

Document
mis en distribution
le 17 mai 2006



N° 3072

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DOUZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 4 mai 2006.

PROJET DE LOI

*ADOPTÉ AVEC MODIFICATIONS PAR LE SÉNAT
EN DEUXIÈME LECTURE,*

portant engagement national pour le logement,

TRANSMIS PAR

M. LE PREMIER MINISTRE

A

M. LE PRÉSIDENT DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE

(Renvoyé à la commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire.)

*Le Sénat a adopté, avec modifications, en deuxième lecture,
le projet de loi modifié par l'Assemblée nationale en première
lecture, dont la teneur suit :*

Voir les numéros :

Sénat : 1^{ère} lecture : 57, 81, 85, 86 et T.A. 97 (2005-2006).

2^{ème} lecture : 188, 270 et TA 86 (2005-2006).

Assemblée nationale : 1^{ère} lecture : 2709 rect., 2771, 2765 et T.A. 533.

TITRE I^{ER}

***MOBILISATION DE LA RESSOURCE FONCIÈRE
POUR LA RÉALISATION DE LOGEMENTS***

Article 1^{er} A

.....Suppression conforme.....

CHAPITRE I^{ER}

Faciliter la réalisation de logements sur les terrains publics

Article 1^{er}

- ① I. – La réalisation de logements sur des biens immeubles appartenant à l'État ou à ses établissements publics ou cédés par eux à cet effet présente un caractère d'intérêt national lorsqu'elle contribue à l'atteinte des objectifs fixés par le titre II de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale, par l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation ou par le programme local de l'habitat, lorsqu'il existe sur le territoire concerné.
- ② À cet effet, des décrets peuvent, jusqu'au 1^{er} janvier 2010, délimiter des périmètres dans lesquels les opérations mentionnées au premier alinéa ont les effets d'opérations d'intérêt national au sens de l'article L. 121-2 du code de l'urbanisme. Ils tiennent compte de l'économie générale des projets d'aménagement et de développement durable des schémas de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, des plans locaux d'urbanisme déjà approuvés.
- ③ Les communes et les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme sont consultés sur les projets de décret. Leur avis est réputé favorable s'il n'a pas été émis dans un délai de deux mois suivant la notification du projet.
- ④ Ces décrets deviennent caducs à l'expiration d'un délai de dix ans suivant leur publication.
- ⑤ II et III. – *Non modifiés*

- ⑥ IV (*nouveau*). – L'article L. 66-2 du code du domaine de l'État est complété par quatre alinéas ainsi rédigés :
- ⑦ « Pour l'application du présent article, sont assimilés aux logements sociaux mentionnés aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation :
- ⑧ « – les structures d'hébergement temporaire ou d'urgence bénéficiant d'une aide de l'État ;
- ⑨ « – les aires d'accueil des gens du voyage mentionnées au premier alinéa du II de l'article 1^{er} de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- ⑩ « – dans les départements d'outre-mer, les logements locatifs sociaux bénéficiant d'une aide de l'État. »

Article 1^{er} bis

..... Conforme.....

CHAPITRE II

*Faciliter l'adaptation des documents d'urbanisme aux objectifs
fixés en matière de logement*

Article 2 A

..... Conforme.....

Article 2

- ① I A et I. – *Non modifiés*.....
- ② II. – *Supprimé*
- ③ III. – *Non modifié*.....
- ④ III bis (*nouveau*). – L'article L. 123-8 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ⑤ « Il recueille, sur leur demande, l'avis d'un représentant des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation. »
- ⑥ IV à VI. – *Non modifiés*

- ⑦ VII. – Dans les communes de plus de 20 000 habitants et celles de plus de 1 500 habitants appartenant à un établissement public de coopération intercommunale de plus de 50 000 habitants compétent en matière d’habitat, le conseil municipal peut, par délibération motivée, sous réserve de ne pas porter atteinte à l’économie générale du plan d’occupation des sols ou du projet d’aménagement et de développement durable du plan local d’urbanisme, délimiter des secteurs à l’intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant au moins une moitié de logements locatifs sociaux bénéficie d’une majoration du coefficient d’occupation des sols. La délibération fixe pour chaque secteur cette majoration qui ne peut excéder 50 %. Le présent VII n’est applicable qu’aux permis de construire délivrés avant le 1^{er} janvier 2010.
- ⑧ VIII. – *Supprimé*
- ⑨ IX (*nouveau*). – Le quatrième alinéa du 1^o de l’article L. 147-5 du code de l’urbanisme est complété par les mots : « et des opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B dès lors qu’elles n’entraînent pas d’accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d’isolation phonique fixées par l’autorité administrative sont respectées et que le coût d’isolation est à la charge exclusive du constructeur ; ».
- ⑩ X (*nouveau*). – Le même code est ainsi modifié :
- ⑪ 1^o Dans le premier alinéa de l’article L. 121-4, après les mots : « transports urbains », sont insérés les mots : « , les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l’habitat » ;
- ⑫ 2^o Dans la première phrase du premier alinéa de l’article L. 123-6, les mots : « ainsi qu’aux représentants de l’autorité compétente en matière d’organisation des transports urbains et » sont remplacés par les mots : « ainsi qu’au président de l’autorité compétente en matière d’organisation des transports urbains et, si ce n’est pas la même personne, à celui de l’établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l’habitat dont la commune est membre et aux représentants » ;
- ⑬ 3^o Dans le premier alinéa de l’article L. 123-8, après les mots : « établissement public prévu à l’article L. 122-4, », sont insérés les mots : « le président de l’établissement public de

coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat dont la commune est membre, ».

- ⑭ XI (*nouveau*). – Les dispositions du présent article s'appliquent aux schémas de cohérence territoriale et aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration ou la révision ont été prescrites après l'entrée en vigueur de la présente loi.

Article 2 bis A (*nouveau*)

- ① I. – Le I *ter* de l'article 1384 A du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « La durée d'exonération mentionnée au I *bis* est portée à trente ans pour les constructions qui bénéficient d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé prise entre le 1^{er} juillet 2004 et le 31 décembre 2009. »
- ③ II. – Les dispositions du I s'appliquent aux constructions dont l'ouverture de chantier est intervenue à compter de la date de publication de la présente loi.

Article 2 bis

.....Suppression conforme.....

CHAPITRE III

Sécuriser les autorisations d'urbanisme et les constructions existantes

Article 3 A (*nouveau*)

- ① L'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme est ratifiée sous réserve des dispositions suivantes :
- ② 1° Dans le premier alinéa du II de l'article 3, avant le mot : « troisième », est inséré le mot : « deuxième, » ;
- ③ 2° L'article L. 424-5 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction résultant de l'article 15, est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ④ « Le permis de construire, d'aménager ou de démolir tacite ou explicite ne peut être retiré que s'il est illégal et dans le délai de trois mois suivant la date de cette décision. Passé ce délai, le

permis ne peut être retiré que sur demande explicite de son bénéficiaire. » ;

- ⑤ 3° Après le cinquième alinéa (*d*) de l'article L. 422-2 du même code, dans sa rédaction résultant de l'article 15, il est inséré un *e* ainsi rédigé :
- ⑥ « *e*) Les logements construits par des sociétés de construction dans lesquelles l'État détient la majorité du capital. » ;
- ⑦ 4° Dans la première phrase du premier alinéa de l'article L. 442-8 du même code, dans sa rédaction résultant de l'article 15, les mots : « ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable » sont supprimés ;
- ⑧ 5° L'article L. 443-4 du même code, dans sa rédaction résultant de l'article 15, est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ⑨ « Ce décret détermine les catégories de terrains aménagés sur lesquels les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs peuvent être installées ou implantées. Il peut prévoir des dérogations pour permettre le relogement provisoire des personnes victimes de catastrophes. » ;
- ⑩ 6° Le IV de l'article 30 est abrogé.

.....

Article 3 bis

- ① Après l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 111-12 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 111-12.* – Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.
- ③ « Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :
- ④ « *a*) Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;

- ⑤ « b) Lorsque la construction a fait l'objet d'une décision devenue définitive d'un tribunal de l'ordre judiciaire ordonnant sa démolition ;
- ⑥ « c) Lorsque la construction est située dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du code de l'environnement ou un parc naturel créé en application des articles L. 331-1 et suivants du même code ;
- ⑦ « d) Lorsque la construction est sur le domaine public ;
- ⑧ « e) Dans les zones visées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement. »

.....

Article 3 quinquies

..... Conforme.....

.....

Article 3 septies (nouveau)

- ① Après l'article L. 600-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 600-1-1 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 600-1-1.* – Une association n'est recevable à agir contre une décision relative à l'occupation ou l'utilisation des sols que si le dépôt des statuts de l'association en préfecture est intervenu antérieurement à l'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire. »

CHAPITRE IV

Améliorer les outils d'acquisition foncière

Article 4

- ① I. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° Le livre II est complété par un titre IV ainsi rédigé :

③ « *TITRE IV*

④ « *DROIT DE PRIORITÉ*

appartenant à l'État, les dispositions du présent article s'appliquent à l'ensemble des biens mis en vente.

