



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## COMMISSION DES AFFAIRES ÉCONOMIQUES, DE L'ENVIRONNEMENT ET DU TERRITOIRE

### COMPTE RENDU N° 55 *(Application de l'article 46 du Règlement)*

**Mercredi 17 mai 2006**  
(Séance de 9 heures 30)

*Présidence de M. Patrick Ollier, Président*

### SOMMAIRE

	page
– Examen, en deuxième lecture, du projet de loi, modifié par le Sénat, portant engagement national pour le logement (n° 3072) – <i>(M. Gérard Hamel, rapporteur)</i> .....	2

La Commission a examiné, en deuxième lecture, sur le rapport de **M. Gérard Hamel**, le projet de loi, modifié par le Sénat, portant **engagement national pour le logement (n° 3072)**.

Le rapporteur a rappelé que ce projet de loi, très attendu par les parlementaires depuis 2004, avait été très largement amendé et enrichi au cours de la navette. Comprenant initialement 11 articles, le texte en comptait désormais 110 ; 35 articles ont été adoptés dans les mêmes termes par les deux assemblées, et 75 restent en discussion. Les amendements adoptés viennent aussi bien de l'Assemblée nationale que du Sénat, de la majorité que de l'opposition, des parlementaires que du Gouvernement lui-même.

Le rapporteur a indiqué qu'en première lecture, le Sénat avait surtout mis l'accent sur le droit de l'urbanisme, la lutte contre l'insalubrité, la mixité sociale, et les rapports entre bailleurs et locataires, tandis que l'Assemblée nationale avait adopté, à l'initiative de la Commission, un nombre important d'amendements favorisant l'accession sociale à la propriété, et simplifié les règles applicables aux opérations d'aménagement en créant, à l'initiative du Président Patrick Ollier, ainsi que de plusieurs commissaires, des sociétés publiques locales d'aménagement. Par ailleurs, elle a adopté des dispositions pour lutter contre la vacance des logements, contre l'indécence des logements avec la création d'un permis de louer, ainsi que de nombreux amendements définissant mieux les compétences des organismes HLM.

Alors que le Sénat a ajouté 26 articles en deuxième lecture, le rapporteur a proposé, en matière d'urbanisme, quatre modifications :

– la suppression du paragraphe III *bis* de l'article 2, qui prévoit la consultation des organismes HLM lors de l'élaboration des plans locaux d'urbanisme (PLU) ; le rapporteur a estimé que cette disposition serait source de contentieux et que si l'on allongeait la liste des organismes consultés, il serait difficile d'être exhaustif, citant les bailleurs sociaux, les associations de locataires ou d'autres organismes ;

– comme en première lecture à l'Assemblée nationale, la suppression de l'article 3 *bis*, rétabli par le Sénat, qui instaure une prescription administrative décennale sur les constructions illégales ;

– souhaitant un assouplissement de l'article 4 *quinquies*, qui prévoit une majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB) sur les terrains constructibles, le rapporteur a proposé que le conseil municipal puisse instaurer cette majoration, qui serait donc facultative ;

– le rétablissement de l'article 4 *septies*, qui prévoit, à titre facultatif, un partage de la plus-value réalisée lors de la vente de terrains à la suite de leur classement en zone constructible par la commune.

En ce qui concerne les logements foyers, le rapporteur a proposé de rétablir l'article 4 *octies*, qui prévoit la prise en compte de ces logements dans le calcul de la dotation de solidarité urbaine, la DSU, indiquant que cet article avait été adopté en première lecture à l'initiative de M. Rudy Salles, puis supprimé par le Sénat.

En matière d'accèsion à la propriété, le rapporteur a proposé de rétablir, dans sa version votée par l'Assemblée en première lecture, l'inclusion pendant cinq ans, dans le décompte de l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), des logements neufs en accèsion à la propriété (les « maisons à 100 000 euros »).

Bien que ces amendements aient été déclarés irrecevables en première lecture, il a également proposé de revenir sur le seuil de 24 euros, en deçà duquel les aides au logement ne sont pas versées aux locataires, et de supprimer le délai de carence d'un mois pour le versement des aides personnalisées au logement (APL). Ces amendements avaient été adoptés à l'unanimité par la Commission en première lecture, et même s'ils ne sont pas examinés en séance publique, le rapporteur a fait part de sa volonté d'adresser encore une fois un signal fort au Gouvernement ; c'est pourquoi il a appelé le président, très soucieux du respect de l'article 40 de la Constitution, à la clémence sur ces amendements.

S'agissant de l'article 55 de la loi SRU, le rapporteur a indiqué que le Sénat avait apporté des modifications importantes aux dispositions votées en première lecture. À l'initiative du rapporteur Dominique Braye, il a prévu la création de commissions départementales, et d'une commission nationale, afin de faire la part entre les communes qui peuvent construire, et les communes de bonne foi, désireuses de construire des logements sociaux, mais contraintes dans leur démarche par des obstacles, notamment d'ordre foncier. Les commissions départementales, présidées par le préfet pourraient notamment aider les communes qui ne disposent pas de l'appui technique nécessaire à remplir leurs obligations. Si cette modification peut paraître complexe de prime abord, le rapporteur a considéré que le dispositif avait le mérite de clarifier les choses, et d'aider les communes en difficulté, mais qui veulent vraiment construire des logements sociaux.

Le Sénat a modifié la pénalité applicable aux communes qui ne respectent pas l'article 55 : au lieu d'être uniforme comme c'est le cas actuellement (152 euros par logement manquant), elle serait modulée en fonction du potentiel fiscal des communes, ce que le rapporteur a trouvé plus équitable.

En revanche, il a proposé de supprimer l'article 8 *septies* E introduit par le Sénat, qui prévoit l'inclusion, au titre du décompte de l'article 55 de la loi « SRU », des aires d'accueil des gens du voyage.

S'agissant du problème des logements conventionnés de la société Icade, le Sénat a prévu trois dispositions concernant les logements arrivant au terme de leur conventionnement :

– un dispositif d'information des locataires et du maire de la commune d'implantation, ce qui a paru indispensable au rapporteur ;

– le décompte des logements déconventionnés comme des logements sociaux, pendant une durée de cinq ans après la date d'échéance de la convention ;

– enfin, à l'article 8 *septies* A, en fin de conventionnement, l'application à ces logements des mêmes conditions de ressources et maxima de loyer que sous le régime conventionné, pendant une durée équivalente à celle de la convention. Le rapporteur a

proposé de prévoir un renouvellement de ces conventions pour une durée de six ans, tout en limitant le dispositif aux locataires en place.

En matière de relations entre bailleurs et locataires, il a suggéré de permettre localement une hausse du plafond des surloyers à 35 % des ressources des foyers (article 10), et de confirmer la valeur législative donnée par le Sénat à l'interdiction d'un certain nombre de clauses abusives (article 17).

