



N° 402

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DOUZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 27 novembre 2002.

PROJET DE LOI

*portant diverses dispositions relatives à l'urbanisme, à l'habitat
et à la construction,*

(Renvoyé à la commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

PRÉSENTÉ

AU NOM DE M. JEAN-PIERRE RAFFARIN,

Premier ministre,

PAR M. GILLES DE ROBIEN,

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

Urbanisme.

MESDAMES, MESSIEURS,

TITRE I^{ER} - DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

L'application de certaines dispositions d'urbanisme de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains pose de véritables difficultés, susceptibles notamment de ralentir la construction.

Sans bouleverser l'équilibre général de la réforme du code de l'urbanisme issue de cette loi, il est apparu nécessaire de procéder à quelques assouplissements, sans attendre la mise en cohérence, annoncée par le Premier ministre, de cette loi et des lois dites « Voynet » (loi n° 99-533 du 25 juin 1999 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire) et « Chevènement » (loi n° 99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale).

Cinq sources de difficultés ont été identifiées :

- la règle limitant l'extension de l'urbanisation en l'absence de schéma de cohérence territoriale, dans les communes situées à moins de 15 km des agglomérations et du littoral ;

- le contenu des plans locaux d'urbanisme et, en particulier, l'opposabilité directe aux actes d'urbanisme des « projets d'aménagement et de développement durable », porteuse de risques juridiques ;

- les incertitudes juridiques liées à la distinction entre révision et modification des plans locaux d'urbanisme ;

- les difficultés liées à la transition entre les plans d'occupation des sols et les plans locaux d'urbanisme ;

- la participation pour voie nouvelle et réseaux.

Les dispositions proposées ont pour objet de permettre aux collectivités locales de dégager les terrains nécessaires à leur développement et à la construction de logements, sans remettre en cause les grands objectifs de la loi. Il s'agit de lever quelques contraintes excessives, de simplifier et de clarifier les dispositions législatives afin d'éviter que des ambiguïtés ou des incompréhensions ne retardent ou n'empêchent la réalisation de projets.

L'**article 1^{er}** modifie l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme pour assouplir la règle dite « des 15 kilomètres » : celle-ci ne s'appliquera plus aux zones d'urbanisation future qui ont été délimitées avant l'entrée en vigueur de l'article L. 122-2, mais qui n'avaient pas été ouvertes à l'urbanisation à cette date. Dans ces zones, les implantations des commerces les plus importants et des complexes cinématographiques restent néanmoins soumises à l'accord préalable du préfet ou de l'établissement public qui élabore le schéma de cohérence territoriale (SCOT).

En outre, le pouvoir de dérogation donné au préfet en l'absence de périmètre de SCOT, n'est plus réservé aux seules extensions limitées de l'urbanisation.

L'**article 2** modifie l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme pour mieux distinguer dans le projet d'aménagement et de développement durable :

- les orientations générales, qui portent sur la politique d'urbanisme de l'ensemble de la commune ;

- les dispositions particulières, qui précisent les conditions d'aménagement d'un quartier ou d'une zone à urbaniser.

Il précise que le règlement du plan local d'urbanisme doit être en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable.

L'**article 3** modifie l'article L. 123-5 du code de l'urbanisme pour préciser que les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable ne sont pas opposables aux permis de construire et aux autres autorisations d'urbanisme.

L'**article 4** modifie l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme pour préciser que la procédure de modification des plans locaux d'urbanisme constitue la règle de droit commun et qu'il n'y a lieu de recourir à la procédure de révision qu'au cas où les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable sont remises en cause, ainsi qu'en cas d'atteinte aux espaces naturels ou aux espaces boisés classés ou de risques pour l'environnement.

En outre, la procédure de révision d'urgence est réécrite pour préciser la nature des projets concernés. La notion d'urgence, dont la portée juridique était peu claire, est supprimée.

L'**article 5** modifie l'article L. 123-19 du code de l'urbanisme pour clarifier les dispositions portant sur la transition entre plans d'occupation des sols et plans locaux d'urbanisme. Il reporte du 1^{er} janvier 2004 au 1^{er} janvier 2006 la date jusqu'à laquelle les communes dotées d'un plan d'occupation des sols peuvent utiliser la procédure de révision simplifiée sans devoir préalablement mettre leur plan d'occupation des sols en forme de plan local d'urbanisme.