- ⑪ « Art. L. 240-3. – L'État, les sociétés et les établissements publics mentionnés à l'article L. 240-1 notifient à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent leur intention d'aliéner leurs biens et droits immobiliers et en indiquent le prix de vente tel qu'il est estimé par le directeur des services fiscaux. La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut, dans un délai de deux mois à compter de cette notification, décider d'acquérir les biens et droits immobiliers au prix déclaré ou proposer de les acquérir à un prix inférieur en application des dispositions de l'article L. 66-2 du code du domaine de l'État. À défaut d'accord sur le prix, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale peut, dans le même délai ou dans un délai de quinze jours à compter de la notification de la réponse de l'État à sa demande d'une diminution du prix de vente, saisir le juge de l'expropriation en vue de fixer le prix de l'immeuble et en informe le vendeur. Le prix est fixé comme en matière d'expropriation ; il est exclusif de toute indemnité accessoire et notamment de l'indemnité de remplacement. La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale dispose d'un délai de deux mois à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive pour décider d'acquérir les biens et droits immobiliers au prix fixé par le juge. À moins que le bien ne soit retiré de la vente, la commune ou l'établissement public en règle le prix six mois au plus tard après sa décision d'acquérir.
- ⑫ « En cas de refus d'acquérir au prix estimé par le directeur des services fiscaux, d'absence de saisine du juge de l'expropriation, de refus d'acquérir au prix fixé par lui ou à défaut de réponse dans le délai de deux mois mentionné dans la cinquième phrase de l'alinéa précédent, la procédure d'aliénation des biens peut se poursuivre.
- ⑬ « Si l'État, les sociétés et les établissements publics mentionnés à l'article L. 240-1 décident d'aliéner les biens et droits immobiliers à un prix inférieur à celui initialement proposé par le directeur des services fiscaux ou fixé par le juge de l'expropriation, ils en proposent l'acquisition à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale qui disposent d'un délai de deux mois pour répondre.

- ⑭ « Si les biens et droits immobiliers n'ont pas été aliénés dans un délai de trois ans à compter de la notification de la déclaration d'intention d'aliéner ou de la décision devenue définitive du juge de l'expropriation, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale recouvre son droit de priorité. » ;
- ⑮ 2° L'article L. 211-3 est ainsi rétabli :
- ⑯ « *Art. L. 211-3.* – Le droit de préemption urbain n'est pas applicable aux aliénations de biens et droits immobiliers ayant fait l'objet de la notification prévue par l'article L. 240-3. »
- ⑰ II. – *Non modifié*.....
- ⑱ III (*nouveau*). – Le II de l'article 150 U du code général des impôts est complété par un 8° ainsi rédigé :
- ⑲ « 8° Qui sont cédés avant le 31 décembre 2007 à une collectivité territoriale en vue de leur cession à l'un des organismes mentionnés au 7° ; en cas de non-respect de cette condition dans un délai d'un an à compter de l'acquisition des biens, la collectivité territoriale reverse à l'État le montant dû au titre du I. »
- ⑳ IV (*nouveau*). – La perte de recettes pour l'État résultant du III est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

Article 4 bis A (*nouveau*)

- ① Le premier alinéa de l'article L. 324-2 du code de l'urbanisme est complété par deux phrases ainsi rédigées :
- ② « Le ou les préfets disposent d'un délai de trois mois à compter de la transmission des délibérations pour donner leur accord. À défaut de décision à l'expiration de ce délai, l'arrêté créant l'établissement public est acquis tacitement. »

Article 4 bis B (*nouveau*)

- ① L'article L. 326-1 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 326-1.* – Les établissements publics locaux de rénovation urbaine créés en application du présent chapitre sont des établissements publics locaux à caractère industriel et commercial. Ils sont compétents pour conduire, pour le compte

exclusif de leurs membres, des opérations et actions de rénovation urbaine et de développement économique au sens de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine. »

.....
Article 4 ter A

..... Conforme.....

Article 4 ter B

- ① I. – Après l'article L. 326-7 du code de l'urbanisme, il est inséré un chapitre VII ainsi rédigé :
- ② « *CHAPITRE VII*
- ③ « *Sociétés publiques locales d'aménagement*
- ④ « *Art. L. 327-1.* – Les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, à titre expérimental, pour une durée de cinq ans, prendre des participations dans des sociétés publiques locales d'aménagement dont ils détiennent la totalité du capital.
- ⑤ « Une des collectivités territoriales ou un des groupements de collectivités territoriales participant à une société publique locale d'aménagement détient au moins la majorité des droits de vote.
- ⑥ « Ces sociétés sont compétentes pour réaliser, pour le compte de leurs actionnaires et sur le territoire des collectivités territoriales ou des groupements de collectivités territoriales qui en sont membres, toute opération d'aménagement au sens du présent code.
- ⑦ « Les sociétés publiques locales d'aménagement revêtent la forme de société anonyme régie par le livre II du code de commerce et par le chapitre IV du titre II du livre V de la première partie du code général des collectivités territoriales. »
- ⑧ II (*nouveau*). – Le Gouvernement transmet au Parlement, dans un délai de cinq ans à compter de la promulgation de la présente loi, un rapport établissant un bilan d'application de l'article L. 327-1 du code de l'urbanisme relatif à la création de sociétés publiques locales d'aménagement.

CHAPITRE V

Accroître la transparence du marché foncier

Article 4 ter

- ① L'article L. 135 B du livre des procédures fiscales est ainsi modifié :
- ② 1° Le premier alinéa est ainsi rédigé :
- ③ « L'administration fiscale transmet gratuitement, à leur demande, aux propriétaires faisant l'objet d'une procédure d'expropriation, aux services de l'État, aux collectivités territoriales, aux établissements publics de coopération intercommunale dotés d'une fiscalité propre, aux établissements publics administratifs et aux établissements publics visés aux articles L. 321-1, L. 324-1 et L. 326-1 du code de l'urbanisme les éléments d'information qu'elle détient au sujet des valeurs foncières déclarées à l'occasion des mutations intervenues dans les cinq dernières années et qui sont nécessaires à l'exercice de leurs compétences en matière de politique foncière et d'aménagement. Cette administration ne peut, dans ce cas, se prévaloir de la règle du secret. » ;
- ④ 2° (*nouveau*) Au début de la première phrase du sixième alinéa, les mots : « Elle est également tenue de leur transmettre, à leur demande, » sont remplacés par les mots : « Elle transmet également, gratuitement, à leur demande, aux services de l'État, aux collectivités territoriales, aux établissements publics de coopération intercommunale dotés d'une fiscalité propre et à l'Agence nationale de l'habitat, ».

CHAPITRE VI

Soutenir la construction de logements dans les communes

Article 4 quater A (*nouveau*)

La deuxième phrase du 2° du V de l'article 1609 *nonies* C du code général des impôts est complétée par les mots : « , à condition que l'établissement public de coopération intercommunale ait, dans les conditions prévues à l'article L. 302-7 du même code, perçu le prélèvement visé à cet article

et que cette fraction soit affectée à la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux ».

.....

Article 4 quinquies

- ① I. – L'article 1396 du code général des impôts est ainsi modifié :
- ② 1° Dans la première phrase du deuxième alinéa, les mots : « , peut, sur délibération du conseil municipal prise dans les conditions prévues au premier alinéa du I de l'article 1639 A *bis*, être majorée d'une valeur forfaitaire qui ne peut excéder 0,76 € par mètre carré, » sont remplacés par les mots : « est majorée, dans les communes de plus de 3 500 habitants, d'une valeur forfaitaire fixée à 0,5 € par mètre carré » ;
- ③ 2° La seconde phrase du même alinéa est ainsi rédigée :
- ④ « Toutefois, le conseil municipal peut, sur délibération prise dans les conditions prévues au premier alinéa du I de l'article 1639 A *bis*, supprimer cette majoration ou la fixer à l'un des montants suivants par mètre carré : 1 €, 1,50 €, 2 €, 2,50 € ou 3 €. » ;
- ⑤ 2° *bis (nouveau)* Après le deuxième alinéa, sont insérés quatre alinéas ainsi rédigés :
- ⑥ « Dans les autres communes, le conseil municipal peut, dans les mêmes conditions de délibération, instituer cette majoration en la fixant à l'un des montants mentionnés au deuxième alinéa.
- ⑦ « Dans les communes dans lesquelles une majoration est déjà en vigueur à la date de la promulgation de la loi n° du portant engagement national pour le logement, le conseil municipal délibère, avant le 31 décembre 2006, pour supprimer la majoration ou la fixer à l'un des montants mentionnés au deuxième alinéa.
- ⑧ « La superficie retenue pour le calcul de la majoration est réduite de 1 000 mètres carrés.
- ⑨ « Le produit de la taxe foncière sur les propriétés non bâties perçue sur un terrain visé au deuxième alinéa ne peut être supérieur à 3 % de la valeur vénale dudit terrain. » ;