Quant aux copropriétés, il a proposé de simplifier à nouveau, à l'article 19 B, les obligations comptables des plus petites d'entre elles, comme l'Assemblée nationale l'avait prévu en première lecture.

## TITRE PREMIER

### MOBILISATION DE LA RESSOURCE FONCIÈRE POUR LA RÉALISATION DE LOGEMENT

#### CHAPITRE I<sup>ER</sup> : Faciliter la réalisation de logements sur les terrains publics

**Article 1<sup>er</sup>** : *Possibilité pour l'État de mettre en œuvre des projets de construction de logements*

Suivant l'avis défavorable du rapporteur, la Commission a *rejeté* un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet obligeant les acquéreurs d'immeubles et de terrains faisant antérieurement partie du domaine privé de l'État à y réaliser des logements sociaux ainsi qu'un amendement du même auteur inscrivant dans la loi le principe d'une décote minimale de 25 % sur le prix des terrains cédés par l'État en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux, et de 35 % dans des zones délimitées par décret.

Elle a ensuite *adopté* cet article *sans modification*.

#### Après l'article 1<sup>er</sup>

Suivant l'avis défavorable du rapporteur, la Commission a *rejeté* un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet prévoyant la présentation par le Gouvernement au Parlement d'un bilan annuel retraçant l'ensemble des cessions réalisées par l'État, ses établissements publics et les sociétés dont il détient la majorité du capital et faisant apparaître leurs effets au regard des objectifs de réalisation de logement social.

#### CHAPITRE II : Faciliter l'adaptation des documents d'urbanisme aux objectifs fixés en matière de logement

**Article 2** (articles L. 123-12-1 et L. 230-4-1 [nouveaux] du code de l'urbanisme) : *Modification des plans locaux d'urbanisme et des plans d'occupation des sols*

La Commission a *rejeté* un amendement du rapporteur supprimant les quatrième et cinquième alinéas de cet article. Elle a en revanche *adopté* un amendement rédactionnel du même auteur.

Elle a ensuite *adopté* cet article *ainsi modifié*.

**Article 2 bis A (nouveau) :** *Extension aux syndicats mixtes de la compétence en matière de programme local de l'habitat*

Suivant l'avis de son rapporteur, la Commission a *rejeté* un amendement de M. Franck Gilard visant à étendre les critères de qualité environnementale pris en compte pour l'allongement de la durée d'exonération de taxe foncière à la gestion des déchets de construction et de démolition.

La Commission a ensuite *adopté* cet article *sans modification*.

### CHAPITRE III : **Sécuriser les autorisations d'urbanisme et les constructions existantes**

**Article 3 A (nouveau) :** *Ratification de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme*

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

**Article 3 bis** (article L. 111-12 du code de l'urbanisme) : *Délai de prescription administrative pour les constructions achevées*

— Article L. 111-12 du code de l'urbanisme

La Commission a *adopté* deux amendements identiques du rapporteur et de M. François Brottes supprimant cet article.

**Article 3 septies (nouveau)** (article L. 600-1-1 [nouveau] du code de l'urbanisme) : *Recevabilité de l'action des associations contre des décisions relatives à l'occupation ou l'utilisation des sols*

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

### **Après l'article 3 septies**

Suivant l'avis défavorable de son rapporteur, la Commission a *rejeté* un amendement présenté par M. Jean-Pierre Abelin conditionnant la recevabilité d'une requête formée à l'encontre d'une autorisation de construire des logements sociaux à la consignation d'une somme fixée par le juge saisi, afin de limiter l'exercice abusif du droit de recours en annulation d'un permis de construire.

### CHAPITRE IV : **Améliorer les outils d'acquisition foncière**

**Article 4** (articles L. 240-1 à L. 240-3 [nouveaux] du code de l'urbanisme) : *Fusion du droit de priorité et du droit de préemption des communes*

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

### **Avant l'article 4 bis A**

Suivant l'avis défavorable du rapporteur, la Commission a *rejeté* un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet prévoyant la création d'un établissement public foncier

régional dans chaque région avant le 1<sup>er</sup> janvier 2007, sauf délibération contraire du conseil régional.

**Article 4 bis A (nouveau) :** *Accord tacite du préfet sur la création d'établissements publics fonciers locaux*

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

**Article 4 bis B (nouveau)** (article L. 326-1 du code de l'urbanisme) : *Extension du champ d'intervention des établissements publics locaux de rénovation urbaine*

— Article L. 326-1 du code de l'urbanisme

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

**Article 4 ter B** (article L. 327-1 [nouveau] du code de l'urbanisme) : *Sociétés publiques locales d'aménagement*

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

#### CHAPITRE V : **Accroître la transparence du marché foncier**

**Article 4 ter :** *Transmission par l'administration fiscale des données foncières aux collectivités publiques et aux propriétaires faisant l'objet d'une procédure d'expropriation*

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

#### CHAPITRE VI : **Soutenir la construction de logements dans les communes**

##### **Avant l'article 4 quater A**

Le rapporteur ayant rappelé la mise en place d'un groupe de travail sur ce sujet et émis un avis défavorable à l'adoption de cet amendement, la Commission a *rejeté* un amendement de M. Jean-Pierre Abelin prévoyant, à compter de 2007, une majoration de la dotation globale de fonctionnement proportionnellement à la part de logements nouveaux construits sur la commune dans les cinq années précédentes, selon un taux fixé par le Comité des finances locales.

**Article 4 quater A (nouveau) :** *Conditions de reversement du « prélèvement SRU » aux communes*

Conformément à l'avis favorable du rapporteur, la Commission a *adopté* un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet imposant la transmission par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) d'un rapport annuel au préfet sur l'affectation du reversement des pénalités de l'article 55 de la loi SRU.

La Commission a ensuite *adopté* l'article *ainsi modifié*.

#### **Après l'article 4 quater A**

Suivant l'avis défavorable de son rapporteur, la Commission a *rejeté* un amendement de M. Martial Saddier garantissant l'affectation du produit de la taxation des cessions de terrains constructibles prévu par l'article 4 *septies* et du produit de la majoration de la valeur locative des terrains constructibles prévu par l'article 4 *quinquies* à la seule politique foncière et de logement des collectivités.

**Article 4 quinquies :** *Augmentation de la majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties pour les terrains constructibles*

La Commission a examiné un amendement de M. Martial Saddier étendant à l'ensemble des communes la possibilité de majorer la valeur locative des terrains constructibles. Acceptant une suggestion du rapporteur, M. Martial Saddier a retiré son amendement pour cosigner un amendement du rapporteur rendant la majoration forfaitaire facultative et soumettant son application à une délibération du conseil municipal, que la Commission a *adopté*.