L'**article 6** modifie l'article L. 332-11-1 du code de l'urbanisme pour lever les ambiguïtés des dispositions relatives à la participation pour voie nouvelle et réseaux, renommée participation pour voirie et réseaux.

TITRE II - SECURITE DES CONSTRUCTIONS

L'**article 7** étend le champ du contrôle technique.

L'actuel article L. 111-26 du code de la construction et de l'habitation fait obligation aux maîtres d'ouvrage de constructions présentant un risque particulier en raison de leur nature ou de leur importance de confier à un contrôleur, agréé par le ministre chargé de la construction, la mission de contribuer par ses avis à la prévention des divers aléas techniques susceptibles d'être rencontrés dans la réalisation des ouvrages. Les missions de ce contrôleur sont définies aux articles L. 111-23 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Néanmoins une construction peut être soumise également à un risque spécifique du seul fait de sa localisation ; c'est par exemple le cas des constructions édifiées en zones de risque de séismes, d'effondrement minier, d'anciennes marnières, d'avalanches, etc., ainsi que dans les zones exposées à des risques technologiques. Dans les cas où les constructions ne sont pas interdites, des garanties doivent être prises pour s'assurer que des dispositions constructives de protection des personnes prévues notamment par les plans de prévention des risques, ont bien été mises en œuvre par les maîtres d'ouvrage.

C'est pourquoi l'article 7 complète l'article L. 111-26 du code de la construction et de l'habitation, afin de prévoir que le contrôle technique peut être rendu obligatoire pour la construction de certains bâtiments, du fait de leur localisation dans des zones d'exposition aux risques naturels ou technologiques.

Les **articles 8 et 9** sont relatifs à la sécurité des ascenseurs.

Le parc des ascenseurs existants compte 420 000 appareils en France et représente le moyen de transport le plus utilisé avec plus de 60 millions de personnes transportées par jour. Il constitue en outre le parc le plus important en Europe, mais il est également le plus ancien, puisque les deux tiers de ces appareils ont plus de vingt ans d'âge et les plus anciens datent de la fin du 19^{ème} siècle.

Près de 2 000 accidents d'usagers et d'agents d'entretien sont dénombrés chaque année, et une quinzaine d'accidents se sont avérés particulièrement graves ou mortels ces quatre dernières années.

Malheureusement, l'état ancien de ce parc peut faire craindre une augmentation du nombre et de la gravité des accidents. En effet, en l'absence de remise à niveau, la majorité du parc français sera frappé d'obsolescence d'ici quinze ans. Il convient donc de prendre des mesures adaptées et volontaristes pour en limiter les risques.

L'article 8 insère ainsi dans le code de la construction et de l'habitation des dispositions nouvelles qui fixent trois obligations principales aux propriétaires d'ascenseurs :

- la réalisation de travaux de mise en sécurité sur les appareils qui ne disposeraient pas des dispositifs permettant de remédier aux risques les plus importants. Un délai de quinze ans maximum est prévu, afin de permettre l'étalement des charges financières qui en résulteront. Les types de dispositifs à mettre en place par périodes successives de cinq ans seront fixés par décret en Conseil d'Etat ;

- l'entretien des installations répondant à des exigences qui seront fixées par décret ; l'entretien donnera lieu obligatoirement, sauf exception, à un contrat écrit contenant des clauses minimales ;

- l'obligation de faire réaliser périodiquement un contrôle technique de l'appareil, pour permettre de vérifier le bon état de fonctionnement des installations et la réalisation des dispositifs de sécurité. Les résultats du contrôle seront consultables par tout occupant disposant d'un titre d'occupation.

L'article 9 procède aux mises en cohérence nécessaires d'autres articles du code de la construction et de l'habitation.

TITRE III - DISPOSITIONS RELATIVES A LA PARTICIPATION DES EMPLOYEURS A L'EFFORT DE CONSTRUCTION

L'**article 10** a pour objet le contrôle de l'usage des fonds « 1 % » utilisés par les organismes qui ne sont pas agréés pour collecter, à l'exception des organismes HLM et des sociétés d'économie mixte (SEM), pour la réalisation de logements – foyers destinés aux personnes qui éprouvent des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, à se loger.