- ⑩ 3° Après le deuxième alinéa, sont insérés cinq alinéas ainsi rédigés :
- ⑪ « Les dispositions des deuxième et troisième alinéas ne sont pas applicables :
- ⑫ « – aux terrains appartenant aux établissements publics fonciers visés aux articles L. 321-1 et L. 324-1 du code de l’urbanisme ;
- ⑬ « – aux terrains classés depuis moins d’un an dans une des zones visées au deuxième alinéa ;
- ⑭ « – aux terrains situés dans le périmètre d’une zone d’aménagement concertée ou pour lesquels un permis de construire, un permis d’aménager ou une autorisation de lotir a été obtenu ; toutefois, la majoration est rétablie rétroactivement en cas de péremption du permis de construire, du permis d’aménager ou de l’autorisation de lotir ;
- ⑮ « – aux parcelles supportant une construction passible de la taxe d’habitation. » ;
- ⑯ 4° (*nouveau*) Dans la deuxième phrase du dernier alinéa, les mots : « en cas de révision ou de modification des documents d’urbanisme » sont supprimés.
- ⑰ II et III. – *Non modifiés*

Article 4 *sexies*

- ① Le troisième alinéa et le tableau de l’article 1585 D du code général des impôts sont ainsi rédigés :
- ② « À compter du 1^{er} janvier 2007, cette valeur est la suivante :

③ «

CATÉGORIES	PLANCHER hors œuvre nette (en euros)
1° Locaux annexes aux locaux mentionnés aux 2°, 4°, 5° et 8° et constructions non agricoles et non utilisables pour l’habitation, y compris les hangars autres que ceux qui sont mentionnés au 3°, pour les 20 premiers mètres carrés de surface hors œuvre nette ;	89

<p>2° Locaux des exploitations agricoles à usage d'habitation des exploitants et de leur personnel ; autres locaux des exploitations agricoles intéressant la production agricole ou une activité annexe de cette production ; bâtiments affectés aux activités de conditionnement et de transformation des coopératives agricoles, viticoles, horticoles, ostréicoles et autres ;</p>	164
<p>3° Entrepôts et hangars faisant l'objet d'une exploitation commerciale, industrielle ou artisanale ; garages et aires de stationnement couvertes faisant l'objet d'une exploitation commerciale ou artisanale ; locaux à usage industriel ou artisanal et bureaux y attenants ; locaux des villages de vacances et des campings ;</p>	270
<p>4° Locaux d'habitation et leurs annexes construits par les sociétés immobilières créées en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 ; foyers-hôtels pour travailleurs ; locaux d'habitation et leurs annexes bénéficiant d'un prêt aidé à l'accession à la propriété ou d'un prêt locatif aidé ; immeubles d'habitation collectifs remplissant les conditions nécessaires à l'octroi de prêts aidés à l'accession à la propriété ; locaux d'habitation à usage locatif et leurs annexes mentionnés au 3° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation qui bénéficient de la décision favorable d'agrément prise dans les conditions prévues aux articles R. 331-3 et R. 331-6 du même code à compter du 1er octobre 1996 ou d'une subvention de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine ; logements-foyers mentionnés au 5° de l'article L. 351-2 du même code ; résidences hôtelières à vocation sociale mentionnées à l'article L. 631-11 du même code ;</p>	234
<p>5° Locaux d'habitation à usage de résidence principale et leurs annexes, par logement :</p>	
<p><i>a)</i> Pour les 80 premiers mètres carrés de surface hors œuvre nette ;</p>	333
<p><i>b)</i> De 81 à 170 mètres carrés ;</p>	487

6° Parties des bâtiments hôteliers destinés à l'hébergement des clients ;	472	
7° Parties des locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes, autres que ceux entrant dans les 2e et 4e catégories et dont la surface hors œuvre nette excède 170 mètres carrés ;	640	
8° Locaux à usage d'habitation secondaire ;	640	
9° Autres constructions soumises à la réglementation des permis de construire.	640	»

Articles 4 septies et 4 octies

..... Supprimés

TITRE II

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

CHAPITRE I^{ER}

Favoriser l'accession à la propriété

Article 5

- ① Le I de l'article 278 *sexies* du code général des impôts est complété par un 6 ainsi rédigé :
- ② « 6. Les ventes et livraisons à soi-même d'immeubles au sens du 7° de l'article 257, à usage de résidence principale, destinés à des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas de plus de 30 % les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation et situés dans des quartiers faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ainsi que dans les îlots, au sens du recensement général de la population, entièrement compris à une distance de moins de 500 mètres de la limite de ces quartiers. »

Article 5 bis A

- ① I. – L'article L. 443-12 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :
- ② « Art. L. 443-12. – Le prix de vente est fixé par l'organisme propriétaire, après avis du maire de la commune d'implantation du logement vendu.
- ③ « Si le maire n'a pas répondu dans un délai de deux mois, son avis est réputé favorable.
- ④ « Lorsque l'acquéreur est une personne physique, le prix fixé en application de la délibération mentionnée à l'article L. 443-7 peut être inférieur ou supérieur de 35 % à l'évaluation faite par le service des domaines ou par un expert agréé par le service des domaines, en prenant pour base le prix d'un logement comparable libre d'occupation.
- ⑤ « Lorsque l'acquéreur est l'une des personnes morales visées à l'article L. 443-11, le prix de vente ne peut être inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines ou par un expert agréé par le service des domaines en prenant pour base le prix d'un logement comparable libre d'occupation, sauf en cas de vente à un organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte. »
- ⑥ II (*nouveau*). – L'article L. 443-12-1 du même code est ainsi rédigé :
- ⑦ « Art. L. 443-12-1. – L'acquéreur personne physique qui souhaite revendre son logement dans les cinq ans qui suivent l'acquisition est tenu d'en informer l'organisme d'habitations à loyer modéré, qui peut se porter acquéreur en priorité.
- ⑧ « Lorsque l'acquéreur personne physique a acquis son logement à un prix inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines ou par un expert agréé par le service des domaines et qu'il le vend dans les cinq ans suivant cette acquisition :
- ⑨ « – si le prix de revente est supérieur à l'évaluation actualisée, il est tenu de verser à l'organisme d'habitations à loyer modéré une somme égale à la différence entre le prix d'acquisition et l'évaluation faite lors de l'acquisition ;
- ⑩ « – si le prix de revente est supérieur au prix d'acquisition, mais inférieur à l'évaluation actualisée, il est tenu de verser à l'organisme d'habitations à loyer modéré une somme

représentant la différence entre le prix d'acquisition et le prix de revente.

- ⑪ « Ces prix s'entendent hors frais d'acte et accessoires à la vente.
- ⑫ « Lorsque l'acquéreur personne physique a acquis son logement à un prix inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines ou par un expert agréé par le service des domaines et qu'il le loue dans les cinq ans qui suivent l'acquisition, le niveau de loyer ne doit pas excéder des plafonds fixés par l'autorité administrative.
- ⑬ « À peine de nullité, le contrat de vente entre l'acquéreur et l'organisme d'habitations à loyer modéré comporte la mention de ces obligations. »

Article 5 bis B

- ① Après l'article L. 443-15-5 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 443-15-6 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 443-15-6.* – Est institué dans les communes qui le souhaitent un guichet unique dans le cadre d'une procédure d'accession sociale à la propriété.
- ③ « Ce guichet unique, mis en place dans chaque mairie, met à la disposition du public un dossier présentant l'ensemble des dispositifs de soutien à l'accession sociale à la propriété.
- ④ « Sont notamment communiqués à cette fin aux maires, à leur demande :
- ⑤ « – les projets de ventes de logements à leurs locataires par les bailleurs sociaux ;
- ⑥ « – les informations relatives aux opérations d'accession sociale à la propriété des promoteurs privés ou sociaux situées dans la commune ;
- ⑦ « – les informations relatives aux dispositifs de prêts proposés par les établissements de crédit en faveur des ménages modestes tels que les prêts mentionnés dans la première phrase du troisième alinéa de l'article L. 312-1 du présent code, et les avances remboursables sans intérêt mentionnées au I de l'article 244 *quater* J du code général des impôts.

- ⑧ « Sont assimilés aux logements sociaux visés à l'article L. 302-5 du présent code, pendant cinq ans à compter de leur vente, les logements vendus à partir du 1^{er} juillet 2006 à leurs locataires, en application de l'article L. 443-7.
- ⑨ « Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret. »

Article 5 bis

- ① I. – L'article L. 251-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Toutefois, lorsque le bail prévoit une possibilité d'achat du terrain par le preneur dans le cadre d'une opération d'accession sociale à la propriété dans les conditions prévues par la section 1 du chapitre III du titre IV du livre IV du présent code et que le preneur lève l'option, le bail prend fin à la date de la vente, nonobstant les dispositions du troisième alinéa. »
- ③ II. – *Non modifié*

Article 5 ter

- ① I (*nouveau*). – À la fin de la deuxième phrase des deuxième et troisième alinéas de l'article L. 443-15-2 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « par voie de la publicité prévue au deuxième alinéa de l'article L. 443-11 » sont remplacés par les mots : « par la voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'État ».
- ② II. – Après l'article L. 443-15-2 du même code, il est inséré un article L. 443-15-2-1 ainsi rédigé :
- ③ « *Art. L. 443-15-2-1.* – Les dispositions de la présente section sont applicables aux logements locatifs sociaux des collectivités territoriales faisant l'objet de conventions conclues en application de l'article L. 351-2. Toutefois, lorsqu'une collectivité territoriale met en vente un logement conventionné vacant, elle doit l'offrir en priorité à l'ensemble des locataires de son patrimoine conventionné dans son territoire par la voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'État. En outre, le surplus des sommes perçues par la collectivité territoriale au sens du quatrième alinéa de l'article L. 443-13 est affecté en priorité au financement de programmes nouveaux de construction de logements locatifs conventionnés,

au développement d'une offre en places d'hébergement dans les établissements visés au neuvième alinéa de l'article L. 321-1 du code de l'action sociale et des familles, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations locatives conventionnées, ou à des acquisitions de logements devant être conventionnés, en vue d'un usage locatif.