Suivant l'avis du rapporteur, la Commission a *rejeté* un amendement de M. Martial Saddier divisant de moitié la surface exonérée pour le calcul de la majoration.

Contrairement à l'avis défavorable du rapporteur, la Commission a également *adopté* un amendement de M. Martial Saddier supprimant le neuvième alinéa de cet article, qui prévoyait de plafonner la taxe foncière à 3 % de la valeur vénale du bien.

Suivant l'avis du rapporteur, elle a en revanche *rejeté* un amendement du même auteur supprimant l'alinéa 14 de cet article afin que les parcelles non construites situées en zones d'aménagement concerté ou pour lesquelles un permis de construire a été obtenu restent soumises à la majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties pour les terrains constructibles.

La Commission a ensuite *adopté* cet article *ainsi modifié*.

**Article 4 sexies :** *Majoration de la base de la taxe locale d'équipement*

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

#### **Après l'article 4 sexies**

La Commission a examiné un amendement de M. Martial Saddier instaurant au profit des communes une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains rendus constructibles par un plan local d'urbanisme (PLU), sauf délibération contraire du conseil municipal. Indiquant qu'il intervenait au titre des trois amendements portant sur le même sujet qu'il présentait à l'article 4 *septies*, **M. Jean-Yves Le Bouillonnet** a souligné l'incohérence de la position du Sénat entre les deux lectures, qui avait d'abord voté à l'unanimité la création d'une telle taxe puis supprimé l'article la créant. **M. Gérard Hamel, rapporteur**, a indiqué qu'il proposait de son côté de rétablir l'article 4 *septies*, tout en subordonnant l'instauration de la taxation de la plus-value à l'appréciation du conseil municipal. Il a souligné que les problèmes de pression foncière n'affectaient pas l'ensemble du territoire français. **M. Jean-Yves Le Bouillonnet** a mis en avant le risque de ne pas voir

aboutir une telle démarche au niveau local si on laissait aux conseils municipaux la liberté d'instaurer une telle taxe. Il a considéré qu'en l'absence d'obligation légale, les maires seraient inéluctablement soumis à de fortes pressions. **M. Martial Saddier** a souligné le nombre déjà important de taxes existantes et les demandes de nouvelles taxes destinées à prendre en compte des spécificités locales. Reconnaisant que la pression foncière ne concernait pas l'ensemble du territoire français, ni même parfois l'ensemble du territoire d'un département, il a retiré son amendement au profit de celui du rapporteur, visant à rétablir l'article 4 *septies* dans une nouvelle rédaction.

**Article 4 septies** (article 1529 [nouveau] du code général des impôts) : *Taxe forfaitaire sur les terrains devenus constructibles*

La Commission a examiné en discussion commune quatre amendements :

– un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet prévoyant, dans les communes dotées d'un PLU, une participation des propriétaires de terrains aux charges publiques engendrées par l'urbanisation ;

– un amendement du même auteur instaurant un prélèvement de 20 % sur la plus-value réalisée lors de la cession à titre onéreux de terrains bâtis ou non bâtis, rendus constructibles par un PLU, et affectant ce prélèvement à un établissement public foncier local lorsqu'il existe, et à la section d'investissement du budget de la commune ;

– un amendement de M. Gérard Hamel, rapporteur, rétablissant l'article 4 *septies*, tout en rendant la taxe facultative, sa création relevant d'une décision du conseil municipal, et précisant que la taxe ne s'applique pas lorsque le prix de cession du terrain est inférieur au prix d'acquisition majoré d'un montant égal à 200 % de ce prix ;

– un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet rétablissant l'article 7 *septies* dans le texte adopté par le Sénat et l'Assemblée nationale en première lecture.

**M. Pierre Ducout** a indiqué qu'il fallait tenir compte des réalités du droit de l'urbanisme face aux besoins en logements. Il a rappelé l'existence d'un encadrement de ce droit par le schéma de cohérence territoriale (SCOT) dans les aires urbaines, tout en soulignant que la réalisation des autres documents d'urbanisme était du ressort de la commune et que celle-ci devait prévoir les modalités d'accueil des nouvelles populations dans ce cadre. Il a rappelé que la révision des plans d'occupation des sols ou des plans locaux d'urbanisme s'accompagnait d'un dialogue avec les propriétaires sur le classement de certains terrains et qu'il lui semblait donc logique que l'instauration d'un partage de la plus-value soit du ressort de la commune, sachant qu'une cohérence en matière d'urbanisme était assurée par le SCOT.

**M. François Brottes** s'est interrogé sur la nécessité de prévoir une saisine pour avis des chambres d'agriculture. **Le Président Patrick Ollier** a répondu que rien n'empêchait le maire de procéder à des consultations mais rappelé que les décisions en matière d'urbanisme étaient du seul ressort du conseil municipal. **M. Jean-Yves Le Bouillonnet** a souligné que l'un de ses amendements prévoyait l'instauration de cette taxe, sauf délibération contraire du conseil municipal. **Le Président Patrick Ollier** a estimé qu'une décision positive du conseil municipal était plus opportune qu'une réglementation nationale.



**M. Martial Saddier** s'est interrogé sur l'hypothèse d'un transfert de compétences en matière d'urbanisme à un établissement public de coopération intercommunale. **Le Président Patrick Ollier** a déclaré que la création de la taxe devait être décidée par la personne publique compétente en matière d'urbanisme et que l'amendement du rapporteur serait rectifié le cas échéant d'ici la séance publique.

La Commission a *adopté* l'amendement du rapporteur et rétabli l'article 4 *septies* dans une nouvelle rédaction, les trois amendements présentés par M. Jean-Yves Le Bouillonnet devenant alors *sans objet*.

**Article 4 octies** : *Prise en compte des logements-foyers dans le calcul de la dotation de solidarité urbaine*

La Commission a *adopté* un amendement du rapporteur *rétablissant* dans sa rédaction adoptée en première lecture par l'Assemblée nationale cet article supprimé par le Sénat, prenant en compte les logements foyers pour la dotation de solidarité urbaine (DSU).

## TITRE II

### DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS ET ACCÈS AU LOGEMENT

#### CHAPITRE I<sup>ER</sup> : Favoriser l'accession à la propriété

##### Avant l'article 5

Suivant son rapporteur, la Commission a *rejeté* un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet prévoyant la remise par le Gouvernement au Conseil national de l'habitat d'un rapport annuel sur l'évolution des demandeurs de logements sociaux au niveau national et par zone géographique.

