améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation ;
- les logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, appartenant aux sociétés d'économie mixte et aux autres bailleurs définis au quatrième alinéa de l'article 41 *ter* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;
- 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 ;
- les logements locatifs sociaux appartenant à d'autres bailleurs et faisant l'objet d'une convention conclue avec l'État en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, pour être mis à la disposition des personnes défavorisées mentionnées à l'article premier de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement et les centres d'hébergement d'urgence ;
- les logements améliorés avec le concours financier de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, faisant l'objet d'une convention conclue avec l'État en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation et publiée au fichier immobilier ou inscrite au livre foncier ;
- les logements foyers dénommés résidences sociales, les foyers de jeunes travailleurs et les foyers de travailleurs migrants.

Le Sénat a apporté à l'économie de cet article deux modifications majeures.

D'une part, le seuil d'application des dispositions est uniformément fixé à 3 500 habitants par commune et le territoire de référence devient celui de la communauté urbaine, de la communauté d'agglomération ou de la communauté de communes de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune centre de plus de 15 000 habitants.

D'autre part, la liste des logements « à vocation sociale » retenus dans le décompte du parc existant incorpore désormais :

- les logements en accession sociale à la propriété pendant les dix années suivant la date de leur acquisition – notamment ceux ayant bénéficié d'un prêt à l'accession à la propriété ou, dans le cadre d'un prêt à 0 %, d'un différé de remboursement de 100 % et de 75 % ;

- les logements financés par un prêt locatif intermédiaire lorsqu'ils sont inclus dans un programme collectif de construction de logements locatifs sociaux conventionnés ou lorsqu'ils sont réalisés dans une commune où la charge foncière par unité de surface dépasse un montant fixé par décret ;
- les logements construits par des personnes morales de droit privé et financés par des prêts du Crédit foncier de France ;
- les logements appartenant à l'établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais – *cf.* observations sous l'article 85 *quater* ;
- les logements foyers hébergeant à titre principal des personnes handicapées ou des personnes âgées ;
- les logements soumis à la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 dont les locataires sont exonérés partiellement ou totalement de la taxe d'habitation.

Les logements locatifs sociaux construits ou acquis et améliorés à l'aide de prêt locatif aidé très social (PLA-TS) ou d'intégration (PLA-I) « *sont assortis d'un coefficient de majoration de 2 pour le calcul du nombre total de logements locatifs sociaux* »

Par ailleurs, en cas d'aliénation par les organismes propriétaires ou bailleurs de tout ou partie des logements sociaux existants, intervenue dans les cinq années précédant la publication de la loi ou à intervenir en vue d'une mutation en accession à la propriété au bénéfice d'acquéreurs personnes morales ou physiques et conduisant à la sortie du secteur des habitations à loyer modéré, la commune ou le groupement considéré conserve le bénéfice de ces logements dans le calcul du taux de 20 %.

La commission a *adopté* neuf amendements du rapporteur visant à restaurer, sous réserve de corrections rédactionnelles, le texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture. Les logements non conventionnés du Crédit foncier de France, les logements en accession sociale à la propriété, les logements financés par un prêt locatif intermédiaire, les logements non conventionnés hébergeant des personnes handicapées ou âgées, les logements à occupation sociale régis par la loi du 1^{er} septembre 1948 ont ainsi été supprimés des logements pris en compte pour le calcul de la proportion des logements sociaux.

De même, la majoration accordée aux logements financés par des prêts locatifs aidés « très sociaux » (PLA-TS) a été écartée, comme l'a été le maintien des logements aliénés par les bailleurs sociaux dans le décompte du parc communal (**amendements n^{os} 225 à 233**).

Article L. 302-5-1 du code de la construction et de l'habitation

Modalités de décompte des logements sociaux

Sur proposition du Gouvernement, l'Assemblée nationale a adopté un amendement introduisant un article L. 302-5-1 nouveau au sein du code de la construction et de l'habitation, relatif à la procédure de comptage des logements sociaux.

Cet article impose sous peine d'amende aux propriétaires de logements sociaux, d'adresser au représentant de l'État dans le département, avant le 1^{er} juillet, un inventaire par commune des logements sociaux dont ils sont propriétaires au 1^{er} janvier de l'année en cours.

Ces données doivent permettre au préfet de communiquer une estimation agrégée à la commune concernée avant le 1^{er} octobre. La commune dispose alors d'un délai d'un mois pour présenter ses observations. Après examen de ces observations le préfet notifie avant le 31 décembre le nombre de logements sociaux retenus pour l'application de l'article L. 302-5.

Le Sénat n'a apporté à cet article que des modifications rédactionnelles ou de précision.

La commission a *adopté* un amendement de précision du rapporteur assujettissant les gestionnaires de logements sociaux à l'obligation de fournir un inventaire des logements pesant déjà sur les propriétaires (**amendement n° 234**).

Elle a également *adopté* un amendement du rapporteur exemptant des règles de la procédure contradictoire les communes disposant déjà d'un parc social de taille significative (**amendement n° 235**).

Article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation

**Institution d'un prélèvement
visant à relancer la construction locative sociale**

L'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation institue à compter du 1^{er} janvier 2002 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 excède 15 % des résidences principales.

L'Assemblée nationale a adopté en première lecture une série d'amendements, de portée inégale :

- après avoir précisé que le prélèvement visé au premier alinéa de l'article L. 302-6 revêt un caractère annuel, elle a complété cet article par un alinéa nouveau prévoyant que les communes sont dispensées du versement prévu au prorata du nombre de logements présenté dans chaque dossier de réalisation de logements déposé en bonne et due forme auprès des services de l'Etat, qui auront reçu un avis favorable de financement et qui n'auront pas pour autant fait l'objet d'un financement effectif de la part de ce dernier ;

- elle a revu les modalités de calcul du prélèvement sur les communes déficitaires en logement. L'amendement présenté par le rapporteur et Mme Janine Jambu prévoit que, pour toutes les communes dont le potentiel fiscal par habitant est supérieur à 5 000 francs, ce prélèvement est fixé à 20 % du potentiel fiscal par habitant multipliés par la différence entre 20 % des résidences principales et le nombre de logements sociaux existant dans la commune l'année précédente – sans pouvoir excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice. Des précisions ont été apportées à ce dispositif, s'agissant notamment de l'actualisation du seuil de 5 000 francs en lien avec la progression spontanée des potentiels fiscaux ;

- elle a souhaité dispenser les communes du prélèvement si celui-ci est d'un montant inférieur à 25 000 francs, voir soustrait de celui-ci le montant des dépenses des travaux de viabilisation des terrains mis ensuite à disposition pour la réalisation de logements sociaux et préciser que les moins values correspondant à la différence entre le prix de cession de terrains de logements sociaux et leur valeur vénale, ne peuvent être déduites du prélèvement due lorsque ces logements ont fait l'objet d'une réalisation effective ;

- elle a adopté un amendement du rapporteur et de Mme Janine Jambu, prévoyant que, dans les quartiers inscrits en contrat de ville ou dans les zones urbaines sensibles, les moyens pourront être affectés au financement des opérations de renouvellement et de requalification urbains ;

- contre l'avis du Gouvernement, l'Assemblée nationale a enfin imposé qu'en Ile-de-France, la contribution ne puisse être versée à l'établissement public foncier.

Le Sénat a totalement repris la rédaction de cet article, empruntant à l'occasion des dispositions figurant à l'article L. 302-7 (dans sa rédaction votée par l'Assemblée nationale).

La logique contractualiste inspire le texte du Sénat. En fonction des orientations arrêtées par le schéma de cohérence territoriale, le plan local d'urbanisme et le programme local de l'habitat, la commune – ou l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent en matière de programme local de l'habitat – fixe, après avis du conseil départemental de l'habitat, un objectif de réalisation de logements sociaux sur le territoire de la commune ou des communes membres en vue d'accroître la part de ces logements par rapport au nombre de résidences principales. La commune – ou l'établissement public de coopération intercommunale – passe à cet effet un « *contrat d'objectifs* » avec l'Etat, qui définit le montant des engagements financiers de ce dernier. L'objectif de réalisation de logements sociaux ne peut être inférieur au nombre de logements sociaux dont la réalisation est nécessaire pour atteindre 20% des résidences principales.

Le contrat ne peut prévoir, sans l'accord des communes concernées, la construction de logements supplémentaires dans les communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre comptant sur son territoire d'ores et déjà au moins 20 % de logements sociaux. Il précise, en revanche, 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.

L'accroissement net du nombre de logements 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 à l'article L. 302-5 et le nombre de logements sociaux sur le territoire de la commune. Toutefois, cet accroissement peut être plafonné à 25 % des constructions neuves de logements prévues au cours de la période triennale.

La commission a *adopté* un amendement du rapporteur *portant rédaction globale* de cet article et reprenant le texte, sous réserve de corrections rédactionnelles, voté par l'Assemblée nationale en première lecture (**amendement n° 236**).

Article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation

Programmation pluriannuelle de la construction de logements sociaux

La nouvelle rédaction de l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation proposée par le Gouvernement, prévoit que les communes concernées par le prélèvement sur recettes doivent prendre des dispositions pour que soient réalisés les logements sociaux nécessaires pour rattraper le retard en vingt ans.

Les programmes locaux de l'habitat doivent ainsi préciser l'échéancier et les conditions de réalisation des 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, la commune doit prendre, sur son territoire, les dispositions

nécessaires pour permettre la réalisation du nombre de logements locatifs sociaux. Le projet de loi précise, sur ce point, que l'accroissement net du nombre de logements locatifs sociaux prévu pour chaque période triennale ne pourra être inférieur à 15 % de la différence entre le nombre de logements sociaux correspondant à l'objectif fixé et le nombre de logements sociaux sur le territoire de la commune, ces chiffres étant réévalués à l'issue de chaque période triennale.

L'Assemblée nationale a modifié la rédaction de l'article L. 302-7 en adoptant plusieurs amendements.

Elle a décidé d'exonérer des obligations prévues à l'article 25 les communes soumises à des nuisances particulièrement élevées (aéroports, autoroutes, etc.) et prévu que les communes non soumises au prélèvement ne peuvent se voir imposer – dans le cadre de dispositifs intercommunaux – la construction de logements sociaux supplémentaires sans leur accord.

Elle a également estimé que les programmes locaux de l'habitat doivent inclure un plan de revalorisation de l'habitat à loyer modéré existant, de façon à préserver partout la mixité sociale sans créer de nouvelles ségrégations.

Elle a enfin adopté des dispositions spécifiquement destinées à Paris, Lyon et Marseille : dans ces trois villes, le programme local de l'habitat fixe l'objectif de réalisation de logements sociaux par arrondissements, afin d'assurer entre ceux-ci une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Le Sénat a totalement repris la rédaction de cet article, empruntant à l'occasion des dispositions figurant à l'article L. 302-6 (dans sa rédaction votée par l'Assemblée nationale).

A compter du 1^{er} janvier 2002, le principe du versement d'une contribution par les communes visées à l'article L. 302-5 est maintenu, à l'exception de celles qui bénéficient de la dotation de solidarité urbaine mais aussi de celles qui bénéficient de la première fraction de la dotation de solidarité rurale prévue à l'article L. 2334-21 du code général des collectivités territoriales.

Le Sénat a limité le montant de cette contribution à 5 % du total des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice au titre des acquisitions immobilières réalisées par celle-ci dans le cadre de l'exercice de son droit de préemption ayant pour objet la réalisation de logements locatifs sociaux – contre « 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice » dans la rédaction votée par l'Assemblée nationale. La contribution serait par ailleurs diminuée du montant des dépenses exposées ou provisionnées par la commune, pendant le pénultième exercice, au titre des subventions ou des efforts financiers effectués en faveur des programmes d'accession sociale à la propriété.

Lorsque la commune n'est pas membre d'une communauté urbaine, d'une communauté d'agglomération ou d'une communauté de communes compétente pour effectuer des réserves foncières en vue de la réalisation de logements sociaux et dotée d'un programme local de l'habitat, la contribution serait versée sur un compte foncier bloqué pendant vingt ans,

en vue d'être utilisée ultérieurement par la commune pour financer des opérations de construction de logements sociaux. L'éventuel surplus des dépenses engagées par les communes par rapport au montant théorique, est reporté l'année suivante pour le calcul de la contribution.

La commission a *adopté* un amendement du rapporteur *portant rédaction globale* de cet article (**amendement n° 237**) et *reprenant le texte voté par l'Assemblée nationale en première lecture*, rendant ainsi sans objet car satisfait un amendement présenté par Mme Janine Jambu et destiné à prendre en compte les spécificités des agglomérations de Paris, Lyon et Marseille.

Article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation

Sanction de la carence d'intervention

Le texte proposé par le Gouvernement dispose que 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. 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 n'a pas été atteint, le préfet, après avis du conseil départemental de l'habitat, constate la carence de la commune par arrêté motivé et le montant du prélèvement est majoré.

L'Assemblée nationale a modifié la rédaction du texte proposé sur deux points : d'une part, elle a prévu le doublement du prélèvement mentionné à l'article L. 302-6 à compter du moment où le préfet aura constaté la carence de la commune par arrêté motivé – dans la limite de 10 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune – d'autre part, elle a souhaité qu'une commune qui ne respecterait pas ses objectifs de réalisation de logements ne puisse recevoir l'agrément pour la réalisation de bureaux.

Le Sénat a voté plusieurs amendements tirant les conséquences des modifications qu'il a adoptées aux articles précédents.

La commission a *adopté* un amendement du rapporteur *portant rédaction globale* de cet article et reprenant, sous réserve de rectifications rédactionnelles, le texte voté par l'Assemblée nationale en première lecture (**amendement n° 238**).

Article L. 302-9 du code de la construction et de l'habitation

Substitution du représentant de l'Etat en cas de carence

Dans les communes ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral constatant la carence dans les conditions prévues à l'article L. 302-8, le représentant de l'Etat peut passer une convention avec un organisme pour la construction ou l'acquisition et la réhabilitation de logements sociaux, en vue de réaliser les objectifs visés au premier alinéa de l'article L. 302-7.

Sur proposition du groupe communiste, l'Assemblée nationale a renforcé ce dispositif afin de faire de l'action en substitution consécutive à l'arrêté de carence, une véritable compétence liée du représentant de l'Etat.

Fidèle à sa lecture très extensive du principe de libre administration des collectivités territoriales, le Sénat a supprimé cet article.

La commission a *adopté* un amendement du rapporteur portant rétablissement de cet article, relatif au pouvoir de substitution du préfet en cas de carence d'action des collectivités territoriales (**amendement n° 239**). M. Patrick Rimbart, rapporteur, a toutefois estimé que la signature de conventions avec un organisme pour la construction de logements sociaux doit rester facultative et ne doit pas constituer une compétence liée du représentant de l'État.

Article L. 302-10 du code de la construction et de l'habitation

Dispositions réglementaires

Cet article a été adopté conforme en première lecture par l'Assemblée nationale, et le Sénat ne lui a apporté qu'une modification de rédaction.

La commission a ensuite *adopté* cet article *ainsi modifié*.

Article additionnel après l'article 25

(article L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation)

Conventions financières consécutives à l'adoption d'un programme local de l'habitat

Sur proposition du rapporteur, la commission a *adopté* un amendement *portant article additionnel* visant à permettre l'inscription d'opérations visant à accroître la construction locative sociale au sein des programmes locaux de l'habitat (**amendement n° 240**).

Article 25 bis A (nouveau)

Majoration des reversements des établissements publics de coopération intercommunale au profit des communes membres

Le V de l'article 1609 *nonies* C du code général des impôts prévoit que l'établissement public de coopération intercommunale verse à chaque commune membre une attribution de compensation, égale au produit de la taxe professionnelle. Le Sénat a souhaité que cette attribution soit majorée d'une fraction de la contribution d'une commune définie à l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation, égale à la part du potentiel fiscal de la taxe professionnelle dans le potentiel fiscal de la commune.

La commission a *adopté* cet article *sans modification*.

Article 25 ter A (nouveau)

Participation des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat aux conférences intercommunales du logement

L'article L. 411-1 du code de la construction et de l'habitation dispose que les dispositions du livre IV du même code ont pour objet de fixer les règles relatives à la construction, l'acquisition, l'aménagement, l'assainissement, la réparation, la gestion d'habitations collectives ou individuelles, urbaines ou rurales, répondant aux caractéristiques techniques et de prix de revient déterminées par décision administrative et destinées aux personnes et aux familles de ressources modestes.

Le Sénat propose d'ajouter qu'il fixe les conditions dans lesquelles des conventions de réservation sont conclues, en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière, accordés par une commune ou un établissement public de coopération intercommunale.

La commission a *adopté* cet article *sans modification*.

Article 25 quater

Exonération de taxe foncière

Sur proposition du groupe communiste – mais contre l'avis du Gouvernement – l'Assemblée nationale a adopté une modification de l'article 1382 du code général des impôts, visant à exonérer de taxe foncière certaines catégories d'immeubles.

Le Sénat a supprimé cet article.

La commission a examiné en discussion commune deux amendement du rapporteur et de Mme Janine Jambu, visant à rétablir une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties au bénéfice des logements appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré et situés dans des quartiers défavorisés que le Sénat a supprimée.

M. André Lajoinie, président, a souligné que ces amendements constituent l'expression d'une volonté politique forte et doivent permettre de réduire la charge pesant sur les communes disposant déjà d'un parc locatif social étendu.

La commission a *adopté* l'amendement du rapporteur *portant rédaction globale* de cet article, rendant sans objet l'amendement de Mme Janine Jambu (**amendement n° 241**).

Article 25 quinquies (nouveau)

Catégories de logements éligibles à l'aide personnalisée au logement

L'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation dispose que l'aide personnalisée au logement est accordée au titre de la résidence principale, quel que soit le lieu de son implantation sur le territoire national. Son domaine d'application comprend notamment (*id.*, al. 3) les logements à usage locatif appartenant à des organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par eux ou appartenant à des sociétés d'économie mixte.

Le Sénat propose de remplacer la mention des sociétés d'économie mixte par la référence aux bailleurs du secteur locatif définis au quatrième alinéa de l'article 41 *ter* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

La commission a *adopté* cet article *sans modification*.

Article 25 sexies (nouveau)

Modalités d'intervention des sociétés d'économie mixte locales en matière de logement

Le chapitre III du titre II du livre V (première partie : dispositions générales) du code général des collectivités territoriales est consacré aux modalités d'intervention des sociétés d'économie mixte locales.

Le Sénat propose d'y insérer deux articles L. 1523-5 et L. 1523-6 nouveaux.

Article L. 1523-5 (nouveau) du code général des collectivités territoriales

Octroi de subventions ordinaires aux sociétés d'économie mixte locales intervenant en matière de logement

Cet article prévoit que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent accorder aux sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements des subventions ou des avances destinées à des programmes de logements, et à leurs annexes, dont les financements sont assortis de plafonds de loyers ou de ressources des occupants, déterminés par l'autorité administrative.

La subvention accordée doit être au plus égale à la différence entre le coût de l'opération et le total des autres financements qui lui sont affectés. Une convention fixe les obligations contractées par les sociétés en contrepartie des financements accordés pour les logements.

Dans le cadre de cet article, les départements et les communes peuvent, dans les mêmes conditions, faire apport de terrains ou de constructions – la valeur attribuée à ces apports ne pouvant être inférieure à la valeur fixée par le service des domaines.

La commission a *adopté* un amendement de *rédaction globale* du rapporteur précisant les conditions dans lesquelles les collectivités territoriales sont susceptibles d'aider les sociétés d'économie mixte locales exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux. Cet amendement vise à aligner les modalités de cette association sur celles qui sont applicables aux organismes d'habitations à loyer modéré (**amendement n° 242**).

Article L. 1523-6 (nouveau) du code général des collectivités territoriales

Octroi de subventions exceptionnelles aux sociétés d'économie mixte locales intervenant en matière de logement

Lorsqu'une société d'économie mixte locale ayant pour objet une activité de construction ou de gestion de logements sociaux est confrontée à des difficultés dues à un déséquilibre grave et durable des programmes immobiliers visés à l'article L. 1523-5 du code général des collectivités territoriales, le Sénat a prévu que les départements et les communes peuvent, seuls ou conjointement, lui accorder des subventions exceptionnelles pour la mise en œuvre de mesures de redressement dans le cadre d'une convention passée avec celle-ci qui fixe la nature, le montant et la durée des subventions ainsi attribuées (art. L. 1523-6 du même code).

Les assemblées délibérantes des collectivités territoriales votent ces aides au vu d'un rapport spécial établi par la société sur son activité de logement social auquel est annexé un rapport du commissaire aux comptes certifiant que l'ensemble des éléments présentés est conforme à la situation financière actuelle et que les données prévisionnelles sont cohérentes avec l'ensemble des informations disponibles.

La commission a *adopté* un amendement de cohérence du rapporteur (**amendement n° 243**).

Elle a ensuite *adopté* l'article 25 *sexies* (nouveau) *ainsi modifié*.

Article additionnel après l'article 25 sexies (nouveau)

Interventions des sociétés d'économie mixte

La commission a *adopté* un amendement du rapporteur *portant article additionnel* visant à rendre applicables aux sociétés d'économie mixte créées en application de la loi du 30 avril 1946, les articles L. 1523-5 et L. 1523-6 du code général des collectivités territoriales (**amendement n° 244**).

Article 26

**Rôle des communes et des établissements publics
de coopération intercommunale en matière de construction
de logements locatifs sociaux**

Le 1° de cet article insère un chapitre nouveau dans le code général des collectivités territoriales et modifie plusieurs de ses dispositions, afin de souligner le rôle des communes et des établissements publics de coopération intercommunale en matière de logement social.

CHAPITRE IV

Interventions en faveur du logement social

L'article 2254-1 nouveau de ce code dispose que les communes et les établissements publics de coopération intercommunale doivent permettre la réalisation des logements locatifs sociaux nécessaires à la mixité sociale des villes et des quartiers.

Le 2° de cet article modifie l'article L. 5216-5 du code général des collectivités territoriales, qui fait de la communauté d'agglomération l'autorité de rattachement des offices publics d'aménagement et de construction et des offices publics d'habitations à loyer modéré et inclut dans ses compétences l'octroi d'aides financières au logement social d'intérêt communautaire et la constitution de réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat.

Le 3° de cet article insère un alinéa II *bis* à l'article L. 5216-5 du même code, disposant que – sans préjudice de l'exercice de ce droit par la commune sur les mêmes périmètres pour des affaires relevant de sa compétence – la communauté d'agglomération est titulaire du droit de préemption urbain dans les périmètres fixés, après délibération concordante de la ou des communes concernées, par le conseil de communauté pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat.

Le 3° *bis* de cet article complète l'article L.5214-16 du même code afin de préciser que la communauté de communes – lorsqu'elle est dotée d'une compétence dans ce domaine – peut exercer le droit de préemption urbain dans les périmètres fixés, après délibération concordante de la ou des communes concernées, par le conseil de communauté pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat.

Le 4° de cet article supprime la référence à la communauté urbaine comme autorité de rattachement des offices publics d'aménagement et de construction et d'offices publics d'habitations à loyer modéré.

La commission a *adopté* cet article *sans modification*.

Article 26 bis A (nouveau)

Prêts et concours financiers aux organismes d'habitations à loyer modéré

L'article L. 431-4 du code de la construction et de l'habitation, régit les aides que les départements et les communes sont susceptibles de consentir aux organismes d'habitations à loyer modéré : prêts, subventions, souscription d'obligations – ou souscription ou acquisition d'actions – des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré et de crédit immobilier et apport à ces dernières de terrains ou de constructions.

Le Sénat a adopté un article permettant qu'aux côtés des communes et des départements, les régions et les établissements publics de coopération intercommunale puissent accorder aux intéressés des aides comparables.

La commission a *adopté* cet article *sans modification*.

Article 26 bis B (nouveau)

Catégories d'organismes d'habitations à loyer modéré éligibles aux prêts et aides des collectivités territoriales

Le Sénat a voté une autre modification de l'article L.431-4 du code de la construction et de l'habitation précité, afin de remplacer la mention « *d'organismes d'habitations à loyer modéré* » par la référence aux organismes « *visés à l'article L. 411-2.* »

La commission a *adopté* cet article *sans modification*.

Article 26 bis

Mise à disposition de locaux par un organisme d'habitations à loyer modéré au bénéfice d'associations œuvrant dans le secteur social

Sur proposition du Gouvernement, l'Assemblée a complété le cinquième alinéa de l'article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation.

Le dispositif proposé permet aux organismes d'habitations à loyer modéré – après avis du représentant de l'Etat dans le département – de mettre des locaux vacants à la disposition d'associations, moyennant le paiement des charges locatives correspondant auxdits locaux.

Le Sénat a adopté cet article mais supprimé la nécessité d'un avis du représentant de l'Etat dans le département.

La commission a *adopté* un amendement de Mme Janine Jambu visant à élargir les possibilités de soutien des organismes d'habitations à loyer modéré aux associations, par la mise à disposition de locaux au profit de ces dernières (**amendement n° 245**).

Elle a ensuite examiné deux amendements du même auteur, relatifs à la dispense du paiement des charges locatives liées auxdits locaux. Après que le rapporteur eut indiqué qu'il lui semblait préférable que cette dispense demeure facultative, Mme Janine Jambu a retiré l'amendement faisant de cette dispense une obligation, puis la commission a *adopté* celui rendant le paiement facultatif (**amendement n° 246**).

La commission a ensuite *adopté* cet article *ainsi modifié*.

Article 26 quater (nouveau)

(article L. 424-2 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation)

Actions à caractère social pour les habitants des quartiers d'habitat social

Le Sénat a adopté un article L. 424-2 au code de la construction et de l'habitation, permettant aux organismes d'habitations à loyer modéré de participer à des actions de

développement à caractère social d'intérêt direct pour les habitants des quartiers d'habitat social, dans le cadre des contrats de ville conclus en application de l'article 27 de la loi n° 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.

La commission a *adopté* cet article *sans modification*.

Article 27

Modifications diverses du code de l'urbanisme

Les modifications de la partie législative du code de l'urbanisme proposées par cet article se comprennent par référence au dispositif d'incitation à la construction de logements locatifs sociaux mis en place par l'article 25.

Le 1° de l'article 27 modifie la rédaction du *f*) de l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme, son 2° la rédaction de l'article L. 421-2-1 du même code et son 3° l'article L. 510-1 du même code.

L'Assemblée nationale a adopté deux amendements présentés par M. Daniel Marcovitch, mais le Sénat a supprimé cet article.

La commission a *adopté* un amendement du rapporteur portant *rédaction globale* de cet article, rétablissant pour l'essentiel la rédaction adoptée en première lecture par l'Assemblée nationale (**amendement n° 247**).

Article 27 bis

Composition de la conférence régionale du logement social en Ile-de-France

L'Assemblée nationale a adopté une modification de l'article L. 441-1-6 du code de la construction et de l'habitation – dont le deuxième alinéa dispose que « *la conférence [régionale du logement social en Ile-de-France] élabore, pour une durée de trois ans, un schéma d'orientation en vue d'harmoniser les politiques du logement social et notamment les principes de répartition et d'attribution des logements sociaux, au rang desquels figure le principe de mixité sociale, ainsi que les aides financières qui peuvent concourir à la solidarité pour le logement* » – afin d'y faire participer les représentants des associations de locataires affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation.

Le Sénat a adopté un amendement à portée rédactionnelle.

La commission a *adopté* cet article *sans modification*.

Section 2

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

Article 28

**Délai de rétractation et interdiction d'un dépôt d'argent
par les acquéreurs d'un bien immobilier**

TITRE VII

PROTECTION DE L'ACQUEREUR IMMOBILIER

CHAPITRE UNIQUE

Le **paragraphe I** de cet article visait, dans la rédaction initiale du projet de loi, à élargir les possibilités de rétractation des acquéreurs de logements et à interdire un dépôt d'argent avant l'expiration du délai de rétractation.

Article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation

Extension des possibilités de rétractation

Le projet de loi initial tendait à élargir le délai de rétractation de sept jours ouvert aux acquéreurs d'immobilier neuf aux acheteurs non professionnels de logements anciens vendus par un marchand de biens.

En première lecture l'Assemblée nationale avait profondément modifié ce dispositif. Elle avait considéré tout d'abord que la logique qui le sous-tendait, ayant pour objet de limiter les risques d'abus de position dominante susceptibles d'être exercées par un professionnel à l'encontre d'un non professionnel, méconnaissait le fait qu'en réalité la plupart des transactions entre particuliers étaient organisées par l'intermédiaire d'un professionnel mandataire, agent immobilier ou notaire notamment, ce qui met en pratique l'acquéreur dans une situation subordonnée.

De plus, l'Assemblée nationale avait estimé que, dans bien des cas, et notamment pour les personnes les plus modestes, l'acquisition d'un logement constituait souvent l'engagement financier d'une vie et qu'il convenait par conséquent d'étendre le dispositif à l'ensemble des actes non obligatoirement soumis aux formalités de publicité foncière en vue de l'acquisition ou de la construction d'un immeuble d'habitation. Le délai de rétractation de sept jours devait alors commencer à courir à compter du lendemain de la première présentation à l'acquéreur de la lettre recommandée contenant l'acte.

La formulation retenue par l'Assemblée nationale visait l'ensemble des promesses synallagmatiques et des offres unilatérales, d'achat comme de vente. Le Sénat a supprimé la

mention de cette dernière hypothèse pour laquelle il ne peut y avoir, par définition, de rétractation de l'acquéreur.

Le Sénat a également cru déceler dans la rédaction du deuxième alinéa de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation une ambiguïté qui pourrait permettre d'ouvrir le délai de rétractation aux actes authentiques définitifs, dans le cas fort rare où ils ne sont pas précédés d'un avant contrat. C'est pourquoi il a supprimé cet alinéa. Votre rapporteur vous propose de se ranger à cette position.

Le Sénat a adopté une nouvelle rédaction globale de cet article codifié, répondant à ces deux préoccupations. Il a en même temps limité la faculté de rétractation aux seuls acquéreurs non professionnels, ce qui est une précision utile, cohérente avec la démarche de l'Assemblée nationale en première lecture. En outre, la Haute Assemblée a souhaité permettre d'autres modes de présentation de l'acte que la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de remise de réception.

Votre rapporteur, s'il peut souscrire pour l'essentiel à cette nouvelle rédaction plus précise sur le contenu et la portée du droit de rétractation, tient cependant à indiquer qu'elle laisse un vide juridique dommageable entre les intermédiaires professionnels, selon qu'il s'agit d'agents immobiliers ou de notaires.

En effet, le notaire pouvant authentifier tout acte par l'apposition de sa signature, il lui suffirait si la rédaction du Sénat devait être retenue sans modification, de procéder de la sorte lors de la conclusion d'un avant-contrat pour empêcher que l'acquéreur non professionnel puisse bénéficier du délai de sept jours pour revenir sans frais sur son engagement.

Dès lors que la rédaction du Sénat peut être retenue pour l'essentiel et qu'il ne s'agit donc plus de définir a contrario les actes susceptibles de rétractation comme ceux non soumis obligatoirement aux formalités de publicité foncière, il ne peut être évidemment non plus question de prévoir la possibilité de rétractation pour des actes authentiques, quels que soient les termes qu'ils contiennent.

Il convient cependant de garantir dans tous les cas la possibilité à l'acquéreur non professionnel de disposer d'un temps de réflexion avant que son engagement soit ferme, même lorsque l'avant-contrat est conclu par l'intermédiaire d'un notaire. Dans certaines régions en effet, ceux-ci développent une activité de négociation importante et il importe qu'il ne soit pas porté atteinte au principe d'une concurrence loyale entre eux et les agents immobiliers.

C'est pourquoi, la commission a *adopté* après les interventions de MM. Daniel Marcovitch et Yves Dauge un amendement du rapporteur ouvrant, lors de la signature chez un notaire d'un avant-contrat d'acquisition ou de construction d'un immeuble à usage d'habitation, un délai de réflexion de sept jours au profit de l'acquéreur non professionnel entre la date de la signature de l'acte par ce dernier et celle à partir de laquelle le notaire pourra l'authentifier (**amendement n° 248**).

Article L. 271-2 (nouveau) du code de la construction et de l'habitation

Interdiction d'un dépôt d'argent avant l'expiration du délai de rétractation

Cet article tend à étendre la portée de la loi n° 98-556 du 8 juillet 1998, transposant la directive 94/47/CE du Parlement européen et du Conseil du 26 octobre 1994 concernant la protection des acquéreurs pour certains aspects des contrats portant sur l'acquisition d'un droit à l'utilisation à temps partiel de biens immobiliers.

L'interdiction, sanctionnée d'une amende de 200 000 francs, de tout dépôt d'argent pendant le délai de sept jours ouvert à l'acquéreur en « temps partagé » pour se rétracter, s'appliquera désormais également aux actes sous seing privé ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble d'habitation, sauf dispositions législatives expresses et contraires.

Le Sénat a voulu nuancer cette interdiction en aménageant les garanties financières nécessaires. Le caractère absolu de l'interdiction était cohérent avec le dispositif initial, qui ne visait que les ventes effectuées par un marchand de biens ou un particulier. Il ne l'est plus dès lors que toutes les ventes sont concernées, sans distinction selon la qualité des parties. La rédaction retenue par le Sénat a repris une idée qui avait été avancée en première lecture par la commission de la production et des échanges. Il s'agit de faire en sorte que puisse être exigé de l'acquéreur un versement attestant le sérieux de son engagement et d'établir un équilibre entre les garanties accordées à l'acquéreur – versement postérieur à l'expiration du délai de rétractation lorsque l'acte est conclu directement entre le vendeur et l'acquéreur ; versement immédiat, mais entre les mains d'un professionnel garanti financièrement et obligation de restitution à bref délai en cas de rétractation, lorsque le contrat est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel – et les garanties accordées au vendeur – engagement de l'acquéreur garanti par le versement d'une somme d'argent qui constitue tout simplement la contrepartie de l'immobilisation du bien du vendeur.