- ④ « Les dispositions de la présente section, à l'exception de celles de l'article L. 443-14, sont également applicables, dans les départements d'outre-mer, à la vente des logements locatifs sociaux des collectivités territoriales construits, acquis ou améliorés à l'aide de prêts aidés par l'État. Toutefois, lorsqu'une collectivité territoriale met en vente un logement social vacant, elle doit l'offrir en priorité à l'ensemble des locataires de son patrimoine social de son territoire par la voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'État. En outre, le surplus des sommes perçues par la collectivité territoriale, au sens du quatrième alinéa de l'article L. 443-13, est affecté en priorité au financement de programmes nouveaux de construction de logements locatifs sociaux, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations locatives sociales ou à des acquisitions de logements en vue d'un usage locatif social. »

Article 5 quater

- ① I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :
- ② 1° Dans le 9° du 5 de l'article 261, les mots : « ayant fait l'objet de la livraison à soi-même prévue » sont remplacés par le mot : « mentionnés » ;
- ③ 2° À la fin de la dernière phrase du II de l'article 284, les mots : « du logement effectuée selon les modalités du 9° du 5 de l'article 261 » sont remplacés par les mots : « à leurs occupants, dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, de logements mentionnés au dixième alinéa du c du 1 du 7° de l'article 257 » ;
- ④ 3° et 4° *Supprimés*
- ⑤ 5° Dans le premier alinéa du 6° bis du 1 de l'article 207, les mots : « ainsi que les sociétés d'habitations à loyer modéré régies par l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation » sont remplacés par les mots : « ainsi que les

organismes d'habitations à loyer modéré régis par l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et les sociétés anonymes de coordination d'organismes d'habitations à loyer modéré régies par l'article L. 423-1-1 du même code » ;

- ⑥ 6° Dans le 1° de l'article 46 *ter* de l'annexe III, après la référence : « L. 321-8 », sont insérés les mots : « , L. 326-1 à L. 326-7 ».

⑦ II. – *Non modifié*.....

⑧ III. – *Supprimé*.....

Article 5 quinquies

..... Supprimé

Article 5 sexies

- ① I. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

- ② 1° Dans l'article L. 353-14, après les mots : « mentionnés à l'article L. 411-2 », sont insérés les mots : « , aux logements apportés aux sociétés civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants » ;

- ③ 2° Le quatrième alinéa de l'article L. 411-3 est ainsi rédigé :

- ④ « – aux logements cédés ou apportés aux sociétés civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants et devenus propriété d'un associé personne physique ; »

- ⑤ 3° Après l'article L. 443-6-1, il est inséré une section 1 *bis* ainsi rédigée :

- ⑥ « Section 1 bis

- ⑦ « **Dispositions applicables à l'accession progressive des locataires à la propriété**

- ⑧ « *Art. L. 443-6-2.* – Les sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété ont pour objet la détention, la gestion et l'entretien des immeubles ayant fait l'objet d'un apport par un organisme d'habitations à loyer modéré, en vue de leur division en fractions destinées à être louées à des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas, à leur entrée dans les lieux, les plafonds fixés en

application des dispositions de l'article L. 441-1 et à être éventuellement attribuées en propriété aux associés.

- ⑨ « Les statuts répartissent les droits composant le capital social en lots divisibles de parts. Chaque lot divisible de parts représente un logement et ses locaux accessoires s'il y a lieu, correspondant à un ou plusieurs lots définis à l'état descriptif de division. Ces statuts sont conformes à des clauses types approuvées par décret en Conseil d'État.
- ⑩ « *Art. L. 443-6-3.* – Les sociétés civiles immobilières sont créées par les organismes d'habitations à loyer modéré à compétence locative visés à l'article L. 411-2. Ceux-ci peuvent, pour les immeubles apportés à ces sociétés civiles immobilières, bénéficier des prêts accordés en application de la réglementation sur les habitations à loyer modéré pour la construction, l'acquisition ou l'acquisition suivie de travaux d'amélioration d'immeubles.
- ⑪ « Les associés des sociétés civiles immobilières sont les organismes mentionnés au premier alinéa et les locataires personnes physiques d'un logement de l'immeuble social et détenteurs de parts sociales.
- ⑫ « L'organisme d'habitations à loyer modéré, associé-gérant, gère les immeubles et attribue en location les logements concernés conformément aux dispositions des articles L. 442-1 à L. 442-6, à l'exception de l'article L. 442-5.
- ⑬ « Les logements libres de toute occupation compris dans les immeubles apportés aux sociétés civiles immobilières par les organismes d'habitations à loyer modéré sont loués conformément aux dispositions prévues à l'article L. 443-6-2 à des personnes physiques qui doivent simultanément acquérir des parts de ces sociétés.
- ⑭ « Les dispositions de la présente section sont applicables aux immeubles d'habitation, à usage d'habitation ou à usage d'habitation et professionnel existants et libres d'occupation dont les organismes d'habitations à loyer modéré à compétence locative mentionnés à l'article L. 411-2 sont propriétaires.
- ⑮ « *Art. L. 443-6-4.* – Un état descriptif de division délimite les diverses parties de l'immeuble social en distinguant celles qui sont communes de celles qui sont à usage privatif. Il fixe les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque lot.

- ⑩ « Un règlement de copropriété détermine la destination des parties réservées à l'usage exclusif de chaque associé et, s'il y a lieu, celle des parties communes affectées à l'usage de tous les associés ou de plusieurs d'entre eux. Il est établi en conformité avec les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Il ne peut imposer de restrictions aux droits des associés sur les parties réservées à leur jouissance exclusive, en dehors de celles qui sont justifiées par la destination de l'immeuble, par ses caractéristiques ou sa situation.
- ⑪ « L'état descriptif de division et le règlement de copropriété sont annexés aux statuts de ces sociétés.
- ⑫ « Les immeubles visés au premier alinéa sont apportés aux sociétés civiles immobilières, après avoir fait l'objet d'une évaluation par le service des domaines ou par un expert agréé par le service des domaines et pour une valeur conforme à cette évaluation.
- ⑬ « *Art. L. 443-6-5.* – Le locataire ne devient propriétaire du logement qu'il occupe qu'après avoir acquis la totalité des parts du lot représentatif de son logement.
- ⑭ « Tout locataire ou tout locataire associé ne peut acquérir des parts de la société civile immobilière que s'il est à jour de toutes ses obligations locatives et, le cas échéant, de celles envers la société civile immobilière.
- ⑮ « Les parts acquises par le locataire associé peuvent être cédées ou échangées dans les conditions prévues par les statuts.
- ⑯ « Lorsque le locataire associé revend toutes ses parts, il reste locataire de la société civile immobilière ou, en cas de dissolution de celle-ci, devient locataire de l'organisme d'habitations à loyer modéré.
- ⑰ « *Art. L. 443-6-6.* – À la demande des locataires associés, l'associé-gérant vend et rachète les parts sociales à leur valeur nominale non indexée.
- ⑱ « Les parts cédées par l'associé-gérant ou par les locataires associés doivent être libres de toute sûreté.
- ⑲ « Lors de la constitution de la société civile immobilière, l'organisme d'habitations à loyer modéré apporte la garantie d'un établissement financier ou d'une société d'assurance agréés

à cet effet pour le remboursement des parts à chaque associé personne physique. Cette garantie prend la forme d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige envers l'associé personne physique, solidairement avec l'organisme d'habitations à loyer modéré, à payer les sommes nécessaires au rachat des parts.