De même, elle a *rejeté* un second amendement du même auteur modifiant la programmation de la construction des logements sociaux prévue, pour les années 2006 à 2010, par l'article 87 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale pour :

- accroître le nombre total de logements à construire de 20 000 par an et,
- modifier la ventilation par catégorie de prêts aidant à leur réalisation afin, d'une part, de diminuer de 12 000 par an le nombre de logements financés par des prêts locatifs sociaux (PLS) et, d'autre part, de distinguer les logements financés par des prêts locatifs à usage social (PLUS) en portant leur nombre à 70 000 par an et les logements financés par des prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) en portant leur nombre à 20 000 par an, l'objectif de développement de ces deux catégories de logements étant, dans le droit existant, commun et égal à 63 000 nouveaux logements ainsi financés par an. Cette nouvelle répartition permettrait d'orienter le programme en faveur des dispositifs les plus sociaux, les PLAI.

**Article 5** : *Taux réduit de TVA pour les logements en accession sociale à la propriété situés dans ou à proximité de quartiers de rénovation urbaine*

Suivant son rapporteur, la Commission a *rejeté* :

– d’une part, un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet étendant le bénéfice du taux réduit de TVA pour les logements en accession sociale à la propriété à l’ensemble des quartiers situés en zone urbaine sensible ou faisant l’objet soit d’un grand projet de ville soit d’une opération de renouvellement urbain ;

– d’autre part, un amendement de M. Jean-Pierre Abelin étendant le bénéfice du taux réduit de TVA aux logements en accession sociale à la propriété situés dans les zones de revitalisation rurale.

Puis, elle a *adopté* un amendement de précision du Président Patrick Ollier.

La Commission a ensuite rejeté un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet étendant le bénéfice du taux réduit de TVA pour les logements en accession sociale à la propriété aux quartiers prioritaires des contrats urbains de cohésion sociale.

Elle a ensuite *adopté* l’article 5 *ainsi modifié*.

**Article 5 bis A** (article L. 443-12 du code de la construction et de l’habitation) : *Instauration d’une décote ou d’une surcote sur les ventes de logements sociaux et encadrement des reventes spéculatives de logements sociaux*

La Commission a *adopté* un amendement du rapporteur rectifiant une erreur matérielle.

Elle a également *adopté* un second amendement du même auteur organisant l’exercice des fonctions de syndic de copropriété par l’organisme vendeur de logements HLM tant qu’il demeure propriétaire d’au moins un logement, sauf si les autres copropriétaires détenant au moins 60 % des voix désignent un autre syndic, prévoyant que le plafonnement des voix d’un copropriétaire ne s’applique pas à l’organisme vendeur, et autorisant ce dernier à continuer d’exercer les fonctions de syndic même après la vente du dernier lot si les propriétaires le souhaitent.

Puis, la Commission a *adopté* l’article 5 bis A *ainsi modifié*.

**Article 5 bis B** (article L. 443-15-6 [nouveau] du code de la construction et de l’habitation) : *Instauration d’un guichet unique dans les communes pour favoriser l’accession sociale à la propriété et intégration temporaire des logements en accession sociale dans le décompte prévu par l’article 55 de la loi « SRU »*

Suivant son rapporteur, la Commission a *rejeté* un amendement de suppression de l’article présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonnet.

Puis, suivant son rapporteur, la Commission a *adopté*, contre l’avis des commissaires appartenant aux groupes socialiste et UDF, un amendement du Président Patrick Ollier rétablissant la rédaction de l’article qui avait été adoptée par l’Assemblée nationale en première lecture, et prévoyant la prise en compte, pendant 5 ans, au titre de l’article 55 de la loi « SRU », des logements construits dans le cadre d’opérations d’accession sociale à la propriété.

En conséquence, deux amendements de M. Jean-Yves Le Bouillonec sont devenus sans objet :

– le premier supprimant l’assimilation des logements HLM vendus à leur locataire à des logements sociaux au sens de l’article L. 302-5 du code de la construction et de l’habitation ;

– le second ne permettant cette assimilation que sous réserve de la création concomitante d’une offre locative sociale équivalente.

Puis, la Commission a *adopté* l’article 5 bis B ainsi modifié.

**Article 5 bis** : *Bail à construction*

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

**Article 5 ter** (article L. 443-15-2-1 [nouveau] du code de la construction et de l’habitation) : *Vente de logements locatifs conventionnés par les collectivités territoriales*

La Commission a *adopté* un amendement de coordination du rapporteur, puis l’article *ainsi modifié*.

**Article 5 quater** : *Régime fiscal du prêt social de location-accession*

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

**Article 5 quinquies** (articles L. 311-4 et L. 443-11-1 [nouveau] du code de la construction et de l’habitation) : *Possibilité pour les collectivités territoriales de bénéficier de prêts réglementés de l’Etat pour la construction de logements locatifs sociaux*

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

**Article additionnel après l’article 5 quinquies** (article L. 313-6-1 [nouveau] du code monétaire et financier) : *Garantie des emprunts consentis en faveur des titulaires d’un contrat de travail autre qu’un CDI*

La Commission, suivant l’avis favorable du rapporteur, a *adopté* un amendement de M. Luc Chatel instituant un mécanisme de garantie des emprunts contractés par des titulaires d’un contrat de travail autre qu’à durée indéterminée.

**Article 5 sexies** (articles L.443-6-2 à L.443-6-13 [nouveaux], L.472-1-8 [nouveau], L.481-6 [nouveau] du code de la construction et de l’habitation ; articles 1584 ter et 1594 H bis [nouveau] du code général des impôts) : *Sociétés civiles immobilières de capitalisation d’accession progressive à la propriété*

La Commission a *adopté* l’article *sans modification*.

**Article 5 septies** : *Suppression de la garantie de financement et d'acquisition des locaux non vendus en cas d'opérations d'accession à la propriété réalisées par les sociétés coopératives HLM*

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

**Article 5 octies** (article 1387 A [nouveau] du code général des impôts) : *Exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant cinq ans pour les logements situés en zone franche urbaine et occupés par leur propriétaire*

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

## CHAPITRE II : Développer l'offre locative privée à loyers modérés

### Avant l'article 6

La Commission, suivant l'avis défavorable du rapporteur, a *rejeté* un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet prévoyant un rapport annuel du Gouvernement au Parlement sur l'impact des aides à la personne sur la solvabilité des bénéficiaires.

**Article additionnel avant l'article 6** : *Révision annuelle du barème de l'aide personnalisée au logement (APL)*

La Commission a examiné en discussion commune deux amendements de M. Jean-Yves Le Bouillonnet et de M. Jean-Pierre Abelin proposant la révision annuelle du barème de l'APL dans la même proportion que la variation du nouvel indice de référence des loyers. Suivant l'avis favorable du rapporteur, la Commission a *adopté* le premier, M. Jean-Pierre Abelin s'y ralliant en retirant le sien.

**Article additionnel avant l'article 6** : *Suppression de la carence pour le versement de l'aide personnalisée au logement*

La Commission a *adopté* trois amendements identiques du rapporteur, et de MM. Jean-Yves Le Bouillonnet et Jean-Pierre Abelin.