Il est proposé de retenir la rédaction du Sénat de cet article, sous deux réserves.

D'une part, la restitution des fonds, en cas de rétractation, tout en devant intervenir rapidement, doit se dérouler dans des conditions garantissant les professionnels concernés contre certaines escroqueries. A ce titre, le délai de quinze jours, à compter du lendemain de la rétractation, peut paraître trop court car des individus indéliçables pourraient par ce biais, jouant sur les lenteurs entre chambres de compensation bancaire, obtenir le versement d'une somme d'argent alors que leur propre règlement avait été effectué avec un chèque tiré sur un compte insuffisamment provisionné. C'est pourquoi la commission a *adopté* un amendement du rapporteur portant ce délai à vingt et un jours (**amendement n° 249**).

D'autre part, le Sénat a substitué à l'amende de 200 000 francs sanctionnant le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement en méconnaissance des dispositions de cet article, la nullité de l'acte auquel ce versement s'attache. Il est proposé de revenir sur ce point à la rédaction adoptée par l'Assemblée nationale en première lecture, la nullité ne pouvant en effet être constatée qu'au terme d'une action civile, sinon longue, tout du moins coûteuse pour le requérant, tandis que l'action pénale est diligentée par le ministère public. Une telle procédure garantit mieux le respect des droits des personnes de condition modeste victimes d'une demande de versement illicite.

La commission a *adopté* un amendement du rapporteur en ce sens (**amendement n° 250**).

Article L. 271-3 (nouveau) du code de la construction et de l'habitation

Information sur la consistance des terrains à bâtir

L'Assemblée nationale a adopté en première lecture cet article, offrant à l'acquéreur une information sur les éléments de consistance d'un terrain à bâtir, sous peine de nullité des actes préliminaires comme du contrat de vente.

Le Sénat, considérant que l'exigence de bornage contradictoire résultant de cette obligation risquait de bloquer de nombreuses transactions et de créer de nombreux contentieux portant sur les limites de propriété, a préféré prévoir d'autres dispositions tendant à garantir l'information d'un acquéreur de terrain dans le code de l'urbanisme. Ces dispositions sont contenues à l'article 9 bis (nouveau) du projet de loi.

Article L. 271-4 (nouveau) du code de la construction et de l'habitation

Diagnostic technique

Le Sénat a supprimé cet article codifié, pour le replacer à l'article 29 du projet de loi.

Le **paragraphe II** de l'article 28 tire les conséquences de la modification, au I, de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, en abrogeant l'ancienne rédaction issue de 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.

L'Assemblée nationale a, en première lecture, adopté un amendement rédactionnel sur ce paragraphe, que le Sénat a adopté sans modification.

Article L. 1589-1 (nouveau) du code civil

Nullité des offres d'achat liées au versement d'une somme d'argent

Le **paragraphe III** de l'article 28 insère dans le code civil un article 1589-1, qui prévoit la nullité des promesses unilatérales d'achat lorsqu'elles sont accompagnées d'une obligation de versement d'une somme d'argent. Il s'agit de mettre fin à la pratique d'enchères sur la vente d'un bien, qui favorise la spéculation.

Le Sénat a considéré que la rédaction de ce paragraphe, que l'Assemblée avait adopté sans modification en première lecture, comportait une ambiguïté, tout engagement unilatéral comportant en effet nécessairement un engagement à acquitter un prix. C'est pourquoi, il a adopté une nouvelle rédaction de ce paragraphe, que votre rapporteur vous propose de conserver.

Le **paragraphe IV**, introduit par le Sénat, précise que les dispositions de l'article 28 entreront en vigueur le 1^{er} octobre 2000. Le calendrier parlementaire d'examen du projet de

loi rendant cette disposition obsolète, la commission a *adopté* un amendement du rapporteur la supprimant (**amendement n° 251**).

La commission a ensuite *adopté* l'article 28 *ainsi modifié*.

Article 28 bis

(article L. 316-3-1 du code de l'urbanisme)

Promesses unilatérales de vente en matière de lotissements

L'Assemblée nationale a adopté, en première lecture, cet article additionnel qui vise à faciliter la précommercialisation des lots de lotissements, tout en aménageant les garanties des acquéreurs notamment en leur ouvrant la faculté de se rétracter durant sept jours, comme en matière d'acquisition d'immeubles à usage d'habitation.

Ce dispositif vis à améliorer la collecte, par les lotisseurs, de réservations de lots par les futurs acquéreurs et à leur permettre de négocier des montages financiers auprès des banques.

Le dispositif prévoyait que le lotisseur qui consent une promesse unilatérale de vente, peut obtenir du bénéficiaire de la promesse le versement d'une indemnité d'immobilisation. Cette somme est indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la conclusion du contrat de vente et restituée dans les trois mois au déposant, sauf si le contrat de vente n'est pas conclu de son fait.

Le Sénat, sur proposition de sa commission des lois, saisie pour avis, a adopté un amendement supprimant cet article, contre l'avis de la commission saisie au fond. Le rapporteur pour avis estimait notamment que le dispositif proposé n'intégrait pas les garanties dont doivent disposer les acquéreurs.

Considérant qu'il importait de faciliter cette précommercialisation, la commission a *adopté* un amendement du rapporteur rétablissant cet article, tout en prenant en compte dans sa rédaction les observations de la commission des lois du Sénat relatives à la protection de l'acquéreur (**amendement n° 252**).

La commission a *adopté* l'article 28 *bis ainsi modifié*.

Article 29

(article L. 111-6-1 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation)

Interdiction de créer des logements de surface réduite ou insuffisamment équipés

Sous section 2

Règles générales de division

Le **paragraphe I** de cet article crée un nouvel article L. 111-6-1 dans le code de la construction et de l'habitation. Le projet initial visait à interdire la division par appartements d'immeubles dangereux, insalubres, ou de grande hauteur ne répondant pas aux exigences de sécurité, ainsi que la création par division de locaux d'habitation de surface de moins de 14m² ou d'un volume inférieur à 33 m³ insuffisamment équipés.

Des actions pénales d'emprisonnement et d'amende punissent les personnes qui mettent en vente, en location ou à disposition d'autrui, de tels locaux.

En première lecture, l'Assemblée nationale avait renvoyé la définition des normes d'habitabilité et de salubrité au concept plus général de logement décent, tel que défini par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

Elle a également élargi les exigences de confort en matière d'accès à l'eau potable et à l'évacuation des eaux usées, à l'accès adéquat à la fourniture de courant électrique et à un système de chauffage adapté.

Elle a également exigé que les divisions d'immeubles en appartements soient précédées de diagnostics relatifs à la présence d'amiante et de plomb.

Le Sénat a rétabli la rédaction initiale du projet de loi pour l'alinéa relatif aux exigences de surface et de volume minimaux, tout en le complétant de l'exigence d'un accès à la fourniture de courant électrique.

La commission a *adopté* un amendement du rapporteur rétablissant pour l'essentiel le dispositif adopté par l'Assemblée nationale en première lecture reprenant les notions de normes d'habitabilité et de salubrité (**amendement n° 253**). Elle a également *adopté* deux amendements complétant ce dispositif, l'un du rapporteur relatif à l'équipement des habitations en chauffage (**amendement n° 254**), l'autre de Mme Janine Jambu et M. Daniel Marcovitch interdisant la division d'immeubles qui n'ont pas fait l'objet de diagnostic recherchant la présence d'amiante et les risques de saturnisme (**amendement n° 255**).

Outre plusieurs modifications rédactionnelles du I de cet article, le Sénat a également introduit ici un article additionnel L. 111-6-2 (nouveau) dans le code de la construction et de l'habitation, obligeant à faire procéder, avant toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans, à un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui des conduits, canalisations et équipements de sécurité. Il s'agit pour l'essentiel de la transposition à cet endroit d'une disposition, supprimée à l'article 28 par le Sénat que l'Assemblée nationale avait ajoutée en première lecture.

Votre rapporteur se range à cette proposition.

Le **paragraphe II**, qui constitue une mesure de coordination, a été adopté sans modification par le Sénat.

La commission a *adopté* l'article 29 *ainsi modifié*.

Article 30

Plan comptable des copropriétés

Le **paragraphe I** de cet article insère trois articles nouveaux au sein de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Article 14-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

Budget prévisionnel de la copropriété

Cet article pose le principe des obligations comptables auxquelles sont astreintes les copropriétés. En première lecture, l'Assemblée nationale avait précisé que le syndicat des copropriétaires devait voter chaque année un budget prévisionnel dans les quatre mois à compter de la date d'arrêté des comptes de l'exercice. Le Sénat a, d'une part, indiqué que le budget prévisionnel concernait les seules dépenses courantes. D'autre part, considérant que le délai de quatre mois fixé par l'Assemblée nationale semblait difficile à respecter, la Haute Assemblée a proposé d'y substituer un délai de six mois à compter de la date d'arrêté des comptes de l'exercice précédent, notamment pour améliorer le contrôle des comptes par le conseil syndical. Votre rapporteur se range bien volontiers à cet argument.

Aux deux derniers alinéas de cet article, relatifs aux conditions de versement des provisions, adoptés sans modification en première lecture par l'Assemblée nationale, le Sénat a apporté une certaine souplesse pour permettre aux syndicats de copropriétaires de mieux répartir sur l'ensemble de l'exercice les dépenses de l'année.

Article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

Dépenses de la copropriété hors budget prévisionnel

Cet article, qui précise que la liste des dépenses pour travaux non comprises dans le budget prévisionnel sera fixée par décret en Conseil d'État, a été adopté sans modification par les deux assemblées.

Article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

Plan comptable applicable aux copropriétés

Rappelons que cet article porte sur deux points. D'une part, il prévoit que les comptes du syndicat, ainsi que ses annexes, devront respecter un plan comptable dont le contenu sera fixé par décret. D'autre part, il oblige la copropriété à tenir une comptabilité d'engagement.

Le premier alinéa adopté par l'Assemblée nationale sans modification, a fait l'objet d'une précision au Sénat. Celui-ci a en effet indiqué que le plan comptable auquel seront soumises les copropriétés doit être simplifié. Si votre rapporteur partage l'esprit de cette modification, il ne peut cependant en retenir la rédaction. En effet, celle-ci peut laisser entendre que le plan comptable applicable aux copropriétés serait dérivé de celui auquel sont assujetties les entreprises. Il convient au contraire, même s'il est utile de disposer d'éléments

comparables dans tous les comptes de copropriété, de déconnecter le plan comptable qui leur sera applicable, des documents soumis aujourd'hui aux procédures d'harmonisation comptable. C'est pourquoi la commission a *adopté* un amendement du rapporteur en ce sens (**amendement n° 256**).

Le deuxième alinéa avait fait l'objet d'une précision à l'Assemblée nationale, où les dates d'imputation des charges et produits du syndicat avaient été distinguées, selon que les dépenses étaient ou non précédées d'un devis. Le Sénat a adopté une modification rédactionnelle de cet alinéa, que votre rapporteur vous propose de retenir.

Le **paragraphe II** de cet article, qui insère une disposition de coordination à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 précitée, a été adopté sans modification par l'Assemblée nationale en première lecture. Le Sénat l'a complété par une indication précisant que le budget prévisionnel pouvait comprendre une ligne budgétaire pour le fonctionnement du conseil syndical, relevant de la catégorie des charges courantes.

La commission a *adopté* un amendement du rapporteur (**amendement n° 257**) supprimant cette dernière mention, qui est déjà contenue dans le dernier alinéa de l'article 27 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris en application de la loi n° 65-557 du 10 juillet précitée.

Le **paragraphe III** a été inséré par l'Assemblée nationale en première lecture, pour obliger les règlements de copropriété publiés après l'entrée en vigueur de la présente loi à comporter une annexe, précisant le mode de calcul des quotes-parts des parties communes et des charges. Le Sénat a supprimé ici cette disposition pour l'insérer à l'article 30 *bis* A (nouveau) et l'a remplacée par deux dispositions, qui prévoient de différer au 1^{er} janvier 2001 l'entrée en vigueur des dispositions relatives à la définition du budget prévisionnel et au 1^{er} janvier 2003 celles qui sont relatives à la mise en place du plan comptable, afin de permettre aux copropriétés d'effectuer ces transitions dans les meilleures conditions.

Compte tenu de l'allongement de la durée de l'examen du projet de loi par le Parlement, votre rapporteur propose de repousser chacun de ces délais d'un an supplémentaire. La commission a *adopté* deux amendements en ce sens du rapporteur (**amendement n°s 258 et 259**).

Le **paragraphe III bis** (nouveau) concerne la gestion de la copropriété par un syndicat « coopératif » et vise à remédier aux difficultés que rencontrent les syndicats de copropriétaires qui souhaitent opter pour ce mode de gestion.

Tout en partageant cet objectif, la commission a *adopté* un amendement du rapporteur réunissant en un même article l'ensemble des dispositions du III *bis* (nouveau) et du III *ter* (nouveau) relatives à cette forme d'administration de la copropriété (**amendement n° 260**).

Le **paragraphe IV** a été inséré par l'Assemblée nationale en première lecture. Il vise à inverser le choix relatif à la gestion des comptes de la copropriété sur un compte bancaire ou postal séparé, ce régime étant de droit, sauf vote contraire de l'assemblée des copropriétaires. Le Sénat a supprimé pour ordre cette disposition, pour la replacer à l'article 30 *bis* (nouveau).

La commission a *adopté* l'article 30 *ainsi modifié*.

Article 30 bis A (nouveau)

Transparence du mode de calcul des quotes-parts des parties communes et de la répartition des charges de la copropriété

Le Sénat a remplacé ici cette disposition, introduite par l'Assemblée nationale au III de l'article 30. Cette mesure s'appliquera aux règlements de copropriété publiés à compter du 1^{er} janvier 2001.

La commission a *adopté* cet article *sans modification*.

Article 30 bis B (nouveau)

Ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé

Le Sénat a remplacé ici, en la précisant et en prévoyant un régime transitoire, la disposition introduite par l'Assemblée nationale en première lecture au IV de l'article 30 du projet de loi.

Après avoir *adopté* un amendement de clarification du rapporteur au I de cet article (**amendement n° 261**), la commission a *adopté* cet article *ainsi modifié*.

Article 30 bis

Carnet d'entretien des copropriétés

L'Assemblée nationale a introduit en première lecture l'obligation, pour les copropriétés, de tenir un carnet d'entretien immobilier. Ce document permettra à la fois un meilleur suivi et une plus grande transparence dans la gestion.

Le Sénat a amendé cet article en insérant son dispositif après le troisième alinéa de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

La commission a *adopté* cet article *sans modification*.

Article 30 ter (nouveau)

Consultation du carnet d'entretien

Le Sénat a prévu ici que le bénéficiaire d'un contrat préliminaire de vente immobilière pourrait, à sa demande et dans des conditions définies par décret, consulter le carnet d'entretien de l'immeuble.

Il s'agit d'éviter que le candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété s'engage imprudemment dans une acquisition, sans prendre conscience des dépenses qu'il pourrait être conduit à assumer à brève échéance du fait des travaux nécessaires au bon fonctionnement et à la préservation du bâti.

La commission a adopté un amendement du rapporteur *de rédaction globale* précisant que cette faculté est ouverte avant la signature de la promesse unilatérale ou du contrat préliminaire synallagmatique, prévoyant que le diagnostic technique prévu à l'article L. 111-6-2 du code de la construction et de l'habitation est joint au carnet d'entretien, et supprimant le report de l'application dans le temps visé au II de cet article et devenu obsolète (**amendement n° 262**).

La commission a ensuite *adopté l'article 30 ter ainsi modifié*.

Article 30 quater (nouveau)

Diagnostic technique préalable à la mise en copropriété

Le Sénat a adopté un article additionnel chargeant le notaire de porter le diagnostic technique, prévu à l'article L. 111-6-2 du code de la construction et de l'habitation, à la connaissance de tout acquéreur.

La commission a *adopté cet article sans modification*.

Article 31

Fonctionnement des copropriétés

Cet article comportait initialement sept paragraphes modifiant trois articles de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et y créait deux articles nouveaux. Après son adoption par le Sénat, onze points nouveaux y ont été abordés au total par les deux assemblées.

En première lecture, l'Assemblée nationale avait introduit, avant le 1° de cet article, un **1°A** insérant un nouvel article 10-1 dans la loi du 10 juillet 1965 mettant à la charge des copropriétaires qui aggraveraient les charges communes, les frais qu'ils occasionneraient. Une telle disposition autorise le syndic à faire supporter directement, sans intervention du juge, aux copropriétaires qui auraient aggravé le montant des charges communes, les frais correspondants et notamment les frais de recouvrement.

Le Sénat a adopté cette disposition contre l'avis du Gouvernement, dans une rédaction différente.

Le secrétaire d'Etat au logement avait observé à ce sujet que cette mesure s'opposait au principe fixé par l'article 32 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution, qui met à la charge du créancier, et non des débiteurs défaillants, les frais de recouvrement des impayés de charge.

Afin de limiter cette dérogation au droit commun aux seuls frais de recouvrement et éviter que les syndics, juges et parties, puissent être admis à apprécier librement, sans contrôle du juge, le montant du préjudice et celui des frais liés aux procédures de recouvrement, la commission a *adopté* un amendement du rapporteur proposant une solution équilibrée à ce problème, qui garantisse cependant aux copropriétés des moyens adaptés pour contraindre les propriétaires récalcitrants à payer (**amendement n° 263**).

Le Sénat a introduit en première lecture un **1° B** nouveau obligeant à afficher les coordonnées du syndic dans chaque entrée des immeubles dont il a la gestion. La commission a *adopté* un amendement du rapporteur supprimant cette disposition infra-réglementaire (**amendement n° 264**).

Article 19-2 (nouveau) de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

Procédure accélérée de recouvrement des impayés de charge de copropriété

Le **1°** de l'article 31 crée un article 19-2 (nouveau) dans la loi du 10 juillet 1965, ayant principalement pour objet de donner à un syndicat les moyens juridiques d'obliger des copropriétaires indécis à régler les charges dont ils sont les débiteurs. Il était prévu notamment dans la rédaction initiale du projet de déchoir un tel copropriétaire du bénéfice du terme en rendant immédiatement exigibles toutes les provisions de l'exercice, à défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision, malgré mise en demeure restée infructueuse pendant plus de quinze jours.

Afin notamment d'assurer une certaine souplesse à ce dispositif et d'éviter de frapper d'une telle mesure un copropriétaire de bonne foi temporairement injoignable, l'Assemblée nationale avait porté ce délai à trente jours. Le Sénat a retenu cette modification tout en assouplissant les formes de présentation à date certaine de la lettre à son destinataire.

La commission a *adopté* un amendement du rapporteur harmonisant cette rédaction avec le droit commun du point de départ des délais en matière de copropriété (**amendement n° 265**).

Article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

Certificat du syndic

L'Assemblée nationale avait adopté en première lecture un amendement créant un **1° bis** nouveau modifiant la rédaction du début de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965.

Il s'agissait de préciser le délai dans lequel dans le cas de mutation à titre onéreux d'un lot, l'avis de mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, à savoir quinze jours à compter de la date de transfert de propriété.

Le Sénat a supprimé cette disposition, que la commission a rétablie en *adoptant* un amendement du rapporteur (**amendement n° 266**).

Article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

Appel d'offres obligatoire

Le Sénat a ajouté un **1^o ter A** (nouveau) à cet article, afin de renforcer la transparence des marchés de travaux décidés au sein des copropriétés en prévoyant que l'assemblée générale des copropriétaires arrête, à la majorité de l'article 25, le montant des marchés et contrats à partir duquel un appel d'offres est rendu obligatoire.

Tout en soutenant cet esprit de transparence, il apparaît cependant que la forme de l'appel d'offres, particulièrement lourde, n'est pas toujours adaptée à la défense des intérêts financiers des copropriétés, notamment lorsqu'une simple mise en concurrence pourrait aboutir aux mêmes résultats.

La commission a *adopté* un amendement du rapporteur en ce sens (**amendement n° 267**).

Article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

Travaux visant à faire face à des risques d'insalubrité ou de péril

L'Assemblée nationale avait adopté un **1^oter** qui prévoyait que, parmi les travaux rendus obligatoires par des dispositions législatives ou réglementaires, dont la réalisation doit être aujourd'hui décidée par un vote de l'assemblée générale à la majorité de l'article 25, c'est-à-dire la majorité des voix de tous les copropriétaires, certains, prescrits par un arrêté d'insalubrité ou de péril, seraient désormais décidés à la majorité de l'article 24, c'est-à-dire à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Retenant l'idée selon laquelle il convient de faciliter la prise de décision tendant à la réalisation de travaux urgents, mais prenant en considération le fait que de tels travaux nécessitent souvent d'engager des dépenses importantes qui requièrent un minimum de soutien au sein de la copropriété, le Sénat a remplacé cette disposition par un mécanisme en deux temps.

Dans un premier temps, c'est la majorité de l'article 25 qui serait exigée. Dans un second, au cours de la même réunion d'assemblée générale et à condition que lors du premier vote le projet recueille au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la décision pourrait être prise à la majorité de l'article 24.

La commission, retenant l'esprit de cette proposition, a *adopté* un amendement du rapporteur (**amendement n° 268**) qui clarifie les conditions des votes successifs en les insérant dans un article 25-1 (nouveau) de la loi de 1965 précitée.

Article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

Installation de compteurs d'eau froide divisionnaires

L'Assemblée nationale a adopté en première lecture un **1° quater** facilitant les conditions d'obtention d'une majorité pour décider l'installation de compteurs d'eau froide individuels dans les copropriétés.

Le Sénat a adopté ce paragraphe sans modification.

Article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

Décompte des abstentions

L'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 précise que les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi. Cette règle de la majorité simple a donc vocation à s'appliquer le plus généralement. Si la portée pratique de cet article paraît claire, sa stricte application soulève en revanche de nombreuses difficultés. En effet, aux termes de l'article 24, les copropriétaires qui s'abstiennent sont considérés comme opposants.

Selon une jurisprudence constante, pour qu'une décision soit adoptée à la majorité de l'article 24, il faut que le nombre de voix « pour » soit supérieur au total des voix « contre » et des abstentions, ce qui transforme en fait la condition de la majorité simple en majorité absolue.

C'est pourquoi le Sénat a adopté un **1° quinquies** (nouveau) qui a pour objet de signifier que les abstentions ne sont pas prises en compte dans le dénombrement des suffrages exprimés.

La commission a *adopté* un amendement rédactionnel du rapporteur sur ce point (**amendement n° 269**).

Article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

Coordination

Le Sénat a adopté au **1° sexies** (nouveau) une disposition de coordination tirant, à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, la conséquence de la simplification des conditions d'obtention d'une majorité pour décider l'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires dans les copropriétés.

Article 26-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

Assouplissement des règles d'unanimité

Lorsque, en 1965, le législateur a considéré que certaines décisions devaient être votées à des majorités renforcées, voire à l'unanimité, c'était avec l'idée que les propriétaires

s'intéresseraient de très près à leur patrimoine immobilier et exerceraient leur droit de vote en assemblée générale. Force est de constater que ce droit de vote est exercé avec de plus en plus de parcimonie.

Cette désaffectation rend l'unanimité pratiquement impossible à obtenir. Dans le cas des copropriétés comportant, en tout ou partie, des lots consacrés à l'activité économique, ce blocage est encore plus marqué, le propriétaire des murs n'étant pas nécessairement l'exploitant de l'activité en question.

La mission de l'EPARECA, établissement public d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux, créé par la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996, consiste à aménager et restructurer des espaces commerciaux et artisanaux dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, après accord des collectivités locales concernées.

Or ces locaux d'activité sont, dans 90 % des cas, en copropriété. L'action de l'EPARECA est ainsi considérablement entravée par la nécessité de l'unanimité prévue par l'avant-dernier alinéa de l'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis pour modifier, par exemple, l'affectation des parties communes, comme cela se produit très fréquemment dans les actions de restructuration, actions indispensables à la revitalisation économique des quartiers en difficulté et au maintien des services de proximité pour les habitants. L'EPARECA, bien qu'ayant la capacité légale d'expropriation, privilégie la négociation amiable avec les exploitants et les copropriétaires afin d'obtenir la maîtrise foncière préalable à l'opération de requalification, qu'il soumet systématiquement à la discussion et au vote de l'assemblée générale des copropriétaires.

Le présent 1° *septies* (nouveau), qui résulte d'un amendement introduit au Sénat, a pour objet d'assouplir la règle de l'unanimité pour permettre le vote des décisions indispensables à la réalisation de travaux portant sur des parties communes et d'éviter d'avoir recours, en cas de blocage, à l'expropriation. Il vise exclusivement les actions mises en œuvre par l'EPARECA.

Votre rapporteur partage pleinement cet objectif d'intérêt général.

Article 28 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

Retrait de bâtiments du syndicat initial

Le 2° de cet article du projet de loi vise la sortie de bâtiments de la copropriété initiale, lorsque la division en propriété du sol est possible.

Il précise les conditions de partition lorsque les lots extraits appartiennent à un seul ou à plusieurs copropriétaires. Il accroît les exigences en matière de majorité requise pour statuer. Il détaille les conditions de préparation de la partition, une fois celle-ci décidée, ainsi que les règles de constitution d'une éventuelle union des syndicats issus de la copropriété originelle.

Adopté sans modification en première lecture par l'Assemblée nationale, ce paragraphe a fait l'objet d'amendements de clarifications rédactionnelles au Sénat.

Article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

**Interdiction de nommer le syndic existant administrateur provisoire
d'une copropriété en difficulté**

Le Sénat a adopté un **2° bis** (nouveau) tendant à interdire au juge de nommer le syndic existant, administrateur provisoire d'une copropriété en difficulté. Si ce souci est légitime, une telle éventualité paraît improbable. En effet, le magistrat doit, lorsqu'il est saisi d'une demande de nomination, désigner l'une des personnes inscrites sur la liste des administrateurs provisoires dont dispose le tribunal. Si une telle nomination n'est pas possible dans un cas d'espèce, toute autre nomination doit être expressément motivée. Il paraît dès lors difficile au juge de justifier la nomination du syndic existant, dont par définition l'action n'a pas été suffisamment diligente pour éviter les difficultés rencontrées par la copropriété.

En conséquence, la commission a *adopté* un amendement du rapporteur supprimant ce paragraphe (**amendement n° 270**).

Article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

**Nomination d'un administrateur provisoire
dans les copropriétés en difficulté**

Le **3°** oblige le président du tribunal de grande instance, qui charge un administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété, de lui confier en même temps dans tous les cas l'ensemble des pouvoirs du syndic.

Cette disposition a été adoptée sans modification, en première lecture, à l'Assemblée nationale. Le Sénat, qui a fait de même, l'a cependant complétée en mentionnant que la cessation du mandat du syndic ne faisait pas obstacle à ce qu'une convention conclue avec le syndicat des copropriétaires ou le syndic lui permette d'accomplir certaines tâches.

Cet ajout permet d'ouvrir la possibilité pour le syndic, dont le mandat cesse de plein droit avec la mise sous administration provisoire de la copropriété, de continuer à assumer certaines tâches matérielles, ce qui allégera la tâche de l'administrateur provisoire qui doit se préoccuper du redressement de la copropriété.

Si votre rapporteur ne peut que partager le souhait de permettre ce dispositif, il considère cependant qu'il n'est nul besoin de prévoir cette éventualité dans la loi, rien n'empêchant déjà de conclure une telle convention. En conséquence, la commission a adopté un amendement du rapporteur supprimant cet ajout du Sénat et rétablissant la rédaction initiale du **3°** de cet article (**amendement n° 271**).

Parallèlement, la commission a adopté un amendement du rapporteur (**amendement n° 272**) rétablissant le **4°** de cet article, qui permet à l'administrateur provisoire ou aux copropriétaires de solliciter du président du tribunal de grande instance la modification, le prolongement de sa mission ou la décision d'y mettre fin. Rappelons que ce paragraphe permet en outre au magistrat de se saisir d'office sur ce point.

Article 29-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1985

Retrait de bâtiments d'une copropriété en difficulté

Le 5° substitue à l'actuel article 29-4 de la loi précitée un dispositif qui permet au président du tribunal de grande instance de charger l'administrateur provisoire d'une copropriété en difficulté de prendre les mesures nécessaires au retrait d'un ou plusieurs bâtiments de la copropriété initiale pour constituer une propriété ou une copropriété séparée.

L'Assemblée nationale avait précisé que le prononcé du retrait et de la constitution d'une propriété ou copropriété séparée relevait de la décision du magistrat.

Le Sénat a encore clarifié la rédaction de cet article codifié, en précisant que le seul président du tribunal de grande instance, sur rapport de l'administrateur provisoire consignait l'avis des copropriétaires, était investi du pouvoir de décider la scission. Il a en outre laissé toute latitude à celui-ci pour désigner la personne qui sera chargée de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic.

Votre rapporteur propose de conserver cette rédaction.

Article 29-5 (nouveau) de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

Publicité des actes

Le 6° insère un article 29-5 qui indique que l'ensemble des actes liés à la procédure de redressement de la copropriété dégradée sera porté à la connaissance des copropriétaires et du procureur de la République (ordonnance de nomination d'un administrateur provisoire, pré-rapports et rapports de ce dernier). L'administrateur provisoire devra en outre transmettre ces informations au préfet, ainsi qu'au maire de la commune.

Le Sénat, tout en ne mésestimant pas la nécessité d'informer le préfet et le maire, a souhaité éviter une trop large diffusion des documents susceptibles de contenir des mentions relatives à la vie privée des copropriétaires. Ainsi, seules les conclusions du rapport seraient communicables à ces autorités, ce qui paraît suffisant pour les alerter et permettre, le cas échéant, l'élaboration d'un plan de sauvegarde.

Votre rapporteur se range volontiers à cette position, sous réserve d'une modification rédactionnelle. En conséquence, la commission a *adopté* un amendement du rapporteur (**amendement n° 273**).

Les 7° et 8°, qui contiennent des dispositions de coordination, ont été adoptés par l'Assemblée nationale et le Sénat dans les mêmes termes, sous réserve de la correction d'une erreur de référence par ce dernier. Cependant, par coordination avec les dispositions adoptées à l'article 29, la commission a *adopté* un amendement du rapporteur supprimant le 8° de cet article (**amendement n° 274**).

Article 29 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

Statut des unions de syndicats

En première lecture, l'Assemblée nationale avait adopté un nouveau 9° définissant à l'article 29 de la loi du 10 juillet 1965 précitée un véritable statut légal des unions de syndicats de copropriétaires qui n'y figure aujourd'hui qu'à l'état embryonnaire.

Le Sénat, tout en partageant ce souci, a adopté une nouvelle rédaction de cet article, visant à mieux garantir la stabilité des unions constituées pour la création, la gestion et l'entretien d'équipements d'intérêt commun aux différents membres et à préciser les conditions de leur fonctionnement. Ainsi, le Sénat a souhaité que la décision

d'adhérer ou de se retirer de l'union soit adoptée par chaque syndicat à la majorité qualifiée de l'article 26, à savoir la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

Votre rapporteur pense qu'une solution de compromis pourrait être trouvée aisément, qui assure la stabilité de ces unions et qui ne soit en même temps pas de nature à empêcher leur constitution.

C'est pourquoi, après avoir *adopté* un amendement de précision du rapporteur au premier alinéa de cet article (**amendement n° 275**), la commission a *adopté* un amendement du même auteur au quatrième alinéa, substituant la majorité de l'article 25 (majorité absolue des membres composant le syndicat) à celle de l'article 26 pour constituer l'union, cette dernière majorité demeurant requise pour s'en retirer (**amendement n° 276**).

Article 49 (nouveau) de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

Harmonisation des règlements de copropriété avec la loi nouvelle

Le 10° est un ajout du Sénat, qui a considéré que de nombreux règlements de copropriété anciens, ne tenant pas compte des lois de 1985, 1994 et 1996, constituaient des sources de litiges. C'est pourquoi, la Haute Assemblée a souhaité que la mise en harmonie des règlements avec la législation puisse être effectuée à la majorité simple de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

En outre, afin d'inciter les syndicats à procéder de la sorte, la dernière phrase de ce nouvel article 49 de la loi précitée soumet la publication de ces modifications au droit fixe, afin d'en réduire les frais.

Comme l'a précisé en séance publique le rapporteur pour avis de la commission des lois du Sénat, cette mesure « ne semble pas vraiment indispensable » (JO. débats Sénat, 10 mai 2000, p. 2569). En effet, par application de l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965, les modifications qui sont apportées à cette dernière par les lois ultérieures sont d'ordre public ; ainsi, l'harmonisation des règlements de copropriété existants est automatique.

Toutefois, il est incontestable que de nombreux règlements de copropriété sont antérieurs à la loi de 1965 et renferment notamment des clauses relatives aux majorités, qui sont sources d'importants contentieux. C'est pourquoi votre rapporteur propose de conserver le dispositif voté par le Sénat, tout en le limitant dans le temps. La commission a *adopté* un amendement du rapporteur en ce sens (**amendement n° 277**).

Elle a ensuite *adopté* l'article 31 *ainsi modifié*.

Article 32

Intervention des organismes d'HLM en faveur des copropriétés dégradées

Articles L. 421-1, L. 422-2 et L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation

Acquisition des lots de copropriété par les organismes d'HLM

Afin de permettre aux organismes HLM d'effectuer, dans les copropriétés dégradées des travaux et de louer provisoirement les logements rénovés dans l'attente de leur revente, les

paragraphes I et II du présent article du projet de loi autorisent désormais ces organismes à y acquérir des lots, lorsque les copropriétés font l'objet d'un plan de sauvegarde.