- ②⑥ « L'organisme d'habitations à loyer modéré, associé-gérant, peut aliéner au profit du locataire associé la totalité des parts du lot représentatif de son logement au terme d'un délai de dix ans à compter de la construction ou de l'acquisition de l'immeuble par l'organisme d'habitations à loyer modéré.
- ②⑦ « L'aliénation de la totalité des parts d'un lot avant le délai défini au quatrième alinéa du présent article peut être autorisée par décision motivée du représentant de l'État dans le département d'implantation du logement, après consultation de la commune d'implantation. Le remboursement de tout ou partie des aides accordées par l'État pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de ce logement est exigible selon des modalités fixées par l'autorité administrative.
- ②⑧ « *Art. L. 443-6-7.* – Les droits des locataires associés dans le capital social doivent être proportionnels à la valeur des biens auxquels ils ont vocation par rapport à la valeur de l'ensemble.
- ②⑨ « Les associés sont tenus de répondre aux appels de fonds en proportion de leurs droits dans le capital. Lorsque le locataire associé ne satisfait pas à cette obligation et après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire, ses dividendes sont affectés en priorité à l'apurement de sa dette envers la société.
- ③⑩ « Par dérogation aux dispositions de l'article 1857 du code civil, la responsabilité de l'associé personne physique est limitée à la fraction des parts acquises pour chaque lot.
- ③① « *Art. L. 443-6-8.* – Les articles L. 214-6 à L. 214-9 sont applicables aux sociétés régies par la présente section.
- ③② « *Art. L. 443-6-9.* – Le locataire associé ayant satisfait à toutes les obligations auxquelles il est tenu envers la société civile immobilière bénéficiaire, lorsqu'il a acquis la totalité des

parts du lot représentatif du logement qu'il occupe, de l'attribution en propriété de ce logement.

- ③③ « L'attribution en propriété du logement a pour conséquence le retrait de l'intéressé de la société civile immobilière. Ce retrait est constaté par acte authentique signé par l'associé et par un représentant de l'associé-gérant.
- ③④ « Le retrait entraîne de plein droit :
- ③⑤ « – l'annulation des parts du lot représentatif du logement attribué ;
- ③⑥ « – la réduction corrélative du capital social ;
- ③⑦ « – les modifications des statuts rendues nécessaires par le retrait. Ces modifications sont effectuées par l'associé-gérant ;
- ③⑧ « – l'application au lot cédé du régime de la copropriété régi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ;
- ③⑨ « – la remise entre les mains de l'intéressé du règlement de copropriété et de l'état descriptif prévus à l'article L. 443-6-4.
- ④① « Par dérogation aux articles L. 353-4 et L. 353-5, la convention visée à l'article L. 353-2 cesse d'être opposable à la personne physique qui a acquis le logement qu'elle occupe et aux propriétaires successifs dudit logement.
- ④② « *Art. L. 443-6-10.* – La durée de la société civile immobilière, fixée par les statuts, ne peut excéder vingt-cinq ans. Elle peut toutefois être prorogée par l'assemblée générale statuant à la majorité des membres associés représentant au moins les deux tiers des voix.
- ④③ « *Art. L. 443-6-11.* – La dissolution de la société civile immobilière intervient au terme fixé par les statuts ou lorsque tous les logements ont été attribués en propriété. Elle peut également être dissoute par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des membres associés représentant au moins les deux tiers des voix.
- ④④ « En cas de dissolution, l'organisme d'habitations à loyer modéré associé-gérant est tenu de racheter les parts acquises par les associés locataires qui n'ont pas acquis la totalité des parts du lot auxquelles ils peuvent prétendre à cette date.
- ④⑤ « *Art. L. 443-6-12.* – Lorsque l'organisme d'habitations à loyer modéré fait l'apport d'un immeuble à une société civile

immobilière dans les conditions fixées par l'article L. 443-6-2, le remboursement immédiat des prêts contractés pour la construction, l'acquisition de cet immeuble ou son acquisition suivie de travaux d'amélioration n'est pas exigible, sous réserve que leur remboursement demeure garanti dans les conditions qui avaient permis leur obtention. L'organisme notifie la cession aux établissements prêteurs et aux garants. S'agissant des sûretés personnelles, cette réserve est réputée levée à défaut d'opposition des garants dans un délai de deux mois à compter de cette notification. S'agissant des sûretés réelles, cette réserve est réputée levée si l'organisme obtient de la part de leurs bénéficiaires une modification de celles-ci. L'immeuble doit être libre de toute sûreté au moment de son apport par l'organisme d'habitations à loyer modéré à la société civile immobilière.

- ④⑤ « Art. L. 443-6-13. – Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application de la présente section. » ;
- ④⑥ 4° L'article L. 443-7-1 est abrogé ;
- ④⑦ 5° Le premier alinéa du I de l'article L. 453-1 est complété par les mots : « et des opérations immobilières réalisées par les sociétés civiles immobilières visées à l'article L. 443-6-2 comportant des logements ayant déjà fait l'objet d'une occupation » ;
- ④⑧ 6° Après l'article L. 472-1-6, il est inséré un article L. 472-1-8 ainsi rédigé :
- ④⑨ « Art. L. 472-1-8. – Les dispositions de la section 1 *bis* du chapitre III du titre IV du présent livre sont applicables dans les départements d'outre-mer aux sociétés d'économie mixte pour les logements à usage locatif leur appartenant et construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'État.
- ⑤⑩ « Par dérogation à l'article L. 443-6-3, la société d'économie mixte, associée-gérant, gère les immeubles et attribue en location les logements conformément à l'article L. 472-1-3.
- ⑤⑪ « Un décret en Conseil d'État détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent article. » ;
- ⑤⑫ 7° Après l'article L. 481-5, il est inséré un article L. 481-6 ainsi rédigé :

- ⑤③ « Art. L. 481-6. – Les dispositions de la section 1 *bis* du chapitre III du titre IV du présent livre sont applicables aux sociétés d'économie mixte pour les logements faisant l'objet de conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III.
- ⑤④ « Par dérogation à l'article L. 443-6-3, la société d'économie mixte, associée-gérant, gère les immeubles et attribue en location les logements concernés conformément aux dispositions des conventions visées au premier alinéa.
- ⑤⑤ « Un décret en Conseil d'État détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent article. »
- ⑤⑥ II. – Le code général des impôts est ainsi modifié :
- ⑤⑦ 1° Le 1° du 5 de l'article 261 est complété par un *h* ainsi rédigé :
- ⑤⑧ « *h*) Les cessions de parts de sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété dans les conditions prévues aux articles L. 443-6-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation. » ;
- ⑤⑨ 2° Le I de l'article 278 *sexies* est complété par un 7 ainsi rédigé :
- ⑥⑩ « 7. Les apports des immeubles sociaux neufs aux sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété dans les conditions prévues aux articles L. 443-6-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation. » ;
- ⑥⑪ 3° Dans la première phrase du II de l'article 284, les mots : « ou 5 » sont remplacés par les mots : « , 5 ou 7 » ;
- ⑥⑫ 4° Le I de l'article 828 est complété par un 4° ainsi rédigé :
- ⑥⑬ « 4° Les actes de dissolution et de partage des sociétés civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation. » ;
- ⑥⑭ 5° Après l'article 1584, il est inséré un article 1584 *ter* ainsi rédigé :
- ⑥⑮ « Art. 1584 *ter*. – Le conseil municipal peut, sur délibération, exonérer de la taxe additionnelle aux droits d'enregistrement ou à la taxe de publicité foncière les cessions, autres que la première, de chacune des parts de sociétés civiles immobilières de capitalisation mentionnées à l'article L. 443-6-2

du code de la construction et de l'habitation représentatives de fractions d'immeubles.

- ⑥⑥ « Les dispositions de l'article 1594 E sont applicables. » ;
- ⑥⑦ 6° Après l'article 1594 H, il est inséré un article 1594 H *bis* ainsi rédigé :
- ⑥⑧ « *Art. 1594 H bis.* – Le conseil général peut, sur délibération, exonérer de taxe de publicité foncière ou de droits d'enregistrement les cessions, autres que la première, de chacune des parts de sociétés civiles immobilières de capitalisation mentionnées à l'article L. 443-6-2 du code de la construction et de l'habitation représentatives de fractions d'immeubles.
- ⑥⑨ « Les dispositions de l'article 1594 E sont applicables. »

Articles 5 septies et 5 octies

..... Supprimés

Article 5 nonies

..... Conforme

CHAPITRE II

Développer l'offre locative privée à loyers modérés

Article 6

- ① I. – Le livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 321-1 est ainsi rédigé :
- ③ « *Art. L. 321-1.* – I. – L'Agence nationale de l'habitat a pour mission, dans le respect des objectifs définis à l'article L. 301-1, de promouvoir le développement et la qualité du parc existant de logements privés. À cet effet, elle encourage et facilite l'exécution de travaux de réparation, d'assainissement, d'amélioration et d'adaptation d'immeubles d'habitation, ainsi que l'exécution de travaux de transformation en logements de locaux non affectés à l'habitation, dès lors que ces logements sont utilisés à titre de résidence principale. Elle peut mener des actions d'assistance, d'étude ou de communication ayant pour

objet d'améliorer la connaissance du parc privé existant et des conditions de son occupation et de faciliter l'accès des personnes défavorisées et des ménages à revenus modestes ou intermédiaires aux logements locatifs privés.