Le caractère des contrôles actuels sur les opérations apparaît aujourd'hui insuffisant car les organismes concernés, au nombre d'une centaine, dont 15 concentrent l'essentiel des concours, ont reçu sur les dix dernières années plus de 213 millions d'euros de fonds

« 1 % » notamment au titre du « 1/9^{ème} » prioritaire. Ces aides représentent 2 % de l'encours des prêts à personnes morales des collecteurs 1 %. La convention Etat-Union d'Economie Sociale du Logement (UESL) du 14 mai 1997 prévoit également un investissement important de fonds (274 M€) pour la réalisation du plan quinquennal des foyers de travailleurs migrants prorogé jusqu'en 2006. Même si la majeure partie de ces fonds devrait aller à la SONACOTRA, cet engagement marque l'importance des besoins.

En conséquence, il est proposé que le dispositif légal du « 1 % » soit complété par les mesures suivantes :

- les organismes qui construisent, acquièrent ou améliorent des foyers ou des résidences sociales pour les publics visés à l'article 1^{er} de la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement devront être agréés pour bénéficier du « 1 % » ;

- une procédure de redressement et des sanctions, notamment pécuniaires, seront créées. Le prononcé de telles mesures relèvera de la compétence interministérielle (ministre chargé des affaires sociales et ministre chargé du logement). La rectification des irrégularités et carences de premier niveau relèvera également de la compétence interministérielle ;

- le nouvel article permettra de renforcer les contrôles de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction (ANPEEC), dont l'efficacité sera plus grande et qui pourront s'exercer, si nécessaire, sur les autres activités de l'organisme. Par ailleurs, le Gouvernement veillera à organiser le régime de contrôle en associant, dans la limite de leurs compétences respectives, la Mission interministérielle d'inspection du logement social (MILOS), l'Inspection générale des affaires sociales et l'ANPEEC afin de coupler les compétences et expertises propres à chacune de ces autorités de contrôle. La programmation et le régime du contrôle, obéiront aux règles de droit commun de chacune de ces autorités.

L'**article 11**, qui modifie le 4^o de l'article L. 313-19, a pour objet de donner un fondement légal à l'article 2 de la convention du 11 octobre 2001 entre l'Etat et l'Union d'Economie Sociale du Logement (UESL).

Cet article prévoit que l'UESL donne un avis, sous forme de recommandation au sens du 3^o de l'article L. 313-19 du code de la construction et de l'habitation, sur la seconde délibération prise par l'associé collecteur au titre du 4^o de l'article L. 313-19 et relative à la transformation des prêts en cours délivrés par le collecteur, sur les cessions ou prises de participation et les prêts nouveaux accordés à conditions avantageuses. Cette procédure a pour effet de donner la portée d'un avis conforme à l'avis rendu par l'UESL.

TITRE IV - DISPOSITIONS RELATIVES A L'ACTIVITE DES ORGANISMES D'HABITATION A LOYER MODÉRÉ

La société civile immobilière de gestion locative autorisée par l'article L. 443-7-1 du code de la construction et de l'habitation a pour but de permettre une nouvelle forme de vente des logements HLM à leurs locataires occupants. Les personnes physiques, locataires HLM, peuvent régler le prix de leur logement progressivement dans le temps en fonction de leurs possibilités contributives et avec un retour toujours possible au statut de locataire HLM, facilité que ne permet pas la vente directe du logement HLM à son occupant. Ce régime a été créé pour faciliter l'acquisition, par les locataires ayant de faibles ressources, des logements qu'ils occupent. Ces logements doivent donc, lorsqu'ils

deviennent *in fine* la propriété de la personne qui a acquis la totalité des parts de la société civile immobilière locative, sortir du champ du logement social, comme cela est prévu pour le logement HLM acquis par son locataire dans le cadre d'une vente classique. Tel est l'objet de l'**article 12**.

Lors de l'examen du décret n° 2002-995 du 9 juillet 2002 pris pour l'application des articles L. 411-3 et L. 411-4 du code de la construction et de l'habitation, le Conseil d'Etat, tout en donnant un avis favorable au projet qui lui était soumis, a attiré l'attention du Gouvernement sur des lacunes du dispositif législatif susceptibles d'entraîner des difficultés d'application de ces dispositions, qui ont pour objet le maintien du caractère social des logements des organismes HLM (article L. 411-3) et des sociétés d'économie mixte (article L. 411-4). Les articles 13 et 14 du projet de loi tendent à répondre à ces observations.