En première lecture, et contre l'avis de la commission, l'Assemblée nationale avait adopté un amendement limitant fortement les possibilités offertes aux organismes HLM s'agissant de la gestion de ces logements, en leur imposant de les louer pour une période au moins égale à celle de l'amortissement du bien acquis. En effet, il s'agit là d'une obligation impossible à satisfaire, dès lors que les biens immobiliers de ce type ne sont pas amortissables.

Le Sénat, afin d'offrir un maximum d'efficacité à cette procédure de partage provisoire de logements par les organismes HLM, a rétabli le texte initial du projet de loi, qui laisse à ces derniers une latitude sur les options de gestion à prendre et les autorise *in fine* à revendre ces logements éventuellement à leur propriétaire initial revenu à une meilleure fortune.

Votre rapporteur propose de conserver sur ce point la rédaction du Sénat.

Article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation

Élargissement du champ d'application des plans de sauvegarde

Le **paragraphe III** de cet article généralise les dispositions relatives au plan de sauvegarde, jusqu'ici limité aux seuls immeubles situés dans les zones urbaines sensibles ou dans un périmètre d'amélioration de l'habitat.

En première lecture, l'Assemblée nationale avait élargi aux associations d'habitants ou de riverains la capacité à saisir le préfet afin de lui demander de confier à une commission le soin de proposer un plan de sauvegarde visant à restaurer le cadre de vie des habitants. Le Sénat, tout en retenant cette proposition, a précisé que cette commission devait obligatoirement comprendre des représentants des propriétaires et des locataires des immeubles visés.

Sous réserve d'un amendement rédactionnel du rapporteur que la commission a *adopté (amendement n° 278)*, il est proposé de maintenir cette rédaction du paragraphe III.

Article L. 615-2 du code de la construction et de l'habitation

Durée du plan de sauvegarde

Le **paragraphe IV** de cet article du projet de loi, qui porte à cinq ans le délai au cours duquel le plan de sauvegarde pourra fixer les mesures nécessaires à la restauration de l'habitat dans les immeubles concernés, a été adopté sans modification par les deux assemblées.

La commission a *adopté l'article 32 ainsi modifié*.

Section 3

Dispositions relatives à la revitalisation économique des quartiers
(division et intitulé nouveaux)

Le Sénat a adopté un amendement du Gouvernement qui crée une division et un intitulé nouveaux, afin de rendre plus lisibles les dispositions contenues dans les articles 34 *bis* à 34 *quater* concernant l'action économique en faveur de la revitalisation des quartiers.

Votre rapporteur souscrit à cette proposition.

Article 34 ter

Modalités de mise en œuvre des exonérations de cotisations sociales dans les zones franches urbaines

Cet article, qui résulte de l'adoption en première lecture d'un amendement du Gouvernement par l'Assemblée nationale, modifie le régime fiscal et les modalités de mise en œuvre des dispositions favorisant l'emploi dans les zones franches urbaines (ZFU).

Le Sénat a adopté le **paragraphe I** sans modification.

Le Sénat a supprimé le 1^o du **paragraphe II** de cet article, qui réduit de moitié les exonérations de charges sociales pour les emplois transférés en zone franche urbaine, considérant que cette mesure créait une instabilité juridique pour les entreprises.

Il convient toutefois de rappeler que, si le dispositif a donné des résultats dans environ un tiers des ZRU, dans les sites qui ont su intelligemment associer les mesures proposées avec des dispositions concernant la politique de la ville, en revanche rien n'a changé pour les autres, tant par rapport au flux des emplois qui étaient créés avant instauration du dispositif qu'en ce qui concerne l'évolution de l'ambiance générale des quartiers.

C'est pourquoi le comité interministériel des villes et du développement social urbain de septembre dernier avait estimé qu'il serait indispensable, comme pour toute mesure, de pouvoir corriger, après évaluation, un certain nombre d'éléments contenus dans la loi, lorsqu'ils ne donneraient pas les résultats attendus. Le comité interministériel avait donc décidé de proposer que la promesse qui avait été faite à ceux qui s'installaient dans ces zones franches serait bien entendu ferme, mais qu'il était en revanche nécessaire de moraliser le dispositif.

C'est pourquoi l'Assemblée nationale a adopté en première lecture les propositions du Gouvernement, auparavant soumises à l'avis des conseils d'orientation et de surveillance des zones franches, de l'association nationale des ZFU et des élus des différents sites concernés.

Votre rapporteur propose en conséquence de rétablir cet alinéa, tout en précisant que cette mesure ne sera applicable qu'à partir du 1^{er} janvier 2001, afin de répondre au souci des entreprises qui ont d'ores et déjà procédé à des investissements significatifs dans les ZFU sans pour autant être prêtes à démarrer leur activité dans les semaines à venir. La durée de ce report

paraît suffisante, puisque le projet du Gouvernement était connu dès le conseil interministériel de septembre 1999 ; les entreprises ont donc eu la possibilité de s'y préparer dès cette date.

La commission a *adopté* un amendement du rapporteur en ce sens (**amendement n° 279**).

Le Sénat a également supprimé les 3° et 4° du paragraphe II.

Le 3° visant à soutenir la création nette d'emplois dans les zones franches urbaines, exclut des exonérations de charges les embauches effectuées dans les douze mois suivant la date à laquelle l'employeur a procédé à un licenciement. Votre rapporteur propose de rétablir ce dispositif, tout en tenant compte de certains cas de licenciements qui conduiraient à des situations inéquitables. C'est pourquoi, la commission a *adopté* un amendement du rapporteur (**amendement n° 280 rect.**) rétablissant le 3° du II de cet article.

Le 4°, également supprimé par le Sénat, dispose que le bénéfice de l'exonération des charges est conditionné à l'envoi, par l'employeur, d'une déclaration des mouvements de main-d'œuvre intervenus au cours de l'année précédente, à l'autorité administrative et à l'organisme de recouvrement des cotisations.

Cette déclaration *a posteriori*, selon des procédures simples, a déjà été essayée pourtant avec succès dans les zones franches. Elle doit permettre de disposer d'une position précise sur la situation des différentes entreprises et de doter la collectivité publique d'un moyen pour exercer un suivi des aides publiques.

En conséquence, la commission a *adopté* un amendement du rapporteur rétablissant le 4° du II de cet article, dans sa rédaction initiale. (**amendement n° 281**).

Le Sénat a enfin inséré un nouveau 5° à la fin du paragraphe II, prolongeant le dispositif des zones franches urbaines jusqu'au 31 décembre 2004, soit trois ans de plus que l'échéance initialement prévue.

Une telle solution, pour simple qu'elle soit, ne permet pas de répondre avec pertinence aux problèmes qui naissent de la cessation d'un dispositif.

En effet, il est clair que de tels avantages ne peuvent s'interrompre brutalement, tant pour la viabilité des entreprises que pour le développement des territoires urbains concernés, pour lesquels les collectivités locales ont consenti d'importants efforts d'aménagement.

Dans les zones de redynamisation urbaine notamment, les entreprises nouvelles qui bénéficieraient d'un dispositif attractif voient, avec la loi de finances pour 2000, proroger le dispositif de certaines exonérations fiscales.

Le Gouvernement s'est par ailleurs engagé, par la voix du ministre délégué à la ville (J.O. débats Sénat, séance du 10 mai 2000, p. 2576), à compléter cet effort de sortie progressif de l'ancien dispositif des ZFU à l'occasion du projet de loi de finances pour 2001. Sur une période de trois à cinq ans et de manière dégressive, les exonérations fiscales peuvent continuer à s'appliquer. Un dispositif spécifique pour encourager les entreprises à passer aux 35 heures sera également prévu. Avec les autres mesures du programme de revitalisation

économique, une véritable solution alternative à l'ancien dispositif des ZFU sera alors à la disposition d'un nombre plus important de territoires.

Dans l'attente de la présentation de ce dispositif, qui sera mieux adapté au problème de sortie progressive du système, la commission a *adopté* un amendement du rapporteur, supprimant deux alinéas du 5° du II de cet article (**amendement n° 282**).

Le Sénat a adopté les **paragraphes III et IV** de cet article dans la rédaction de l'Assemblée nationale.

La commission a *adopté* l'article 34 *ter* *ainsi modifié*.

Article 34 quater A (nouveau)

Fonds de revitalisation économique

Cet article, qui résulte d'un amendement du Gouvernement présenté au Sénat, crée un fonds de revitalisation économique qui concerne les zones urbaines sensibles, c'est-à-dire la géographie prioritaire de la politique de la ville la plus large qui soit inscrite dans la loi (751 quartiers et 4 900 000 habitants).

Ce fonds poursuivra deux objectifs : d'une part, compenser les charges particulières des entreprises déjà implantées dans ces zones, d'autre part, favoriser la réalisation d'investissements par les entreprises dans ces mêmes zones au moyen d'une prime de revitalisation économique.

Ces deux aides seront plafonnées à 100 000 euros sur trois ans, afin d'éviter toute distorsion de concurrence contraire aux règles européennes en matière d'aides d'État aux entreprises. Les crédits seront ouverts sur le budget du ministère délégué à la ville. Le fonds sera doté de 500 millions de francs en 2001, en deux sections égales, pour chacune de ces aides et sera abondé de 100 millions de francs, dès cette année.

Le préfet statuera sur les dossiers de demande d'aide et les investissements visés sont tous les investissements amortissables, que ce soit pour le matériel, le mobilier, ou l'ensemble des éléments qui entrent en jeu dans ces secteurs.

La commission a *adopté* l'article 34 *quater* A (nouveau) *sans modification*.

Article 34 quater B (nouveau)

Sociétés d'investissement régional

Cet article nouveau résulte d'un amendement déposé par le Gouvernement au Sénat. Il vise, avec l'appui de la Caisse des dépôts et consignations, à mettre en place des sociétés d'investissement régional pour restructurer les quartiers. Il s'agira de créer, dans chaque

grande région urbaine, de quasi-banques, capables de se substituer provisoirement à la défaillance des réseaux bancaires.

En effet, dans les territoires urbains les plus dégradés, on ne trouve pas assez d'investisseurs qui acceptent de s'engager sur des opérations dont la rentabilité à court terme est très faible ; or celles-ci sont indispensables, que ce soit en termes d'aménagement foncier, d'immobilier d'entreprises ou de logements.

Le ministre délégué à la ville a déclaré au Sénat (J.O. Débats Sénat, séance du 10 mai 2000, p. 2571) que la Caisse des dépôts et consignations apportera une dotation en capital alimentée par le fonds de renouvellement urbain, créé par le comité interministériel des villes du 14 décembre 1999 et doté de 3 milliards de francs dans la constitution de ces sociétés. En y ajoutant la nouvelle vague de prêts à taux réduit, pour un montant de 10 milliards de francs, également apportée par la Caisse, les collectivités locales ne seront plus abandonnées pour mener à bien les opérations de restructuration urbaine dont elles ont besoin.

Ces sociétés d'investissement régional pourront être créées entre les conseils régionaux et la Caisse des dépôts et consignations ; d'autres collectivités publiques ou institutions financières pourront également s'associer à ces initiatives.

Les modes d'intervention de ces nouvelles sociétés pourront prendre la forme d'apports en garantie, d'interventions en fonds propres, de prises de participation au capital de sociétés, de prêts participatifs, de prêts relais ou d'avances remboursables.

La commission a *adopté* l'article 34 *quater* B (nouveau) *sans modification*.

Article 34 quater C (nouveau)

Extension du champ d'intervention de l'EPARECA

Cet article additionnel, issu d'un amendement du Gouvernement adopté par le Sénat, vise à compléter l'article L. 325-1 du code de l'urbanisme afin de permettre à l'établissement public d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux d'engager dans le cadre des contrats de ville, son action en faveur de la restructuration commerciale en dehors des périmètres des zones urbaines sensibles.

Son champ d'intervention sera donc désormais étendu à l'ensemble du territoire des communes signataires du contrat de ville.

La commission a *adopté* l'article 34 *quater* C (nouveau) *sans modification*.

Article 34 quater D (nouveau)

Révision des zonages

Cet article additionnel résulte également de l'adoption par le Sénat d'un amendement du Gouvernement.

Il s'agit, en abrogeant le troisième alinéa de l'article 1466 A du code général des impôts, de faciliter les procédures de révision des zonages.

Le recensement général de la population, qui ne va plus être effectué à date fixe selon une périodicité quinquennale comme aujourd'hui, constitue la source la plus précieuse d'information pour procéder à la révision de ces zonages.

Dans ces conditions, aligner la révision des zones urbaines sensibles sur cette périodicité n'aurait plus grande signification.

Par ailleurs, le texte visé prévoit une saisine automatique du Conseil national des villes. Celui-ci ne siégeant plus en permanence, toute modification de zone, même modeste, était dès lors soumise à des délais longs et inutiles.

Il s'agit donc, par cette abrogation, de faire preuve de réalisme et de souci d'efficacité, sans aucunement remettre en cause le principe de la révision des zonages.

La commission a *adopté* l'article 34 *quater* D (nouveau) *sans modification*.

Article 34 quater E (nouveau)

Validation législative

Cet article additionnel, qui résulte d'un amendement du Gouvernement adopté par le Sénat, est lié à l'annulation par le Conseil d'Etat, à la suite d'un contentieux administratif, d'une partie du décret de délimitation de la zone franche urbaine de Grigny-Viry-Châtillon, le quartier de la Grande Borne. Un nouveau décret conforme va, selon le ministre délégué à la ville, être pris. A l'occasion de son examen par le Conseil d'Etat, celui-ci a fait observer au Gouvernement que l'annexe à la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville présentait une imprécision sur la dénomination de cette zone urbaine.

C'est pour clarifier cette situation que cet article complète l'annexe précitée pour y intégrer la commune de Grigny.

La commission a *adopté* l'article 34 *quater* E (nouveau) *sans modification*.

Article 34 quater

Individualisation des contrats de fourniture d'eau

En première lecture, l'Assemblée nationale avait adopté cet article additionnel, résultant d'un amendement parlementaire, qui prévoit que les organismes prestataires en

distribution d'eau ne peuvent pas refuser de procéder à l'individualisation des contrats d'abonnement, dès lors que la demande leur en a été faite par les gestionnaires habilités de l'immeuble.

La commission des affaires économiques du Sénat avait objecté que, si le comptage individuel de l'eau, qui concerne la moitié des logements situés dans des immeubles collectifs, favorise la responsabilité directe des consommateurs sur leurs propres dépenses, la rédaction retenue par l'Assemblée nationale soulevait certaines difficultés, tant d'un point de vue juridique que sur le plan social.

Sur ce dernier point, il a été noté que cette mesure ne réglait pas le problème des locataires ou propriétaires ayant des difficultés financières et qui seront les plus exposés aux coupures d'eau. Or, le rapporteur du Sénat relève que les interventions du Fonds de solidarité pour le logement (FSL) en ce domaine ne sont pas adaptées et que la charte « solidarité-eau » signée en 1996 par le ministère du logement avec l'association des maires de France, le syndicat professionnel des entreprises de service d'eau et d'assainissement et la fédération nationale des collectivités concédantes et régies, ne fonctionne pas correctement.

Soulignant qu'il appartiendrait, dans le cadre de la future loi d'orientation sur l'eau, d'aménager des dispositifs efficaces pour protéger les résidents les plus défavorisés, la commission du Sénat avait cependant proposé d'adopter cet article sans modification.

Cependant, le Sénat a adopté une nouvelle rédaction de cet article, précisant notamment que l'abonnement individuel permet de passer du statut d'utilisateur à celui de consommateur.

Le ministre délégué à la ville, qui s'en était remis à la sagesse de l'Assemblée nationale en première lecture sur ce point, avait déjà indiqué que le projet de loi sur l'eau, qui serait présenté l'an prochain, devrait retenir une définition plus équitable du prix de l'eau en renforçant dans la facture la part calculée en fonction du volume réellement consommé par l'abonné. Il avait considéré que ces dispositions pourraient largement faciliter le développement de l'abonnement direct dans les logements collectifs.

Au Sénat, il a déclaré qu'il lui paraissait « hautement souhaitable, pour permettre un débat plus approfondi, de renvoyer ces questions très importantes à la discussion du projet de loi sur l'eau, qui est en préparation. Les questions techniques sont ardues et les dispositions telles que celles qui nous sont proposées risqueraient d'être extrêmement difficiles à mettre en œuvre en l'absence de quelques précisions ». (*Journal officiel, débats Sénat, séance du 10 mai 2000, p. 2580*).

Votre rapporteur considère également que l'importance de cette question, ses conséquences juridiques techniques et surtout sociales, méritent un examen approfondi. Cependant, il est important qu'une première étape soit rapidement franchie pour permettre au moins, dans les copropriétés en difficulté ou les immeubles collectifs dont les résidents en font la demande, que l'installation d'un comptage individuel ne puisse être refusée par le distributeur.

La commission a examiné un amendement de Mme Janine Jambu supprimant cet article, l'auteur considérant que son dispositif entraînait des conséquences négatives insoupçonnées.

M. Daniel Marcovitch a suggéré que la réflexion se poursuive jusqu'à la réunion de la commission, en application de l'article 88 du Règlement, afin de proposer un amendement qui permette l'installation de compteurs d'eau individuels dans des conditions qui ne favorisent pas les distributeurs et avec l'accord des occupants des immeubles collectifs concernés.

M. Daniel Vachez a souhaité que l'auteur de l'amendement le retire, insistant sur le fait que, dans les copropriétés dégradées, les charges impayées étaient souvent pour moitié représentées par des dettes vis-à-vis du distributeur d'eau. Il a en même temps souhaité que le tarif d'abonnement individuel d'accès à l'eau ne soit pas trop élevé.

Le rapporteur se déclarant favorable à ces propositions, Mme Janine Jambu a retiré son amendement, ainsi qu'un amendement de repli.

La commission a *rejeté* un amendement de M. Jean Proriol, puis *adopté* l'article 34 *quater sans modification*.

TITRE III

METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE DE DEPLACEMENTS AU SERVICE DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Section I

Dispositions relatives au plan de déplacements urbains

Article 35

Adaptation et mesures transitoires

Cet article tire les conséquences, pour les plans de déplacements urbains (PDU), de la création des schémas de cohérence territoriale dans le code de l'urbanisme.

Instruments stratégiques pour organiser les déplacements de ville, les PDU ont acquis depuis la loi n° 96-1236 du 31 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie, une force juridique qu'ils n'avaient pas auparavant. En outre, depuis cette dernière loi, les agglomérations de plus de 100 000 habitants sont tenues de se doter d'un tel document. Dans le cadre actuellement en vigueur, ils s'inscrivent dans l'architecture globale des documents d'urbanisme et leurs orientations doivent être prises en compte par les POS.

En première lecture, tirant les conséquences de la spécificité de la région d'Ile-de-France où le PDU englobe le territoire de la région tout entière, l'Assemblée nationale a adopté un paragraphe II précisant qu'il ne pouvait être exigé que ce document soit compatible avec une multitude de schémas de cohérence territoriale au périmètre nettement plus réduit.

Le Sénat a inversé cette logique, en exigeant des documents locaux d'urbanisme qu'ils soient compatibles avec le PDU d'Ile-de-France. Si cette idée est habituellement fondée dans son principe, en revanche son application n'avait en Ile-de-France que peu de portée, le niveau très différent des documents entraînant une différence de nature de leurs contenus respectifs. C'est pourquoi la commission a *adopté* un amendement du rapporteur (**amendement n° 283**) rétablissant le II dans la rédaction retenue par l'Assemblée nationale en première lecture.

La commission a *adopté* l'article 35 *ainsi modifié*.

Article 36

Renforcement du contenu des plans de déplacements urbains

Cet article modifie l'article 28-1 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs (LOTI), introduit par la loi sur l'air précitée et qui définit six obligations pour les plans de déplacements urbains.

Supprimé par le Sénat, le 1° de l'article 36 visait à mieux encadrer le contenu des PDU. La commission a *adopté* un amendement du rapporteur réintroduisant cet alinéa dans la rédaction adoptée en première lecture (**amendement n° 284**).

En première lecture, l'Assemblée nationale a aussi notamment insisté en créant un **1°bis** et un **1°ter** sur la prise en compte dans les PDU de l'amélioration de la sécurité des transports, et englobé les infrastructures routières nationales et départementales dans la réflexion pour un usage plus efficace du réseau de voirie. Ces dispositions ont été adoptées sans modification par le Sénat.

Le 2° de cet article renforce le rôle des PDU pour l'organisation et la gestion du stationnement sur voirie et dans les parcs publics de stationnement.

Lors de la première lecture l'Assemblée nationale a insisté sur l'importance qu'il convenait d'attacher à la priorité au stationnement des personnes handicapées ou à mobilité réduite, ainsi qu'à la localisation des parcs de rabattement à proximité des gares ou aux entrées de ville.

Le Sénat, tout en conservant l'architecture globale de ce paragraphe, l'a complété d'une disposition que l'Assemblée nationale a supprimée en première lecture au 3°. Il s'agit de mentionner la possibilité de prévoir la création de plates-formes publiques de chargement et de déchargement des marchandises en ville. Votre rapporteur préfère s'en tenir dans ce domaine à la rédaction retenue sur ce point au 3° (5° de l'article 28-1 de la LOTI), qui rend plus lisibles les objectifs du PDU en matière d'approvisionnement des villes et de livraisons des marchandises. Il considère en effet qu'il convient de laisser à chaque agglomération le soin de proposer les moyens les mieux adaptés pour répondre aux exigences locales, à partir d'une évaluation de la réalité, plutôt que de chercher à limiter les solutions techniques et plaquer partout un modèle, qui ne peut pas être toujours pertinent.

C'est pourquoi la commission a *adopté* un amendement du rapporteur (**amendement n° 285**) supprimant cette mention au 2° de cet article.

Le 3° de cet article, qui porte précisément sur les conditions de rationalisation de l'approvisionnement des villes, a été modifié en première lecture par l'Assemblée nationale pour insister sur la nécessité de rechercher, là où cela est possible, l'utilisation de voies de pénétration autres que routières afin de limiter la congestion urbaine. Ce paragraphe a été adopté par le Sénat dans la rédaction de l'Assemblée nationale, sous réserve d'une modification rédactionnelle.

L'Assemblée nationale a supprimé le 4° de cet article, dont le contenu avait été intégré au 1°. Le Sénat a maintenu cette suppression.

Enfin, l'Assemblée nationale a adopté un 5° insérant un 7° dans l'article 28-1 de la LOTI qui indique que les PDU doivent favoriser la recherche d'une tarification et d'une billettique intégrées pour l'ensemble des déplacements. Le Sénat a adopté cet alinéa, sous réserve d'une modification rédactionnelle.

La commission a ensuite *adopté* l'article 36 *ainsi modifié*

Article 37

(articles 28-1-1 et 28-1-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982)

Stationnements publics et privés

Cet article insère deux articles nouveaux au sein de la LOTI, relatifs aux aires de stationnement.

Article 28-1-1 (nouveau) de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982
d'orientation des transports intérieurs

Stationnements publics

Rappelons que cet article impose que les actes pris au titre du pouvoir de police de stationnement et de gestion domaniale du domaine public routier soient rendus compatibles avec les dispositions contenues dans les PDU.

Cet article, adopté sous réserve d'une modification rédactionnelle en première lecture par l'Assemblée nationale, a été supprimé par le Sénat. La commission *a adopté* un amendement du rapporteur le *rétablissant* (**amendement n° 286**).

Article 28-1-2 (nouveau) de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982
d'orientation des transports intérieurs

Stationnements privés

Cet article vise, par une réduction de l'offre de stationnement, à réduire deux types de déplacements automobiles : le trajet domicile-travail et les déplacements de courte durée vers des zones desservies en transports publics réguliers.

En première lecture, la disposition initiale, qui vise à interdire de rendre obligatoire la construction de places de stationnement, mais non à empêcher de les réaliser, a été remplacée par la possibilité, acceptée par la commission, que les PDU délimitent des périmètres à l'intérieur desquels les documents d'urbanisme fixent un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation. Cette modification a été acceptée par le Sénat.

La commission *a adopté* un amendement rédactionnel du rapporteur, à cet article (**amendement n° 287 rect.**). Puis, elle *a adopté* deux amendements identiques, l'un du rapporteur (**amendement n° 288**), l'autre (**amendement n° 8**), de M. Marc-Philippe Daubresse, supprimant la possibilité pour le PDU de définir des périmètres dans lesquels les documents d'urbanisme fixent un nombre maximal d'aires de stationnement.

La commission a *adopté* l'article 37 *ainsi modifié*.

Article 37 bis

(article 28-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982)

Compétences en matière de lancement de l'enquête publique

Cet article additionnel, introduit par l'Assemblée nationale en première lecture, modifie l'article 28-2 de la LOTI afin de permettre à l'autorité organisatrice de transport d'initier l'enquête publique relative au projet de plan de déplacements urbains.

Votre rapporteur propose de retenir cet article dans la rédaction du Sénat, plus précise.

La commission a *adopté* l'article 37 bis *sans modification*.

Article 38

(article 28 -2-1 [nouveau] de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982)

Élaboration du schéma de cohérence territoriale et du plan de déplacements urbains par un même établissement public

Afin d'améliorer la cohérence entre documents, cet article propose d'ouvrir la possibilité d'étendre les compétences de l'établissement public de coopération intercommunale ou du syndicat mixte, prévu à l'article L. 122-4 du code de l'urbanisme (créé à l'article 2 du projet), chargé de l'élaboration du schéma de cohérence territoriale, à l'élaboration du plan de déplacements urbains.

Adopté sans modification en première lecture par l'Assemblée nationale, cet article a fait l'objet d'un ajout de la part du Sénat qui a précisé que, dans ce cas également, les départements et les régions étaient associés à cette élaboration. Cette indication n'était pas vraiment nécessaire, s'agissant des départements, puisque l'article 40 *quinquies* dispose déjà que ces collectivités sont associées à l'élaboration des PDU, au titre de leur qualité d'autorités organisatrices de transport et de gestionnaires de réseau routier.

De même, le deuxième alinéa de l'article 28-2 de la LOTI prévoit déjà que les projets de PDU sont soumis pour avis aux conseils généraux et régionaux. Afin d'éviter d'alourdir encore la navette parlementaire sur ce texte, votre rapporteur ne propose pas de modifier cette rédaction, tout en faisant observer que la répétition d'un dispositif ne contribue pas à une meilleure effectivité de la mesure.

La commission a *adopté* l'article 38 *sans modification*

Article 38 A (nouveau)

(article 28-4 [nouveau] de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982)

Activités organisatrices de second rang en Ile-de-France

Cet article additionnel résulte d'un amendement du Sénat qui insère un article 28-4 nouveau dans la LOTI, afin d'envisager la possibilité d'avoir en Ile-de-France des « plans de déplacements urbains » au niveau local, les plans locaux de déplacement. Ceux-ci seraient élaborés soit par des syndicats mixtes, soit par des établissements publics de coopération intercommunale.

Cet article porte sur l'une des caractéristiques particulières de la réalisation du PDU en Ile-de-France. Celui-ci a en effet vocation à s'appliquer à l'ensemble du territoire composant la région, y compris dans les parties les moins urbanisées ou les plus périphériques.

Or, le développement de l'Ile-de-France et de ses activités économiques a intégré, depuis la création des huit départements actuels, la constitution de villes et d'agglomérations nouvelles, où se posent naturellement de nouvelles questions en matière de transports publics comme de déplacements.

Cet article vise à donner une base légale aux initiatives qui ont pu être prises au niveau des syndicats d'agglomération nouvelle ou de toute autre structure de coopération.

La commission a *adopté* l'article 38 bis A (nouveau) sans modification.

Article 38 bis

Dispositions transitoires relatives aux plans de déplacements urbains

En première lecture, l'Assemblée nationale avait souhaité que les actes de procédure, pris dans le cadre de l'élaboration de PDU non encore approuvés lors de la promulgation de la loi, ne deviennent pas caducs. Elle avait en conséquence adopté un article additionnel précisant que, si postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi, l'élaboration des PDU se poursuivait selon les nouvelles modalités pour les PDU en cours, il n'y avait cependant pas lieu de renouveler les actes de procédure déjà intervenus sous l'empire de la législation actuellement en vigueur.

A ce schéma, le Sénat a substitué un nouveau dispositif en trois points :

- lorsque l'élaboration d'un PDU est déjà engagée avant l'entrée en vigueur de la loi nouvelle, celle-ci se poursuit jusqu'au 1^{er} janvier 2001 selon les dispositions antérieurement applicables, le préfet ne pouvant se substituer à l'autorité organisatrice au cours de cette période ;

- lorsqu'un PDU a été élaboré et approuvé selon les dispositions antérieures à la présente loi, et dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants, il doit être mis en conformité avec les nouvelles dispositions dans un délai de trois ans ;

- un dispositif spécifique de coordination est prévu pour les quelques cas où le périmètre des transports urbains (PDU) aura été étendu.

La commission *a adopté* l'article 38 *bis sans modification*.

Article 39 bis

Décentralisation des compétences d'organisation

L'Assemblée nationale avait adopté en première lecture, un article additionnel permettant, en Ile-de-France, à l'autorité organisatrice de confier tout ou partie de l'organisation et de la mise en œuvre d'un réseau de transports à des collectivités qui en font la demande.

Le Sénat a supprimé cet article, afin d'en replacer le dispositif à l'article 45 du projet de loi.

La commission *a maintenu la suppression* de l'article 39 *bis*.

Article 40 quinquies

Participation des départements à l'élaboration des plans de déplacements urbains

L'Assemblée nationale avait adopté en première lecture cet article additionnel complétant l'article 28-2 de la LOTI et qui associe les départements, à la fois autorités organisatrices de transport et gestionnaires d'un réseau routier, à l'élaboration des PDU.

Sous réserve d'une précision rédactionnelle, le Sénat a retenu cette proposition. La commission *a adopté*, conformément à l'avis du rapporteur, un amendement de M. Jean Proriol associant également les régions à l'élaboration des PDU relevant de la compétence d'un établissement public de coopération intercommunale (**amendement n° 289**).

Puis, la commission *a adopté* l'article 40 *quinquies ainsi modifié*.

Section 2

Dispositions relatives à la coopération entre autorités organisatrices de transports

Cette section vise, dans le but d'une meilleure organisation des transports publics dans les zones périurbaines, à permettre aux différentes autorités organisatrices de transport (régions, départements, EPCI, syndicats mixtes, communes,...) d'organiser conjointement ces services, de les autoriser à mettre en place un système d'information et de tarification

coordonné, voire d'assurer, sous forme d'un syndicat mixte, la réalisation et la gestion d'équipements et d'infrastructures de transport.

Article 41

Périmètre et objectifs de la coopération entre autorités organisatrices de transport

Cet article crée un nouveau chapitre III bis au sein de la LOTI, comportant les articles 30-1, 30-2 et 30-3.

CHAPITRE III BIS

De la coopération entre les autorités organisatrices de transport

article 30-1 [nouveau] de la loi n°82-1153 du 30 décembre 1982

Coopérations entre autorités organisatrices de transport

Cet article nouveau de la LOTI visait, dans la rédaction initiale du projet de loi, à permettre à un département et à une région de s'associer au sein d'un syndicat mixte pour, éventuellement avec une ou plusieurs autres autorités compétentes pour l'organisation des transports urbains, organiser des services publics de transport, réaliser et gérer des équipements et des infrastructures de transport.

En première lecture, l'Assemblée nationale a précisé que cette structure devait rechercher la création d'une tarification coordonnée de ses services, ainsi que d'un système de titres de transport uniques.

Le Sénat, procédant à une réécriture globale de ce chapitre, sans en modifier l'économie générale, a profondément transformé cet article pour en faire le cadre définissant les possibles cas de figure d'une coopération entre autorités organisatrices de transport.

C'est ainsi que désormais cet article permet à deux ou plusieurs autorités organisatrices de s'associer, sur un périmètre qu'elles définissent, au sein d'un syndicat mixte, afin de coordonner leurs services, mettre en place une organisation commune ou encore réaliser et gérer des équipements et infrastructures.

Afin de parachever cette définition des cas possibles de coopération entre autorités de transport, votre rapporteur propose d'inclure également dans cet article, le cas d'une coopération réunissant plusieurs autorités au sein d'une simple convention, formule plus souple que le syndicat mixte et déjà envisagée dans les articles 30-2 et 30-4 (nouveaux) de la LOTI. Toutefois, cette forme de coopération ne pourra pas être utilisée pour effectuer plus qu'une coordination des services offerts par chaque autorité.

La commission *a* adopté un amendement du rapporteur proposant une *nouvelle rédaction globale* de cet article de la LOTI (**amendement n° 290**).

Article 30-2 (nouveau) de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982

Transfert de compétence par convention

Le Sénat a créé un nouvel article 30-2 de la LOTI permettant à une autorité compétente pour l'organisation des transports publics de voyageurs de se voir confier par convention tout ou partie de l'organisation et de la mise en œuvre d'un réseau de transport, à la demande des collectivités locales.

Intégré désormais au sein de l'article 30-1 de la LOTI, cet article est devenu sans objet. La commission a *adopté* un amendement du rapporteur le *supprimant* (**amendement n° 290**).

Article 30-3 (nouveau) de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982

Comité de partenaires du transport public local

A l'instar du comité créé au niveau du comité des partenaires du transport public, en Ile-de-France, visé à l'article 47 du projet de loi, le Sénat a souhaité permettre à chaque échelon de transport public de créer une structure similaire. Consultée sur notamment l'offre et la qualité des services, il est composé de représentants des organisations syndicales et patronales, ainsi que des associations d'usagers.

La Haute Assemblée a souhaité ici qu'un comité de partenaires de transport public puisse être créé auprès de chaque syndicat mixte de transport institué par l'article 30-1 de la LOTI. S'agissant d'une simple option, il conviendra que le décret précise les conditions dans lesquelles une telle structure sera créée et à l'initiative de quelle autorité.