**Article additionnel avant l'article 6** : *Allongement de la périodicité des versements de l'aide personnalisée au logement de faible montant*

La Commission a examiné en discussion commune quatre amendements, dont un du rapporteur, deux de M. Jean-Yves Le Bouillonnet et un de M. Jean-Pierre Abelin, visant tous à contourner la difficulté liée au trop grand coût de gestion de l'attribution des allocations de très faible montant. La Commission a *adopté* l'amendement du rapporteur, prévoyant que l'APL est versée au bénéficiaire dans sa totalité quel que soit son montant, les deux autres s'y ralliant en devenant cosignataires.

**Article 6** (article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation) : *Élargissement des compétences de l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat*

La Commission a *adopté* un amendement du rapporteur visant à maintenir un régime juridique de même niveau normatif pour la fixation des conditions de ressources permettant

de bénéficier des subventions de l'ANAH, que les subventions soient justifiées ou non par des travaux.

Elle a *rejeté*, suivant l'avis défavorable du rapporteur, deux amendements de M. Jean-Yves Le Bouillonec visant d'une part, à assurer une cohérence entre les plafonds de loyers et de ressources du secteur privé aidé et du secteur social, et d'autre part à instituer un fonds de garantie couvrant les risques locatifs dans le parc privé conventionné et le parc locatif social.

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

**Article 6 bis** (article L. 444-2 du code de la construction et de l'habitation) : *Extension du champ d'application du régime juridique de la prise à bail de logements vacants par les organismes HLM aux SCI familiales*

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

**Article 7** : *Déduction sur les revenus fonciers pour les propriétaires bailleurs passant une convention*

La Commission a *adopté* un amendement du rapporteur retardant de trois mois l'entrée en vigueur du dispositif dit « Borloo dans l'ancien » d'incitation à la mise en location de logements prévu par l'article ; puis elle a *adopté* l'article *ainsi modifié*.

**Article 7 bis** : *Réforme de l'amortissement « Robien » et création d'un dispositif d'investissement locatif dans le secteur intermédiaire*

La Commission, suivant l'avis défavorable du rapporteur, a *rejeté* deux amendements de M. Jean-Yves Le Bouillonec supprimant, pour le premier, et modifiant (en prévoyant un plafond de ressources pour les bénéficiaires), pour le second, le dispositif de soutien à l'investissement locatif dit « amortissement Robien ». Elle a *adopté* ensuite l'article *sans modification*.

**Article 7 ter** : *Exonération de TVA sur les opérations de portage immobilier provisoire*

La Commission a *adopté* l'article *sans modification*.

### CHAPITRE III : **Lutter contre l'insalubrité et la vacance des logements**

**Article 7 sexies A (nouveau)** (article L. 129-2 du code de la construction et de l'habitation) : *Ratification de l'ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux*

La Commission a *adopté* l'article *sans modification*.

**Article 7 sexies** (articles L. 145-23-1 [nouveau] du code de commerce) : *Remise sur le marché des logements vacants situés au-dessus des commerces*

La Commission a *adopté* l'article *sans modification*.

### **Après l'article 7 septies**

La Commission, suivant l'avis défavorable du rapporteur, a *rejeté* un amendement portant article additionnel de M. Jean-Yves Le Bouillonnet instaurant un mécanisme de garantie contre les risques locatifs pour l'ensemble du parc locatif privé.

**Article 7 octies** (articles 1407 *bis* [nouveau] et 1408 du code général des impôts) : *Assujettissement des logements vacants à la taxe d'habitation*

La Commission a *adopté* l'article *sans modification*.

**Article 7 nonies** : *Création d'un permis de mise en location*

La Commission, suivant l'avis défavorable du rapporteur, a *rejeté* trois amendements de M. Jean-Yves Le Bouillonnet, l'un créant un dispositif de contrôle et de sanction en matière d'hygiène et de santé, un deuxième élargissant les possibilités d'expérimentation du permis de louer aux communes de plus de 15 000 habitants, le dernier instituant une expérimentation sur un permis de mise en copropriété. Le rapporteur, soutenu par le Président Patrick Ollier, a expliqué qu'il adhérait à l'idée de créer un contrôle sanitaire préalable, mais que celle-ci avait déjà trouvé une traduction dans le projet de loi ; qu'en outre, il était délicat d'introduire des sanctions dans un dispositif d'expérimentation ; qu'enfin le permis de mise en copropriété recoupait le dispositif de la proposition de loi n° 2063 de Mme Martine Aurillac et plusieurs de ses collègues relative au droit de préemption des locataires en cas de vente d'un immeuble, déposée le 9 février 2005.

La Commission a ensuite *adopté* l'article *sans modification*.

### **CHAPITRE IV : Dispositions relatives aux bailleurs sociaux**

**Article 8** : *Habilitation du Gouvernement à réformer par ordonnance le statut des OPHLM et des OPAC*

La Commission a *rejeté*, suivant l'avis défavorable du rapporteur, deux amendements de M. Jean-Yves Le Bouillonnet, visant pour le premier à supprimer l'article, et pour le second, à prévoir que les offices publics de l'habitat peuvent recruter directement des fonctionnaires. Sur le second point, le Président Patrick Ollier, reconnaissant l'importance du problème soulevé, mais l'impossibilité de le résoudre sous la forme retenue par l'amendement, a invité l'auteur de celui-ci à se rapprocher du rapporteur, afin qu'ils interpellent ensemble le Gouvernement en vue d'une solution acceptable.

La Commission a ensuite *adopté* l'article *sans modification*.

**Article 8 bis AA (nouveau)** : *Régime fiscal des plus-values dégagées par les SEM à l'occasion de cessions d'immeubles bâtis*

La Commission a *adopté* l'article *sans modification*.

**Article 8 bis B (nouveau)** : *Extension de l'exonération de la contribution sociale de solidarité aux sociétés d'économie mixte de construction ou d'aménagement pour les activités qu'elles réalisent dans le cadre des missions de service d'intérêt général*

La Commission a *adopté* l'article *sans modification*.

**Article 8 ter A (nouveau)** (article L. 443-11-1 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation) : *Vente de logements-foyers appartenant aux organismes HLM*

La Commission a *adopté* un amendement de *rédaction globale* du rapporteur permettant d'adapter aux logements-foyers les règles régissant la cession des logements appartenant aux organismes d'HLM.

**Article 8 ter** (articles L. 421-1, L. 422-2 et L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation) : *Extensions des compétences des organismes HLM*

La Commission a *adopté* l'article *sans modification*.

#### **Après l'article 8 ter**

M. Jean-Pierre Abelin a *retiré* un amendement autorisant les organismes d'HLM à réaliser entre eux des opérations de vente d'immeubles en l'état futur d'achèvement, après que le rapporteur a expliqué que cette autorisation était déjà accordée par l'article 8 *ter* du projet de loi.