L'**article 13** reprend, dans les dispositions relatives aux SEM, l'information des acquéreurs successifs de ces logements par le biais des actes de transfert de propriété ou de jouissance, disposition déjà prévue pour les logements des organismes HLM dans l'actuel article L. 411-3 du code de la construction et de l'habitation.

L'**article 14** prévoit le contrôle des agents de la MIILOS sur les bailleurs de ces logements, quel que soit leur statut, afin de vérifier que les règles de condition de ressources pour l'accès et de plafonnement des loyers restent bien appliquées par ces bailleurs, même si ce ne sont plus, à la suite de ventes, des organismes d'HLM ou des SEM.

Enfin, l'**article 15** concerne la création de la société de garantie des opérations d'accession sociale à la propriété des organismes d'HLM, prévue par l'article L. 453-1 du code de la construction et de l'habitation issu de l'article 164 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains précitée, qui a rencontré des difficultés rendant nécessaire un nouveau report de l'entrée en vigueur de ces dispositions. Il est proposé de fixer la durée de ce report à six mois. A défaut, les organismes HLM qui souhaiteraient réaliser des opérations d'accession à la propriété à compter du 1^{er} janvier 2003 n'auraient plus de dispositif de garantie, faute pour la nouvelle société d'avoir pris le relais des dispositifs actuellement en vigueur. Le premier report avait été prévu par l'article 25 de la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réformes à caractère économique et financier.

Le Premier ministre,

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

Vu l'article 39 de la Constitution,

Décrète :

Le présent projet de loi portant diverses dispositions relatives à l'urbanisme, à l'habitat et à la construction, délibéré en Conseil des ministres après avis du Conseil d'Etat, sera présenté à l'Assemblée nationale par le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer, qui est chargé d'en exposer les motifs et d'en soutenir la discussion.

TITRE I^{ER}

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

Article 1^{er}

Les trois premiers alinéas de l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Dans les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone d'urbanisation future délimitée après le 1^{er} juillet 2002 ou une zone naturelle.

« Dans les communes mentionnées au premier alinéa et à l'intérieur des zones d'urbanisation future ouvertes à l'urbanisation après l'entrée en vigueur de la loi n° du portant diverses dispositions relatives à l'urbanisme, à l'habitat et à la construction, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application des 1° à 6° et du 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce ou d'autorisation de création et d'extension des salles de spectacles cinématographiques en application du I de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat.

« Il peut être dérogé aux dispositions des deux alinéas précédents soit avec l'accord du préfet donné après avis de la commission départementale des sites et de la chambre d'agriculture soit, lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4. La dérogation est accordée ou refusée eu égard aux effets de l'urbanisation

envisagée sur les communes et agglomérations situées dans le secteur défini au quatrième alinéa ci-après, sur l'environnement et sur les activités agricoles.»

Article 2

L'article L. 123-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

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

« Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable. Ce projet comporte les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune.

« Il peut en outre comporter des dispositions particulières relatives aux îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter et aux centres urbains existants, à créer ou à développer. Ces dispositions particulières peuvent aussi prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain. »

II. - Au cinquième alinéa, les mots : « Ils fixent les règles générales » sont remplacés par les mots : « Ils fixent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales ».

Article 3

L'article L. 123-5 du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 123-5.* - Le règlement et les documents graphiques du plan local d'urbanisme approuvé sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces projets de travaux ou d'opérations doivent être en outre compatibles avec les dispositions particulières du projet d'aménagement et de développement durable mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1. »

Article 4

L'article L. 123-13 du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 123-13.* - Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

« La procédure de modification est appliquée dès lors :

« a) Qu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale des orientations du projet d'aménagement et de développement durable définies au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;

« *b*) Que la modification n'a pas pour effet de réduire l'étendue d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou ne comporte pas de graves risques de nuisance.

« Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

« Dans les cas autres que ceux mentionnés aux *a* et *b*, il est recouru à la procédure de révision dans les formes prévues par les articles L. 123-6 à L. 123-12.

« Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune, elle peut, à l'initiative du maire, être menée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. »

Article 5

Le premier alinéa de l'article L. 123-19 du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

« Les plans d'occupation des sols approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 ont les mêmes effets que les plans locaux d'urbanisme. Ils sont soumis au régime juridique des plans locaux d'urbanisme tel qu'il est défini par les articles L. 123-2 à L. 123-18. Les dispositions de l'article L. 123-1, dans sa rédaction antérieure à cette loi, leur demeurent applicables.