Votre rapporteur se range sur cet article à la suggestion du Sénat.

La commission a *adopté* l'article 41 *ainsi modifié*.

Article 41 bis (nouveau)

Conventions entre autorités organisatrices

Le Sénat a créé un article 30-4 nouveau au sein de la LOTI pour permettre à plusieurs autorités organisatrices de transport de coordonner ou organiser ensemble, par convention, les services qui relèvent de leurs compétences, en l'absence de création d'un syndicat mixte.

Cette disposition, insérée désormais, à l'article 30-1 de la LOTI (à l'article 41 du projet de loi) étant devenue sans objet, la commission a adopté un amendement du rapporteur *supprimant* cet article (**amendement n° 291**).

Article 42

(article L. 5722-7 [nouveau] du code général des collectivités territoriales)

Versement transport additionnel

Afin de financer les services de transport et le système d'information à l'intention des voyageurs, organisé par le syndicat mixte chargé du transport urbain, cet article proposait, dans sa rédaction initiale, la création d'un « versement transport additionnel » assis et liquidé dans les conditions du versement destiné aux transports en commun, prévu par l'article L. 2333-64 du code général des collectivités territoriales. Ce versement transport additionnel était soumis à la condition que le syndicat mixte assure l'ensemble des services publics réguliers, s'inscrivant entièrement à l'intérieur du périmètre de l'aire urbaine.

A cette définition fonctionnelle, l'Assemblée nationale a substitué en première lecture une conception organisationnelle estimant que cette dernière condition risquait à la fois d'être trop rigide, tout en n'offrant pas de réelles garanties d'efficacité. En effet, il paraît illusoire d'assurer un service de transport qui dessert le périurbain sans que l'autorité organisatrice de transports urbains principale y soit associée. C'est pourquoi, l'Assemblée nationale avait indiqué que le recours au versement transport additionnel supposait à la fois que le syndicat mixte rayonne sur un espace à dominante urbaine d'au moins 50 000 habitants, incluant une ou plusieurs communes centres de plus de 15 000 habitants, et que ce syndicat associe au moins la principale autorité compétente pour l'organisation des transports urbains.

Le Sénat, tout en conservant pour l'essentiel cette définition a substitué au versement transport additionnel un autre mode de financement, assuré par le biais d'une taxe additionnelle assise sur le produit des amendes perçues au titre des contraventions de stationnement de 4^e et 5^e catégories. Ainsi, à supposer que la recette considérée permette d'organiser un service de transports en commun efficace qui incite les automobilistes à délaissé leur véhicule particulier, la baisse des amendes en résultant mettrait en péril l'équilibre financier du syndicat mixte. Faudrait-il alors, dans le cadre des grandes campagnes d'intérêt national, appeler les automobilistes et les conducteurs professionnels à faire preuve d'incivisme pour garantir la pérennité des ressources ?

Votre rapporteur avait souligné, en première lecture, la fragilité du mode de calcul du versement transport additionnel au fur et à mesure de l'évolution démographique de l'espace à dominante urbaine (cf. rapport 2229, tome I, pp. 259/260). Il pense toutefois que c'est l'amélioration de ce dispositif, qui met modérément à contribution les entreprises qui tireront avantage de la mise en service d'un transport public efficace, qu'il faut rechercher.

La commission a *adopté* deux amendements identiques, l'un du rapporteur, l'autre de M. Gilbert Biessy, reprenant la rédaction adoptée par l'Assemblée nationale en première lecture (**amendement n° 292**). Puis, elle a *adopté* l'article 42 *ainsi modifié*.

Article 43

Information sur les coûts des déplacements

Article 27-1 (nouveau) de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982

Mise en place d'un compte de déplacements

Cet article insère dans la LOTI un article nouveau qui impose aux autorités organisatrices de transport, dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants, l'élaboration d'outils permettant d'approfondir la réflexion sur les choix d'implantation des pôles générateurs de trafic et d'éclairer les choix publics et privés en matière de mobilité, à travers la création d'un « compte déplacements » et la mise en place d'un système d'information de voyageurs.

En première lecture, l'Assemblée nationale avait replacé ce « compte déplacements » dans une perspective politique plus large, que le Sénat a adoptée sans modification.

Article 27-2 (nouveau) de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982

Comité de partenaires du transport local

La Haute Assemblée a ajouté, comme dans le cas du syndicat mixte, un article 27-2 nouveau dans la LOTI, offrant la possibilité de créer un comité des partenaires du transport public auprès des autorités organisatrices de transport des agglomérations de plus de 100 000 habitants.

Votre rapporteur n'a aucune observation à formuler à ce propos.

La commission a *adopté* l'article 43 *sans modification*.

Section 3

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

Article 44

Coordination

L'ordonnance n° 59-151 du 7 janvier 1959, relative à l'organisation des transports de voyageurs dans la région parisienne, a créé une autorité dotée de la personne morale, le syndicat des transports parisiens (STP), chargée pour le compte de l'État de l'organisation des transports en commun dans la région.

Cet article, adopté sans modification par l'Assemblée nationale propose, conformément à la dénomination actuelle de la région, de substituer, dans l'intitulé de l'ordonnance, le terme d'"Ile-de-France" à celui de "région parisienne".

Le Sénat, au motif qu'il refuse les conditions d'intégration de la région dans le STP, a supprimé cet article. Ce mouvement d'humeur ne pouvant cependant conduire à conserver une dénomination obsolète, la commission a *adopté* un amendement du rapporteur de rédaction globale *rétablissant l'économie des dispositions adoptées par l'Assemblée nationale en première lecture (amendement n° 293)*.

Article 45

(article 1^{er} de l'ordonnance n° 59-151 du 7 janvier 1959)

**Entrée de la région Ile-de-France dans le
Syndicat des transports parisiens**

Cet article a été modifié en première lecture par l'Assemblée nationale, afin d'y apporter deux mesures de coordination avec la dénomination actuelle de la région Ile-de-France (1^{ob}, c e 1^{o bis}) et d'introduire une disposition essentielle (1^{oa}) qui conduit à faire entrer la région Ile-de-France au sein du Syndicat des transports parisiens.

Le Sénat a adopté ce dispositif sans modification et l'a complété sur deux points :

- un 3^o (nouveau) prévoit que le syndicat est désormais chargé du contrôle de la maîtrise d'ouvrage des projets d'investissement assurés par les entreprises. Cette notion, non définie en droit, pose en outre de graves problèmes de responsabilité, notamment en matière de sécurité. C'est pourquoi la commission a *adopté* un amendement du rapporteur supprimant ce paragraphe (**amendement n° 294**) ;

- un 4^o (nouveau), qui rétablit ici la disposition de l'article 39 bis, supprimée pour ordre par le Sénat, relative à la délégation de missions de transport public de la part du STP au profit d'établissements publics de coopération intercommunale. La commission a *adopté* un amendement de précision du rapporteur sur ce point (**amendement n° 295**), puis l'article 45 *ainsi modifié*.

Article 46 bis (nouveau)

Déspecialisation de la RATP

Cet article additionnel permet à la Régie autonome des transports parisiens de constituer des filiales ayant pour vocation de construire ou d'exploiter des réseaux et des lignes de transports en commun de voyageurs situés en dehors de la région d'Ile-de-France, donc sur le reste du territoire national ou à l'étranger.

Cet amendement, défendu par le Gouvernement au Sénat, répond à une forte demande des agglomérations de province qui, comme les villes étrangères, souhaitent pouvoir bénéficier de l'expérience et du savoir-faire de la RATP. Avec cette évolution, la RATP fait preuve d'un nouveau dynamisme.

La faculté reconnue à la RATP de constituer des filiales est accompagnée de garanties essentielles qui répondent au souci de maintenir une totale étanchéité entre les contributions publiques dont bénéficie l'entreprise pour sa mission de service public en région d'Ile-de-France et les comptes de ses filiales dont l'activité s'exercera hors de la région. En d'autres termes, la gestion financière et comptable de ses filiales sera séparée de celle de la RATP. C'est d'ailleurs déjà le cas avec SYSTRA, filiale de la RATP qui effectue des missions d'expertise et d'ingénierie en province et à l'étranger.

S'agissant de la réciprocité, aujourd'hui, chacun le sait, on constate, à l'échelle de l'Europe, une volonté forte de contester le caractère spécifique des entreprises publiques. Cet amendement pose donc la question du dynamisme de l'entreprise et de sa capacité à se défendre.

La décision du Gouvernement de déposer cet amendement a été prise après une large concertation au sein de l'entreprise et un débat au sein du conseil d'administration de la RATP. Le Gouvernement souhaitait recueillir l'avis de toutes les organisations syndicales. Elle se sont clairement prononcées favorablement au sein du conseil

d'administration de la RATP, répondant ainsi à l'attente des personnels. Le GART, groupement des autorités responsables de transport, s'est également prononcé dans ce sens.

L'intervention de la RATP par le biais de ses filiales, sur l'ensemble du territoire national peut constituer un moyen pertinent de s'appuyer sur le secteur public pour mettre en œuvre le service public. Par ailleurs, le caractère public de la RATP, souvent posé comme exigence de la part des salariés, est confirmé. Il en est évidemment de même du statut de ses agents.

Votre rapporteur tient à souligner que cet article répond à une véritable attente de la part de la direction de l'entreprise, qui a déjà créé avec plusieurs partenaires privés, la RATPII (investissements internationaux) à laquelle il ne manque désormais que la base légale.

La commission a *adopté* un amendement du rapporteur précisant les catégories de ressources de l'établissement public, conformément à la jurisprudence du Conseil constitutionnel qui dispose que celles-ci doivent être toujours incluses dans la définition de ses règles constitutives (**amendement n° 296**).

Puis la commission a *adopté* l'article 46 *bis* (nouveau) *ainsi modifié*.

Article 47

(article 2 bis [nouveau] de l'ordonnance n° 59-151 du 7 janvier 1959)

Consultation des partenaires du transport public en Ile-de-France

S'inspirant des dispositions de l'article L. 2143-4 du code général des collectivités territoriales qui prévoit une commission consultative présidée par le maire dans les communes de plus de 3 500 habitants, compétente pour des services publics locaux, cet article institue un comité des partenaires du transport public en Ile-de-France.

Dans la rédaction initiale du projet de loi, ce comité était compétent pour émettre des avis sur la qualité et l'offre des services de transports de personnes relevant du STP. En première lecture, l'Assemblée nationale a également permis qu'il puisse être consulté par le STP dans tout autre domaine relatif aux transports dans la région. En outre, l'Assemblée nationale avait précisé que le comité était présidé par le président du conseil régional d'Ile-de-France.

Le Sénat, s'il a supprimé cette dernière disposition, a en revanche largement étendu aussi les compétences du comité, qui doit être consulté sur l'organisation de la desserte et l'aménagement des réseaux, ainsi que sur la politique tarifaire et les modalités de financement du système de transports.

Votre rapporteur considère qu'il n'est pas opportun de confier à ce comité des compétences qu'il ne pourra assumer que formellement. En effet, il sera plus efficace de l'interroger sur les orientations de la politique des transports, dans ses divers composants, plutôt que sur les détails de mise en pratique. En outre, la rédaction du Sénat risque de créer des sources de contentieux pour non-respect des procédures de consultation.

C'est pourquoi la commission a *adopté* un amendement du rapporteur sur ce point, qui met également sur un pied d'égalité la composition des représentations patronales et salariales au sein du comité de partenaires (**amendement n° 297**).

La commission a *adopté* l'article 47 *ainsi modifié*.

Article 49 bis (nouveau)

Identification des comptes d'exploitation de la SNCF

Le Sénat a adopté un article additionnel insérant un article 5 dans l'ordonnance du 7 janvier 1959 précitée, indiquant que l'activité voyageurs de la Société nationale des chemins de fer français en Ile-de-France doit être identifiée dans les comptes d'exploitation lors de la rédaction des conventions avec le Syndicat des transports d'Ile-de-France.

Cette mesure de transparence étant bienvenue, la commission a *adopté* l'article 49 bis (nouveau) *sans modification*.

Section 3 bis

Mettre en œuvre le droit au transport

Le Sénat a supprimé ce titre et cet intitulé, en conséquence de la suppression de l'article 50 bis.

Votre commission a *maintenu cette suppression*.

Article 50 bis

Aide au transport des personnes à faibles ressources

En première lecture, l'Assemblée nationale a adopté cet article additionnel, qui affirme le droit aux transports urbains pour tous par l'instauration, en Ile-de-France et dans l'aire de compétence des syndicats mixtes de transport ayant institué un versement transport, d'une réduction tarifaire de 75 % en faveur des personnes dont les ressources sont inférieures ou égales au plafond fixé en application de l'article L. 380 du code de la sécurité sociale, c'est-à-dire éligibles à la couverture maladie universelle.

Cette disposition qui avait été soutenue par la plupart des groupes composant l'Assemblée nationale, a été supprimée par le Sénat.

Votre rapporteur propose de la rétablir, en lui apportant deux modifications :

– d'une part, l'application serait étendue à l'aire de compétence des autorités organisatrices de transports urbains de voyageurs ;

– d'autre part, la réduction tarifaire, qui ne pourrait être inférieure à 50 %, serait modulable, par exemple, en fonction des plages horaires, de la situation et des besoins des personnes en difficulté. Cette dernière proposition s'inspire des orientations retenues dans la loi n°99-533 du 25 juillet 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire, s'agissant des schémas de services collectifs de transport.

Déjà, des exemples de mise en œuvre de ce droit existent, on peut citer, par exemple, la création fin 1997 du « chèque-mobilité » en Ile-de-France. Le système proposé, qui légitime

ainsi cette pratique conventionnelle, vise à la fois à étendre et simplifier les réductions proposées, afin de lutter, par l'application du droit au transport urbain, contre l'exclusion qui frappe encore tant de personnes.

Comme dans la rédaction en première lecture, il sera précisé que cette réduction s'applique quel que soit le lieu de résidence de l'utilisateur.

La commission a *adopté* un amendement du rapporteur reprenant l'esprit et les principes de l'article 50 *bis* tel qu'adopté en première lecture (**amendement n° 298**).

Section 4

Dispositions relatives aux transports collectifs d'intérêt régional

Article 51

Transfert des compétences ferroviaires aux régions

Article 21-1 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982

Transfert des compétences d'autorité organisatrice de transport

Cet article organise le transfert de l'État aux régions, à compter du 1^{er} janvier 2002, des compétences en matière d'autorité organisatrice des transports collectifs d'intérêt régional, tant en ce qui concerne les services ferroviaires régionaux de voyageurs que les services routiers qui peuvent leur être substitués. La région sera responsable du contenu du service public de transport dont elle a la responsabilité, dans le respect des compétences des départements (transport routier non-urbain de personnes, notamment transports scolaires), ainsi que des communes et de leurs groupements (transport urbain, notamment). Enfin, la région doit respecter la cohérence du système ferroviaire.

En première lecture, l'Assemblée nationale avait inséré les dispositions de cet article dans un article 21-1 nouveau de la LOTI. Elle avait également créé un nouvel alinéa au début de cet article, indiquant que l'État choisit le mode de dévolution de l'exploitation des services ferroviaires régionaux de voyageurs. Le Sénat a supprimé cet alinéa, le ministre ayant fait valoir que la rédaction posait certains problèmes de compatibilité avec la LOTI.

A l'avant-dernier alinéa, l'Assemblée nationale avait précisé que l'État reste le garant, tant de l'unicité du système ferroviaire que du système tarifaire national. Le Sénat a en outre précisé que l'État garantissait également les compétences relatives aux réseaux secondaires ouverts au public, tels les réseaux de Provence et de Corse.

La commission a *adopté* un amendement du rapporteur supprimant ce dernier ajout, qui ne fait que réaffirmer la situation existante et lui substituant une précision indiquant, d'une part, que les régions exercent leurs compétences en matière de tarification dans le respect des principes du système tarifaire national, d'autre part, que les tarifs sociaux nationaux (par

ailleurs compensés par l'État), s'appliquent aux services régionaux de voyageurs (**amendement n° 299 rect.**).

Article 21-1-1 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982

Comité de partenaires au niveau régional

Le Sénat, s'inspirant du dispositif de l'article 47 relatif au comité des partenaires du transport public d'Ile-de-France, a permis la création dans chaque région, d'un comité similaire, qui est consulté sur l'offre, les stratégies tarifaires et de développement, ou encore la qualité des services de transport proposés par la région. Comme précédemment, cet ajout, qui ne fait qu'ouvrir une faculté de formaliser des consultations qui existent, n'appelle aucun commentaire particulier.

La commission a *adopté* l'article 51 *ainsi modifié*.

Article 51 bis (nouveau)

Rapports de la SNCF aux régions

Cet article, qui résulte d'un amendement adopté au Sénat, vise à obliger la SNCF à présenter à chaque région un rapport présentant l'état de ses comptes, sur la base duquel sera calculée la compensation par l'État du transfert de compétences aux régions.

Il convient de signaler tout d'abord que l'article suivant 52 prévoit que les dispositions du calcul de la compensation du transfert seront fixées par décret en Conseil d'État. Le Gouvernement s'est engagé à consulter les régions lors de l'élaboration du texte réglementaire, qui sera établi à partir d'un audit. Par ailleurs, il faut rappeler ainsi que les comptes analytiques de la SNCF sont en cours d'élaboration et de mise en œuvre, ils seront soumis à l'approbation de commissaires aux comptes. Une commission, comportant des représentants des régions, a été mise en place pour participer à ce projet.

C'est pourquoi votre rapporteur considère cet article additionnel superfétatoire.

En conséquence, la commission a adopté un amendement du rapporteur *supprimant* l'article 51 bis (nouveau) (**amendement n° 300**).

Article 52

(article L. 1614-8-1 du code général des collectivités territoriales)

Compensation financière de la part de l'État

Cet article prévoit, à l'exemple de tous les cas de transferts de compétences, que l'État compensera financièrement aux régions les charges nouvelles qui seront les leurs du fait de leurs responsabilités d'autorités organisatrices de transport.

Comme pour l'article précédent, l'Assemblée nationale a en première lecture tout d'abord codifié ces dispositions, dans un article L. 1614-8-1 nouveau du code général des collectivités territoriales. Elle a en outre adopté un amendement précisant que la compensation pouvait faire l'objet d'une révision si des dispositions spécifiques au transport avaient une incidence significative sur l'équilibre de la convention entre la SNCF et la région.

Le Sénat a complété ce dispositif en ajoutant un alinéa indiquant que la compensation financière prévue comporte une dotation relative à la compensation des tarifs sociaux que l'État souhaite mettre en œuvre. En outre, la Haute Assemblée a prévu que la dotation donnerait lieu à révision dans tous les cas où une disposition législative ou réglementaire aurait une incidence financière sur les charges transférées.

La commission a *adopté* un amendement rédactionnel, ainsi qu'un amendement de coordination du rapporteur au cinquième alinéa de cet article (**amendements n^{os} 301 et 302**).

Puis elle a *adopté* l'article 52 *ainsi modifié*.

Article additionnel après l'article 52

Cohérence d'ensemble des services ferroviaires

La commission a *adopté* un amendement *portant article additionnel* du rapporteur créant un nouvel article 21-1-1 au sein de la LOTI, qui reprend un dispositif adopté par l'Assemblée nationale en première lecture au deuxième alinéa de l'article 51. Le Sénat avait supprimé cet alinéa, qui trouve mieux sa place dans un nouvel article spécifique de la LOTI. Il s'agit de préciser que la SNCF assure la cohérence d'ensemble des services ferroviaires sur le réseau national (**amendement n^o 303**).

Article 52 bis (nouveau)

Exonération de taxe professionnelle

Le Sénat a adopté un article additionnel qui prévoit que « les véhicules ferroviaires destinés au transport régional de voyageurs dont l'acquisition a été financée par une région sont exonérés de taxe professionnelle ».

Sur le fond, cette disposition paraît contraire au principe fondamental d'égalité devant l'impôt, fixé par l'article XIII de la déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789. Enfin, au-delà même de ces considérations, une telle exonération dans la base de calcul de l'assiette de la taxe professionnelle due par la SNCF, paraît difficile d'application.

C'est pourquoi la commission a adopté un amendement du rapporteur *supprimant* cet article (**amendement n° 304**).

Article 52 ter (nouveau)

Réévaluation de la dotation de l'État

Cet article, qui résulte d'un amendement adopté par le Sénat, vise à compenser financièrement les transferts de charges ultérieurs qui résulteraient de la cessation d'exploitation, par la SNCF, d'un service grande ligne, ce qui nécessiterait alors une substitution par le service régional.

La commission a *adopté* cet article *sans modification*.

Article 52 quater (nouveau)

Fonds de développement des transports collectifs régionaux

Cet article vise à créer un fonds de développement des transports collectifs alimenté par un prélèvement sur le produit de la taxe intérieure sur les produits pétroliers.

Ce fonds bénéficiera aux autorités organisatrices de transport régionales, départementales et locales, pour financer à l'exemple du « versement transport », des infrastructures de transport collectif, de matériel, de modernisation des gares et compenser le déficit de fonctionnement du service public de transport collectif. Après que M. Gilbert Biessy eut retiré un amendement déjà partiellement satisfait par cet article, la commission a *adopté* l'article 52 quater (nouveau) *sans modification*.

Article 53

(article 21-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982)

Convention SNCF-région

Cet article pose le principe de la passation d'une convention entre la région, autorité organisatrice et la SNCF, exploitant des services de transport ferroviaire, pour définir les conditions de financement et d'exploitation des services ferroviaires relevant de la compétence régionale.

En première lecture, l'Assemblée nationale a tout d'abord codifié ces dispositions, dans un article 21-2 nouveau de la LOTI.

Par ailleurs, elle a précisé que l'autorité chargée de trancher les litiges entre la SNCF et la région relatifs à l'attribution des sillons ferroviaires, était le ministre chargé des transports.

Le Sénat a supprimé cette disposition, pour la renvoyer au niveau du décret en Conseil d'État prévu au dernier alinéa de cet article ; pour le reste il a adopté le dispositif de cet article dans les termes de l'Assemblée nationale.

La commission a *adopté* un amendement du rapporteur rétablissant cette disposition à l'article 21-2 de la LOTI (**amendement n° 305**).

Enfin, en première lecture, l'Assemblée nationale a, pour des motifs rédactionnels, remplacé le texte d'un alinéa relatif à la mise en œuvre par le préfet d'une procédure d'inscription d'office en article additionnel après l'article 53.

La commission a *adopté* l'article 53 *ainsi modifié*.

Article 53 bis

(article L. 1612-15-1 du code général des collectivités territoriales)

Procédure d'inscription d'office

En première lecture, la commission a, pour une meilleure lisibilité du texte et afin d'insérer ce dispositif au sein d'un article L. 1612-15-1 nouveau du code général des collectivités territoriales, créé cet article additionnel, qui reprend les termes du dernier alinéa initial de l'article 53 du projet.

Il s'agit de permettre au préfet de mettre en œuvre, en cas d'absence de convention entre la SNCF et la région, une procédure d'inscription d'office au budget de la région, au profit de la SNCF, dans la limite de la part de compensation versée à la région au titre du transfert de compétences en matière ferroviaire.

Cette disposition est indispensable pour permettre que, dans tous les cas, le service actuellement existant de transport ferroviaire régional soit du moins maintenu dans sa consistance actuelle, telle que mise en œuvre par l'État.

Dès lors que celui-ci aura compensé à la région le transfert de compétences, il convient que ces ressources soient utilisées au transport ferroviaire régional de voyageurs même en l'absence d'une convention entre la SNCF et la région.

Le Sénat a remplacé ce dispositif classique par une formule pour le moins complexe, où le préfet est impliqué dans le litige qui oppose la région à la SNCF.

La commission a adopté un amendement du rapporteur, de *rédaction globale de cet article* reprenant le dispositif adopté en première lecture par l'Assemblée nationale (**amendement n° 306**).

Article 53 quater

Consultation des régions sur les modifications de services régionaux

L'Assemblée nationale a adopté en première lecture cet article additionnel, indiquant que tout projet de modification des modalités de fixation des redevances d'infrastructures ferroviaires doit faire l'objet d'une consultation et d'un avis des régions concernées. Celles-ci se verraient en effet répercuter les éventuels surcoûts des redevances versées par la SNCF à Réseau ferré de France sur les services dont elles assument la responsabilité en tant qu'autorité organisatrice.

Le Sénat a adapté à cet article un amendement de coordination avec l'article 58 du projet de loi.

La commission a *adopté l'article 53 quater sans modification.*

Article 53 quinquies (nouveau)

Audit privé

Le Sénat a adopté en première lecture un article additionnel soumettant les comptes de la RATP et de la SNCF, pour son activité en Ile-de-France, à un audit par un organisme privé désigné par le Syndicat des transports d'Ile-de-France.

Cette disposition supposant une mise en cause a priori de la compétence et de l'intégrité des commissaires aux comptes chargés de certifier ces comptes, la commission a adopté un amendement du rapporteur *supprimant cet article (amendement n° 307).*

Article 55

(article 30-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982)

Convention entre autorités organisatrices de transport

Cet article permet, en l'absence d'un syndicat mixte entre un département et une région tel que prévu à l'article 41 du projet de loi, à une région de passer une convention avec une autorité organisatrice de transports pour coordonner l'organisation de services de transport qui relèvent de leurs compétences respectives.

En première lecture, l'Assemblée nationale a ouvert également cette possibilité aux départements, en tant qu'autorités organisatrices.

Le Sénat a supprimé ici cet article pour ordre, en le remplaçant plus haut à l'article 41 du projet, où il trouve mieux sa place.

La commission a *maintenu la suppression de l'article 55.*

Article 57

(article L. 4332-5 du code général des collectivités territoriales)

Coordination

Cet article vise à pérenniser la neutralité financière du transfert de compétences en matière ferroviaire aux régions, au regard du fonds de correction des déséquilibres régionaux et dans la limite de la compensation versée par l'État.

L'Assemblée nationale a modifié en première lecture cet article de manière rédactionnelle, afin de tirer les conséquences de l'insertion des articles de la section 4 dans la LOTI et le code général des collectivités territoriales. En outre, elle avait tenu à maintenir l'effectivité de ce dispositif, déjà mis en place pour les régions expérimentales, au profit des régions bénéficiaires pour la période allant de l'entrée en vigueur de la présente loi jusqu'à la généralisation du transfert de compétences au 1^{er} janvier 2002.

Le Sénat, tirant les conséquences du mode de calcul de ce versement, a rectifié une erreur matérielle en repoussant cette date au 1^{er} janvier 2004, la compensation étant calculée sur la base des dépenses de la pénultième année.

La commission a *adopté* cet article *sans modification*.

Article additionnel après l'article 59 bis

Renforcement des compétences des agents de contrôle

La commission a *adopté*, conformément à l'avis du rapporteur, un amendement de M. Jacques Desallangre (**amendement n° 308**) insérant un article nouveau après l'article 23 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer. Son auteur a précisé qu'il avait, en première lecture, retiré en séance publique un amendement similaire renforçant l'autorité des agents de contrôle du transport public ferroviaire, dont il a depuis amélioré la rédaction.

TITRE IV

ASSURER UNE OFFRE D'HABITAT DIVERSIFIEE
ET DE QUALITE

Article 60

Objectifs et moyens de la politique du logement

Cet article modifie et élargit le contenu des articles L. 301-1, L. 301-2, L. 301-4 et L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le **paragraphe I** de cet article modifie les articles L. 301-1 et L. 301-2 du code de la construction et de l'habitation.

Article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation

Objectifs de la politique du logement

L'article L. 301-1 définit les objectifs de la politique d'aide au logement. Le projet de loi reprend certains des objectifs figurant dans sa rédaction en vigueur – favoriser la satisfaction des besoins en logements et améliorer l'habitat existant – mais supprime la mention de l'effort personnel demandé aux familles, mêmes modestes.

L'Assemblée nationale a adopté deux amendements au texte présenté par le Gouvernement, visant à introduire la notion « *d'habitat durable* » et à préciser que la politique d'aide au logement veille à rehausser les plafonds de ressources, afin de favoriser la liberté de choix des familles qui souhaitent emménager en logement social.

Le Sénat a complété la rédaction de l'Assemblée nationale, en inscrivant la promotion de la décence du logement au rang des objectifs poursuivis par la politique d'aide au logement. La majorité sénatoriale a également estimé nécessaire de préciser que cette politique ne saurait prendre en charge qu'une partie des dépenses de logement, en tenant compte à cette occasion de la situation de la famille et des ressources des occupants.

Le Sénat a en revanche supprimé la dernière phrase du I de l'article L. 301-1. Outre que la référence à l'article L. 111-7 du code de la construction et de l'habitation n'apparaît effectivement pas des plus heureuses ⁽²⁾, il est vrai que la loi d'orientation contre les exclusions a mis en place une indexation des plafonds de ressources sur le SMIC : dès lors, la revalorisation de ces plafonds est d'ores et déjà non pas égale, mais supérieure à la croissance du niveau général des prix.

⁽²⁾ L'article L. 111-7 du code de la construction et de l'habitation se rapporte en effet à l'accessibilité des constructions aux personnes handicapées : « *Les dispositions architecturales et les aménagements des locaux d'habitation, des lieux de travail et des établissements et installations recevant du public, notamment les locaux scolaires, universitaires et de formation, doivent être tels que ces locaux et installations soient accessibles aux personnes handicapées. Les modalités d'application des dispositions du présent article sont fixées par décret en Conseil d'État* » Les auteurs de l'amendement à l'Assemblée nationale visaient plus vraisemblablement l'article L. 441-1 du même code, qui fixe le principe de l'attribution des logements sociaux en tenant compte du niveau des ressources des demandeurs.

Article L. 301-2 du code de la construction et de l'habitation

Moyens de la politique du logement

La rédaction en vigueur de l'article L. 301-2 du code de la construction et de l'habitation prévoit qu'en dehors de l'aide personnalisée au logement, des aides publiques à l'investissement subsistent pour la construction et l'amélioration de logements. La nouvelle rédaction proposée par le projet de loi fixe de manière plus précise le contenu de la politique d'aide au logement, en distinguant les différentes aides susceptibles d'être accordées à l'appui de la politique définie à l'article L. 301-1.

L'Assemblée nationale a adopté deux amendements de nature rédactionnelle présentés par le rapporteur et le Sénat a voté cet article sans modification.

Le **paragraphe II** de cet article modifie l'article L. 301-4 du code de la construction et de l'habitation.

L'Assemblée nationale a adopté – contre l'avis du Gouvernement – un amendement disposant que les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat développent les outils de connaissance des besoins et des marchés locaux de l'habitat, élaborent le « *plan local de l'habitat* » et articulent leur action avec la planification contractuelle pour prendre en compte l'intercommunalité.

Le Sénat a partiellement supprimé les modifications proposées par l'Assemblée nationale, estimant inopportun de faire dépendre la fixation des objectifs à atteindre en matière d'habitat de la signature des contrats de plan.

Le **paragraphe III** de cet article modifie la rédaction de l'article L. 301-5 du code de la construction et de l'habitation. L'amendement adopté par l'Assemblée nationale met en place, à titre expérimental jusqu'en 2003, des comités régionaux de l'habitat. Ces nouvelles structures se voient reconnaître le soin de définir :

- les priorités en matière d'habitat en fonction des enjeux d'aménagement et de développement du territoire ;
- les priorités de cohésion sociale ;
- les aides attribuées aux actions foncières – à travers la création d'un fonds régional d'aménagement foncier ;
- les moyens nécessaires au développement d'une offre de logements adaptée, en faveur des populations défavorisées.

Le Sénat a supprimé ces dispositions nouvelles. Les rapporteurs de la commission des affaires économiques et de la commission des affaires sociales, soutenus par le Gouvernement, ont notamment fait valoir que les bassins d'habitat ou les périmètres des schémas de cohérence territoriale offrent un cadre plus approprié que la région à la concertation en matière d'habitat et que le texte proposé manquait de précision – par exemple, quant à la composition des comités régionaux.

Le **paragraphe IV (nouveau)** de cet article modifie la rédaction de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation.

L'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation dispose que les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) donnent lieu à concertation entre la commune – ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'habitat – l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat et l'Etat. Comme le code général des collectivités territoriales ne reconnaît pas aux syndicats mixtes la qualité d'EPCI, ces derniers ne peuvent valablement assurer la direction d'une OPAH.

Sur proposition du groupe socialiste, le Sénat a adopté un amendement permettant notamment à un pays organisé en syndicat mixte de pouvoir mener à bien une OPAH – comme l'y autorise la loi n° 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire.

La commission a ensuite *adopté* l'article 60 *sans modification*.

Article 60 bis

Activités d'utilité sociale en matière de logement

L'Assemblée nationale a adopté un amendement important présenté par le rapporteur et MM. Jean-Michel Marchand et Daniel Marcovitch, ayant pour but de mieux définir les objectifs et les activités d'utilité sociale des associations, des unions d'économie sociale ou des organismes sans but lucratif.

Le Sénat a inséré ces dispositions au sein d'un chapitre V (nouveau) au titre VI du livre III du code de la construction et de l'habitation, intitulé « *Organismes concourant aux objectifs de la politique d'aide au logement* ».

CHAPITRE V

Organismes concourant aux objectifs de la politique d'aide au logement

Article L. 365-1 (nouveau) du code de la construction et de l'habitation

Activités d'utilité sociale

L'Assemblée nationale avait créé un article nouveau au sein du code de la construction et de l'habitation, prévoyant que les différents opérateurs susmentionnés peuvent être agréés pour poursuivre des activités de mise en œuvre du droit au logement, produire, gérer et attribuer des logements conventionnés privés – au titre du 4° de l'article L. 351-1 du code de la construction et de l'habitation – assurer l'accès au logement des ménages défavorisés et améliorer et adapter les conditions d'habitat des ménages ayant des ressources modestes ou des difficultés d'insertion sociale.