- ④ « L'Agence nationale de l'habitat est administrée par un conseil d'administration qui comprend, outre le président, d'une part, des membres représentant l'État, les départements, les communes et les établissements publics de coopération intercommunale et, d'autre part, un nombre égal de membres comprenant des représentants des propriétaires, des locataires et des professionnels de l'immobilier ainsi que des personnalités qualifiées.
- ⑤ « *I bis (nouveau)*. – L'Agence nationale de l'habitat peut conclure avec tout bailleur une convention conforme à l'article L. 321-4 ou à l'article L. 321-8 par laquelle ce dernier s'engage à respecter des conditions relatives au plafond de ressources des locataires, au plafond de loyers et, le cas échéant, aux modalités de choix des locataires.
- ⑥ « Un décret détermine les modalités d'application du présent *I bis* et définit les conditions de ressources, de loyers et d'occupation du logement que doivent respecter les bailleurs. Ce décret définit une procédure d'entrée en vigueur simplifiée des conventions.
- ⑦ « II. – Pour l'accomplissement de sa mission, l'Agence nationale de l'habitat dispose des ressources suivantes :
- ⑧ « 1° Les contributions et subventions de l'État et de ses établissements publics, de l'Union européenne, des collectivités territoriales, de leurs groupements et de leurs établissements publics ainsi que de toute autre personne morale publique ou privée ;
- ⑨ « 2° Les recettes fiscales affectées par la loi ;
- ⑩ « 3° Le produit des amendes mentionnées à l'article L. 651-2 ;
- ⑪ « 4° Les emprunts et le produit des placements financiers qu'elle est autorisée à faire ;
- ⑫ « 5° Le remboursement des aides qu'elle a accordées et qui sont annulées ;
- ⑬ « 6° Le produit des dons et legs ;

- ⑭ « 7° Les sommes correspondant aux aides accordées par les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale mentionnées aux articles L. 312-2-1 et L. 321-1-1 qui lui sont versées en application des conventions prévues à ces articles ;
- ⑮ « 8° Les sommes allouées par des personnes morales publiques ou privées en vue de l'attribution, pour leur compte, d'aides à l'habitat non régies par le présent code, dès lors que les logements faisant l'objet des aides sont occupés à titre de résidence principale.
- ⑯ « III. – Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application du présent article. Il détermine les modalités de gestion et de fonctionnement de l'Agence nationale de l'habitat, ainsi que les utilisations de ses ressources. » ;
- ⑰ 2° Le second alinéa de l'article L. 321-2 est supprimé ;
- ⑱ 3° Le 2° de l'article L. 351-2 est ainsi modifié :
- ⑲ a) Les mots : « lorsque, dans ce dernier cas, les logements ont été construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'État » sont supprimés ;
- ⑳ b) Après les mots : « par le chapitre III du présent titre », sont insérés les mots : « ou par la section 3 du chapitre I^{er} du titre II du présent livre ».
- ㉑ II. – *Non modifié*.....

Article 6 bis

- ① L'article L. 444-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 444-2.* – Le contrat de prise à bail ne peut être conclu qu'avec l'accord du maire de la commune d'implantation du logement lorsque, dans cette commune, le nombre de logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 représente, au 1^{er} janvier de la pénultième année, au moins 20 % de résidences principales au sens du dernier alinéa de l'article L. 302-5. Le logement pris à bail doit être vacant depuis au moins un an et appartenir à une ou des personnes physiques ou à une société civile immobilière constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus. »

Article 7

- ① I. – *Non modifié*
- ② II. – Le 1° du I de l'article 31 du même code est complété par un *m* ainsi rédigé :
 - ③ « *m*) Pour les baux conclus à compter du 1^{er} juillet 2006, une déduction fixée à 30 % des revenus bruts des logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L. 321-4 du code de la construction et de l'habitation, pendant la durée d'application de cette convention.
 - ④ « Cette déduction est portée à 45 % des revenus bruts des logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L. 321-8 du même code, pendant la durée d'application de cette convention.
 - ⑤ « Le contribuable ou la société propriétaire doit louer le logement nu pendant toute la durée de la convention à des personnes qui en font leur habitation principale. Pour l'application du premier alinéa, le loyer et les ressources du locataire appréciées à la date de conclusion du bail ne doivent pas excéder des plafonds fixés à des niveaux inférieurs à ceux prévus au premier alinéa du *j*. La location ne peut être conclue avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable, une personne occupant déjà le logement ou, si celui-ci est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, l'un de ses associés ou un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant d'un associé. Les associés des sociétés précitées doivent conserver leurs parts pendant toute la durée de la convention.
 - ⑥ « Ces dispositions sont exclusives de celles prévues aux *f* à *l* et à l'article 199 *undecies A*. »
- ⑦ III. – *Non modifié*.....

Article 7 bis

- ① I. – Le 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est ainsi modifié :
- ② 1° Le *h* est ainsi modifié :
- ③ *a*) Dans la première phrase du premier alinéa, les mots : « 8 % du prix d'acquisition du logement pour les cinq premières années et à 2,5 % de ce prix pour les quatre années suivantes »

sont remplacés par les mots : « 6 % du prix d'acquisition du logement pour les sept premières années et à 4 % de ce prix pour les deux années suivantes » ;

- ④ b) Les deux premières phrases du quatrième alinéa sont supprimées et, dans la dernière phrase du même alinéa, les mots : « cette période » sont remplacés par les mots : « la période couverte par l'engagement de location » ;
- ⑤ c) Dans la première phrase du septième alinéa, les mots : « 8 % du montant des dépenses pour les cinq premières années et à 2,5 % de ce montant pour les quatre années suivantes » sont remplacés par les mots : « 6 % du montant des dépenses pour les sept premières années et à 4 % de ce montant pour les deux années suivantes » ;
- ⑥ d) Les troisième et quatrième phrases du septième alinéa sont supprimées et, dans la dernière phrase du même alinéa, les mots : « cette période » sont remplacés par les mots : « la période couverte par l'engagement de location » ;
- ⑦ 2° Les trois derniers alinéas du *k* sont supprimés ;
- ⑧ 3° Il est ajouté un *l* ainsi rédigé :
- ⑨ « *l*) Une déduction fixée à 30 % des revenus bruts lorsque le contribuable a exercé l'option prévue au *h* pendant la durée de l'engagement de location du logement.
- ⑩ « Pour l'application du premier alinéa, les personnes concernées, les investissements éligibles et les conditions d'application de cette déduction sont identiques à ceux prévus au *h*. L'engagement de location doit toutefois prévoir que le locataire est une personne autre qu'un ascendant ou descendant du contribuable et que le loyer et les ressources du locataire appréciées à la date de conclusion du bail ne doivent pas excéder des plafonds fixés par décret à des niveaux inférieurs, pour les loyers, aux quatre cinquièmes de ceux mentionnés au troisième alinéa du *h*. L'engagement de location peut être suspendu, à l'issue d'une période de location d'au moins trois ans, pour mettre le logement à la disposition d'un ascendant ou descendant du contribuable. Ce dernier ne bénéficie pas, pendant la période de mise à disposition du logement, de la déduction au titre de l'amortissement. Cette période de mise à disposition du logement, qui ne peut excéder neuf ans, n'est pas prise en compte pour la durée de location minimale de neuf ans.

- ⑪ « Lorsque l'immeuble est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, le locataire doit être une personne autre qu'un des associés ou un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant d'un associé.
- ⑫ « À l'issue de la période couverte par l'engagement de location, tant que les conditions de loyer et de ressources du locataire prévues au deuxième alinéa restent remplies, le propriétaire peut, par périodes de trois ans et pendant une durée maximale de six ans, bénéficier d'un complément de la déduction au titre de l'amortissement prévue au *h* égal à 2,5 % du prix d'acquisition ou de revient du logement en cas de poursuite, de renouvellement du bail ou de changement de titulaire du bail. En cas de non-respect des conditions de location ou de cession du logement, les compléments de déductions pratiqués pendant l'ensemble de la période triennale sont remis en cause dans les conditions de droit commun.
- ⑬ « Les trois premiers alinéas sont applicables, dans les mêmes conditions et limites, aux sociétés civiles de placement immobilier régies par les articles L. 214-50 et suivants du code monétaire et financier au prorata des revenus bruts correspondant aux droits des associés qui ont opté pour la déduction au titre de l'amortissement prévue à l'article 31 *bis*.
- ⑭ « Pour un même logement, ces dispositions sont exclusives de l'application de celles prévues aux *i, j* et *k*. »
- ⑮ II. – L'article 31 *bis* du même code est ainsi modifié :
- ⑯ 1° Dans la deuxième phrase du premier alinéa, les mots : « 8 % pour les cinq premières années et à 2,5 % pour les quatre années suivantes » sont remplacés par les mots : « 6 % pour les sept premières années et à 4 % pour les deux années suivantes » ;
- ⑰ 2° Au début de l'avant-dernier alinéa, les mots : « Tant que la condition de loyer prévue au troisième alinéa du *h* du 1° du I de l'article 31 reste remplie » sont remplacés par les mots : « Tant que les conditions de loyer et de ressources du locataire prévues au deuxième alinéa du *l* du 1° du I de l'article 31 restent remplies » ;
- ⑱ 3° (*nouveau*) Dans les deux premières phrases du deuxième alinéa, les mots : « au *h* » sont remplacés par les mots : « au *h* ou au *l* ».