« Ils peuvent faire l'objet :

« *a*) D'une modification lorsqu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du plan ou dans les cas mentionnés au *b*) de l'article L. 123-13 ;

« *b*) D'une révision simplifiée selon les modalités définies par le dernier alinéa de l'article L. 123-13, à condition que cette révision soit approuvée avant le 1^{er} janvier 2006 et que la commune ait préalablement prescrit une révision générale ;

« *c*) D'une mise en compatibilité selon les modalités définies par l'article L. 123-16.

« Dans les autres cas, les plans d'occupation des sols peuvent seulement faire l'objet d'une révision générale. Ils sont alors mis en forme de plan local d'urbanisme, conformément aux articles L. 123-1 et suivants. »

Article 6

L'article L. 332-11-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

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

« Le conseil municipal peut instituer une participation pour voirie et réseaux en vue de financer en tout ou en partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que les réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions. »

II. - Le dernier alinéa est ainsi rédigé :

« Le conseil municipal précise par délibération les éléments à prendre en compte pour le calcul de la participation en fonction de l'équipement prévu pour chaque voie et des travaux à réaliser. Lorsqu'une voie est déjà aménagée pour accueillir de nouvelles constructions, seuls les nouveaux équipements sont pris en compte. La délibération arrête en outre la part du coût des travaux mise à la charge des propriétaires riverains. »

TITRE II

SECURITE DES CONSTRUCTIONS

Article 7

A l'article L. 111-26 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « de leur nature ou de leur importance » sont remplacés par les mots : « de leur nature, de leur importance ou de leur localisation dans des zones d'exposition à des risques naturels ou technologiques ».

Article 8

La première section du chapitre V du titre II du livre premier du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

I. - L'article L. 125-1 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. L. 125-1.* - Les dispositions de la présente section s'appliquent aux ascenseurs qui sont destinés à desservir de manière permanente les bâtiments et les constructions.

« Ne sont pas concernés par les dispositions de la présente section, les installations à câbles, y compris les funiculaires pour le transport public ou non des personnes, les ascenseurs spécialement conçus et construits à des fins militaires ou de maintien de l'ordre, les ascenseurs équipant les puits de mine, les élévateurs de machinerie de théâtre, les ascenseurs installés dans des moyens de transport, les ascenseurs liés à une machine et exclusivement destinés à l'accès au poste de travail de celle-ci, les ascenseurs de chantier. »

II. - Après l'article L. 125-2 sont insérés les articles L. 125-2-1 à L. 125-2-4 ainsi rédigés :

« *Art. L. 125-2-1.* - Les ascenseurs doivent être équipés de dispositifs de sécurité dans les conditions prévues à l'article L. 125-4.

« *Art. L. 125-2-2.* - Les ascenseurs font l'objet d'un entretien propre à les maintenir en état de bon fonctionnement et à assurer la sécurité des personnes.

« Cette obligation incombe au propriétaire de l'ascenseur. Celui-ci confie l'entretien de l'ascenseur à un prestataire de services dans le cadre d'un contrat écrit. Toutefois, s'il dispose des capacités techniques nécessaires, il peut y pourvoir par ses propres moyens.

« *Art. L. 125-2-3.* - Les ascenseurs sont soumis à un contrôle technique périodique.

« Le contrôle technique est confié à une personne qui n'exerce aucune activité de fabrication, d'installation ou d'entretien des ascenseurs et ne détient aucune participation dans le capital d'une entreprise exerçant une de ces activités. Lorsqu'il s'agit d'une personne morale, son capital ne doit pas être détenu, même à titre partiel, par une telle entreprise.

« Toute personne disposant d'un titre d'occupation dans l'immeuble peut obtenir du propriétaire de l'immeuble communication, à ses frais, du rapport du contrôle technique.

« Le rapport du contrôle technique est un document auquel s'appliquent, dans les établissements mentionnés à l'article L. 231-1 du code du travail, les dispositions de l'article L. 620-6 du même code.

« *Art. L. 125-2-4.* - Les conditions d'application de la présente section sont fixées par un décret en Conseil d'Etat.