Le Sénat a adopté plusieurs modifications au texte voté par l'Assemblée nationale :

- il a précisé que l'agrément accordé par l'Etat est réservé à des activités précisément identifiées ;

- il a accordé aux fédérations nationales regroupant les organismes susmentionnés, la faculté de conclure avec l'Etat ou l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat des conventions ayant pour objet la réalisation des objectifs définis à l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le rapporteur a présenté un amendement de rédaction des six premiers alinéas de l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation, estimant préférable de substituer à la présentation très descriptive du Sénat une rédaction plus générale, englobant l'ensemble des activités d'utilité sociale (**amendement n° 309 cor.**).

Après que la commission eut *adopté* cet amendement, elle a *adopté* l'article 60 *bis* ainsi modifié.

Article 60 ter

Rapport d'évaluation des besoins en matière de logement

Cet article, issu d'un amendement adopté par l'Assemblée nationale, prévoit que le Gouvernement doit présenter tous les trois ans un rapport d'évaluation territorialisé des besoins qualitatifs et quantitatifs en matière de logement.

Le texte voté par le Sénat repousse au 1^{er} janvier 2005 la date de publication du premier rapport.

M. Patrick Rimbart, rapporteur, a présenté un amendement de *rédaction globale* de cet article, que la commission a *adopté* (**amendement n° 310**).

Section 1

Le logement social

Article 61 A

(article 423-13 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation)

Participation des salariés aux instances dirigeantes des organismes d'habitations à loyer modéré

L'Assemblée nationale a adopté – contre l'avis du Gouvernement, qui a invoqué la nécessité de consulter préalablement les partenaires sociaux – un article 61 A issu d'un amendement présenté par M. Denis Jacquat.

Le texte voté par l'Assemblée nationale modifiait l'article L. 225-8 du code du travail relatif au congé de représentation prévu dans le cadre de la participation des salariés aux activités de certaines associations. Il prévoit que l'employeur est tenu d'accorder le temps nécessaire aux salariés siégeant dans les conseils d'administration des organismes

d'habitations à loyer modéré pour participer aux réunions de cette instance, de ses commissions et aux missions qui leur sont confiées.

Le Sénat a repris l'économie de ce dispositif, mais lui a apporté des compléments substantiels. Il a ainsi estimé plus judicieux que ces dispositions figurent au sein du code de la construction et de l'habitation – sous forme d'un article L. 423-13 nouveau – plutôt qu'au sein du code du travail.

Le premier alinéa de cet article L. 423-13 prévoit que l'employeur est tenu d'accorder au salarié siégeant au conseil d'administration ou au conseil de surveillance d'un organisme d'habitations à loyer modéré, le temps nécessaire pour participer aux séances plénières de cette instance. La formulation retenue apparaît légèrement plus restrictive que celle de l'Assemblée nationale, puisque le Sénat ne mentionne que les « *séances plénières* » alors que celle-ci retenait « *les réunions [du conseil d'administration], de ses commissions et [les] missions qui leur sont confiées.* »

La perte de revenu – ou l'augmentation des charges – occasionnée est compensée par une indemnité forfaitaire à la charge de l'organisme. Toutefois, aucune précision n'est apportée sur les modalités de calcul de cette indemnité.

La commission a *adopté* cet article *sans modification*.

Article 61 B (nouveau)

Location d'aires de stationnement vacantes

L'article 47 de la loi d'orientation contre les exclusions (art. L. 442-6-4 du code de la construction et de l'habitation) autorise les locataires d'organismes d'habitations à loyer modéré résidant dans des immeubles collectifs construits à compter du 5 janvier 1977, à renoncer à l'usage de leur aire de stationnement. Mais les textes ne reconnaissent pas formellement aux bailleurs d'habitations à loyer modéré la compétence pour remettre en location ces aires de stationnement dans des conditions satisfaisantes – notamment auprès de candidats qui ne sont pas locataires d'habitations de cette nature.

Le Sénat a donc voté un amendement autorisant les organismes intéressés à louer librement les aires vacantes dont ils disposent, par application de l'article L. 442-6-4 du code de la construction et de l'habitation.

La commission a *adopté* un amendement du rapporteur indiquant que la location à un tiers d'une aire de stationnement propriété d'un bailleur social, se fait à titre essentiellement précaire et ne saurait être opposée aux éventuelles demandes des locataires de ce bailleur (**amendements n^{os} 311 et 312**).

La commission a ensuite *adopté* cet article *ainsi modifié*.

Article 61

Statut et pérennité du logement social

Le Sénat a très profondément modifié cet article, en lien avec les principaux acteurs intéressés – notamment, l'Union nationale des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré (UNFOHLM).

Le **1° A (nouveau)** de cet article modifie l'article L. 411 du code de la construction et de l'habitation. Dans sa rédaction issue de l'article 55 de la loi d'orientation contre les exclusions, celui-ci dispose aujourd'hui que « *la construction, l'aménagement, l'attribution et la gestion des logements locatifs sociaux visent à améliorer les conditions d'habitat des personnes de ressources modestes ou défavorisées. Ces opérations participent à la mise en œuvre du droit au logement et contribuent à la nécessaire mixité sociale des villes et des quartiers.* »

Le Sénat a modifié la première phrase de cet article, afin d'y inclure les opérations d'acquisition de logements locatifs sociaux ainsi que les opérations d'accession sociale à la propriété. L'ensemble de ces opérations constitue un « *service d'intérêt général* » – expression qui figurait déjà dans la nouvelle rédaction de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation proposée par le projet de loi.

En réponse au rapporteur de la commission des affaires économiques du Sénat, le Gouvernement a justement souligné que le financement de l'accession à la propriété passe aujourd'hui par des produits banalisés. Il apparaît donc difficile de considérer que la délivrance du prêt à 0 % revêt un caractère d'intérêt général lorsqu'il est mis en œuvre par un organisme d'habitations à loyer modéré et lui refuser cette qualité lorsqu'il est mis en œuvre par d'autres opérateurs.

Le **1°** de cet article modifie l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation. L'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction actuelle, fixe la liste des organismes d'habitations à loyer modéré. Le projet de loi en complète les termes, afin de préciser que ces organismes bénéficient de dispositions fiscales et d'aides spécifiques de l'Etat 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.

L'Assemblée nationale a adopté un amendement de son rapporteur et de Mme Janine Jambu requalifiant le « *service d'intérêt général* » représenté par la mission de bailleur social des organismes d'habitations à loyer modéré, en véritable « *mission de service public* ».

Le Sénat a supprimé l'adjonction d'un nouvel alinéa à l'article L. 411-2 et rectifié son premier alinéa, afin d'y reprendre la mention que les organismes d'habitations à loyer modéré « *bénéficient de dispositions fiscales et d'aides spécifiques de l'Etat au titre des compétences en matière de logement locatif social visées à l'article L. 411.* »

La commission a examiné un amendement du rapporteur portant modification de la rédaction du **1° A (nouveau)** et du **1°** et complétant l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation. M. Patrick Rimbart, rapporteur, a indiqué que le texte proposé permet de trouver un équilibre entre les demandes tendant à accélérer la diversification des

activités des opérateurs du logement locatif social et la nécessité de conforter leurs missions premières. La commission a ensuite *adopté* cet amendement (**amendement n° 313**).

En conséquence, Mme Janine Jambu a retiré deux amendements tendant à substituer l'expression « missions de service public » à l'expression « services d'intérêt général » et portant modification de la rédaction de l'article L. 411-2, le rapporteur ayant par ailleurs rappelé son attachement à la notion de service public.

Le 2° de cet article ajoute quatre articles L. 411-3, L. 411-3-1, L. 411-4 et L. 411-6 au code de la construction et de l'habitation.

Article L. 411-3 du code de la construction et de l'habitation

Pérennité du logement social

L'article L. 411-3 du code de la construction et de l'habitation comprend plusieurs alinéas ayant pour objet d'assurer le principe de pérennité de l'attribution sous plafonds de ressources de logements sociaux construits, acquis ou améliorés par des organismes d'habitations à loyer modéré – alors même que ces logements feraient l'objet d'un transfert de propriété.

Sur proposition de sa commission des affaires économiques, le Sénat a totalement réécrit cet article. Les cinq premiers alinéas sont désormais relatifs aux logements soumis au principe de pérennité – c'est-à-dire les logements appartenant ou ayant appartenu aux organismes d'habitations à loyer modéré « *dès lors que ces logements ont été construits, acquis ou acquis et améliorés par lesdits organismes en vue de leur location avec le concours financier de l'Etat ou qu'ils ont ouvert droit à l'aide personnalisée au logement en application d'une convention prévue à l'article L.353-14 [du code de la construction et de l'habitation] conclue entre lesdits organismes et l'État.* » En revanche, ce principe de pérennité n'est pas applicable :

- aux logements vendus par les organismes d'habitations à loyer modéré en application des premier, troisième et cinquième alinéas de l'article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation ;
- aux logements construits par les organismes d'habitations à loyer modéré dans le cadre d'un bail à construction ou d'un bail emphytéotique et devenus propriété du bailleur à l'expiration du bail ;
- aux logements faisant l'objet d'un portage provisoire par les organismes d'habitations à loyer modéré en application des douzième alinéa de l'article L. 421-1, huitième alinéa de l'article L. 422-2 et septième alinéa de l'article L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation.

Le sixième alinéa énonce le principe de pérennité au sens strict : en cas de transfert de propriété – y compris en cas de cession non volontaire – ces logements restent soumis à des règles d'attribution sous condition de ressources et de fixation de loyer par l'autorité administrative, dans des conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat. Les locataires de ces logements bénéficient du droit au maintien dans les lieux en application de l'article

L. 353-6 ainsi que des dispositions des articles L. 353-15-1 et L. 442-6-1 du code de la construction et de l'habitation.

Les septième et huitième alinéas précisent les modalités de contrôle et les sanctions encourues en cas de violation du principe de pérennité :

- tout acte transférant la propriété ou la jouissance de ces logements ou constatant ledit transfert doit, à peine de nullité de plein droit, reproduire les dispositions de cet article ;
- à la demande de tout intéressé ou de l'autorité administrative, le juge annule tout contrat conclu en violation des dispositions de cet article et ordonne, le cas échéant, la réaffectation des lieux à un usage d'habitation locative. L'action en nullité peut être intentée par tout intéressé ou par l'autorité administrative dans un délai de cinq ans à compter de la publication de l'acte au fichier immobilier.

Article L. 411-3-1 (nouveau) du code de la construction et de l'habitation

Pérennité des logements des sociétés d'économie mixte

Cet article, introduit par le Sénat et insérant un article L. 411-3-1 au sein du code de la construction et de l'habitation, transpose aux sociétés d'économie mixte les règles de pérennité définies pour les organismes d'habitations à loyer modéré.

Il est ainsi prévu que les logements locatifs sociaux appartenant aux sociétés d'économie mixte construits, acquis et améliorés avec une aide de l'Etat à compter du 5 janvier 1977 et faisant l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 demeurent soumis, après expiration de la convention et même lorsqu'ils font l'objet d'un transfert de propriété, à des règles d'attribution sous condition de ressources et des maxima de loyer fixés par l'autorité administrative – dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Les articles L. 353-15-1, L. 353-19 et L. 442-6-1 du même code sont applicables aux locataires de ces logements.

En revanche, les dispositions de cet article ne s'appliquent pas 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, lorsque celui-ci prévoit que le propriétaire d'un terrain devient propriétaire des constructions.

La commission a *adopté* deux amendements du rapporteur (**amendements n^{os} 314 et 315 rect.**).

Article L. 411-3-2 (nouveau) du code de la construction et de l'habitation

Pérennité du patrimoine des filiales immobilières de la Caisse des dépôts et consignations

La commission a examiné en discussion commune deux amendements du rapporteur et de Mme Janine Jambu tendant à soumettre les logements des filiales immobilières de la Caisse des dépôts et consignations au principe de pérennité. Mme Janine Jambu a indiqué qu'il convenait de lutter contre le désengagement de la SCIC en matière de logement social. M. Daniel Marcovitch a au contraire estimé qu'il convenait de ne pas élargir la définition du logement social au-delà du périmètre tracé par l'article 25 du projet de loi. M. Patrick

Rimbert, rapporteur, a observé que l'amendement de Mme Janine Jambu, par sa généralité, risquait de se heurter à la censure du Conseil constitutionnel.

La commission a ensuite *adopté* l'amendement du rapporteur rendant sans objet l'amendement de Mme Janine Jambu (**amendement n° 316**).

Article L. 411-4 du code de la construction et de l'habitation

Pérennité des conventions

Cet article prévoit qu'à la date de cessation d'effet d'une convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement 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 chapitre unique du titre premier du livre IV du code de la construction et de l'habitation (art. L. 411-1 à L. 411-4) redeviennent applicables à ces logements.

Il a été adopté sans modification par le Sénat.

Article L. 411-5 du code de la construction et de l'habitation

Attribution des locaux commerciaux

A l'initiative de M. Daniel Marcovitch, l'Assemblée nationale a souhaité que les attributions de locaux commerciaux au pied des immeubles construits ou acquis par les organismes d'habitations à loyer modéré, se fassent en tenant compte des objectifs de mixité urbaine et de mixité sociale du quartier ou de l'arrondissement où les immeubles se situent. Les propositions devront préalablement être soumises à l'avis consultatif du maire de la commune.

Le Sénat a estimé que cette disposition est contraire au principe de liberté du commerce, puisque les organismes d'habitations à loyer modéré ne soumettent pas les locaux commerciaux à une procédure d'attribution – mais signent un bail avec une personne ou une société librement choisie. Il a donc supprimé cet article.

La commission a *adopté* un amendement de Mme Janine Jambu rétablissant cet article tendant à soumettre l'attribution de certains locaux commerciaux aux objectifs de mixité urbaine et sociale du quartier, après que celui-ci eut au préalable été sous-amendé par M. Daniel Marcovitch afin de permettre au maire d'exprimer un avis consultatif (**amendement n° 317**).

Article L. 411-6 du code de la construction et de l'habitation

Conventions entre l'Etat et l'Union nationale des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré (UNFOHLM)

L'Assemblée nationale a adopté un amendement relatif à la conclusion de conventions entre l'État et l'Union nationale des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré, aux fins de favoriser la réalisation des objectifs définis à l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation. Ces conventions peuvent porter :

- sur l'évolution de l'équilibre économique des organismes et de la gestion de leur patrimoine immobilier – et notamment sur les loyers, suppléments de loyer de solidarité et charges ;
- sur l'amélioration des services rendus aux occupants de ce patrimoine immobilier ;
- sur la modernisation des conditions d'activité des organismes d'habitations à loyer modéré.

Le Sénat a adopté cet article, sous réserve de modifications purement rédactionnelles.

La commission a *rejeté* un amendement de Mme Janine Jambu visant à supprimer cet article et donc à proscrire la signature de contrats d'objectifs entre l'État et l'Union nationale des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré.

La commission a ensuite *adopté* l'article 61 *ainsi modifié*.

Article 62

**Statut des offices publics d'aménagement et de construction (OPAC)
et des offices publics d'habitations à loyer modéré (OPHLM)**

L'article 62 est composé de trois paragraphes qui modifient le chapitre premier du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation.

Le 1^o de cet article modifie plusieurs alinéas de l'article L. 421-1 du code de la construction et de l'habitation, modifié encore dernièrement par la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998.

Le projet de loi offrait la possibilité aux offices publics d'aménagement et de construction (OPAC) 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, lorsqu'une offre satisfaisante de ces logements n'est pas assurée dans un îlot, un quartier ou dans le cadre d'une opération d'aménagement.* »

Sur proposition du rapporteur et de MM. Daniel Marcovitch et Yves Dauge et contre l'avis du Gouvernement, l'Assemblée nationale a adopté un amendement limitant les opérations des OPAC en matière d'accession à la propriété aux seuls quartiers « [répondant] *aux objectifs du renouvellement urbain.* »

Outre des rectifications de forme, le Sénat a apporté à cet article des modifications et compléments significatifs.

Il a ainsi souhaité donner un fondement législatif plus assuré aux interventions des OPAC en matière d'aménagement urbain. C'est ainsi qu'au titre des missions susceptibles d'être réalisées par ces derniers, figure désormais « [la réalisation] *pour leur compte ou pour le compte de tiers, avec l'accord de la ou des collectivités ou communautés intéressées, [de] toutes les interventions foncières, les actions ou opérations d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation, sans que les dispositions de l'article L. 443-14 soient applicables aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par ces réalisations.* »

Le Sénat a encadré les interventions des OPAC en matière d'accession sociale à la propriété : celles-ci – qui ne sauraient en toute hypothèse représenter qu'un « *complément de leur activité locative* » – doivent être réservées au cas où une offre satisfaisante de tels logements n'est pas assurée dans un îlot, un quartier ou une commune ou s'inscrire dans la perspective « *d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la mise en œuvre des objectifs de renouvellement urbain et de mixité sociale prévus dans les contrats de ville.* »

Il revient également aux offices publics d'aménagement et de construction :

- d'assister à titre de prestataire de services, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat, des personnes physiques et des sociétés de construction constituées en application du titre I^{er} du livre II du code de la construction et de l'habitation, pour la réalisation et la gestion d'immeubles – à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage – en accession à la propriété ;
- de construire, acquérir, réaliser des travaux, gérer des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation en vue de leur location-accession ;
- de réaliser, dans des conditions précisées par décret et pour le compte d'associations ou d'organismes agréés dans le domaine du logement social, des prestations de services pour des opérations ou des actions de nature à favoriser l'insertion sociale des personnes et la mixité urbaine et sociale des villes.

La commission a examiné un amendement de Mme Janine Jambu tendant à supprimer les alinéas de cet article, relatifs aux nouvelles compétences des offices publics d'aménagement et de construction (OPAC).

M. Patrick Rimbart, rapporteur, a estimé que le texte actuel offre une série de possibilités à ces opérateurs, mais que celles-ci ne constituent aucunement une obligation - même s'il a admis que leur expertise technique peut concurrencer le projet politique des collectivités territoriales si celui-ci n'est pas suffisamment assuré. M. Alain Cacheux a soutenu l'élargissement des missions des OPAC, qui doit permettre d'éviter aux intéressés de rester dans le seul cadre du logement des personnes défavorisées et des exclus.

La commission a ensuite *rejeté* cet amendement.

Le 2^o de l'article 62 réécrit entièrement l'article L. 421-2 du code de la construction et de l'habitation, qui prévoit dans sa rédaction actuelle que les OPAC sont créées par décret en Conseil d'Etat.

La nouvelle rédaction fait référence à un simple décret et prévoit que cette création doit être issue d'une demande émanant d'un ou plusieurs conseils municipaux, d'un ou plusieurs conseils généraux ou de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'habitat. Par ailleurs, le changement de collectivité territoriale ou d'EPCI de rattachement d'un OPAC, le changement de son appellation, ainsi que la fusion de plusieurs établissements sont effectués sur demande concordante des organes délibérants des collectivités territoriales et des groupements concernés, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat.

Le Sénat a adopté cet article sans modification.

Le 3° de l'article 62 modifie le deuxième alinéa de l'article L. 421-4 du code de la construction et de l'habitation.

La nouvelle rédaction supprime la possibilité de créer des offices publics d'habitations à loyer modéré (OPHLM), aligne les règles applicables aux offices existants sur celles des offices publics d'aménagement et de construction et prévoit que le changement de collectivité territoriale ou d'établissement public de coopération intercommunale de rattachement d'un OPHLM, le changement de son appellation, ainsi que la fusion de plusieurs établissements sont effectués sur demande concordante des organes délibérants des collectivités territoriales de groupements concernés, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat.

En première lecture, l'Assemblée nationale s'est montrée sensible aux arguments en faveur du maintien de la possibilité de créer des OPHLM. Elle a donc adopté un amendement du rapporteur et de Mme Janine Jambu, alignant les modalités de création des OPHLM sur celles des offices publics d'aménagement et de construction.

Le Sénat a adopté cet article sans modification.

La commission a *adopté* l'article 62 *sans modification*.

Article 62 ter

Statut des personnels des offices publics d'aménagement et de construction ayant la qualité de fonctionnaires

L'Assemblée nationale a adopté un amendement de son rapporteur et de Mme Janine Jambu, sous-amendé par le Gouvernement, visant à préserver les droits des agents titulaires d'un office public d'habitations à loyer modéré.

Lorsqu'un tel office se transforme en office public d'aménagement et de construction, ses agents titulaires conservent leur qualité de fonctionnaire et doivent pouvoir continuer à bénéficier des possibilités d'avancement d'échelon et de grade ouvertes par le statut particulier de leur cadre d'emplois, au sein de l'établissement et dans un autre office public d'aménagement et de construction en cas de remplacement d'un fonctionnaire quittant un poste susceptible d'offrir un avancement de carrière par mutation.

Le Sénat a voté un amendement de précision, indiquant que le changement de cadre d'emploi peut s'opérer « *par concours* » ou lorsque les fonctionnaires intéressés sont inscrits, au titre de la promotion interne, sur la liste d'aptitude à un tel cadre.

La commission a *adopté* un amendement du rapporteur relatif au déroulement de carrière des fonctionnaires dans les OPAC, un amendement de Mme Janine Jambu ayant le même objet a, dès lors, été retiré (**amendement n° 318**).

La commission a ensuite *adopté* l'article 62 *ter* ainsi modifié.

Article 63

Compétence et administration provisoire des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré

Cet article comprend cinq parties qui modifient plusieurs articles du chapitre II du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation.

Les modifications introduites par le Sénat reprennent l'économie de celles qu'il avait votées à l'article 62, au bénéfice désormais des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré.

Le 1^o de cet article complète substantiellement la rédaction de l'article L. 422-2 du code de la construction et de l'habitation, de manière semblable à ce qui a été proposé pour l'article L. 421-1.

Les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré se verraient ainsi reconnaître à leur tour la possibilité 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, lorsqu'une offre satisfaisante de ces logements n'est pas assurée dans un îlot, un quartier ou dans le cadre d'une opération d'aménagement.

L'Assemblée nationale a adopté un amendement du rapporteur et de M. Daniel Marcovitch, semblable à celui adopté à l'article 62 et qui limitait l'intervention des organismes d'habitations à loyer modéré en matière d'accession à la propriété aux quartiers répondant à des objectifs de renouvellement urbain.

Le Sénat a tout d'abord souhaité donner un fondement législatif mieux assuré aux interventions des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré en matière urbaine. C'est ainsi qu'au titre des missions susceptibles d'être réalisées figure désormais « [la réalisation] *pour leur compte ou pour le compte de tiers, avec l'accord de la ou des collectivités ou communautés intéressées, [de] toutes les interventions foncières, les actions ou opérations d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation, sans que les dispositions de l'article L. 443-14 soient applicables aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par ces réalisations.* »

Le Sénat a encadré les interventions en matière d'accès sociale à la propriété : celles-ci – qui ne sauraient en toute hypothèse représenter qu'un complément de l'activité locative – doivent être réservées au cas où une offre satisfaisante de logements en accession sociale n'est pas assurée dans un îlot, un quartier ou une commune ou s'inscrire dans la perspective « *d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la mise en œuvre des objectifs de renouvellement urbain et de mixité sociale prévus dans les contrats de ville.* »

Il revient également aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré :

- d'assister à titre de prestataire de services, dans des conditions définies par leurs statuts, des personnes physiques et des sociétés de construction constituées en application du titre Ier du livre II du code de la construction et de l'habitation, pour la réalisation et la gestion d'immeubles – à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage – en accession à la propriété ;
- de construire, acquérir, réaliser des travaux, gérer des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation en vue de leur location-accession ;
- de réaliser, dans des conditions définies par leurs statuts et pour le compte d'associations ou d'organismes agréés dans le domaine du logement social, des prestations de services pour des opérations ou des actions de nature à favoriser l'insertion sociale des personnes et la mixité urbaine et sociale des villes.

Par ailleurs, le Sénat a accordé aux sociétés anonymes la possibilité de créer entre elles d'autres sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, afin de renforcer la coordination de leur action sur un territoire déterminé. Le capital de ces sociétés – à l'exception des actions dont la propriété est exigée statutairement des personnes physiques nommées administrateurs – doit alors être détenu en totalité par ces sociétés anonymes. La création de telles sociétés se fait par simple approbation des statuts – conformes aux clauses types des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré – par le représentant de l'Etat dans le département du siège de la nouvelle société, après constitution dans le respect du droit des sociétés. Le Gouvernement s'était opposé à cet ajout, faisant valoir : d'une part, que les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré sont caractérisées par un privilège fiscal (exonération d'impôt sur les sociétés de taxe professionnelle) et qu'il n'est donc pas envisageable que ces organismes se multiplient – fût-ce sous le couvert d'une approbation préfectorale ; d'autre part, que l'article 64 concernant la gérance doit permettre de répondre aux problèmes pratiques soulevés par les sénateurs.

La commission a *rejeté* un amendement de Mme Janine Jambu, tendant à supprimer plusieurs alinéas de cet article relatifs aux compétences des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré.

Elle a en revanche *adopté* un amendement du rapporteur supprimant la possibilité de créer en cascade des sociétés anonymes à partir d'autres sociétés anonymes, cette préoccupation étant satisfaite par l'article 63 *bis* A (nouveau) du projet de loi (**amendement n° 319**).

Le 2° de cet article modifie la rédaction de l'article L. 422-7 du code de la construction et de l'habitation. Dans sa rédaction actuelle, cet article prévoit qu'en cas d'irrégularités graves, de faute grave dans la gestion ou de carence des organes délibérants, le

ministre chargé de la construction et de l'habitation peut prononcer la dissolution de l'institution défailante et nommer un liquidateur. La nouvelle rédaction proposée permet d'introduire une gradation dans l'échelle des sanctions qui puisse permettre à l'autorité administrative d'effectuer un contrôle efficace et proportionné.

Le Sénat a adopté cet article sans modification.

Les 2° *bis* et 3° de cet article proposent une nouvelle rédaction des premier et deuxième alinéa de l'article L. 422-8 du code de la construction et de l'habitation, ayant pour objectif de tirer les conséquences de lacunes de la législation apparues à l'occasion de mises sous administration provisoire, suivies d'une liquidation.

Le Sénat a adopté le texte de l'Assemblée nationale sous réserve d'une modification au premier alinéa de cet article, observant qu'il était opportun – s'agissant des pouvoirs reconnus à l'administrateur provisoire – d'aller au-delà du strict nécessaire pour expédier les affaires courantes et de lui donner la possibilité d'exercer les pouvoirs d'administration, de direction et de représentation de la société (sous réserve des pouvoirs de l'assemblée des actionnaires).

Le 4° de cet article insère un article L. 422-8-1 dans code de la construction et de l'habitation. Ce dernier dispose que, pendant la durée des opérations de liquidation consécutives à une dissolution prononcée dans les conditions prévues à l'article L. 422-7 du code de la construction et de l'habitation, 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. Il prévoit également que 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.

Le Sénat a adopté cet article sans modification.

Les 5° et 6° de cet article modifient l'article L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation.

L'Assemblée nationale avait adopté deux amendements identiques, ayant pour objet de confirmer les compétences des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré en matière d'accession à la propriété. Ils les autorisent en particulier à intervenir en tant que marchand de bien ou de constructeur de maisons individuelles et de recourir à des contrats de location-accession.

Sur proposition du Gouvernement, le Sénat a adopté une rédaction homogène concernant les offices, les sociétés anonymes et les sociétés coopératives.

La commission a ensuite *adopté* l'article 63 *ainsi modifié*.

Article 63 bis A (nouveau)

Sociétés anonymes d'organismes d'habitations à loyer modéré

Le Sénat a adopté un amendement portant insertion d'un article L. 423-1 A (nouveau) au sein du code de la construction et de l'habitation, disposant que les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent créer entre eux des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré afin de renforcer la coordination de leurs actions sur un territoire donné.

Il s'agit de la reprise, au profit des organismes d'habitations à loyer modéré, des modifications adoptées dans le cadre de l'article L. 422-2 – *cf.* observations sous l'article 63.

La commission a *adopté* cet article *sans modification*.

Article 63 bis B (nouveau)

**Compétence des organismes d'habitations à loyer modéré
en matière d'assistance à maîtrise d'ouvrage**

Le Sénat a adopté un amendement modifiant la rédaction de l'article 4 de la loi n° 85-704 du 12 juillet relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée (ci-après dénommée, loi MOP). Celui-ci dresse la liste des opérateurs seuls susceptibles de se voir confier les missions visées à l'article 3 de la loi MOP – c'est-à-dire notamment la définition des conditions administratives et techniques selon lesquelles l'ouvrage sera étudié et exécuté ; la préparation du choix du maître d'œuvre, la signature du contrat de maîtrise d'œuvre après approbation du choix du maître d'œuvre par le maître de l'ouvrage, et la gestion du contrat de maîtrise d'œuvre ; la préparation du choix de l'entrepreneur, la signature du contrat de travaux après approbation du choix de l'entrepreneur par le maître de l'ouvrage, la gestion du contrat de travaux et la réception de l'ouvrage.

La rédaction actuelle du *c)* de l'article 4 de la loi MOP réserve l'assistance à maîtrise d'ouvrage pouvant être assurée par des organismes d'habitations à loyer modéré, aux seuls ouvrages liés à une opération de logements aidés ou lorsque le maître d'ouvrage est lui-même un organisme d'habitations à loyer modéré.

Le Sénat a supprimé ces limitations et propose ainsi de donner pleine liberté aux intéressés en matière d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

La commission a *adopté* un amendement du rapporteur autorisant les organismes d'habitations à loyer modéré à exercer une compétence de maîtrise d'ouvrage pour le compte de nouveaux partenaires publics dans le cadre d'opérations d'aménagement (**amendement n° 320**), puis l'article *ainsi modifié*.

Article 63 ter

Conférence communale du logement

L'Assemblée nationale a adopté un article additionnel issu d'un amendement présenté par le Gouvernement, qui se propose selon M. Louis Besson, secrétaire d'Etat au Logement

« d'ouvrir aux communes qui comptent un grand nombre de logements sociaux sur leur territoire des moyens d'expression appropriés à cette réalité. »

Cet article comporte quatre paragraphes.

Les **paragraphes I et II bis** complètent l'article L. 441-1-4 du code de la construction et de l'habitation afin de permettre aux communes d'Ile-de-France comptant un grand nombre de logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du même code – plus de 20 % du total des résidences principales – de créer une conférence communale du logement. Cette conférence réunirait, sous la présidence du maire, l'ensemble des autorités ou organismes intéressés: services déconcentrés de l'Etat, bailleurs sociaux, représentants des associations de locataires, représentants d'associations agréées en matière d'insertion, organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction, etc.

Le Sénat a adopté plusieurs amendements de rédaction. Il a également prévu la présence d'un représentant du conseil général concerné –ou des conseils généraux concernés – aux conférences intercommunales du logement, tant en Île-de-France que dans les autres régions françaises.

Le **paragraphe II** complète l'article L. 441-1-5 du code de la construction et de l'habitation. Il est prévu que les conférences communales créées en application du dernier alinéa de l'article L. 441-1-4, peuvent élaborer une charte communale du logement en vue d'harmoniser les politiques d'attribution de logements sociaux des bailleurs disposant d'un parc locatif sur le territoire communal, dans le respect des engagements quantifiés fixés annuellement à chaque organisme en application de l'accord collectif départemental et des orientations de la conférence intercommunale du logement lorsque la commune est membre d'une telle conférence.

La charte communale est communiquée au préfet ainsi qu'au président de la conférence intercommunale lorsque la commune est membre d'une telle conférence.

Le Sénat a adopté un amendement rédactionnel.

Le **paragraphe III** est issu d'un amendement du Gouvernement, disposant que les établissements publics de coopération intercommunale compétents – ou, à défaut, les communes comportant un nombre de logements sociaux supérieur à deux mille – pourront obtenir la création d'une commission spéciale d'attribution des logements.

Le Sénat a supprimé cette disposition.

La commission a *adopté* un amendement du rapporteur rétablissant le dispositif voté en première lecture par l'Assemblée nationale et relatif à la création de commissions d'attribution des logements (**amendement n° 321**).

Le **paragraphe IV** n'a pas été modifié par le Sénat, qui a adhéré au principe selon lequel les présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat ou leurs représentants participent – à titre consultatif – aux travaux des commissions pour l'attribution des logements situés sur le territoire où ils sont territorialement compétents.

La commission a ensuite *adopté* l'article 63 *ter* ainsi modifié.

Article 63 quater (nouveau)

Régime des sous-locations dans le secteur social

Sur proposition du Gouvernement, le Sénat a adopté un amendement modifiant plusieurs articles du code de la construction et de l'habitation et relatif au régime juridique de la sous-location dans le secteur social.

L'objet de cet amendement est double : d'une part, permettre aux associations déclarées et aux centres communaux d'action sociale de proposer en sous-location à des travailleurs saisonniers des logements appartenant à des bailleurs sociaux afin d'élargir l'offre disponible ; symétriquement, offrir à ces bailleurs la possibilité de louer des logements aux centres communaux d'action sociale – afin qu'ils soient sous-loués à des personnes en difficulté – ou à des associations – en vue notamment de les sous-louer à des personnes âgées ou handicapées.

Les **paragraphes I et II** modifient la rédaction du premier alinéa de l'article L. 442-8-1 du code de la construction et de l'habitation. Celui-ci prévoit aujourd'hui que les organismes d'habitations à loyer modéré « *peuvent louer des logements à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer meublés ou non meublés à titre temporaire à des personnes en difficulté et d'exercer les actions nécessaires à leur réinsertion, aux autres organismes ayant la même mission et agréés par l'autorité administrative, ainsi qu'aux centres communaux d'action sociale.* » La nouvelle rédaction proposée par le Gouvernement reprend, clarifie et élargit ces dispositions issues de la loi d'orientation contre les exclusions.