- ⑲ III. – *Non modifié*.....
- ⑳ IV. – Le Gouvernement présente au Parlement, avant le 15 septembre 2007, un rapport dressant le bilan de l'application des aides fiscales en faveur de l'investissement locatif. Ce rapport analyse les effets de ces mesures sur l'investissement immobilier locatif, notamment en ce qui concerne leurs coûts et leurs bénéficiaires.
- ㉑ V. – *Non modifié*.....
- ㉒ VI. – A. – Les dispositions des I, III, IV et V s'appliquent aux logements acquis neufs ou en état futur d'achèvement à compter du 1^{er} janvier 2006 et aux logements que le contribuable fait construire et qui ont fait l'objet, à compter de cette date, d'une déclaration d'ouverture de chantier. Elles s'appliquent également aux locaux affectés à un usage autre que l'habitation acquis à compter du 1^{er} janvier 2006 et que le contribuable transforme en logement ainsi qu'aux logements acquis à compter de cette date que le contribuable réhabilite en vue de leur conférer des caractéristiques techniques voisines de celles des logements neufs. Toutefois, les dispositions du *d* du 1^o du I s'appliquent à compter de l'imposition des revenus de l'année 2006.
- ㉓ B. – Les dispositions du II s'appliquent aux souscriptions en numéraire au capital initial ou aux augmentations de capital réalisées à compter du 1^{er} juillet 2006.
- ㉔ C. – Les dispositions du I ne s'appliquent pas, pour le bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement prévue au *h* du 1^o du I de l'article 31 du code général des impôts, aux logements acquis neufs ou en état futur d'achèvement entre le 1^{er} janvier 2006 et le 1^{er} juillet 2006 lorsque la demande de permis de construire de ces logements a été déposée avant le 1^{er} janvier 2006 et que leur achèvement est intervenu avant le 1^{er} octobre 2008.
- ㉕ Il en est de même pour le bénéfice de la même déduction au titre de l'amortissement des logements que le contribuable fait construire lorsque la demande de permis de construire de ces logements a été déposée avant le 1^{er} janvier 2006 et que leur achèvement est intervenu avant le 1^{er} octobre 2008.

Article 7 ter

- ① Le 1° du 5 de l'article 261 du code général des impôts est complété par un g ainsi rédigé :
- ② « g) Les livraisons d'immeubles réalisées par les organismes d'habitations à loyer modéré régis par l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ou de lots de copropriété faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du même code par les organismes sans but lucratif visés au 7 du présent article ou par les sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux ; ».

Article 7 quater

..... Conforme.....

CHAPITRE III

Lutter contre l'insalubrité et la vacance des logements

.....

Article 7 sexies A (nouveau)

- ① I. – L'ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux est ratifiée.
- ② II. – Le code de la santé publique est ainsi modifié :
- ③ 1° Dans le dernier alinéa de l'article L. 1331-26-1, les mots : « travaux lui ayant été prescrits » sont remplacés par les mots : « mesures lui ayant été prescrites » ;
- ④ 2° L'article L. 1331-28 est ainsi modifié :
- ⑤ a) Dans la première phrase du premier alinéa du I, après les mots : « interdiction définitive d'habiter et », sont insérés les mots : « , le cas échéant, » ;
- ⑥ b) Dans le premier alinéa du II, après les mots : « interdiction temporaire d'habiter et », sont insérés les mots : « , le cas échéant, » ;
- ⑦ 3° Le début du premier alinéa de l'article L. 1331-28-3 est ainsi rédigé : « L'exécution des mesures destinées à remédier à

l'insalubrité ainsi que leur conformité aux prescriptions de l'arrêté pris sur le fondement du II de l'article L. 1331-28 sont constatées par le préfet, ... (*le reste sans changement*) » ;

- ⑧ 4° L'article L. 1331-29 est ainsi modifié :
- ⑨ a) Dans la première phrase du II, les mots : « travaux prescrits » sont remplacés par les mots : « mesures prescrites », et le mot : « exécutés » est remplacé par le mot : « exécutées » ;
- ⑩ b) Dans la seconde phrase du II, les mots : « les travaux peuvent être exécutés » sont remplacés par les mots : « les mesures peuvent être exécutées » ;
- ⑪ c) Le III est ainsi rédigé :
- ⑫ « III. – Si l'inexécution de mesures prescrites portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriété résulte de la défaillance de certains copropriétaires, la commune ou l'État peut se substituer à ceux-ci pour les sommes exigibles à la date votée par l'assemblée générale des copropriétaires. La collectivité publique est alors subrogée dans les droits et actions du syndicat à concurrence des sommes qu'elle a versées. » ;
- ⑬ d) Il est ajouté un IV ainsi rédigé :
- ⑭ « IV. – Le maire agissant au nom de l'État ou, à défaut, le préfet est l'autorité administrative compétente pour réaliser d'office les mesures prescrites dans les cas visés aux I, II et III. Dans ce cas, la commune assure l'avance des frais si le maire réalise d'office ces mesures. Les créances qui n'ont pu être recouvrées par la commune sont mises à la charge de l'État ou d'une personne publique s'y substituant, alors subrogée dans les obligations et droits de celui-ci. »
- ⑮ III. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ⑯ 1° L'article L. 111-6-1 est ainsi modifié :
- ⑰ a) Avant le dernier alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑱ « Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :
- ⑲ « – l'interdiction, pour une durée de cinq ans au plus, d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les

facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales. » ;

- ⑳ b) Le dernier alinéa est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :
- ㉑ « Les peines encourues par les personnes morales sont :
- ㉒ « – l'amende, selon les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;
- ㉓ « – les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du code pénal. Pour l'application du 8°, la confiscation porte sur le fonds de commerce ou sur l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction. » ;
- ㉔ 2° L'article L. 129-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ㉕ « En cas d'urgence ou de menace grave et imminente, le maire ordonne préalablement les mesures provisoires indispensables pour écarter ce danger, dans les conditions prévues à l'article L. 129-3. » ;
- ㉖ 3° L'article L. 129-2 est ainsi rédigé :
- ㉗ « *Art. L. 129-2.* – L'arrêté du maire visé à l'article L. 129-1 est pris à l'issue d'une procédure contradictoire dont les modalités sont définies par décret en Conseil d'État.
- ㉘ « Lorsque les mesures prescrites n'ont pas été exécutées dans le délai fixé, le maire met en demeure le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires d'y procéder dans un délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois.
- ㉙ « À défaut de réalisation des travaux dans le délai imparti, le maire, par décision motivée, fait procéder d'office à leur exécution.
- ㉚ « Si l'inexécution de travaux prescrits portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriété résulte de la défaillance de certains copropriétaires, la commune peut se substituer à ceux-ci pour les sommes exigibles à la date votée par l'assemblée générale des copropriétaires. Elle est alors

subrogée dans les droits et actions du syndicat à concurrence des sommes par elle versées. » ;

- ③① 4° L'article L. 129-3 est ainsi modifié :
- ③② a) Dans le premier alinéa, les mots : « au juge d'instance » sont remplacés par les mots : « à la juridiction administrative » ;
- ③③ b) Le dernier alinéa est ainsi rédigé :
- ③④ « Si les mesures exécutées n'ont pas permis de mettre fin aux risques sérieux pour la sécurité des occupants ou de rétablir leurs conditions d'habitation, le maire poursuit la procédure dans les conditions prévues à l'article L. 129-2. » ;
- ③⑤ 5° L'article L. 129-4 est ainsi modifié :
- ③⑥ a) Avant le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ③⑦ « Lorsque la commune se substitue aux propriétaires défaillants et fait usage des pouvoirs d'exécution d'office qui lui sont reconnus, elle agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais. » ;
- ③⑧ b) Il est ajouté une phrase ainsi rédigée :
- ③⑨ « Les créances qui n'ont pu être recouvrées par la commune sont mises à la charge de l'État ou, par subrogation de celui-ci dans ses droits et obligations, d'une personne publique s'y substituant. » ;
- ④① 6° Dans le troisième alinéa du IV de l'article L. 511-2, après les mots : « à ceux-ci », sont insérés les mots : « pour les sommes exigibles à la date votée par l'assemblée générale des copropriétaires » ;
- ④② 7° L'article L. 521-2 est ainsi modifié :
- ④③ a) Dans le premier alinéa du I, les mots : « en principal » sont supprimés ;
- ④④ b) Au début de la première phrase du deuxième alinéa du I, les mots : « Il en va de même lorsque les locaux » sont remplacés par les mots : « Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui » ;
- ④⑤ c) Le dernier alinéa du III est complété par les mots : « de ce fait » ;