**Article 8 quater A (nouveau)** (article L. 445-8 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation) : *Autorisation des unions d'économie sociale à conclure des conventions globales de patrimoine avec l'État*

La Commission a *adopté* l'article *sans modification*.

**Article 8 quater** (articles L. 423-10, L. 423-11 et L. 423-11-1 à L.423-11-3 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation) : *Gouvernance des sociétés anonymes d'HLM*

La Commission a *adopté* l'article *sans modification*.

**Article 8 quinquies** : *Compétence de syndic des sociétés anonymes d'HLM et des sociétés coopératives d'HLM*

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

**Article 8 sexies B** : *Compétences des organismes HLM pour réaliser des immeubles en vente en l'état futur d'achèvement pour des opérations de dissociation de l'usufruit locatif et de la nue-propiété*

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

**Article 8 sexies C** : *Possibilité pour certains organismes HLM de réaliser des immeubles en vente en l'état futur d'achèvement au profit d'autres organismes HLM*

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

**Article 8 sexies D** : *Exercice de la compétence d'aménageur par les sociétés coopératives HLM sans agrément*

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

**Article 8 sexies E** : *Simplification des procédures de démolition d'immeubles de logements sociaux*

La Commission a *adopté* l'article *sans modification*.

#### CHAPITRE V : **Renforcer la mixité de l'habitat**

**Article 8 sexies** : *Renforcement du rôle du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées*

La Commission a *adopté* l'article *sans modification*.

**Article 8 septies A (nouveau)** (article L.411-5 du code de la construction et de l'habitation) : *Prolongation du conventionnement des logements appartenant à des filiales immobilières de la Caisse des dépôts et consignations*

La Commission a *adopté* deux amendements du rapporteur, le premier fixant à six ans la durée maximale pendant laquelle les logements doivent continuer à être loués sous condition de ressources et en deçà des plafonds de loyers, le second réservant le dispositif de sortie de convention mis en place par l'article aux seuls locataires en place. Elle a *rejeté* trois amendements de M. Jean-Yves Le Bouillonnet, deux d'entre eux prévoyant un droit d'opposition du maire au non renouvellement de la convention, le troisième améliorant les conditions de ressources et de loyers pris en compte, au niveau de ceux en vigueur dans les logements financés à l'aide d'un prêt locatif à usage social.

La Commission a ensuite *adopté* l'article *ainsi modifié*.

**Article 8 septies B (nouveau)** (articles L. 411-5-1 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation) : *Information sur le non renouvellement des conventions APL*

La Commission a *adopté* l'article *sans modification*.

**Article 8 septies C (nouveau)** : *Obligation pour les bailleurs de logements conventions de reloger les locataires en cas de non renouvellement de la convention*

La Commission a *adopté* un amendement du rapporteur *supprimant* cet article.

**Article 8 septies D (nouveau)** : *Renforcement de l'action de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU)*

La Commission a *adopté* l'article *sans modification*.

**Article 8 septies E (nouveau)** : *Prise en compte des aires permanentes d'accueil des gens du voyage dans le décompte de l'article 55 de la loi « SRU »*

Deux amendements identiques de suppression de cet article, présentés par le rapporteur et M. Jean-Yves Le Bouillonnet ont été *retirés*, après que M. Martial Saddier a souligné que les communes peu avancées en matière de logement social étaient aussi souvent peu accueillantes vis-à-vis des gens du voyage, et que M. Jean-Yves Le Bouillonnet a fait



observer qu'il était possible de conserver le principe d'une incitation à créer des aires d'accueil pour les gens du voyage, sans modifier l'objectif en termes de logement social fixé par l'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains. Il a suggéré de tenir compte de l'effort fait en direction des gens du voyage pour atténuer la pénalité subie par les communes qui ne respectent pas leurs obligations en termes de logement social. Le Président Patrick Ollier a trouvé cette idée très intéressante, et a suggéré que le rapporteur se rapproche de M. Jean-Yves Le Bouillonec pour présenter un amendement lors de la réunion tenue en vertu de l'article 88 du Règlement.

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

**Article 8 septies F (nouveau)** (L.302-5 du code de la construction et de l'habitation) : *Prise en compte, au titre de l'article 55 de la loi « SRU », des logements sociaux pendant 5 ans après leur déconventionnement*

La Commission a *rejeté*, suivant l'avis défavorable du rapporteur, un amendement de suppression de M. Jean-Yves Le Bouillonec, puis a *adopté* l'article *sans modification*.

#### **Avant l'article 8 septies**

La Commission a *rejeté*, sur avis défavorable du rapporteur, onze amendements portant articles additionnels de M. Jean-Yves Le Bouillonec :

– le premier, prévoyant de pénaliser les communes ne respectant pas l'objectif en matière de logement social fixé par l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, par une réduction de leur part de dotation forfaitaire des communes visées à l'article 2334-7 du code général des collectivités territoriales ;

– le deuxième, obligeant chaque maire à présenter en fin de mandat un rapport public sur la situation du logement locatif social dans sa commune ;

– le troisième, instituant une part supplémentaire au sein de la dotation forfaitaire des communes qui tiendrait compte de l'effort de celles-ci en matière de construction de logements locatifs sociaux ;

– le quatrième, majorant la contribution au fonds de solidarité des communes de la région d'Île-de-France des communes n'ayant pas encore atteint le seuil de 15 %, six ans après la fixation d'un objectif de 20 % ;

– le cinquième, instaurant un coefficient de pondération à la dotation de base des EPCI pour tenir compte de l'effort des communes membres en faveur de la construction locative sociale ;

– le sixième, intégrant dans les critères de versement de la dotation de solidarité communautaire (DSC) le nombre de logements locatifs sociaux des communes membres de l'EPCI ;

– le septième, étendant l'obligation de disposer de 20 % de logements locatifs sociaux aux communes d'au moins 1 500 habitants ;

– le huitième, étendant la même obligation aux communes d’au moins 3 500 habitants membres d’un établissement public de coopération intercommunale dont la population est supérieure à 50 000 habitants ainsi qu’à toutes les communes d’Île-de-France ;

– le neuvième, conditionnant, dans les communes ne respectant pas leur obligation de disposer de 20 % de logements locatifs sociaux, l’octroi du permis de construire pour les immeubles comportant au moins vingt logements à l’affectation d’un quota minimal de 20 % de ces logements au logement social ;

– le dixième, prévoyant la même condition pour la construction des immeubles d’au moins dix logements ;

– le onzième, imposant au préfet une obligation de se substituer au maire pour conclure une convention avec un organisme en vue de la construction ou l’acquisition des logements sociaux, lorsqu’il a constaté la carence de la commune au regard des objectifs fixés par l’article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite SRU.