Le Sénat a allongé la liste des catégories ci-dessus mentionnées, au bénéfice des associations déclarées ayant pour objet de sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées ou à des personnes handicapées. Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 448-2, il a également rendu possible la location de logements à des centres communaux d'action sociale ou à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer meublés, pour une durée n'excédant pas six mois, à des travailleurs dont l'emploi présente un caractère saisonnier tel que mentionné au 3° de l'article L. 122-1-1 du code du travail.

Les **paragraphes III et IV** portent sur l'article L. 442-8-2 du code de la construction et de l'habitation.

Outre une rectification de conséquence liée à la nouvelle rédaction de l'article L. 442-8-1, le Sénat a complété cet article par deux alinéas disposant notamment que le chapitre I^{er} de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 et l'offre de relogement définitif ne s'appliquent pas aux contrats de sous-location conclus en application du troisième alinéa de l'article L. 442-8-1.

Le **paragraphe V** insère un article L. 353-19-2 (nouveau) au sein du code de la construction et de l'habitation, relatif à la sous-location de logements conventionnés appartenant à des sociétés d'économie mixte.

Les sociétés d'économie mixte se voient ainsi reconnaître la possibilité de louer les logements conventionnés en application de l'article L. 351-2 du même code, à des centres communaux d'action sociale ou à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer meublés pour une durée n'excédant pas six mois à des travailleurs dont l'emploi présente un caractère saisonnier tel que mentionné au 3° de l'article L. 122-1-1 du code du travail.

Les sous-locataires sont alors assimilés à des locataires pour bénéficier de l'aide personnalisée au logement prévue par l'article L. 351-1 du code de la construction et de l'habitation et les dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sont applicables au contrat de sous-location dans les conditions prévues au III de l'article 40 de cette loi.

Les dispositions de l'article L. 442-5 du code de la construction et de l'habitation ainsi que celles relatives au niveau de ressources prévues à l'article L. 441-1 du même code sont applicables aux contrats de sous-location des logements loués dans les conditions susmentionnées et pendant la durée du contrat de location principal.

La commission a *adopté* l'article 63 *quater* (nouveau) *sans modification*.

Article 64

(article L. 442-9 du code de la construction et de l'habitation)

Mise en gérance d'immeubles appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré

Cet article complète le code de la construction et de l'habitation en matière de gérance d'immeubles appartenant à un organismes d'habitations à loyer modéré. Le nouvel alinéa ajouté à l'article L. 442-9 prévoit ainsi que 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.

Sur proposition du rapporteur, l'Assemblée nationale a adopté un amendement autorisant les organismes d'habitations à loyer modéré à prendre en gérance, dans les mêmes conditions, des logements appartenant à des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements locatifs sociaux ou à des collectivités territoriales.

Le Sénat a adopté un amendement rédactionnel, visant à mieux assurer que le gérant bénéficie effectivement des délégations nécessaires à l'exercice de ses missions et renvoyant à un décret le soin de préciser les conditions d'exercice de cette gérance – notamment, du point de vue des problèmes soulevés par la coexistence de régimes juridiques différents.

La commission a *adopté* l'article 64 *sans modification*.

Article 64 bis A (nouveau)

**Exonérations des conventions de gérance
des obligations découlant de la loi n° 93-122 du 22 janvier 1993**

L'article 41 de la loi n° 93-122 du 29 janvier 1993 relative à la prévention de la corruption et à la transparence de la vie économique et des procédures publiques – dite « *loi Sapin* » – exonère des dispositions visées au chapitre IV de son titre II (dispositions relatives à la transparence des activités économiques) – c'est-à-dire l'obligation de concurrence de droit commun – une série de délégations de service public :

- lorsque la loi institue un monopole au profit d'une entreprise ;
- lorsque ce service est confié à un établissement public et à condition que l'activité déléguée figure expressément dans les statuts de l'établissement ;
- lorsque le montant des sommes dues au délégataire pour toute la durée de la convention n'excède pas 700 000 francs ou que la convention couvre une durée non supérieure à trois ans et porte sur un montant n'excédant pas 450 000 francs par an.

Sur proposition de M. Ladislas Poniatowski, le Sénat a complété cette liste par la mention des délégations intervenant dans le cadre d'un mandat de gérance de logements locatifs sociaux confié à un organisme d'habitations à loyer modéré.

La commission a *adopté* l'article 64 bis A (nouveau) *sans modification*.

Article 64 bis B (nouveau)

(article L. 351-9 du code de la construction et de l'habitation)

Régime des sous-locations dans le secteur social

L'article L. 351-9 du code de la construction et de l'habitation porte sur les conditions de versement de l'aide personnalisée au logement (APL).

Dans la mesure où l'aide personnalisée au logement est versée selon un mécanisme de tiers payant et afin de faciliter la gestion locative par un organisme d'habitations à loyer modéré ou une société d'économie mixte exécutant un mandat de gérance pour le compte d'un autre organisme d'habitations à loyer modéré, d'une autre société d'économie mixte ou d'une collectivité territoriale, le Sénat a autorisé le versement direct de l'aide personnalisée au logement au mandataire et modifié, à cette fin, l'article L. 351-9 du code de la construction et de l'habitation.

La commission a *adopté* l'article 64 bis B (nouveau) *sans modification*.

Article 64 bis

(article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation)

**Attribution des logements sociaux en cas de signature
d'une convention de gérance**

L'Assemblée nationale a adopté un article additionnel issu d'un amendement présenté par le rapporteur, qui complète l'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation. Il prévoit que lorsqu'une convention *ad hoc* confie au gérant l'attribution des logements, le président de la commission d'attribution de l'organisme ayant confié la gérance des immeubles est membre de droit de la commission d'attribution de l'organisme gérant.

Le Sénat a adopté cet article, sous réserve d'un amendement de précision.

La commission a *adopté* l'article 64 bis sans modification.

Article 64 ter

Acquisition des logements par les locataires occupants

L'Assemblée nationale a adopté un article additionnel issu d'un amendement présenté par M. Alain Cacheux, tendant à faciliter l'accession à la propriété des locataires dans le cadre de dispositifs de location-accession.

Le **paragraphe I** de cet article, qui complétait l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation, a été adopté sans modification par le Sénat.

Son **paragraphe II** crée dans le même code un article L. 443-7-1, autorisant les organismes d'habitations à loyer modéré à céder des logements construits ou acquis depuis plus de dix ans à des sociétés civiles immobilières de location, dont les seuls associés sont de tels organismes et leurs locataires. Le Sénat a précisé que ces sociétés civiles doivent être gérées par les organismes d'habitations à loyer modéré eux-mêmes.

La commission a *adopté* un amendement du rapporteur précisant que les statuts des sociétés civiles immobilières de location gérées par les organismes d'habitations à loyer modéré, doivent contenir des clauses conformes à des clauses types approuvées par décret en Conseil d'État (**amendement n° 322**).

La commission a ensuite *adopté* l'article 64 ter ainsi modifié.

Section 2

La solidarité entre organismes de logement social

Article 66

**Contrôle, redressement des organismes
et garantie de l'accession sociale à la propriété**

Cet article comprend six paragraphes.

Les **paragraphes I et II** modifient respectivement la rédaction du titre V du livre IV du code de la construction et de l'habitation et du chapitre unique du même titre.

Le **paragraphe III** modifie l'article L. 451-1 du code de la construction et de l'habitation.

La nouvelle rédaction de son deuxième alinéa prévoit que 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 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. Cette rédaction devrait désormais assujettir au contrôle de l'administration les sociétés d'économie mixte ainsi que les associations intermédiaires œuvrant dans le domaine de la construction ou de la gestion de logements sociaux.

Par ailleurs, cet article L. 451-1 est complété par cinq alinéas relatifs à l'objet du contrôle, à ses modalités, à la procédure suivie, au rapport d'expertise qui y fait suite et à la mise en demeure de rectifier les irrégularités ou carences constatées.

L'Assemblée nationale a adopté un amendement du rapporteur visant à assurer la transparence de la procédure, imposant d'assortir le rapport d'inspection des observations de l'organisme contrôlé.

Le Sénat a voté des amendements à portée rédactionnelle.

Les **paragraphes IV et V** incorporent des suppressions de conséquence et modifient l'article L. 451-2-1 du code de la construction et de l'habitation, qui définit le régime de sanction – notamment en cas d'entrave au pouvoir de contrôle de l'administration.

Le Sénat a voté ces dispositions sans modification.

Le **paragraphe VI (nouveau)** modifie la rédaction du dernier alinéa de l'article L. 441-2-1 du code de la construction et de l'habitation. Cet article – dont la rédaction actuelle est issue de l'article 56 de la loi d'orientation contre les exclusions – s'insère dans un chapitre relatif aux conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources.

Il introduit le mécanisme du numéro d'enregistrement départemental unique et son dernier alinéa dispose que les aides de l'Etat rattachables au logement qui serait attribué en

méconnaissance des dispositions de cet article, sont remboursées en tout ou partie dans des conditions définies par décret.

Sur proposition du Gouvernement et afin d'unifier les règles de sanction, le Sénat a renvoyé sur ce point au régime prévu par la loi à l'article L. 451-2-1 du code de la construction et de l'habitation – qui vise notamment les infractions à l'attribution des logements.

La commission a *adopté* l'article 66 *sans modification*.

Article 67

Compétences, statut et ressources de la Caisse de garantie du logement social

Cet article crée un chapitre II dans le titre V du livre IV du code de la construction et de l'habitation.

CHAPITRE II

Caisse de garantie du logement social et redressement des organismes

Article L. 452-1 (nouveau) du code de la construction et de l'habitation

Statut et mission de la Caisse de garantie du logement social

L'article L. 452-1 du code de la construction et de l'habitation – dans sa rédaction issue du projet de loi du Gouvernement – institue la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) et précise les missions de cet établissement public national à caractère administratif.

Le Sénat a apporté à cet article trois modifications importantes :

- rebaptisée Caisse de garantie du logement social (CGLS), la caisse bascule de la catégorie des établissements publics nationaux à caractère administratif à celle des établissements publics industriels et commerciaux ;
- la caisse perd son unité fonctionnelle. Elle se dédouble en deux fonds distincts : d'une part, un fonds de garantie des prêts au logement locatif social ; d'autre part, un fonds de garantie des opérations d'accession à la propriété ;
- les dispositions relatives à la participation aux frais de l'union et des fédérations groupant les organismes d'habitations à loyer modéré et aux frais de la fédération groupant les sociétés d'économie mixte – visant à assurer leur meilleur fonctionnement, la coordination

de leurs activités et leurs investissements pour le développement des actions en faveur du logement social – sont supprimées.

La commission a examiné en discussion commune deux amendements similaires du rapporteur et de Mme Janine Jambu redonnant à la caisse de garantie le statut d'établissement public national à caractère administratif.

Elle a *adopté* l'amendement du rapporteur, l'amendement de Mme Janine Jambu étant dès lors satisfait (**amendement n° 323**).

La commission a *adopté* un amendement du rapporteur relatif aux activités de la CGLS, lui permettant notamment de soutenir l'action des associations nationales de locataires siégeant à la commission nationale de concertation et celle des organismes d'information en matière de logement (**amendement n° 324**). Un amendement de Mme Janine Jambu a été en conséquence retiré.

Article L. 452-1-1 (nouveau) du code de la construction et de l'habitation

Fonds pour l'accession à la propriété HLM

Dans le prolongement de la rédaction modifiée de l'article L. 452-1 du code de la construction et de l'habitation, le Sénat a voté la création d'un fonds chargé de garantir les risques financiers pris par les organismes d'habitations à loyer modéré lors de la construction ou l'acquisition ou l'amélioration d'immeubles en vue de leur vente à titre de résidence principale, dénommé « *fonds pour l'accession à la propriété HLM* » et géré par la Caisse de garantie du logement social (ci-après dénommée, caisse de garantie). Il s'agit, pour l'essentiel, de la reprise des règles posées à l'article 68 du projet de loi concernant le fonds de garantie à l'accession à la propriété, dans l'hypothèse où il était géré par une société anonyme de façon totalement indépendante de la caisse de garantie.

Les ressources du fonds proviennent des contributions versées par les organismes réalisant ces opérations et aucun ne peut contracter un prêt pour la réalisation d'une opération sans avoir reçu au préalable l'avis favorable de la caisse de garantie. Il est ensuite renvoyé à un décret pour fixer les règles de dotation du fonds, les règles relatives à son fonctionnement administratif et financier, les normes de gestion destinées à garantir sa solvabilité et l'équilibre de sa structure financière, ainsi que le ratio de couverture des risques.

La caisse de garantie en assure l'équilibre financier.

La commission a adopté un amendement du rapporteur *supprimant* cet article (**amendement n° 325**).

Article L. 452-2 (nouveau) du code de la construction et de l'habitation

Conseil d'administration de la Caisse de garantie du logement social

L'article L. 452-2 avait prévu que les représentants de l'Etat disposeront de la majorité des sièges au conseil d'administration de la caisse de garantie et que les représentants des organismes d'habitation à loyer modéré disposeront de la majorité des sièges restants.

L'Assemblée nationale a adopté un amendement du rapporteur, modifiant la composition du conseil d'administration de la caisse de garantie pour prévoir une représentation à parité des représentants de l'Etat, d'une part, et des représentants de l'Union nationale des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré et de la fédération des sociétés d'économie mixte, d'autre part, ainsi que la présence d'une personnalité qualifiée.

Le Sénat a voté des amendements de précision, de conséquence ou à portée rédactionnelle.

Article L. 452-3 (nouveau) du code de la construction et de l'habitation

Ressources de la Caisse de garantie du logement social

L'article L. 452-3 définit les ressources à la disposition de la caisse de garantie, qui apparaissent proches de celles dont peut bénéficier la caisse actuelle.

Le Sénat a voté des amendements de précision.

La commission a *adopté* un amendement du rapporteur portant rectification de référence (**amendement n° 326**).

Article L. 452-4 (nouveau) du code de la construction et de l'habitation

Prélèvement sur les organismes d'habitations à loyer modéré au profit de la Caisse de garantie du logement social

L'article L. 452-4 institue une cotisation au bénéfice de la caisse de garantie, à la charge des organismes d'habitations à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte au titre de leur activité locative sociale.

L'Assemblée nationale a adopté deux amendements de précision du rapporteur, visant à prendre en compte la spécificité des logements foyers conventionnés et la situation particulière de certains logements gérés par les sociétés d'économie mixte.

Outre des amendements de portée rédactionnelle, le Sénat a adopté des dispositions confuses en matière de fixation du taux de cotisation. Si le deuxième alinéa indique que « *le taux de la cotisation, qui ne peut excéder 1,5 %, est fixé par le conseil d'administration de la caisse* », le dernier dispose en revanche que « *le taux de la cotisation, qui ne peut excéder 1,5 %, le montant de la réduction par allocataire et celui de la réduction par logement situé dans les quartiers mentionnés au sixième alinéa sont fixés par arrêté des ministres chargés du logement et de l'économie.* ».

Sur proposition du Gouvernement, il a prévu que la cotisation est réduite d'un montant proportionnel au nombre de logements situés dans les quartiers mentionnés au 1 de l'article 1466 A du code général des impôts ⁽³⁾.

(³) Le I de l'article 1466 dispose que les communes peuvent, dans des parties de leur territoire dénommées « *zones urbaines sensibles* » caractérisées par la présence de grands ensembles ou de quartiers d'habitat dégradé mentionnés au 3 de l'article 42 modifié de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire et par un déséquilibre accentué entre l'habitat et l'emploi, délimiter, par délibération prise dans les conditions de l'article 1639 A *bis*, des périmètres à l'intérieur desquels sont exonérées de la taxe professionnelle les créations ou extensions d'établissement, dans la limite d'un montant de base nette imposable fixé pour 1992 à un million de

La commission a *adopté* deux amendements du rapporteur, l'un relatif aux modalités de fixation du taux de la cotisation versée à la CGLS et portant rectification de référence et l'autre introduisant une précision rédactionnelle (**amendements n° 327 et 328**).

Article L. 452-5 (nouveau) du code de la construction et de l'habitation

**Modalités de versement à la Caisse de garantie du logement social
du prélèvement sur les organismes d'habitations à loyer modéré**

Le texte de cet article prévoit que la cotisation est recouvrée et contrôlée selon les mêmes procédures et sous les mêmes sanctions, garanties, sûretés et privilèges que la taxe sur la valeur ajoutée.

Le Sénat a voté un amendement de conséquence.

Article L. 452-6 (nouveau) du code de la construction et de l'habitation

Modalités d'information de la Caisse de garantie du logement social

L'article L. 452-6 prévoit que, sur sa demande, la caisse de garantie peut obtenir de l'autorité administrative compétente et des organismes payeurs des aides, les éléments d'information nécessaires à la vérification des cotisations qui lui sont dues.

Le Sénat a voté un amendement de conséquence.

La commission a *adopté* un amendement de cohérence du rapporteur (**amendement n° 329**).

Article L. 452-7 (nouveau) du code de la construction et de l'habitation

Dispositions diverses

L'article L. 452-7 complète les articles précédents et renvoie notamment à un décret en Conseil d'Etat le soin de déterminer les conditions de gestion et de fonctionnement de la caisse de garantie, les conditions d'allocation et l'importance des contributions financières prévues au troisième alinéa de l'article L. 452-1.

Le Sénat a voté un amendement de conséquence.

La commission a ensuite *adopté* l'article 67 *ainsi modifié*.

Article 68

Garantie des opérations d'accession à la propriété

Les quatre paragraphes de l'article 68 ont pour objet d'assurer la garantie des 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.

Le **paragraphe I** insère un chapitre nouveau dans le code de la construction et de l'habitation, composé des articles L. 453-1 à L. 453-3.

CHAPITRE III

Garantie des opérations d'accession à la propriété

L'article L. 453-1 crée le 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.

Le Sénat a supprimé cet article, en lien avec l'insertion opérée par ailleurs d'un article L. 452-1-1 (nouveau) au sein du code de la construction et de l'habitation.

La commission a *adopté* un amendement du rapporteur portant rédaction globale de cet article (**amendement n° 330**). Estimant que les choix opérés par le Sénat conduisent à un dédoublement fonctionnel de la Caisse de garantie et ne peuvent être soutenus, le rapporteur a indiqué sa préférence pour une structure indépendante calquée sur la société de gestion du fonds de garantie pour l'accession sociale à la propriété (SGFGAS).

L'Assemblée nationale avait adopté un amendement créant un article L. 453-2 (nouveau) au sein du même code, qui prévoit que les activités se rapportant à une opération d'accession à la propriété doivent faire l'objet d'une comptabilité distincte dans les écritures de chaque organisme d'habitations à loyer modéré. Il apparaît en effet souhaitable que le poids d'un sinistre relatif à une opération d'accession à la propriété, soit supporté par les locataires de ce même organisme.

Le Sénat a voté un amendement de conséquence.

La commission a *adopté* un amendement de cohérence rédactionnelle du rapporteur (**amendement n° 331**).

L'Assemblée nationale avait adopté un amendement créant un article L. 453-3 (nouveau) au sein du même code. Cet article soumet les organismes d'habitations à loyer modéré – pour leurs activités d'accession à la propriété - aux règles de droit commun en matière de promotion immobilière et les oblige notamment à souscrire un contrat de promotion immobilière au sens des articles L. 221-1 à L. 221-7 du même code. Cet alignement sur le droit commun devrait renforcer les garanties offertes à l'accédant.

Le Sénat a voté des amendements de conséquence.

La commission a *adopté* un amendement de rectification de référence du rapporteur (**amendement n° 332**).

Les **paragraphes II et III** ont été adoptés sans modification par le Sénat.

Le Sénat a introduit un **paragraphe IV (nouveau)** portant rectification de conséquence.

La commission a ensuite *adopté* l'article 68 *ainsi modifié*.

Article 69

Assujettissement des sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer aux dispositions nouvelles

Le 1° de l'article 69 applique aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer les dispositions introduites en matière de contrôle au chapitre I du titre V du livre IV du code de la construction et de l'habitation.

Le 2° de l'article 69 insère un article L. 472-1-5 au code de la construction et de l'habitation, qui assujettit les sociétés d'économie mixte à la cotisation au bénéfice de la Caisse de garantie du logement social prévue à l'article L. 452-4.

Le Sénat a voté un amendement de conséquence.

La commission a *adopté* l'article 69 *sans modification*.

Article 70

(article L. 481-1-1 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation)

Solidarité entre sociétés d'économie mixte

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 les organismes. L'article L. 481-1-1 prévoit notamment l'assujettissement des sociétés d'économie mixte à la cotisation prévue à l'article L.452-4 (nouveau). Par ailleurs, 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 restent soumises à des obligations comptables particulières fixées par le comité de la réglementation comptable et leur activité locative sociale doit faire l'objet d'une comptabilité distincte.

L'Assemblée nationale a adopté cet article sans modification et le Sénat a voté un amendement de conséquence.

La commission a *adopté* cet article *sans modification*.

Article 71

Abrogation de l'article 302 bis ZC du code général des impôts

Le **paragraphe I** de l'article 71 du projet de loi abroge l'article 302 *bis* ZC du code général des impôts – en contrepartie de la cotisation instituée par l'article L. 452-4 (nouveau) au profit de la Caisse de garantie du logement social – et son **paragraphe II** prévoit la disparition de la redevance versée par les sociétés d'économie mixte à la Caisse de garantie du logement social à compter du 31 décembre 2000.

L'Assemblée nationale a adopté deux amendements à l'article 71.

Le premier, présenté par le groupe communiste et voté contre l'avis du Gouvernement (**paragraphe I bis**), relève le seuil de déclenchement du supplément de loyer de solidarité applicable aux personnes logées en habitations à loyer modéré et dont les ressources dépassent un certain niveau. Le seuil facultatif de déclenchement serait atteint dès lors que les ressources des locataires dépasseraient de 20 % les plafonds de ressources fixés pour l'attribution du logement (contre 10 % aujourd'hui) et le seuil automatique serait atteint à partir de 60 % de dépassement (contre 40 aujourd'hui).

Le second amendement est un amendement de conséquence, présenté par le rapporteur et qui supprime les articles L. 451-3, L. 451-4, L. 481-1 et L. 481-2 du code de la construction et de l'habitation.

Le Sénat a adopté un amendement de suppression des dispositions introduites à l'initiative du groupe communiste.

La commission a examiné un amendement de Mme Janine Jambu portant relèvement du seuil de déclenchement du supplément de loyer de solidarité. Après que M. Daniel Marcovitch eut estimé que les réévaluations proposées étaient excessives et que l'indexation des plafonds de ressources sur le SMIC constituait un dispositif suffisant, la commission a *rejeté* cet amendement.

La commission a ensuite *adopté* l'article 71 *sans modification*.

Section 3

L'insalubrité et l'état de péril

Sous-section 1

Les immeubles insalubres

Article 72

Procédure de déclaration d'insalubrité

Cet article comprend trois paragraphes.

Le **paragraphe I** de l'article 72 propose une nouvelle rédaction de l'article L. 26 du code de la santé publique, dont les termes actuels sont issus d'une loi du 28 février 1957. Il s'agit notamment de mieux prendre en compte certaines réalités contemporaines, avec l'introduction de la notion « d'exploitation » comme critère d'application de la procédure de déclaration d'insalubrité aux côtés de celle d'occupation de l'immeuble.

L'Assemblée nationale a adopté un amendement du rapporteur précisant que la procédure relative aux immeubles insalubres s'applique dès lors que la situation présente un danger pour la santé des occupants, qu'ils soient « *actuels ou futurs* ».

Elle a également adopté, contre l'avis du Gouvernement, un amendement de M. Alain Cacheux qui élargit les conditions de saisine du préfet en réintroduisant le maire ou la structure de coopération intercommunale dans la démarche de détection de l'insalubrité et de saisine du préfet. M. Louis Besson, secrétaire d'Etat au logement, a considéré cet amendement comme superfétatoire puisque cette possibilité leur est déjà reconnue.

L'Assemblée nationale a adopté un troisième amendement, présenté par le rapporteur et M. Jean-Michel Marchand et contre l'avis du Gouvernement, prévoyant qu'avant même la mise en place de la procédure, tout locataire ou occupant de l'immeuble a la faculté de saisir les services déconcentrés de l'Etat (directions départementales des affaires sanitaires et sociales) ou la commune de l'état d'insalubrité de son logement.

Le Sénat a apporté plusieurs modifications soutenues par le Gouvernement, qui doivent être rapprochées de la suppression opérée par ailleurs de l'article L. 26-1 du code de la santé publique :

- la procédure de constat d'insalubrité définit plus précisément les rôles respectifs du représentant de l'Etat, du directeur départemental de la santé – et, le cas échéant, du maire et du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ;
- le maire de la commune ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, à l'initiative duquel la procédure a été engagée, doit fournir un plan parcellaire de l'immeuble avec l'indication des noms des propriétaires tels qu'ils figurent au fichier immobilier de la conservation des hypothèques.

La commission a *adopté* un amendement rédactionnel du rapporteur (**amendement n° 333**).

Le **paragraphe II** de l'article 72 insère, après l'article L. 26 susmentionné du code de la santé publique, un article L. 26-1 élargissant les possibilités de saisine du préfet en cas d'insalubrité. Cet article nouveau dispose en effet que, lorsqu'une commune ou un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement ou d'urbanisme signale qu'un immeuble, un îlot ou un groupe d'îlots est insalubre et constitue un

danger pour la santé, le préfet met en œuvre la procédure prévue aux articles L. 26, L. 27 et suivants.

L'Assemblée nationale a adopté deux amendements à cet article : le premier donne aux établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'aménagement, la possibilité de saisir le préfet; le second, adopté contre l'avis du Gouvernement, a pour objet de préciser les conditions d'intervention du préfet.

Le Sénat a supprimé cet article.

Le **paragraphe III** de l'article 72 modifie la rédaction de l'article L. 776 du code de la santé publique, qui prévoit que le conseil départemental d'hygiène est consulté sur toutes les questions intéressant la santé publique et la protection sanitaire de l'environnement. Il comprend des représentants de l'Etat, des collectivités territoriales, des usagers et des personnalités compétentes.

Le Sénat a voté un amendement y insérant deux nouveaux alinéas disposant : d'une part, qu'il peut être créé au sein de chaque conseil départemental d'hygiène une délégation permanente chargée de donner l'avis prévu par l'article L. 26 ; d'autre part, que les commissions *ad hoc* chargées actuellement de donner cet avis sont maintenues en fonction jusqu'à la création de ces délégations permanentes.

La commission a ensuite *adopté* l'article 72 *ainsi modifié*.

Article 73

Procédure préalable au constat d'insalubrité et protection des usagers

Le **paragraphe I** de cet article propose une nouvelle rédaction de l'article 27 du code de la santé publique. Il en modifie substantiellement la rédaction en vigueur aujourd'hui, issue d'une loi du 28 février 1957.

L'Assemblée nationale a adopté trois amendements.

Les deux premiers amendements prévoient : pour le premier, qu'à la requête du préfet, le syndic de copropriété est tenu de porter à sa connaissance les noms et les adresses des copropriétaires, autres titulaires de droits réels immobiliers, des mandataires communs des propriétaires indivis ou usufruitiers ; pour le second, que si l'insalubrité ne concerne que les parties communes d'un immeuble en copropriété, l'invitation à la réunion du conseil départemental d'hygiène est valablement faite au seul syndicat des copropriétaires.

Le Sénat a voté des amendements de précision, de conséquence ou à portée rédactionnelle.

La commission a *adopté* un amendement rédactionnel du rapporteur (**amendement n° 334**).

Puis Mme Janine Jambu a retiré un amendement imposant la transmission par le syndic d'une série d'informations au préfet. M. Patrick Rimbart, rapporteur, a en effet observé qu'il n'était pas avéré que le syndic dispose desdites informations et qu'en conséquence, la création d'une telle obligation aurait probablement l'effet pervers de ralentir les procédures.

Le **paragraphe II** de l'article 73, issu d'un amendement du rapporteur et de M. Daniel Marcovitch, propose une nouvelle rédaction de l'article L. 30 du code de la santé publique, relatif à l'exécution d'office des travaux. Cette nouvelle rédaction se distingue de la précédente par le fait que le maire ou le préfet, après l'échec de la mise en demeure, procède d'office à la réalisation des travaux sans avoir besoin de l'autorisation préalable du juge des référés.

Le Sénat a supprimé cet article, en lien avec l'insertion opérée par ailleurs au même article L. 30 (art. 76 du projet de loi).

Le **paragraphe III** de l'article 73, issu d'un amendement du rapporteur et de M. Daniel Marcovitch, porte sur la procédure applicable aux bâtiments menaçant ruine. Il modifie l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation sur le plan des modalités de mise en demeure d'effectuer les travaux de réparation de l'immeuble menaçant ruine, des règles applicables aux arrêtés de péril et arrêtés portant interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux et du prononcé de la cessation du péril et de la mainlevée de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les locaux.

Le Sénat a supprimé cet article, en lien avec l'insertion opérée par ailleurs au même article L. 511-2 (art. 82 du projet de loi).

La commission a ensuite *adopté* l'article 73 *ainsi modifié*.

Article 74

(article L. 28 du code de la santé publique)

Constat d'insalubrité

La nouvelle rédaction de l'article L. 28 du code de la santé publique proposée par l'article 74 se contente d'apporter deux modifications au droit en vigueur, en matière de régime des interdictions et de différé d'application d'une interdiction définitive d'habiter ou d'utiliser les lieux.

L'Assemblée nationale a adopté deux amendements à cet article.

Le premier limite à six mois le délai d'application de l'interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux décidée par le préfet, lorsque le conseil départemental d'hygiène a conclu à l'impossibilité de remédier à l'insalubrité.

Le second permet aux personnes tenues d'exécuter des travaux de réhabilitation, de libérer de leurs obligations par la conclusion d'un bail à réhabilitation, emphytéotique ou une vente en viager prévoyant la réalisation des travaux prescrits et sans préjudice pour ces personnes de devenir locataires du preneur.

Outre des amendements de précision, de conséquence ou à portée rédactionnelle, le Sénat a adopté un amendement réduisant sensiblement la portée du cinquième alinéa de cet article : alors que l'Assemblée nationale avait souhaité que « *les personnes tenues d'exécuter les mesures [prescrites par le préfet] peuvent se libérer de leur obligation par la conclusion d'un bail à réhabilitation, emphytéotique ou une vente en viager prévoyant la réalisation des travaux prescrits et sans préjudice pour ces personnes de devenir locataire du preneur* », le Sénat a estimé préférable que ces mesures s'inscrivent dans le seul cadre d'un bail à réhabilitation.

La commission a *adopté* deux amendements du rapporteur à portée rédactionnelle (**amendements n^{os} 335 et 337**).

Elle a également *adopté* un amendement du rapporteur permettant aux personnes auxquelles le représentant de l'État a demandé la réalisation de travaux de réfection, de se libérer de leurs obligations dans le cadre d'un bail emphytéotique ou d'un viager (**amendement n^o 336**).

La commission a ensuite *adopté* l'article 74 *ainsi modifié*.

Article 75

Procédure de déclaration d'insalubrité

Cet article comporte deux paragraphes.

Le **paragraphe I** insère quatre articles L. 28-1, L. 28-2 et L. 28-3 dans le code de la santé publique.

Article L. 28-1 (nouveau) du code de la santé publique

Modalités de notification de l'arrêté

L'article L. 28-1 nouveau précise les modalités de notification de l'arrêté d'insalubrité aux personnes visées au premier alinéa de l'article L. 27 du même code.

Le Sénat a voté des amendements de précision.

Article L. 28-2 (nouveau) du code de la santé publique

**Interdiction de louer ou mettre à disposition les locaux frappés
d'une interdiction**

L'article L. 28-2 du code de la santé publique 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.

Le Sénat a adopté cet article sans modification.

Article L. 28-3 (nouveau) du code de la santé publique

Mainlevée de l'interdiction d'habiter

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

Le Sénat a voté des amendements de précision.

Article L. 28-4 (nouveau) du code de la santé publique

**Mise en place de délégations permanentes à l'insalubrité
au sein des conseils départementaux d'hygiène**

L'Assemblée a adopté un amendement prévoyant la création, au sein de chaque conseil départemental d'hygiène, d'une délégation permanente chargée d'émettre l'avis prévu à l'article L. 26 du code de la santé publique. Cet amendement prévoit également le maintien en place des structures existantes jusqu'à la création des nouvelles délégations permanentes.

Le Sénat a supprimé cet article, en lien avec l'insertion opérée par ailleurs à l'article L. 776 du code de la santé publique (art. 72 du projet de loi).

Le **paragraphe II** de l'article 75 modifie la rédaction de l'article 18 de la loi n° 65-657 du 10 juillet 1965.

L'Assemblée a en effet adopté un amendement autorisant la constitution d'un fonds de prévoyance pour travaux au sein d'une copropriété, sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires, afin « de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun. »

Le Sénat a supprimé cet article. Soutenu par le Gouvernement, M. Jacques Bimbenet, rapporteur pour avis au nom de la commission des affaires sociales, a en effet : d'une part, considéré que cette insertion « *n'a qu'un lointain rapport avec l'objet de l'article 75 – et même avec la section du projet de loi où se situe cet article, laquelle traite de l'insalubrité et de l'état de péril* » ; d'autre part, rappelé que l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit déjà que l'assemblée générale des copropriétaires a la possibilité de constituer des provisions spéciales en vue de réaliser des travaux d'entretien ou de conservation des parties communes

et des éléments d'équipement commun susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à venir.

La commission a *adopté* l'article 75 *sans modification*.