« Le décret définit des exigences de sécurité à respecter, établit la liste des dispositifs de sécurité à installer ou les mesures équivalentes et détermine, en fonction de la gravité des risques à prévenir, les délais impartis aux propriétaires pour mettre en œuvre ces dispositifs ou mesures. Il peut prévoir des dispositifs et des délais de mise en œuvre particuliers en fonction des risques liés à l'installation, à son mode d'utilisation et à son environnement. Les délais mentionnés au présent alinéa ne peuvent excéder quinze ans à compter de la publication de la loi n° du portant diverses dispositions relatives à l'urbanisme, à l'habitat et à la construction. Le décret fixe également les conditions dans lesquelles il peut être dérogé à l'obligation prévue au premier alinéa, afin de tenir compte de contraintes techniques exceptionnelles ou des nécessités de la conservation du patrimoine historique.

« Le décret détermine les dispositions minimales à prendre pour assurer l'entretien et la maintenance de l'ascenseur, les conditions de leur exécution et les modalités de justification de leur mise en œuvre effective. Il précise la nature et le contenu de celles de ces dispositions qui doivent figurer dans les clauses des contrats d'entretien.

« Le décret détermine le contenu et la périodicité du contrôle technique et les modalités d'information auxquelles il donne lieu.

Article 9

I. - Au premier alinéa de l'article L. 152-1 et au premier alinéa de l'article L. 152-4, les termes : « L. 125-1 » sont supprimés.

II. - Au premier alinéa de l'article L. 152-4 du même code, les termes : « L. 125-1 » sont supprimés.

III. - Au premier alinéa de l'article L. 161-2 du même code, les termes : « L. 125-1, L. 125-2 » sont remplacés par les termes : « L. 125-1 à L. 125-2-4 ».

TITRE III

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PARTICIPATION DES EMPLOYEURS A L'EFFORT DE CONSTRUCTION

Article 10

I. - Les quinzième et seizième alinéas de l'article L. 313-7 du code de la construction et de l'habitation sont supprimés.

II. - La section II du chapitre III du titre premier du livre III du même code est complétée par les articles L. 313-16-1, L. 313-16-2, L. 313-16-3 et L. 313-16-4 ainsi rédigés :

« *Art. L. 313-16-1.* - Les organismes qui construisent, acquièrent ou améliorent des logements foyers destinés aux personnes et familles mentionnées au II de l'article L. 301-1 doivent, pour bénéficier de fonds provenant de la participation des employeurs à l'effort de construction, être agréés par l'autorité administrative. Pour la délivrance de l'agrément, il est tenu compte notamment des conditions financières et de gestion dans lesquelles l'organisme exerce son activité.

« *Art. L. 313-16-2.* - Sous l'autorité des ministres intéressés, l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction peut contrôler les opérations relatives aux logements foyers mentionnés à l'article L. 313-16-1 et réalisées à l'aide de fonds provenant de la participation des employeurs à l'effort de construction par les organismes qui n'ont pas le statut d'organismes agréés pour collecter cette participation. Pour les besoins exclusifs de ce contrôle, l'Agence peut obtenir de l'organisme, au cas où il exerce d'autres activités que celle au titre de laquelle il a bénéficié des fonds de la participation des employeurs à l'effort de construction, la communication de tout document se rapportant à ces activités.

« Lorsque le contrôle de l'Agence s'est conclu par un rapport, celui-ci est communiqué à l'organisme en cause qui dispose d'un mois pour présenter ses observations. L'autorité administrative peut mettre en demeure l'organisme contrôlé de procéder dans un délai déterminé à la rectification des irrégularités ou carences constatées.

« En cas d'irrégularité grave ou de faute grave de gestion commise par un des organismes mentionnés au premier alinéa ou de carence des organes dirigeants, l'autorité administrative met l'organisme en demeure de prendre, dans un délai déterminé, toute mesure de redressement utile. Lorsque la mise en demeure est restée vaine, l'autorité administrative peut décider une ou plusieurs des sanctions suivantes :

« 1° Suspendre l'agrément pour une période au plus d'un an ou en prononcer le retrait ;

« 2° Interdire à un ou plusieurs membres ou anciens membres des organes dirigeants de participer aux organes des organismes ayant un objet semblable ainsi qu'aux organes délibérants et de direction d'organismes d'habitations à loyers modérés visés à l'article L. 411-2 et aux sociétés d'économie mixte visées à l'article L. 481-1 ;

« 3° Nommer un administrateur provisoire pour une durée au plus d'un an renouvelable une fois. Pendant la durée de l'administration provisoire, l'assemblée générale ne peut désigner de nouveaux organes dirigeants ;

« 4° Infliger à l'organisme une sanction pécuniaire n'excédant pas un dixième du montant des loyers perçus au cours du dernier exercice clos. Cette sanction est recouvrée comme les créances étrangères à l'impôt et au domaine.