**Article 8 septies** (article L. 302-9-1-1 du code de la construction et de l’habitation) : *Adaptation de l’article 55 de la loi « SRU »*

La Commission a examiné en discussion commune trois amendements de M. Jean-Yves Le Bouillonnet visant à insérer un article L. 302-6-1 dans le code de la construction et de l’habitation proposant un classement des différents types de logements sociaux, reposant sur un système de coefficient, afin de mieux accompagner les collectivités locales qui accueillent sur leur territoire l’ensemble de la gamme des logements sociaux. Conformément à l’avis défavorable du rapporteur, elle a *rejeté* ces trois amendements, ainsi que l’amendement suivant du même auteur supprimant les alinéas 3 à 11 de l’article, au motif que les aménagements à la loi dite SRU apportés par ces alinéas conduisaient à abaisser le montant de la contribution de solidarité due par les communes qui ne respectent pas les objectifs fixés par l’article 55 de cette loi. Elle a ensuite *rejeté* un autre amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet renforçant les conditions d’application du prélèvement de solidarité effectué au titre de l’article 55 précité, en n’exonérant que les communes bénéficiant de la dotation de solidarité urbaine (DSU) et ayant sur leur territoire une zone urbaine sensible (ZUS), en multipliant par cinq le prélèvement effectué par logement social manquant dans les communes soumises à une obligation de 20 %, et en ramenant à 3 000 euros le seuil en deçà duquel le prélèvement n’est pas effectué. La Commission a également *rejeté* l’amendement suivant du même auteur visant à supprimer les alinéas 30 à 40 de cet article, relatifs aux commissions chargées de l’examen du respect des obligations de réalisation de logements sociaux. Puis la Commission a *adopté* l’article 8 septies sans modification.

**Article 8 undecies** (article L. 302-1 du code de la construction et de l’habitation) : *Réalisation d’études de cadrage sur l’habitat par les syndicats mixtes*

La Commission a *adopté* cet article sans modification.

## Avant l'article 9

Suivant l'avis défavorable du rapporteur, la Commission a *rejeté* un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet visant à revenir sur la réforme des fonds de solidarité pour le logement (FSL) opérée par la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, pour rétablir le financement paritaire des FSL par l'État et les départements, le rôle des plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) pour l'établissement des conditions d'octroi, et rendant obligatoire la participation financière des distributeurs d'eau et d'énergie et des opérateurs de téléphone au financement du FSL.

De même, elle a *rejeté* un second amendement abrogeant l'article 60 de la loi précitée, qui prévoyait la possibilité de transférer tout ou partie du contingent préfectoral aux maires ou présidents d'EPCI compétents en matière d'habitat.

**Article 9** (articles L. 441-1-1, L. 441-1-2, L. 441-1-4, L. 441-2-3 et L. 441-2-5 du code de la construction et de l'habitation) : *Rôle des EPCI, des commissions départementales de médiation et des préfets dans l'attribution des logements locatifs sociaux*

La Commission a *rejeté* un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet visant à supprimer cet article, qu'elle a *adopté sans modification*.

**Article 10** (articles L. 441-8 et L. 441-12 du code de la construction et de l'habitation) : *Réforme du dispositif du supplément de loyer de solidarité (SLS)*

La Commission a *rejeté* un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet visant à supprimer cet article. Puis elle a *adopté* deux amendements du rapporteur permettant aux programmes locaux de l'habitat (PLH) de porter jusqu'à 35 % des ressources du foyer le plafond du montant du supplément de loyer de solidarité cumulé avec le montant du loyer principal. Elle a ensuite *adopté* l'article 10 *ainsi modifié*.

## CHAPITRE VI : Dispositions en faveur des plus défavorisés

**Article 11 AA** (articles 257, 258 *sexies*, 284 et 1384 D du code général des impôts et articles L. 2335-3, L. 3334-17, L. 4332-11, L. 5214-23-2, L. 5215-35 et L. 5216-8-1 du code général des collectivités territoriales) : *Avantages fiscaux en faveur du développement et de la réhabilitation des centres d'hébergement d'urgence*

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

## Avant l'article 11 A

Suivant l'avis défavorable du rapporteur, la Commission a *rejeté* un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet visant à supprimer l'article 65 de la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales transférant aux départements les fonds de solidarité pour le logement (FSL), amendement déclaré irrecevable en première lecture au regard de l'article 40 de la Constitution.

**Article 11 A** (articles L. 633-4-1 [nouveau] et L. 633 5 du code de la construction et de l'habitation) : *Adaptation du dispositif des logements-foyers*

La Commission a *adopté* l'article 11 A *sans modification*.

**Article 11** (article L. 115-3 du code de l'action sociale et des familles) : *Encadrement des coupures d'électricité, de gaz et d'eau pendant la période hivernale*

Après que **MM. Martial Saddier** et **Jean-Pierre Abelin** l'ont estimé excellent, la Commission a *adopté* un amendement du rapporteur visant, par une modification rédactionnelle, à inclure l'eau chaude sanitaire et le chauffage collectif dans l'ensemble des fournitures de chaleur visées dans cet article. Elle a ensuite *adopté* un amendement rédactionnel du même auteur. Puis elle a examiné un amendement de M. Jean-Pierre Abelin relatif aux modalités de saisine des fonds de solidarité pour le logement : le rapporteur ayant estimé qu'il était satisfait par la rédaction actuelle de l'article 11 et par le décret n° 2005-971 du 10 août 2005 relatif à la procédure applicable en cas d'impayés des factures d'électricité, il a été *retiré*. Suivant l'avis défavorable du rapporteur, la Commission a ensuite *rejeté* un autre amendement de M. Jean-Pierre Abelin visant à prolonger les délais accordés aux consommateurs d'eau, gaz et électricité en retard de paiement pour se mettre en règle avant que la fourniture ne soit réduite ou suspendue, puis elle a *adopté* l'article 11 *ainsi modifié*.