Article 76

Sanction du refus d'exécuter les travaux demandés

L'article 76 modifie les deuxième et troisième alinéas de l'article L. 30 du code de la santé publique. Celui-ci offre au représentant de l'Etat la possibilité de se substituer au propriétaire pour pourvoir à l'évacuation des locaux et au maire – ou, à défaut, au représentant de l'Etat – celle de saisir le juge des référés pour être autorisé à exécuter d'office les travaux.

L'Assemblée nationale avait voté cet article sans modification. Le Sénat a, en revanche, adopté un amendement en améliorant substantiellement la rédaction.

Après avoir *adopté* un amendement de cohérence du rapporteur (**amendement n° 338**), la commission a *adopté* l'article 76 *ainsi modifié*.

Article 77

Inscription d'une hypothèque légale

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

L'Assemblée nationale avait adopté cet article sans modification. Le Sénat a voté des amendements de précision, de conséquence ou à portée rédactionnelle.

Après avoir adopté un amendement de cohérence du rapporteur (**amendement n° 339**), la commission a adopté l'article 77 *ainsi modifié*.

Article 80

Dispositions diverses

Cet article comprend cinq parties.

Les 1° à 4° contiennent des dispositions de cohérence, adoptées sans modification par le Sénat.

Le 5° est issu d'un amendement présenté en première lecture par le rapporteur, ayant pour objet de sanctionner les manœuvres destinées à faire quitter les lieux aux occupants.

La nouvelle rédaction du texte proposé pour le premier alinéa de l'article L. 45 du code de la santé publique prévoit ainsi que le fait de détruire, dégrader ou détériorer des locaux ayant fait l'objet de l'avis de la tenue de la réunion du conseil départemental d'hygiène dans le but de faire quitter les lieux aux occupants, est puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 500 000 francs.

Le Sénat a supprimé cette partie.

La commission a *adopté* un amendement du rapporteur portant rétablissement du mécanisme de sanction prévu à l'article L. 45 du code de la santé publique, voté en première lecture par l'Assemblée nationale (**amendement n° 340**).

La commission a ensuite *adopté* l'article 80 *ainsi modifié*.

Sous-section 2

Les immeubles menaçant ruine

Article 81

(article L. 123-3 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation)

Exécution d'office des travaux dans un immeuble menaçant ruine

Cet article incorpore un article L. 123-3 au code de la construction et de l'habitation, afin d'autoriser l'exécution d'office de travaux rendus nécessaires par une situation d'insécurité manifeste dans un immeuble recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

L'Assemblée nationale avait adopté cet article sans modification.

Le Sénat a voté un amendement de précision – le rapporteur pour avis de la commission des lois constitutionnelles, de la législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale estimant que la procédure d'exécution d'office justifiée par la situation d'insécurité manifeste crée une confusion sur la source de l'habilitation du maire. C'est pourquoi, dans un souci de clarification, l'amendement tend à préciser que le juge devra intervenir s'il y a litige sur les conditions d'entrée dans l'immeuble.

La commission a *adopté* l'article 81 *sans modification*.

Article 82

Procédure relative aux immeubles menaçant ruine

Cet article comprend cinq parties.

Le 1^o insère un article L. 511-1-1 au sein du code de la construction et de l'habitation.

L'article L. 511-1 du code de la construction et de l'habitation indique aujourd'hui que le maire peut prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices quelconques lorsqu'ils menacent ruine et qu'ils pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité. L'article L. 511-1-1 fixe la liste des destinataires de l'arrêté du maire.

L'Assemblée nationale a précisé qu'à la demande du maire et aux frais du propriétaire, l'arrêté de péril – et, le cas échéant, l'arrêté portant interdiction d'habiter – seront publiés à la conservation des hypothèques.

Le Sénat a voté des amendements de précision, de conséquence ou à portée rédactionnelle.

Le 2^o adapte sur plusieurs points la rédaction de l'article L. 511-2, afin de prendre en compte le nouvel article L. 511-1-1 et d'apporter plusieurs compléments au dispositif actuel : possibilité d'interdire non seulement l'habitation, mais aussi l'usage des locaux ; destinataires de l'arrêté de péril et de l'arrêté portant interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux ; prononcé de la cessation du péril et de la mainlevée de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les locaux.

L'Assemblée nationale a adopté un amendement autorisant la tenue d'exécuter les travaux, à s'en libérer dans le cadre d'un bail emphytéotique ou d'un viager. Elle a par ailleurs détaillé le contenu d'un tel bail : nature des travaux, caractéristiques et délai d'exécution – voire conditions d'occupation du logement pendant la durée du bail.

Outre des amendements de conséquence ou à portée rédactionnelle, le Sénat a modifié la rédaction de cet article sur deux points :

- d'une part, alors que l'Assemblée nationale avait souhaité « [qu'à] *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* » le Sénat a estimé préférable de dégager l' élu d'une éventuelle responsabilité et de bien préciser que « *sur le rapport d'un homme de l'art constatant la réalisation des travaux prescrits* » le maire « *prend acte* » par arrêté de la réalisation des travaux, de leur date d'achèvement et prononce la mainlevée de l'arrêté prescrivant la réparation ou la démolition de l'immeuble menaçant ruine et, le cas échéant, celle de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux ;

- d'autre part, le Sénat a estimé que les travaux prescrits par l'autorité administrative ne doivent s'inscrire, le cas échéant, que dans le seul cadre du bail à réhabilitation.

La commission a *adopté* un amendement du rapporteur permettant aux personnes auxquelles le représentant de l'État a demandé la réalisation de travaux de réfection, de se libérer de leurs obligations dans le cadre d'un bail emphytéotique ou d'un viager (**amendement n° 341**).

Le 3° de l'article 82 complète l'article L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation, qui contient des dispositions spécifiques au péril imminent.

Sans modifier l'économie de ce dispositif, le projet de loi précise que la personne tenue d'exécuter les travaux prescrits peut se libérer de son obligation en faisant réaliser les travaux dans le cadre d'un bail à réhabilitation. L'Assemblée nationale y a ajouté le bail emphytéotique et le viager.

Le Sénat a voté un amendement de conséquence, supprimant la référence au bail emphytéotique et au viager.

La commission a *adopté* un amendement du rapporteur permettant aux personnes auxquelles le représentant de l'État a demandé la réalisation de travaux de réfection, de se libérer de leurs obligations dans le cadre d'un bail emphytéotique ou d'un viager, un amendement de Mme Janine Jambu de même objet étant dès lors satisfait (**amendement n° 342**).

Le 4° porte sur l'article L. 511-4 du code de la construction et de l'habitation, relatif à l'exécution d'office des travaux dans le cadre des articles L. 511-2 et L. 511-3 du même code. Le projet de loi complète ce dispositif en prévoyant que le paiement desdits travaux – ainsi que les frais d'inscription hypothécaire et de relogement ou d'hébergement, s'il y a lieu – sont garantis par l'inscription d'une hypothèque.

Le Sénat a voté un amendement de précision.

Le 5° insère deux articles dans le code de la construction et de l'habitation.

L'article L. 511-5 précise que les contrats à usage d'habitation en cours à la date de l'arrêté portant interdiction d'habiter sont soumis aux règles qui sont créées par l'article L. 521-2 (nouveau) issu de l'article 83 du projet de loi : le loyer cesse d'être dû, le bail est prorogé à due concurrence de la durée d'indisponibilité des lieux et les locaux vacants ne peuvent être ni loués ni mis à disposition pour quelque usage que ce soit – à compter de la notification de l'arrêté portant interdiction d'habiter et d'utiliser les locaux.

Le Sénat a voté cet article sans modification.

L'article L. 511-6 crée un délit pour sanctionner le fait de louer ou de mettre à disposition pour quelque usage que ce soit des locaux en violation de l'interdiction d'habiter et d'utiliser. L'Assemblée nationale a souhaité punir des mêmes peines le fait de « *détruire, dégrader ou détériorer* » les locaux concernés.

Le Sénat a supprimé cet article, au motif que les incriminations ainsi visées peuvent d'ores et déjà être sanctionnées sur le fondement des articles 322-1 et suivants du code pénal.

La commission a *adopté* un amendement du rapporteur portant rétablissement du mécanisme de sanction des manœuvres d'intimidation voté en première lecture par l'Assemblée nationale (**amendement n° 343**).

La commission a ensuite *adopté* l'article 82 *ainsi modifié*.

Article 82 bis (nouveau)

Obligations de relogement

L'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, issu de l'article 2 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 et de l'article 1^{er} de la loi n° 76-615 du 9 juillet 1976, prévoit que le local mis à disposition des personnes évincées dans le cadre d'opérations d'extension, surélévation ou addition de constructions « *ayant pour objet d'augmenter la surface habitable, le nombre de logements ou le confort de l'immeuble* », doit être « *en bon état d'habitation* » et situé à proximité du logement d'origine.

Contre l'avis du Gouvernement, le Sénat a complété cet article afin de mentionner que, dans le cas d'opérations de relogement liées à la réalisation d'un projet de renouvellement urbain, le local peut être situé dans toute commune de l'agglomération figurant dans le plan global de relogement et incluse dans le périmètre de renouvellement urbain.

La commission a adopté un amendement du rapporteur portant *suppression* de cet article (**amendement n° 344**).

Article 82 ter (nouveau)

Inopposabilité du maintien dans les lieux

L'article 11 (alinéa 1^{er}) de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, issu de l'article 5 de l'ordonnance n° 58-1343 du 27 décembre 1958, prévoit que le droit au maintien dans les lieux ne peut être opposé au propriétaire qui aura obtenu l'autorisation de démolir un immeuble pour construire un autre immeuble d'une surface habitable supérieure et contenant plus de logements que l'immeuble démoli.

Le Sénat a complété cet article afin d'étendre l'inopposabilité du droit au maintien dans les lieux au cas où l'autorisation de démolir s'inscrit dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

La commission a *adopté* un amendement du rapporteur *portant rédaction globale* de cet article (**amendement n° 345**).

Article 83

Sanction de la déclaration d'insalubrité ou de péril

Cet article comprend deux parties.

Le 1^o propose une nouvelle rédaction de l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation, qui fait obligation au propriétaire d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants et de contribuer au coût correspondant. Il supporte cette obligation 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.

L'Assemblée nationale a adopté un amendement précisant que le loyer en principal – ou tout 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 et que son versement reprend le premier jour du mois qui suit l'arrêté portant mainlevée de l'interdiction.

Le Sénat a voté des amendements de précision.

Le 2^o de cet article insère deux articles L. 521-2 et L. 521-3 nouveaux dans le code de la construction et de l'habitation.

L'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation pose le principe de la suspension des obligations contractuelles pendant la période d'indisponibilité de l'immeuble ou des locaux.

Le Sénat a voté des amendements de précision ou à portée rédactionnelle.

La commission a *adopté* un amendement du rapporteur, reprenant le dispositif voté par l'Assemblée nationale en première lecture (**amendement n° 346**).

L'article L. 521-3 du même code définit les modalités financières d'exécution de l'obligation de relogement ou d'hébergement.

L'Assemblée nationale a tout d'abord précisé que l'hébergement doit être décent et correspondre aux besoins et aux possibilités des occupants. Elle a également souhaité compléter cet article par des dispositions excluant toute indemnisation à titre principal ou accessoire en cas de « *suppression d'un commerce portant sur l'utilisation comme habitation de terrains ou de locaux impropres à cet usage du fait de l'interdiction d'habiter* ».

Outre plusieurs amendements de précision ou à portée rédactionnelle, le Sénat a estimé que l'indemnité de relogement doit être définie non pas de manière forfaitaire – c'est-à-dire, entre deux mille et quatre mille francs par personne relogée – mais par référence au montant des loyers acquittés, soit « *une somme égale à douze mois de loyers bruts, charges incluses* ».

Par ailleurs, il n'a pas conservé le principe d'exclusion de toute indemnisation en cas de suppression d'un commerce voté par l'Assemblée nationale. M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis au nom de la commission des lois du Sénat, a en effet observé que cette disposition méconnaît les exigences constitutionnelles puisque, dans sa décision n° 82-144 DC du 22 octobre 1982 *Institutions représentatives du personnel*, le Conseil constitutionnel a clairement établi que le législateur ne pouvait dénier dans son principe même le droit des victimes d'actes fautifs à l'égalité devant la loi et devant les charges publiques.

La commission a *adopté* un amendement du rapporteur portant restauration des modalités de calcul de l'indemnité de relogement votées en première lecture à l'Assemblée nationale (**amendement n° 347**).

Un amendement de Mme Janine Jambu prohibant toute indemnisation lors de la fermeture d'un établissement frappé d'une interdiction d'habiter a été retiré, M. Patrick Rimbart, rapporteur, ayant observé qu'une interdiction de nature générale risquait de se heurter à la censure du Conseil constitutionnel.

L'Assemblée nationale avait ajouté un article L. 521-4 au code de la construction et de l'habitation, qui sanctionne pénalement les menaces et les intimidations à l'encontre d'un occupant d'un immeuble insalubre ou en état de péril afin de le faire renoncer aux droits dont il dispose.

Le Sénat a supprimé cet ajout, estimant que les dispositions introduites par l'Assemblée nationale sont satisfaites par les articles 222-17 et 222-18 du code pénal, relatifs aux menaces envers les personnes.

La commission a *adopté* un amendement de Mme Janine Jambu reprenant l'essentiel du dispositif voté par l'Assemblée nationale en première lecture (**amendement n° 348**).

La commission a *adopté* cet article *ainsi modifié*.

Article 83 bis A (nouveau)

Conditions de versement des allocations logement

Cet article additionnel, introduit au Sénat par un amendement du Gouvernement, complète les articles L. 351-3-1 du code de la construction et de l'habitation et L. 542-2 et L. 831-4-1 du code de la sécurité sociale. Le secrétaire d'Etat au logement a souligné la nécessité d'apporter une réponse aux problèmes que poserait l'application d'une règle d'un mois de carence avant le rétablissement du bénéfice d'une aide au logement, après réoccupation de logements ayant fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril.

Il comprend trois paragraphes.

Le **paragraphe I** modifie la rédaction de l'article L. 351-3-1 du code de la construction et de l'habitation, qui contient des dispositions générales relatives aux conditions de versement de l'aide personnalisée au logement.

Le texte indique que les dispositions prévues au premier alinéa de cet article ne s'appliquent pas aux personnes dont le logement a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril lorsque, dans les conditions définies au premier alinéa de l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation, elles reprennent le paiement du loyer ou de toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation de ce logement ou lorsqu'elles sont relogées.

Le **paragraphe II** complète l'article L. 542-2 du code de la sécurité sociale, qui contient des dispositions générales relatives aux conditions de versement de l'allocation de logement familiale.

Le texte voté indique que les dispositions prévues au dernier alinéa de cet article ne s'appliquent pas aux personnes dont le logement a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de

péril lorsque, dans les conditions définies au premier alinéa de l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation, elles reprennent le paiement du loyer ou de toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation de ce logement ou lorsqu'elles sont relogées.

Le **paragraphe III** de cet article complète l'article L. 831-4-1 du code de la sécurité sociale, qui contient des dispositions générales relatives aux conditions de versement de l'allocation de logement sociale.

Le texte voté indique que les dispositions prévues au dernier alinéa de cet article ne s'appliquent pas aux personnes dont le logement a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril lorsque, dans les conditions définies au premier alinéa de l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation, elles reprennent le paiement du loyer ou de toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation de ce logement ou lorsqu'elles sont relogées.

La commission a *adopté* l'article 83 bis A (nouveau) *sans modification*.

Article 83 bis

Protection des occupants de bonne foi dans le cadre d'opérations d'aménagement foncier

Cet article additionnel introduit par l'Assemblée nationale complète le deuxième alinéa de l'article L. 314-1 du code de l'urbanisme qui définit les occupants bénéficiant d'une protection dans le cadre d'une opération d'aménagement : aux catégories actuelles – propriétaires occupants, locataires, occupants de bonne foi maintenus dans les lieux et preneurs de baux professionnels, commerciaux, artisanaux, industriels ou ruraux – il ajoute les occupants visés à l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation, tel que modifié par le projet de loi.

Le Sénat a supprimé la référence aux baux « *artisanaux [et] industriels* », car il a estimé que ceux-ci ne sont pas juridiquement reconnus.

La commission a *adopté* cet article *sans modification*.

Section 4

Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat

Article 84

Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat

L'article 84 modifie les dispositions des articles L. 321-1 et L. 322-2 qui composent le chapitre 1^{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'Assemblée nationale avait supprimé les **paragraphes I et II** de l'article 84 du projet de loi, qui débaptisaient l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) au profit d'une nouvelle « *Agence française pour l'amélioration de l'habitat privé* ».

Le Sénat a suivi l'Assemblée nationale sur ce point.

Le **paragraphe III** propose une nouvelle rédaction de l'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation, relatif aux compétences de l'ANAH : celle-ci a pour mission, dans le respect des objectifs définis à l'article L. 301-1 du même code, de « *promouvoir et faciliter l'exécution* » de travaux de réparation, d'assainissement, d'amélioration, d'adaptation et de transformation de locaux destinés à usage d'habitation « *qu'ils soient donnés à bail ou occupés par le propriétaire ou tout autre titulaire d'un droit réel immobilier ou par leurs ayants droit définis par décret.* »

La commission a *adopté* un amendement du rapporteur portant nouvelle rédaction de l'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation, afin de prendre en compte l'ensemble des missions de l'ANAH dans la perspective de la prochaine suppression de la prime à l'amélioration de l'habitat (**amendement n° 349**).

La commission a *adopté* l'article 84 *ainsi modifié*.

Article 84 bis (nouveau)

(article L. 318-5 [nouveau] du code de l'urbanisme)

Opérations de réhabilitation de l'immobilier de loisir

Section 2

Opérations de réhabilitation de l'immobilier de loisir

Le Sénat a inséré un article L. 318-5 (nouveau) au sein du code de l'urbanisme, consacré aux opérations de réhabilitation de l'immobilier de loisir (ORIL).

Comme l'a souligné Mme Odette Terrade, « il s'agit, avec cet amendement, de donner un contenu plus précis à la notion de « villages résidentiels de tourisme », que la législation fiscale a bien voulu prendre en compte dans le cadre de la loi de finances pour 1999, mais qui a fait l'objet, en l'absence de décret sur la définition exacte de ces villages, d'un certain nombre d'interprétations divergentes (...)

« Alors que l'habitat, notamment rural, est confronté à de sérieux problèmes de déshérence, la réalisation d'opérations destinées à la constitution de villages est une réponse adaptée pour freiner des évolutions pour le moins regrettables. Cela correspond, de surcroît, à nombre d'aspirations de nos compatriotes, qui, de plus en plus souvent, souhaitent se retrouver sur des lieux de vacances plus intégrés dans leur environnement immédiat, ce que matérialise l'augmentation régulière de la fréquentation des structures touristiques situées dans la France rurale (...)

« Un grand nombre de collectivités locales sont engagées dans ces programmes et d'autres, au moins aussi nombreuses, souhaitent pouvoir le faire. Cet amendement tend donc à faciliter la mise en oeuvre de ces opérations, souvent concertées, de réhabilitation et de rénovation de l'immobilier de loisir qui ont, de plus, la qualité d'être pleinement intégrées dans l'environnement et de respecter les normes architecturales de chacune de nos régions. »

Les deux premiers alinéas de cet article définissent les caractéristiques de ces opérations :

- d'une part, ces opérations ont pour objet l'amélioration du parc immobilier touristique et l'amélioration des espaces publics, du stationnement, des équipements d'infrastructures et du traitement de l'environnement ;

- d'autre part, elles tendent à améliorer l'offre qualitative des logements locatifs à destination de la clientèle touristique et du personnel saisonnier ainsi qu'à maintenir ou à développer l'offre de services de proximité.

Ces opérations sont créées par délibération du conseil municipal – ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent. La délibération créant une ORIL doit préciser le périmètre de l'opération, les conditions de financement de l'opération, l'objectif et le délai maximal de réhabilitation de logements et les actions d'accompagnement et d'amélioration du cadre de vie prévues.

La même délibération précise en outre les bénéficiaires des aides – c'est-à-dire les propriétaires bailleurs engagés contractuellement pour une durée équivalente ou supérieure à neuf ans dans une mise en marché locatif auprès d'un professionnel ou d'un organisme local de tourisme agréé, les personnes physiques ou morales ayant la charge des travaux de réhabilitation et la mise en marché locatif durable et la copropriété ayant la charge des travaux relatifs aux parties communes.

La commission a *adopté* cet article *sans modification*.

Section 5

Les droits des locataires

Sous-section 1 A

Dispositions relatives à l'obligation du bailleur de délivrer un logement décent

Article 85 A

Définition du logement décent et actions en réduction du loyer

L'Assemblée nationale a créé, au début de la section 5 consacrée aux droits des locataires, une nouvelle sous-section traitant de l'obligation faite au bailleur de délivrer un logement décent.

Cette sous-section comprend un article unique (article 85 A), comportant trois paragraphes distincts venant respectivement modifier : pour le premier (I), le code civil ; pour le deuxième (II), la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs (ci-après dénommée, loi du 6 juillet 1989) ; pour le dernier (III), le code de la sécurité sociale.

Le **paragraphe I** de l'article 85 A vient compléter l'article 1720 du code civil, aux termes duquel « *le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparation de toute espèce* » et « *doit faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives* ». Un sous-amendement présenté par M. Daniel Marcovitch, adopté par l'Assemblée nationale contre l'avis du Gouvernement, inscrit ainsi dans le code civil l'interdiction de louer « *un local à usage d'habitation principale ne présentant pas les caractéristiques de décence* ».

Le Sénat a supprimé cet article.

Au cours de l'examen en commission, un amendement de Mme Janine Jambu portant modification de l'article 1720 du code civil a été retiré, le rapporteur ayant indiqué que le texte proposé ne lui semblait pas en accord avec l'objet d'ensemble de cet article.

Le **paragraphe II** de l'article 85 A modifie les articles 2 et 6 de la loi du 6 juillet 1989 et y insère trois nouveaux articles (20-1, 24-1 et 41-1) afin de consacrer la notion de logement décent.

Le paragraphe II (1°) de l'article 85 A vient modifier l'article 2, alinéa 2 de la loi du 6 juillet 1989, qui exclut certaines catégories de locaux du champ d'application du titre premier relatif aux rapports entre bailleurs et locataires : les locaux meublés, les logements foyers, les logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi et les locations à caractère saisonnier.

L'amendement présenté par le Gouvernement et Mme Odette Terrade intègre dans le champ du dispositif relatif aux logements décents les locations consenties à des travailleurs saisonniers. Bien que revêtant un caractère saisonnier, ces locations constituent en effet un mode de logement habituel pour les travailleurs concernés, ce qui peut justifier qu'elles soient traitées différemment des locations saisonnières de loisir.

Le paragraphe II (2°) de l'article 85 A complète le dispositif de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, qui énumère les obligations mises à la charge du bailleur. Aux termes des dispositions en vigueur, celui-ci est obligé « *de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement* », « *d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement* », « *d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués* » et « *de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée* ». A cette liste, le projet de loi ajoute l'obligation de « *remettre au locataire un logement décent* », c'est-à-dire un logement « *ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, adapté à l'usage d'habitation et doté d'éléments de confort permettant notamment l'intimité et le repos* ». Cette disposition vient décliner dans la loi du 6 juillet 1989 un objectif à valeur constitutionnelle, consacré par le Conseil constitutionnel dans sa décision n° 98-403 DC du 29 juillet 1998 *Loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions*.

Le Sénat a adopté un amendement de rédaction, estimant que la définition de la décence doit rester fondée sur des critères objectifs afin d'éviter la multiplication des contentieux et qu'en conséquence, la référence aux notions subjectives de « *confort, d'intimité et de repos* » doit être écartée au profit d'une « *conformité à l'usage d'habitation* », qui permet de couvrir l'ensemble des conditions minimales requises.

Le paragraphe II (3°) de l'article 85 A insère un nouvel article 20-1 dans la loi du 6 juillet 1989, aux fins de sanctionner la nouvelle obligation de donner à bail un logement décent.

Si le logement donné à bail ne répond pas aux critères de décence visés à l'article 6, le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité sans que la validité du bail soit remise en cause. A défaut d'accord entre les parties, il revient au juge saisi de prescrire les travaux nécessaires ainsi que leur échéancier de réalisation. Lorsque les conditions fixées par le juge n'ont pas été respectées, le juge a la possibilité de réduire le montant du loyer. L'action dont dispose le locataire est prescrite à l'expiration d'un délai d'un an à compter de la date de

prise d'effet du contrat de location initial : elle ne s'ouvre donc pas à nouveau lors du renouvellement du bail.

Ce mécanisme de sanction est directement inspiré de celui figurant à l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, pour les locaux loués à compter du 23 décembre 1986 et précédemment soumis aux dispositions de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948.

Le Sénat a adopté ce 3° sans modification.

Le paragraphe II (4°) de l'article 85 A dans sa rédaction initiale résultant de l'amendement présenté par le Gouvernement, prévoyait la possibilité pour plusieurs locataires ayant avec un même bailleur un litige locatif ayant une origine commune, de donner mandat à une association, association siégeant à la Commission nationale de concertation ou association de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement mentionnée à l'article 31 de la loi d'orientation contre les exclusions et agréées à cette fin, pour ester en justice en leur nom et pour leur compte.

Un sous-amendement présenté par M. Daniel Marcovitch a substitué à cette initiative collective concernant des litiges conjoints, une possibilité individuelle de donner mandat à une des associations précitées pour agir en justice en lieu et place d'un locataire unique.

Le Sénat a adopté plusieurs amendements, estimant notamment préférable que la procédure demeure impulsée par plusieurs locataires ayant avec un même bailleur un litige locatif ayant une origine commune.

Le paragraphe II (5°) de l'article 85 A insère dans la loi du 6 juillet 1989 un article 41-1 prévoyant que la procédure de saisine du juge en vue de la mise en conformité du logement – ou, à défaut, de la réduction du loyer – sera applicable aux contrats en cours pendant un délai d'un an à compter de la publication du décret devant préciser les critères de définition de la décence.

Le Sénat a estimé préférable de faire courir les dispositions de l'article 41-1 à compter du 1^{er} janvier 2001.

La commission a *adopté* un amendement de précision du rapporteur (**amendement n° 350**).

Le **paragraphe III** de l'article 85 A modifie plusieurs articles du code de la sécurité sociale.

Le paragraphe III (1°) modifie l'article L. 542-2 du code de la sécurité sociale.

Celui-ci contient des dispositions générales relatives aux conditions de versement de l'allocation de logement familiale et son troisième alinéa dispose que l'allocation n'est due, au titre de leur résidence principale, qu'aux personnes habitant un logement répondant à des conditions minima de salubrité et de peuplement.

L'Assemblée nationale avait substitué à la notion de « *conditions minima de salubrité et de peuplement* » celle de « *caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989* ». Le Sénat a ajouté que, lorsque le logement ne satisfait pas à ces caractéristiques et que le locataire a demandé leur mise en conformité dans les conditions fixées à l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989, l'allocation de logement est maintenue jusqu'à la réalisation des travaux ; hormis ce cas – ou si les travaux prescrits ne sont pas réalisés – l'allocation ne peut être accordée qu'à titre dérogatoire dans des conditions fixées par décret.

Le paragraphe III (2°) de cet article modifie l'article L. 542-6 du code de la sécurité sociale. Le premier alinéa de celui-ci prévoit que les organismes ou services débiteurs de prestations familiales sont habilités à faire vérifier sur place si les conditions de salubrité et de peuplement prévues à l'article L. 542-2 du même code sont effectivement remplies.

Par voie de conséquence, l'Assemblée nationale a adopté – et le Sénat voté conforme – une mise en cohérence avec les dispositions de l'article L. 542-2.

Les paragraphes III (3° et 4°) de cet article modifient l'article L. 553-4 du code de la sécurité sociale. L'article L. 553-4 du code de la sécurité sociale contient des dispositions diverses relatives aux allocations familiales.

Ses alinéas sixième et suivants énoncent les circonstances dans lesquelles – au lieu d'être versée à l'allocataire – l'allocation de logement familiale est versée au prêteur (lorsque l'allocataire est propriétaire) ou au bailleur du logement (lorsque l'allocataire est locataire).

L'Assemblée nationale a adopté – et le Sénat voté conforme :

- d'une part, une modification de conséquence soumettant le versement direct au bailleur à la condition que le logement réponde aux exigences prévues à l'article L. 542-2 (2°) du code de la sécurité sociale ;

- d'autre part, l'élargissement des circonstances dans lesquelles l'allocation n'est pas versée directement à l'allocataire au cas où ce dernier est locataire d'un logement dont les revenus sont soumis aux dispositions du g ou du cinquième alinéa du e du 1° du 1 de l'article 31 du code général des impôts.

Le paragraphe III (5°) modifie l'article L. 831-3 du code de la sécurité sociale. Ce dernier figure au sein d'un titre consacré aux allocations de logement des personnes âgées, des infirmes, des jeunes salariés et de certaines catégories de demandeurs d'emploi. Son premier alinéa dispose que le versement de l'allocation de logement pourra être soumis à des conditions de salubrité, de peuplement et d'occupation.

L'Assemblée nationale a adopté une articulation de sa rédaction avec les dispositions nouvelles des premier et deuxième alinéas de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989.

Le Sénat a précisé que, lorsque le logement ne satisfait pas aux dispositions ci-dessus et que le locataire a demandé leur mise en conformité dans les conditions fixées à l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989, l'allocation de logement est maintenue jusqu'à la réalisation des travaux ; hormis ce cas – ou si les travaux prescrits ne sont pas réalisés – l'allocation ne peut être accordée qu'à titre dérogatoire dans des conditions fixées par décret.

Le paragraphe III (6°) modifie l'article L. 831-7 du code de la sécurité sociale, qui prévoit que les organismes et services mentionnés à l'article L. 835-1 sont habilités à faire vérifier sur place si les conditions « *de salubrité, de peuplement et d'occupation* » prévues à l'article L. 831-3 sont effectivement remplies.

A l'instar de la mise en cohérence de l'article L. 542-6 avec l'article L. 542-2, l'Assemblée nationale a adopté – et le Sénat voté conforme – une mise en cohérence de l'article L. 831-7 avec les dispositions de l'article L. 831-3.

Les paragraphes III (7° et 8°) modifient l'article L. 835-2 du code de la sécurité sociale, qui contient des dispositions diverses relatives aux allocations familiales.

Ses alinéas deuxième et suivants énoncent les circonstances dans lesquelles – au lieu d'être versée à l'allocataire – l'allocation de logement familiale est versée au prêteur (lorsque l'allocataire est propriétaire) ou au bailleur du logement (lorsque l'allocataire est locataire).

L'Assemblée nationale a adopté – et le Sénat voté conforme :

- d'une part, une modification de conséquence soumettant le versement direct au bailleur à la condition que le logement réponde aux exigences prévues à l'article L. 831-3 du code de la sécurité sociale ;

- d'autre part, l'élargissement des circonstances dans lesquelles l'allocation n'est pas versée directement à l'allocataire au cas où ce dernier est locataire d'un logement dont les revenus sont soumis aux dispositions du g ou du cinquième alinéa du e du 1° du 1 de l'article 31 du code général des impôts.

La commission a ensuite *adopté* l'article 85 A *ainsi modifié*.

Sous-section 1

Le règlement amiable des conflits locatifs et le développement de la négociation

Article 85

Règlement amiable des conflits locatifs

Cet article modifie plusieurs articles de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 dans le but, selon les termes de l'exposé des motifs du projet de loi, de « *favoriser le règlement amiable des conflits locatifs locaux, individuels ou collectifs* ». A cet effet, le

champ de compétence de la commission départementale de conciliation (ci-après dénommée, commission de conciliation) – qui concerne actuellement les litiges relatifs au montant des loyers – serait étendu aux litiges de nature individuelle portant sur l'état des lieux, les dépôts de garantie, les charges locatives, les réparations et les difficultés nées de l'application des accords collectifs de location, du plan de concertation locative ou des modalités de fonctionnement de l'immeuble.

L'Assemblée nationale a étendu cette compétence, contre l'avis du Gouvernement, aux litiges relatifs à la décence des locaux d'habitation donnés à bail. Elle a également rendu possible à tout moment – et non plus seulement dans le délai d'un an à compter de la date de prise d'effet du contrat de location initial – la saisine du juge afin qu'il se prononce sur la mise en conformité du logement et, le cas échéant, sur la réduction du montant du loyer (locaux loués depuis le 23 décembre 1986).

Le Sénat a apporté plusieurs modifications :

- s'agissant de certaines difficultés dont la commission de conciliation serait susceptible d'avoir à connaître (application des accords collectifs nationaux ou locaux prévus aux articles 41 *ter* et 42 de la loi du 23 décembre 1986, application du plan de concertation locative prévu à l'article 44 *bis* de la même loi et modalités de fonctionnement de l'immeuble ou du groupe d'immeubles), le Sénat a réservé le droit de saisine à une association représentative ou à plusieurs locataires – alors que le texte voté par l'Assemblée nationale accordait cette faculté au bailleur ou au locataire ;

- le Sénat a supprimé la saisine de la commission de conciliation en matière de réparations et de décence du local d'habitation, ainsi que la faculté de saisine permanente du juge en matière de décence du logement.

La commission a examiné un amendement de Mme Janine Jambu visant à inclure dans le champ des compétences de la commission départementale de conciliation, les difficultés d'application des accords collectifs et les demandes de mise en conformité des locaux d'habitation avec les règles de décence.

Après que le rapporteur eut fait observer que ces dispositions risquaient de rallonger la durée des procédures compte tenu de la modestie des moyens dont disposent ces commissions, cet amendement a été retiré par son auteur.

La commission a ensuite *adopté* l'article 85 *sans modification*.

Article 85 bis

Opposabilité au partenaire lié par un pacte civil de solidarité des notifications adressées par le bailleur au locataire

Cet article a été introduit par l'Assemblée nationale à l'initiative de MM. Gilles Carrez et Christian Estrosi et voté avec les avis favorables de la commission de la production et du Gouvernement.