Ces sanctions sont prononcées après que l'organisme, le dirigeant ou le membre en cause a été mis en mesure de présenter ses observations.

« *Art. L. 313-16-3.* - Le fait de faire obstacle au contrôle de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction rend passible, après mise en demeure restée infructueuse, l'organisme contrôlé d'une amende de 15 000 euros maximum. La pénalité est prononcée par l'autorité administrative et recouvrée au profit de l'Etat comme les créances étrangères à l'impôt et au domaine.

« *Art. L. 313-16-4.* - Les dispositions des articles L. 313-16-1 à L. 313-16-3 ne s'appliquent pas aux organismes d'habitations à loyer modéré et aux sociétés d'économie mixte exerçant à titre principal une activité de construction, d'acquisition ou de gestion de logements sociaux. »

Article 11

Au 4° de l'article L. 313-19 du code de la construction et de l'habitation, le mot : « conforme » est ajouté après le mot : « avis » et les mots : « ou par lesquelles ils prennent une créance dont les conditions ne respectent pas les recommandations visées au 3° » sont ajoutés à la fin de la première phrase.

TITRE IV

DISPOSITIONS RELATIVES A L'ACTIVITE DES ORGANISMES D'HABITATIONS A LOYER MODERE

Article 12

A l'article L. 411-3 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré après le troisième alinéa les dispositions suivantes :

« - aux logements cédés ou apportés aux sociétés civiles immobilières régies par l'article L. 443-7-1, lorsqu'ils deviennent la propriété de leurs associés personnes physiques ; ».

Article 13

L'article L. 411-4 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Les deux premières phrases constituent un premier alinéa ;

2° Il est inséré après ce premier alinéa l'alinéa suivant :

« Tout acte transférant la propriété ou la jouissance de ces logements ou constatant un tel transfert reproduit, à peine de nullité de plein droit, les dispositions de l'alinéa précédent. 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. » ;

3° Les deux dernières phrases de l'article L. 411-4 forment un troisième alinéa.

Article 14

I. - Après l'article L. 451-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 451-1-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 451-1-1.* - Après transfert de propriété des logements sociaux mentionnés aux articles L. 411-3 et L. 411-4, les bailleurs de ces logements sont, quel que soit leur statut, soumis au contrôle de l'administration. Ce contrôle a pour objet de vérifier qu'ils respectent les règles d'accès sous condition de ressources et de plafonnement des loyers auxquelles demeurent soumis ces logements, ainsi que leurs conditions d'application.

« Le contrôle s'exerce sur pièces ou sur place. Les agents chargés d'effectuer les contrôles sur place sont des agents de l'Etat habilités à cet effet par décision de l'autorité ministérielle.

« Le bailleur est averti du contrôle sur place dont il fait l'objet avant l'engagement des opérations ; l'avertissement mentionne que le bailleur a la faculté de se faire assister de tout conseil de son choix pendant le déroulement des opérations. Pour les besoins exclusifs de leur mission, les agents chargés du contrôle ont accès à tous documents, renseignements ou justificatifs et peuvent en prendre copie. Ils ont accès, entre huit heures et vingt heures, à tous locaux professionnels où exerce le bailleur.

« Lorsque le contrôle de l'administration s'est conclu par un rapport, celui-ci est communiqué au bailleur qui dispose d'un mois pour présenter ses observations.

« L'autorité administrative met en demeure le bailleur de régulariser sa situation dans un délai déterminé. »

II. - A l'article L. 451-2 du même code, les mots : « prévu à l'article précédent » sont remplacés par les mots : « prévu à l'article L. 451-1 ».

Article 15

Au II de l'article 164 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, les mots : « 1^{er} janvier 2003 » sont remplacés par les mots : « 1^{er} juillet 2003 ».

Fait à Paris, le 27 novembre 2002.

Signé : JEAN-PIERRE RAFFARIN

Par le Premier ministre :

*Le ministre de l'équipement, des transports,
du logement, du tourisme et de la mer*

Signé : GILLES DE ROBIEN