**Article 11 bis (nouveau)** (article L. 279 du code général des impôts) : *Taux réduit de TVA pour les réseaux de chaleur*

La Commission a examiné un amendement rédactionnel du rapporteur visant à remplacer, à l'alinéa 2 de cet article, le terme d'« énergie calorifique » par celui de « chaleur ». **M. Alain Gouriou** ayant signalé qu'une telle modification risquait d'exclure la climatisation, le rapporteur a accepté de *retirer* son amendement afin d'effectuer les vérifications nécessaires. La Commission a ensuite examiné deux amendements, présentés respectivement par Mme Chantal Brunel et par M. Michel Raison, relatifs à l'application du taux de TVA réduit à 5,5 % aux fournitures de chaleur produite pour moitié au moins à partir d'énergies renouvelables, telles que la géothermie ou la biomasse. **M. Jean-Yves Le Bouillonnet** s'est étonné qu'aucune disposition en ce sens ne figure dans le projet de loi du Gouvernement qui s'y était pourtant engagé, et avait même annoncé une application rétroactive à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006, puisque la directive 2006/18/CEE du Conseil du 14 février 2006 modifiant la directive 77/388/CEE en ce qui concerne les taux réduits de taxe sur la valeur ajoutée le permet désormais. Confirmant les propos de son collègue, **M. Serge Poignant** a insisté sur la nécessité de mettre en œuvre ces dispositions. **Le rapporteur** ayant fait remarquer que se posait également la question du seuil à appliquer pour bénéficier du taux réduit, **le Président Patrick Ollier** s'est prononcé en faveur d'un seuil de fourniture de chaleur produite à partir d'énergies renouvelables fixé à 80 %. **M. Serge Poignant**, en revanche, a plaidé en faveur d'un seuil de 50 % d'énergies renouvelables, estimant que le chiffre retenu ne devait pas avoir d'effet désincitatif, d'une part, et devait être techniquement réalisable, d'autre part. Concluant sur la nécessité de reconsidérer cette question dans son ensemble, **le Président Patrick Ollier** a proposé au rapporteur de présenter, en concertation avec les autres commissaires intéressés, un nouvel amendement lors de la réunion de la Commission en application de l'article 88 du Règlement. Les amendements de Mme Chantal Brunel et de M. Michel Raison ont été retirés, ainsi qu'un amendement de M. Jean-Pierre

Abelin poursuivant le même objectif. La Commission a ensuite *adopté* l'article 11 *bis* (*nouveau*) *sans modification*.

**Article 11 *ter* (*nouveau*)** (article 5 de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur) : *Classement préfectoral des réseaux de chaleur*

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

### TITRE III

## DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES AU LOGEMENT ET À LA COHÉSION SOCIALE

### CHAPITRE I<sup>ER</sup> : Dispositions relatives à la construction

**Article 13 (*nouveau*)** (article L. 834-1 du code de la sécurité sociale et article L. 134-7I, articles L. 112-18, L. 112-19 et L. 111-7-2-1 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation) : *Ratification de l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 et obligation de fournir un état de l'installation intérieure d'électricité*

La Commission a *adopté* deux amendements du rapporteur, l'un fixant à six ans la durée minimale de la convention ANAH en l'absence de travaux, l'autre remplaçant, en cas de vente du bien en cours de convention, la publication aux hypothèques de la convention ANAH par une obligation d'engagement écrit du nouvel acquéreur de reprendre les engagements de la convention, sous peine de nullité de la vente. Puis, elle a *adopté* l'article *ainsi modifié*.

**Article 14** (articles L. 111-6-2-1 et L. 111-6-2-2 et articles L. 262-1 à L. 262-10 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation) : *Vente d'immeubles à rénover*

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

**Article 15** (article L. 472-1-7 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation) : *Développement de l'offre locative de logements sociaux dans les départements d'outre-mer*

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

### Après l'article 16

La Commission a *rejeté* un amendement de M. Antoine Herth prévoyant que le maître de l'ouvrage qui provoque un trouble anormal du voisinage du fait de travaux de construction est responsable de plein droit des conséquences de ce trouble.

**Article 16 *bis* (*nouveau*)** : *Allongement du délai prévu pour les demandes d'aides au titre de la sécheresse de 2003*

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

## CHAPITRE II : Dispositions relatives aux rapports entre les bailleurs et les locataires

**Article 17 :** *Avancement de la date d'entrée en vigueur du nouvel indice de référence des loyers*

La Commission a *adopté* un amendement rédactionnel du rapporteur, puis a examiné un autre amendement du même auteur visant à remplacer l'expression « expulsion du locataire » par celle de « résiliation de plein droit du bail ». Interrogé sur ce point par **M. Alain Gouriou, le rapporteur** a expliqué que le juge ne pouvait pas ordonner l'expulsion du locataire par une ordonnance de référé mais simplement prononcer la résiliation du bail entraînant l'expulsion. La Commission a ensuite *adopté* l'article *ainsi modifié*.

**Article 18 bis :** *Extension des compétences des commissions départementales de conciliation aux litiges relatifs à la décence des logements*

La Commission a *adopté* un amendement rédactionnel du rapporteur, puis a *adopté* l'article *ainsi modifié*.

**Article 18 quater :** *Dérogation à la liste des charges récupérables par accord collectif local*

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

**Article 18 quinquies :** *Caractère récupérable des charges liées aux ascenseurs*

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

**Article 18 sexies :** *Simplification du calcul des charges récupérables en cas de prestation de service par une entreprise*

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

## CHAPITRE III : Autres dispositions

**Article 19 AA (nouveau) :** *Taux de subvention pour les aires de passage des gens du voyage*

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

**Article 19 A :** *Imputation des frais de relance en cas de recouvrement d'une créance par un syndicat de copropriétaires*

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

**Article 19 BA (nouveau) :** *Règles de vote des investissements de sécurité dans les copropriétés*

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

**Article 19 B** : *Simplification des obligations comptables des « petites copropriétés »*

La Commission a *adopté* un amendement du rapporteur visant à rétablir le texte de l'article 19 B adopté par l'Assemblée nationale en première lecture, et supprimé par le Sénat.

**Article 19 C** : *Privilège spécial immobilier du syndicat de copropriétaires*

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

**Article 19 bis (nouveau)** (articles 41-1 à 41-5 [nouveaux] de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété dans les immeubles bâtis) : *Statut des résidences-services*

La Commission a *adopté* un amendement rédactionnel du rapporteur, puis a *adopté* l'article *ainsi modifié*.

**Article 20** (article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation) : *Extension du régime du délai de rétractation de l'acquéreur non professionnel d'un bien immobilier*

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

**Article 23 bis A (nouveau)** : *Taux réduit de TVA pour la réalisation de certains logements locatifs sociaux construits par l'association Foncière Logement*

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

**Article 25 bis** : *Dérogation à la continuité territoriale pour la constitution d'une communauté de communes*

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

**Avant l'article 27**

Suivant l'avis défavorable de son rapporteur, la Commission a *rejeté* un amendement de M. Jean-Pierre Abelin visant à instituer un répertoire national recensant les crédits accordés aux personnes physiques pour des besoins non professionnels (« fichier positif »).

**Article 27** (article L. 710-7-1 [nouveau] du code de l'urbanisme) : *Application à Mayotte*

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

**Article 28 (nouveau)** (article L. 730-5 du code de l'urbanisme) : *Autorisations de lotir à Mayotte*

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

**Article 29 (nouveau)** (article 62 [nouveau] de la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine) : *Intervention de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) à Mayotte*

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

La Commission a ensuite *adopté* l'ensemble du projet de loi *ainsi modifié*.