Il propose de compléter l'article 9-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, pour étendre au partenaire lié à un locataire par un pacte civil de solidarité des dispositions applicables actuellement au conjoint. Il s'agit de préciser que les notifications et assignations faites sur le fondement des dispositions du titre premier de cette loi sont opposables de plein droit à ce partenaire, lors même que son existence n'aurait pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur. Les garanties offertes au bailleur seront ainsi équivalentes, que les occupants du local d'habitation donné à bail soient liés par un pacte civil de solidarité ou par le mariage.

Le Sénat a adopté un amendement à portée rédactionnelle.

La commission a *adopté l'article 85 bis sans modification.*

Article 85 quater

Établissement public foncier de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais

Cet article additionnel, introduit à l'initiative du Gouvernement, vise à proposer une solution au problème du devenir du parc immobilier détenu par Charbonnages de France (CdF).

Dix ans après la fermeture du dernier site d'extraction minière dans le Nord-Pas-de-Calais, CdF demeure propriétaire d'un parc immobilier de plus de soixante dix mille logements – situés pour les deux tiers dans le département du Pas-de-Calais et pour un tiers dans celui du Nord.

Initialement constitué par les Houillères pour loger les mineurs et leurs ayants droit, ce parc est aujourd'hui administré par la société Soginorpa, dont CdF est l'actionnaire majoritaire. Il est désormais occupé à près de 50 % par des locataires extérieurs à la corporation minière qui, du fait de l'arrêt de l'extraction charbonnière, ont vocation à en devenir à terme les occupants exclusifs.

Compte tenu de l'importance des enjeux sociaux et d'aménagement régional du territoire attachés à ce patrimoine, son évolution ne peut s'envisager que dans un cadre public ⁽⁴⁾.

L'État n'ayant pas vocation à gérer un parc de logements et la solution d'un transfert de ce patrimoine aux organismes d'habitations à loyer modéré locaux ne permettant pas de prendre parfaitement en compte sa spécificité et son unité, l'amendement vise à la création par

(4) En vertu de l'article 15 précité, le congé donné par le bailleur - qui, à peine de nullité, doit indiquer le prix et les conditions de la vente projetée - vaut offre de vente au profit du locataire. Dès lors, la doctrine s'est interrogée sur le point de savoir si les dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 sur l'obligation de mention de superficie trouvent à s'appliquer.

Bien que cette obligation ait été instaurée en vue de protéger l'acquéreur dépourvu des moyens de vérifier la superficie annoncée - ce qui exclut le cas du locataire placé en situation d'acheter, puisqu'il se trouve occuper les lieux - cette question a donné naissance à quelques actions contentieuses. Dans un arrêt du 14 septembre 1999, la cour d'appel de Paris a confirmé cette exclusion en estimant que l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 ne visait que les contrats alors que l'offre de vente en matière de congé résultait d'une exigence légale et non de la rencontre de deux volontés.

la loi d'un établissement public industriel et commercial rattaché à la région Nord-Pas-de-Calais (ci-après dénommé, EPINORPA). Son objet sera d'acquérir et de gérer, directement ou indirectement, les immeubles à usage locatif social antérieurement détenus dans la région par CdF par l'intermédiaire de la Soginorpa.

Cette solution doit garantir les droits statutaires des mineurs, leurs droits contractuels et usuels étant par ailleurs préservés par une convention passée entre l'Association nationale de gestion des retraites et l'établissement public.

Elle permet également d'assurer la vocation sociale du parc et sa contribution à la mixité de l'habitat.

Le Sénat n'a modifié que marginalement l'économie de ce dispositif. Il a ainsi précisé que :

- pour financer les travaux d'amélioration de l'habitat, l'EPINORPA et ses filiales bénéficient de subventions de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat en application des articles L. 321-1 et L. 321-2 du code de la construction et de l'habitation ;

- l'EPINORPA est assujetti à la contribution additionnelle à la contribution représentative du droit de bail prévue au premier alinéa de l'article 234 *nonies* du code général des impôts. Les opérations d'acquisition et de prise de participation seraient en revanche exonérées du droit de timbre, de droit d'enregistrement et de taxe de publicité foncière ;

- les représentants des occupants du parc d'habitation au conseil d'administration de l'EPINORPA, sont désignés par les fédérations des organisations syndicales de mineurs représentatives parmi les membres de leurs instances dans les départements du Nord et du Pas-de-Calais.

La commission a *adopté* l'article 85 *quater sans modification*.

Sous-section 2

La concertation dans le parc social

Article 86

Concertation au sein du parc social

Cet article modifie les articles 42 et 44 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 (ci-après dénommée, loi du 23 décembre 1986) et y insère des articles 44 *bis* à 44 *quinquies*.

Le 1^oA de cet article modifie la rédaction de l'article 42 de la loi du 23 décembre 1986, relatif aux accords collectifs locaux pouvant être conclus par les bailleurs des différents secteurs locatifs.

Cet article prévoit que l'accord, pour être rendu obligatoire, doit avoir été approuvé par des associations regroupant le tiers au moins des locataires concernés ou seulement 20 % des locataires si ces associations sont par ailleurs affiliées à l'une des organisations siégeant à la commission nationale de concertation (CNC).

L'article laisse, en outre, le bailleur libre de choisir de négocier des accords directement avec les locataires eux-mêmes. Ces accords sont réputés applicables dès lors qu'ils ont été approuvés par écrit par la majorité des locataires.

L'Assemblée nationale a ajouté un critère de représentativité supplémentaire et alternatif s'agissant des associations signataires de l'accord, en précisant que l'accord sera aussi rendu obligatoire si les associations signataires ont recueilli le tiers au moins des suffrages exprimés aux dernières élections des représentants des locataires au conseil d'administration ou de surveillance de l'organisme bailleur ou si, ne regroupant que 20 % des locataires concernés, elles ont recueilli au moins 20 % des suffrages exprimés à ces mêmes élections.

Cette dernière disposition a été supprimée par le Sénat.

Le 1^o de cet article modifie sur plusieurs points l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986, qui permet à des associations de locataires représentatives de désigner au bailleur ou au syndic de copropriété trois représentants au plus, choisis par les locataires de l'immeuble ou des immeubles concernés. Ces représentants ont accès aux documents concernant les charges locatives, peuvent être consultés – sur leur demande – sur la gestion de l'immeuble et peuvent assister à l'assemblée générale de copropriété.

Selon l'étude d'impact annexée au texte du Gouvernement, la faculté ainsi accordée à tout groupement de locataires, non constitué en association mais affilié à une organisation siégeant à la CNC, de représenter ces derniers, doit permettre d'alléger les formalités imposées par la constitution en association -qui souvent rebutent et découragent les bonnes volontés.

L'Assemblée nationale a voté ce dispositif, sous réserve de deux modifications principales :

- d'une part, elle a ajouté que tout groupement de locataires peut valablement désigner des représentants s'ils représentent au moins 10 % des suffrages exprimés à l'occasion des dernières élections des administrateurs locataires ;

- d'autre part, elle a complété l'article 44 afin de préciser les conditions que doivent respecter les associations de locataires⁽⁵⁾. Le texte voté impose à ces associations le respect de strictes conditions d'indépendance à l'égard de toute organisation politique, philosophique, syndicale, confessionnelle, ethnique ou raciale.

Le Sénat a supprimé ces deux ajouts. De fait, s'il apparaît légitime que le droit électoral impose aux associations sollicitant les suffrages de respecter un ensemble de règles attestant de leur légitimité démocratique, on peut se demander si un tel dispositif est

(⁵) *Les dispositions votées apparaissent très proches des termes de l'article 61 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, qui complète l'article L. 421-8 du code de la construction et de l'habitation.*

totalemment proportionné à des associations de locataires constituées pour participer à une concertation menée localement.

La commission a examiné un amendement de Mme Janine Jambu visant à élargir la liste des associations de locataires susceptibles de participer à la concertation, à celles ayant fait la preuve de leur représentativité au niveau d'un groupe d'immeubles.

Après que M. Patrick Rimbart eut fait observer que la constitution de bureaux de vote par immeuble se heurtait à de sérieuses difficultés et que MM. Daniel Marcovitch et Alain Cacheux l'eurent même dénoncée comme impraticable, Mme Janine Jambu a retiré cet amendement.

La commission a en revanche *adopté* un amendement du même auteur visant à garantir l'indépendance des associations œuvrant dans le domaine du logement (**amendement n° 351**).

Le 2° de cet article insère trois articles 44 *bis*, 44 *ter* et 44 *quater* au sein de la loi du 23 décembre 1986.

Article 44 *bis* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

Élaboration d'un plan de concertation locative

Cet article prévoit que les bailleurs des secteurs locatifs sont tenus d'élaborer un plan de concertation locative (ci-après dénommé, plan de concertation), couvrant l'ensemble de leur patrimoine et validé par le conseil d'administration ou de surveillance de l'organisme bailleur.

L'Assemblée nationale a élargi le champ d'application de cet article en y intégrant également les logements appartenant aux entreprises d'assurance, aux sociétés immobilières d'investissement et aux établissements de crédit, alors que le projet de loi ne visait que les logements des premier et deuxième secteurs locatifs définis à l'article 41 *ter* de la loi du 23 décembre 1986.

Elle a ajouté à la liste des personnes participant à l'élaboration du plan de concertation, les représentants des associations de locataires ayant recueilli 10 % des suffrages exprimés aux dernières élections pour la Commission nationale de concertation.

Elle a ramené le délai d'élaboration du plan de concertation à neuf mois à compter de la publication de la loi – contre un an dans le texte proposé par le Gouvernement.

L'Assemblée nationale a enfin souhaité que le plan de concertation fasse l'objet d'une révision périodique dans des conditions fixées par les participants à sa rédaction et que le Gouvernement établisse, dans un délai de trois ans, un bilan de la mise en œuvre de la concertation dans le parc social après avoir avis des secteurs locatifs concernés.

Le Sénat a réservé la participation au plan de concertation locative aux seules associations présentes dans le patrimoine de l'organisme et supprimé l'établissement de bilans et de révisions périodiques.

La commission a *rejeté* un amendement de Mme Janine Jambu, dans la mesure où le texte actuel du projet de loi satisfait ses préoccupations.

Elle a ensuite *adopté* un amendement du rapporteur imposant la révision périodique des plans de concertation locative (**amendement n° 352**).

Article 44 *ter* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

Consultation du conseil de concertation locative

Cet article confère au conseil de concertation locative, dont le plan de concertation a pu décider la création, une compétence très large puisqu'il peut être 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.* »

L'Assemblée nationale a souhaité que les dispositifs actuellement en place soient valablement reconnus comme pouvant participer à ces conseils de concertation locative.

Le Sénat a voté des modifications de précision ou de rédaction.

Article 44 *quater* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

Procédure de concertation préalable

Cet article prévoit que, préalablement à toute décision d'engager une opération d'amélioration ayant une incidence sur les loyers ou les charges locatives ou une opération de construction-démolition, le bailleur est tenu de mener une concertation avec les représentants des locataires.

L'Assemblée nationale a précisé qu'à défaut de représentants adéquatement désignés, le bailleur doit se concerter avec les locataires eux-mêmes. Le Sénat a voté des modifications de précision ou de rédaction.

L'Assemblée nationale avait adopté un amendement de M. Jean-Louis Dumont, autorisant un bailleur à confier la gestion des charges et de l'entretien de l'immeuble à une société civile coopérative regroupant tout ou partie des locataires (art. 44 *quinquies* de la loi du 23 décembre 1986).

Le Sénat a supprimé cet ajout.

La commission a ensuite *adopté* l'article 86 *ainsi modifié*.

Article 86 bis

Mesures relatives aux logements-foyers

CHAPITRE III

**Mesures relatives à la protection des personnes hébergées
en logement-foyer**

Cet article vise à mieux encadrer les relations entre bailleurs et résidents de logements-foyers.

L'article 126 de la loi d'orientation contre les exclusions a d'ores et déjà introduit au sein du code de la construction et de l'habitation un chapitre spécifique consacré aux mesures protégeant les occupants de certains meublés (titre III, livre VI, chapitre II) – notamment, le droit à l'établissement d'un contrat d'un an renouvelable lorsque le logement meublé constitue la résidence principale de la personne qui y réside.

Le présent article propose donc la création d'un chapitre III (nouveau) relatif aux logements foyers.

Il convient de rappeler que la réglementation applicable aux logements foyers a été modifiée au milieu des années quatre-vingt-dix. A cette époque, les textes limitaient l'accès aux logements foyers conventionnés à l'aide personnalisée au logement à quatre catégories de personnes : les personnes âgées, les personnes handicapées, les jeunes travailleurs et les travailleurs migrants.

Le décret n° 94-1130 du 23 décembre 1994 a créé une nouvelle catégorie de logements foyers : les résidences sociales accessibles à tous les ménages – personnes isolées et familles – qui, sans requérir une protection particulière, éprouvent des difficultés « *pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir* » (art. 1^{er} de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement) et ont besoin de cette formule transitoire. La plupart de ces logements foyers font l'objet d'un conventionnement à l'aide personnalisée au logement en application des articles R. 351-55 et suiv. du code de la construction et de l'habitation.

Afin d'assurer un meilleur respect des droits de la personne hébergée et la transparence des modes de gestion, il est apparu nécessaire de donner force de loi à certaines dispositions de la circulaire n° 95-33 du 19 avril 1995 du ministère du logement et du ministère des affaires sociales, de la santé et de la ville.

Article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation

Définition du logement-foyer

Le premier alinéa de l'article L. 633-1 donne une définition du logement foyer c'est un « *établissement destiné à l'hébergement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs et des espaces collectifs meublés ou non.* »

La principale différence entre un logement et un logement foyer (ou résidence sociale) réside dans le paiement d'une redevance – et non d'un loyer.

Le Sénat a adopté un amendement à portée rédactionnelle.

La commission a *rejeté* l'amendement n° 57 de M. Jean-Michel Marchand, ses préoccupations étant déjà satisfaites par le projet de loi.

Article L. 633-2 du code de la construction et de l'habitation

Obligation d'établir un contrat d'occupation

L'article L. 633-2 du code de la construction et de l'habitation reprend le principe posé par la circulaire du 19 avril 1995 précitée, imposant l'établissement d'un titre d'occupation écrit et cosigné par le gestionnaire et le résident. Il dresse la liste des éléments que ce contrat doit inclure : locaux privatifs et espaces collectifs mis à disposition, redevance acquittée par le résident, prestations incluses dans ce prix, prestations annexes et modalités de résiliation du contrat. Son troisième alinéa précise les modalités de résiliation du contrat, en indiquant que le résident peut y mettre fin à tout moment sous réserve d'un préavis.

Le Sénat a apporté plusieurs modifications importantes à la rédaction de cet article :

- le contenu du contrat est précisé – date de prise d'effet, modalités et conditions de résiliation, montant acquitté, ensemble des prestations comprises dans ce montant ainsi que les prestations annexes proposées et leur prix, montant du dépôt de garantie, désignation des locaux et équipements à usage privatif dont la personne hébergée a la jouissance ainsi que les espaces collectifs mis à disposition ;

- la signature du contrat par la personne hébergée vaut acceptation du règlement intérieur de l'établissement, auquel ce dernier est annexé ;

- le contrat est conclu pour une durée d'un mois et tacitement reconduit à la seule volonté de la personne hébergée. La résiliation du contrat par le gestionnaire ou le propriétaire ne peut intervenir que dans des situations limitativement énoncées (inexécution par la personne hébergée d'une obligation lui incombant au titre de son contrat ou d'un manquement grave ou répété au règlement intérieur, cessation totale d'activité de l'établissement et cas où la personne hébergée cesse de remplir les conditions d'admission dans l'établissement considéré).

La commission a *adopté* un amendement de précision du rapporteur (**amendement n° 353**).

Elle a en revanche *rejeté* trois amendements (n°s 56, 55 et 54) de M. Jean-Michel Marchand.

Article L. 633-3 du code de la construction et de l'habitation

Entrée en vigueur du dispositif

Cet article fixe à six mois, à compter de la publication de la présente loi, le délai laissé aux gestionnaires de logements foyers pour présenter une offre de contrat à tous les résidents hébergés ou à leur représentant légal.

Le Sénat a adopté cet article sans modification.

Article L. 633-4 du code de la construction et de l'habitation

Mise en place d'un conseil de concertation

L'article L. 633-4 du code de la construction et de l'habitation rend obligatoire l'instauration d'un conseil de concertation composé à parité de représentants du gestionnaire et de représentants des personnes hébergées.

Réuni à la demande du propriétaire ou du gestionnaire et au minimum une fois par an, le conseil de concertation doit être consulté préalablement à la réalisation de travaux ou projets ayant une incidence sur les conditions d'hébergement et de vie des résidents.

Le Sénat a voté des modifications de précision ou de rédaction.

La commission a *adopté* l'amendement n° 53 de M. Jean-Michel Marchand relatif à la composition du conseil de concertation mis en place dans les logements-foyers.

Elle a également *adopté* un amendement de précision du rapporteur (**amendement n° 354**).

Article L. 633-5 du code de la construction et de l'habitation

Dispositions diverses

Cet article précise que ces dispositions ne s'appliquent pas aux meublés, qui font l'objet de dispositions spécifiques.

Le Sénat a voté cet article sans modification.

La commission a ensuite *adopté* l'article 86 *bis* ainsi modifié.

Article 86 ter

(article L. 481-5 du code de la construction et de l'habitation)

**Représentation des locataires
au sein des conseils d'administration des sociétés d'économie mixte**

Cet article, résultat d'un amendement de M. Daniel Marcovitch, fait entrer les représentants des locataires dans les conseils d'administration des sociétés d'économie mixte au même titre que dans les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré.

Par voie de conséquence, il prévoit d'augmenter le nombre des membres desdits conseils d'administration. L'article soumet en outre les associations présentant des listes de candidats, aux mêmes règles déontologiques et d'indépendance que celles fixées aux deuxième et troisième alinéas de l'article L. 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le Sénat a voté plusieurs modifications de portée modeste, la plus significative conférant un caractère consultatif aux voix des représentants des locataires au sein de ces conseils d'administration.

La commission a *adopté* l'article 86 *ter* sans modification.

Article 86 quinquies

(article 19 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986)

**Appréciation de la résiliation du bail
en cas de versement de l'aide personnalisée au logement**

Cet article, issu d'un amendement de M. Daniel Marcovitch, prévoit que lorsque le locataire bénéficie de l'aide personnalisée au logement, le juge peut examiner l'application de plein droit de la clause résolutoire et accorder les délais prévus aux articles L. 613-1 et L. 613-2 du code de la construction et de l'habitation.

Le Sénat a supprimé cet article, observant que l'article 19 de la loi du 23 décembre 1986 a été abrogé par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et que les dispositions de l'article 115 de la loi d'orientation contre les exclusions prévoient déjà des délais spécifiques lorsque le locataire menacé d'expulsion est titulaire d'une allocation de logement.

La commission a *maintenu la suppression* de cet article.

Article 86 septies

(article 11-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)

Congé pour vendre

Cet article vient mettre un terme législatif à une négociation menée dans le cadre de la Commission nationale de concertation, pour améliorer la procédure de congé-vente utilisée par les bailleurs institutionnels pour les ventes par lots aux locataires dans les ensembles immobiliers d'habitation.

Cette pratique, qui s'est beaucoup développée en région parisienne au cours de la dernière décennie, a conduit certains locataires dans l'incapacité d'acheter leur logement à se retrouver expulsés. Conscients de l'impact négatif d'un tel phénomène et soucieux de ne pas voir disparaître ainsi une partie du patrimoine de logements intermédiaires, les élus et les associations de locataires sont intervenus pour qu'une négociation s'engage dans le cadre de la Commission nationale de concertation. Celle-ci a abouti à la signature d'un accord le 9 juin 1998, rendu obligatoire par le décret n° 99-628 du 22 juillet 1999.

Les bailleurs ont pris une série d'engagements :

- améliorer l'information des locataires préalablement à l'envoi des congés pour vendre;
- présenter une proposition de relogement aux locataires dont les revenus sont inférieurs à 80 % des plafonds de ressources applicables aux prêts locatifs intermédiaires ;
- renouveler le bail des personnes qui ont des difficultés particulières – notamment les personnes âgées de plus de soixante-dix ans ;
- proroger la durée d'occupation du logement de certains locataires qui en font la demande pour des motifs très spécifiques – délai nécessaire au déménagement ou à l'achat d'un logement.

Les annexes I et II de l'accord exposent les adaptations législatives nécessitées pour son application. Ces modifications, qui ont fait l'objet de la proposition de loi précitée de M. Daniel Marcovitch, sont partiellement reprises aux articles 86 *quater*, *sexies*, *septies* et *nonies* du projet de loi.

L'article 86 *septies* insère ainsi un nouvel article 11-1 dans la loi du 6 juillet 1989, afin qu'en cas de prorogation de la durée du bail, les bailleurs puissent conclure un bail d'une durée inférieure à celle prévue à l'article 10 de la loi - soit six ans pour les bailleurs qui sont des personnes morales. A l'expiration de ce nouveau bail, la résiliation est de plein droit.

Le Sénat a adopté un amendement reportant à quatre mois avant l'expiration du bail en cours, le délai au cours duquel son éventuelle reconduction doit être décidée par les parties.

La commission a *adopté* l'article 86 *septies sans modification*.

Article 86 octies

(article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)

Délai de préavis du locataire

Cet article, qui résulte d'un amendement de M. Marc Dolez, réduit à un mois le délai de préavis à respecter par le locataire, si celui-ci se voit obligé de déménager parce qu'il a trouvé un premier emploi.

Le Sénat a supprimé cet article, craignant que cette disposition soit source de contentieux multiples et surtout qu'elle remette en cause l'équilibre qui résulte d'une application consensuelle de la loi du 6 juillet 1989 réglementant les rapports entre bailleurs et locataires.

La commission a *maintenu la suppression* de cet article.

Article 86 decies

Bilan des attributions au titre du contingent préfectoral

Cet article, résultant d'un amendement de MM. Daniel Marcovitch et Julien Dray, fait obligation au préfet de présenter chaque année au conseil départemental de l'habitat, un bilan des attributions de logements relevant de son contingent – et, plus généralement, de la mise en œuvre de la loi d'orientation contre les exclusions.

Le Sénat a supprimé cet article.

La commission a *adopté* un amendement de Mme Janine Jambu *rétablissant cet article dans le texte voté par l'Assemblée nationale en première lecture (amendement n° 355)*.

Article 86 undecies

**Associations nationale et départementales
d'information sur le logement**

CHAPITRE VI

Organismes d'information sur le logement

Cet article entend donner un socle législatif aux associations départementales pour l'information sur le logement (ADIL), aujourd'hui régies par la loi du 1^{er} juillet 1901 et dont la création relève d'une initiative conjointe de l'État et du conseil général.

Les ADIL participent, avec une efficacité reconnue par tous les partenaires concernés, au bon fonctionnement du secteur de l'habitat. Elles offrent au public, dans un espace unique, une information préventive, indépendante, personnalisée, complète et gratuite sur tous les problèmes juridiques, financiers et fiscaux concernant le logement – qu'il s'agisse d'accès à la propriété, de location ou d'amélioration. A ce jour, 64 ADIL sont constituées, qui desservent 60 départements et une population de 34,8 millions de personnes.

En moyenne, l'État assure le financement d'un quart du budget d'une ADIL, les collectivités locales un tiers et l'ensemble des organismes concernés par le logement le solde. Une dotation de 33,5 millions de francs a été inscrite dans le projet de loi de finances initiale pour 2000 au chapitre 44-30 (article 30) – c'est-à-dire la reconduction de la dotation obtenue en 1999.

Le Sénat a voté des modifications de précision ou de rédaction.

La commission a *adopté* l'article 86 *undecies sans modification*.

Article 86 duodecies (nouveau)

(article L. 442-1-0 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation)

Fixation des loyers des logements sociaux

L'article L. 442-1 du code de la construction et de l'habitation prévoit que l'autorité administrative détermine les prix de base au mètre carré afférents aux différentes catégories de construction réalisées par les organismes d'habitations à loyer modéré.

Le Sénat a adopté un amendement de M. Ladislas Poniowski, prévoyant que lorsque les loyers des logements sont fixés à la surface corrigée, les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent – nonobstant toutes dispositions contraires – fixer ces montants par référence à la surface utile, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Le montant du loyer maximum applicable à ces logements serait alors modifié dans les mêmes conditions.

La commission a adopté un amendement de Mme Janine Jambu portant *suppression* de cet article (**amendement n° 356**).

TITRE V

DISPOSITIONS DIVERSES ET ABROGATIONS

Article 87 A

Aggravation des peines en cas d'agressions contre les agents d'organismes HLM

Cet article a été adopté par l'Assemblée nationale, par voie d'amendement, sur l'initiative de M. Alain Cacheux.

Il tend à créer une circonstance aggravante nouvelle pour les infractions d'atteinte volontaire aux personnes ayant la qualité d'agents d'organismes d'HLM.

Le Sénat a supprimé cet article au motif qu'une telle précision n'était pas utile, dans la mesure où une jurisprudence constante permet aux personnes chargées d'une mission de service public d'être entendues de manière exhaustive.

La commission a *maintenu la suppression* de cet article.

Article 87

Coordination et abrogations

L'Assemblée nationale a corrigé des erreurs de référence ainsi qu'une erreur matérielle dans cet article.

Celui-ci a été modifié par coordination par le Sénat, notamment, pour tenir compte du retour à l'appellation « plan d'occupation des sols ».

La commission a *adopté* un amendement du rapporteur *portant rédaction globale* de cet article et revenant à la rédaction adoptée par l'Assemblée nationale en première lecture en y insérant des compléments de coordination (**amendement n° 357**). Sont alors devenus sans objet les amendements n^{os} 48, 49 et 50 de M. Jean-Michel Marchand.

Article 87 bis (nouveau)

Composition de la conférence régionale de l'aménagement et du développement du territoire de Corse

Le Sénat a adopté, sur proposition du Gouvernement, cet article additionnel qui modifie la composition de la conférence régionale de l'aménagement et du développement du territoire de Corse, en y remplaçant le président du conseil exécutif et les présidents de conseils généraux par des « représentants de la collectivité territoriale de Corse et les exécutifs des départements », dans un souci de concertation et de partenariat.

La commission a *adopté* cet article *sans modification*.

Article 88

(article L. 111-3 du code rural)

Exigence d'éloignement entre bâtiments agricoles et habitations

La loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole a inséré l'article L. 111-3 dans le code rural, qui prévoit que « lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension des bâtiments agricoles, la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute construction ultérieure à usage d'habitation ou à usage professionnel nécessitant une autorisation administrative de construire. » Compte tenu des nombreux différends que l'application de cette disposition a provoqués, l'Assemblée nationale a, lors de la première lecture, adopté un amendement du rapporteur insérant le présent article qui abrogeait l'article L. 111-3 du code rural.

Le Sénat a rétabli ce dernier, en modifiant sa rédaction pour préciser que l'exigence d'éloignement s'impose entre des bâtiments agricoles et des habitations et immeubles « habituellement occupés par des tiers ». Il a par ailleurs adouci le dispositif prévu initialement par l'article L. 111-3 du code rural en excluant de l'exigence d'éloignement imposée à ces tiers, les extensions de constructions existantes.

Il a enfin introduit une dérogation à ces dispositions générales en prévoyant qu'une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité délivrant le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.

Votre rapporteur se rallie à ce dispositif, dont il estime qu'il constitue une meilleure solution qu'une abrogation de l'article L. 111-3 du code rural.

La commission a *adopté* un amendement du rapporteur visant à supprimer le dernier alinéa de cet article, afin de renvoyer ses modalités d'application à un décret simple et non à un décret en Conseil d'Etat (**amendement n° 358**). Puis, elle a *adopté* cet article *ainsi modifié*.

Après l'article 88

La commission a *rejeté* un amendement de M. Jacques Bascou, après que le rapporteur eut indiqué qu'il était satisfait par l'article 88 *bis* du projet de loi.

Article 88 bis (nouveau)

**Composition du comité syndical des syndicats mixtes
des parcs naturels régionaux**

L'actuel article L. 244-2 du code rural dispose que l'aménagement et la gestion des parcs naturels régionaux (PNR) sont confiés à un syndicat mixte regroupant les collectivités territoriales et leurs groupements ayant approuvé la charte.

Le présent article, approuvé par voie d'amendement au Sénat, vise à compléter l'article L. 244-2 précité sur les points suivants :

– le nombre de sièges détenus au sein du comité syndical par chaque collectivité territoriale ou établissement public membre du syndicat mixte est fixé par les statuts, par dérogation à l'article L. 5721-2 du code général des collectivités territoriales. Ce dernier prévoit que ce nombre de sièges doit être proportionnel à la contribution de chaque collectivité ou établissement au budget du syndicat ; le nombre de sièges détenu par chaque collectivité territoriale ou établissement public ne peut excéder le nombre total des sièges ;

– le président du syndicat mixte est élu par le comité syndical ou, si les statuts le prévoient, par son bureau. Cette disposition prend effet à compter du renouvellement général des conseils municipaux qui suit la publication de la présente loi, pour les syndicats existants.

La commission a *adopté* cet article *sans modification*.

Article 88 ter (nouveau)

Coordination

Le Sénat a adopté ce nouvel article qui modifie, par coordination avec l'article précédent, l'article L. 5721-2 du code général des collectivités territoriales.

La commission a *adopté* cet article *sans modification*.

Article 88 quater (nouveau)

(article L. 111-3 du code de l'urbanisme)

Reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par un sinistre

Le Sénat a adopté cet article additionnel qui propose une nouvelle rédaction de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme afin d'autoriser la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre, quelles que soient les dispositions d'urbanisme contraires, à l'exception de celles contenues dans la carte communale ou le plan d'occupation des sols. Elle devrait faciliter la réparation des dégâts causés par la tempête du mois de décembre 1999.

La commission a *adopté* un amendement de coordination du rapporteur (**amendement n° 359**). Puis, elle a *rejeté* l'amendement n° 51 de M. Jean-Michel Marchand. Elle a ensuite *adopté* cet article *ainsi modifié*.

Article 89

Abrogation d'un article de la loi d'orientation pour la ville

Cet article a été introduit par l'Assemblée nationale en première lecture afin d'abroger l'article 4 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville. Celui-ci a mis en place une procédure particulière de concertation avec la population qui n'a jamais été appliquée, les décrets n'ayant jamais été pris et la procédure de droit commun définie à l'article L. 300-2 ayant été estimée suffisante.

Le Sénat a supprimé cet article d'abrogation, que votre rapporteur vous propose de rétablir.

La commission a *adopté* un amendement du rapporteur *rétablissant cet article dans la rédaction adoptée par l'Assemblée nationale en première lecture* (**amendement n° 360**).

Article 90 (nouveau)

(article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation)

Affectation des locaux

L'actuel article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation pose les règles d'affectation des locaux suivantes :

– les locaux à usage d'habitation ne peuvent être ni affectés à un autre usage, ni transformés ;

– les locaux à usage professionnel ou administratif ne peuvent, s'ils ne conservent pas leur destination primitive, être affectés à un usage autre que l'habitation ;

– les garages et remises ne peuvent être affectés à un usage commercial, industriel ou artisanal.

L'ensemble de ces dispositions a été maintenu par le Sénat. Il a modifié l'article L. 631-7 pour modifier la procédure de dérogation à ces interdictions. A l'heure actuelle, il ne peut y être dérogé que par autorisation administrative préalable et motivée, après avis du maire. Le Sénat a substitué à ce mécanisme une autorisation motivée du seul maire.

Par ailleurs, le même article prévoit que le préfet peut autoriser l'exercice, sous certaines conditions, dans une partie d'un local d'habitation, d'une profession qui ne puisse à aucun moment revêtir un caractère commercial si ce local constitue en même temps la résidence du demandeur. Le Sénat a transféré cette compétence préfectorale au maire, qui doit motiver l'autorisation précitée. Votre rapporteur partage ce souci de renforcement de la décentralisation.

La commission a *adopté* cet article *sans modification*.

Article 91 (nouveau)

Régime des habitations légères de loisir, des caravanes et des résidences mobiles de loisir

Cet article, adopté par voie d'amendement par les sénateurs, modifie et complète l'actuel article L. 443-1 du code de l'urbanisme relatif au camping et au stationnement de caravanes.

Il prévoit, d'une part, que les autorisations et actes relatifs à l'aménagement de terrains « destinés spécialement à l'accueil d'habitations légères de loisir, de caravanes ou de résidences mobiles de loisir » sont délivrés au nom de la commune, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de l'État lorsqu'un plan d'occupation des sols a été approuvé et au nom de l'État dans les autres communes.

D'autre part, il complète l'article L. 443-1 pour préciser qu'il revient à un décret en Conseil d'État de définir la résidence mobile de loisir, l'habitation légère de loisir et la caravane ; il en est de même pour les conditions dans lesquelles celles-ci peuvent être installées ou implantées.

Il est enfin précisé que l'autorisation d'aménager tient lieu, le cas échéant, de permis de construire.

La commission a *rejeté* l'amendement n° 52 de M. Jean-Michel Marchand. Puis, elle a *adopté* cet article *sans modification*.

*

* *

La commission a *adopté l'ensemble du projet de loi ainsi modifié*.

*

* *

En conséquence, la commission de la production et des échanges vous demande d'adopter, en nouvelle lecture, le projet de loi (n° 2408), modifié par le Sénat après déclaration d'urgence, relatif à la solidarité et au renouvellement urbains, modifié par les amendements figurant au tableau comparatif présenté au tome II du présent rapport.

2481 - Rapport de M. Patrick Rimbart relatif à la solidarité et au renouvellement urbains
Tome I)