- ④5 8° Dans le IV de l'article L. 521-3-2, les mots : « , dans la limite d'une somme » sont supprimés.
- ④6 IV. – La loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre est ainsi modifiée :
- ④7 1° L'article 13 est ainsi modifié :
- ④8 a) Au début du premier alinéa, les mots : « Peut être poursuivie au profit de l'État, d'une collectivité territoriale, d'un établissement public y ayant vocation » sont remplacés par les mots : « Peut être poursuivie au profit de l'État, d'une société de construction dans laquelle l'État détient la majorité du capital, d'une collectivité territoriale, d'un organisme y ayant vocation » ;
- ④9 b) Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑤0 « – des immeubles à usage total ou partiel d'habitation, ayant fait l'objet d'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation et assorti d'une ordonnance de démolition ou d'interdiction définitive d'habiter ; »
- ⑤1 c) Le dernier alinéa est ainsi rédigé :
- ⑤2 « – à titre exceptionnel, des immeubles qui ne sont eux-mêmes ni insalubres, ni impropres à l'habitation, lorsque leur expropriation est indispensable à la démolition d'immeubles insalubres ou d'immeubles menaçant ruine ainsi que des terrains où sont situés les immeubles déclarés insalubres ou menaçant ruine lorsque leur acquisition est nécessaire à la résorption de l'habitat insalubre, alors même qu'y seraient également implantés des bâtiments non insalubres ou ne menaçant pas ruine. » ;
- ⑤3 2° L'article 14 est ainsi modifié :
- ⑤4 a) Le deuxième alinéa est complété par les mots : « , ou qui ont fait l'objet d'un arrêté de péril assorti d'une ordonnance de démolition ou d'une interdiction définitive d'habiter pris en application de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation » ;
- ⑤5 b) Dans le troisième alinéa, les mots : « , l'établissement public ou la société d'économie mixte » sont remplacés par les mots : « ou l'organisme » ;

- ⑤⑥ 3° Le troisième alinéa de l'article 18 est ainsi rédigé :
- ⑤⑦ « Le deuxième alinéa n'est pas applicable au calcul de l'indemnité due aux propriétaires lorsqu'ils occupaient eux-mêmes les immeubles déclarés insalubres ou frappés d'un arrêté de péril au moins deux ans avant la notification de l'arrêté ainsi qu'aux propriétaires pour les immeubles qui ne sont ni insalubres, ni impropres à l'habitation, ni frappés d'un arrêté de péril. »

Article 7 *sexies*

- ① Le chapitre V du titre IV du livre I^{er} du code de commerce est ainsi modifié :
- ② 1° Le troisième alinéa de l'article L. 145-4 est ainsi rédigé :
- ③ « Le bailleur a la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 afin de construire, de reconstruire, de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain. » ;
- ④ 2° Après l'article L. 145-23, il est inséré un article L. 145-23-1 ainsi rédigé :
- ⑤ « *Art. L. 145-23-1.* – Le bailleur peut, à l'expiration d'une période triennale, dans les formes prévues par l'article L. 145-9 et au moins six mois à l'avance, reprendre les locaux d'habitation loués accessoirement aux locaux commerciaux s'ils ne sont pas affectés à cet usage d'habitation. La reprise ne peut être exercée que si, après un délai de six mois suivant le congé délivré à cet effet, les locaux ne sont pas utilisés à usage d'habitation.
- ⑥ « Toutefois, la reprise dans les conditions indiquées au premier alinéa ne peut être exercée sur des locaux affectés à usage d'hôtel ou de location en meublé, ni sur des locaux à usage hospitalier ou d'enseignement.
- ⑦ « De même, la reprise ne peut être exercée lorsque le locataire établit que la privation de jouissance des locaux d'habitation apporte un trouble grave à l'exploitation du fonds

ou lorsque les locaux commerciaux et les locaux d'habitation forment un tout indivisible.

- ⑧ « Dans le cas de reprise partielle prévu au présent article, le loyer du bail est diminué pour tenir compte des surfaces retranchées sans que cette reprise puisse en elle-même constituer une modification notable des éléments de la valeur locative mentionnée à l'article L. 145-33. »

Article 7 septies

..... Conforme

Article 7 octies

- ① Le code général des impôts est ainsi modifié :
- ② 1° Après l'article 1407, il est inséré un article 1407 *bis* ainsi rédigé :
- ③ « *Art. 1407 bis.* – Les communes autres que celles visées à l'article 232 peuvent, par une délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A *bis*, assujettir à la taxe d'habitation, pour la part communale et celle revenant aux établissements publics de coopération intercommunale sans fiscalité propre, les logements vacants depuis plus de cinq années au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. La vacance s'apprécie au sens des V et VI de l'article 232.
- ④ « Les abattements, exonérations et dégrèvements prévus aux articles 1411, 1413 *bis* à 1414 A ne sont pas applicables.
- ⑤ « En cas d'imposition erronée liée à l'appréciation de la vacance, les dégrèvements en résultant sont à la charge de la commune. Ils s'imputent sur les attributions mentionnées à l'article L. 2332-2 du code général des collectivités territoriales. » ;
- ⑥ 2° Le premier alinéa du I de l'article 1408 est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ⑦ « Toutefois, pour l'imposition mentionnée à l'article 1407 *bis*, la taxe est établie au nom du propriétaire, de l'usufruitier, du preneur du bail à construction ou à réhabilitation ou de l'emphytéote qui dispose du local depuis le début de la période de vacance. »

Article 7 *nonies*

- ① I. – 1. À titre expérimental et pour une durée de cinq ans, les communes et les établissements publics de coopération intercommunale visés au 6 peuvent, dans les conditions fixées aux 2 à 6, soumettre toute nouvelle mise en location d'un logement soumis à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et situés dans un immeuble de plus de trente ans à la délivrance d'un permis de mise en location.
- ② 2. Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délimite, par délibération motivée, les secteurs ou, au sein de ces secteurs, les catégories d'immeubles pour lesquels cette obligation est instaurée. La délibération précise la date d'entrée en vigueur du dispositif qui ne peut être fixée dans un délai inférieur à six mois à compter de la date de la délibération, ainsi que le lieu de dépôt de la demande du permis.
- ③ 3. Le permis, délivré par le maire ou par le président de l'organe délibérant de l'établissement public, doit être demandé par le bailleur pour toute mise en location d'un logement entrant dans le champ défini en application des 1 et 2. Le permis ne peut être délivré qu'à la condition que le logement réponde aux caractéristiques de décence définies à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.
- ④ 4. Le dépôt de la demande de permis fait l'objet d'un récépissé. En l'absence de réponse du maire ou du président de l'organe délibérant dans un délai d'un mois à compter de la délivrance du récépissé, le bailleur peut mettre le logement en location. En cas de refus de délivrance du permis, le bailleur ne peut mettre le logement en location, sauf à le rendre conforme avec les caractéristiques de décence visées au 3. Dans ce cas, le bailleur présente une nouvelle demande. Le maire ou le président de l'organe délibérant délivre le permis après s'être assuré de la mise en conformité des locaux.
- ⑤ Le permis, délivré expressément ou tacitement, est valable pendant toute la durée de l'expérimentation. Sa délivrance ne fait pas obstacle à l'exercice des recours dont disposent les locataires en application des articles 20 et 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.

- ⑥ 5. Le permis de mise en location ou le récépissé de la demande en cas d'absence de réponse est annexé au contrat de bail.
- ⑦ Les organismes payeurs des aides personnelles au logement et le fonds de solidarité pour le logement sont destinataires des permis délivrés et des refus de délivrance.
- ⑧ Tout occupant de locaux loués en méconnaissance des dispositions du présent article est réputé occupant de bonne foi et ne peut être expulsé de ce fait. À ce titre, il peut exercer les recours ouverts aux locataires prévus par les articles 20 et 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée. Dans ce cas, il peut bénéficier des aides personnelles au logement dans les conditions prévues aux articles L. 542-2 et L. 831-3 du code de la sécurité sociale. Le bénéfice du paiement en tiers payant des aides personnelles au logement est subordonné à la production du permis de mise en location.
- ⑨ 6. Les communes de plus de 50 000 habitants ainsi que les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'une fiscalité propre de plus de 50 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, compétents en matière d'habitat, peuvent se porter candidats à cette expérimentation auprès du ministre chargé du logement dans un délai d'un an à compter de la publication de la présente loi.
- ⑩ 7. Un décret fixe la liste des communes et des établissements publics de coopération intercommunale retenus.
- ⑪ 8. Dans un délai de six mois avant le terme de l'expérimentation, le Gouvernement remet au Parlement un rapport d'évaluation assorti des observations des communes et établissements publics de coopération intercommunale concernés.
- ⑫ II. – Dans le deuxième alinéa de l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, les mots : « aux normes minimales de confort et d'habitabilité fixées par décret après avis de la Commission nationale de concertation » sont remplacés par les mots : « aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ».

- ⑬ III. – La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi modifiée :
- ⑭ 1° À la fin du quatrième alinéa (a) de l'article 6, les mots : « aux normes minimales de confort et d'habitabilité définies par le décret prévu à l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière » sont remplacés par les mots : « aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas de l'article 6 » ;
- ⑮ 2° À la fin du troisième alinéa de l'article 17, les mots : « aux normes définies par le décret pris en application de l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée » sont remplacés par les mots : « en conformité avec les caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas de l'article 6 » ;
- ⑯ 3° Le troisième alinéa (2°) de l'article 25-1 est ainsi rédigé :
- ⑰ « 2° À la fin du a de l'article 6, les mots : “définies en application des premier et deuxième alinéas de l'article 6” sont remplacés par les mots : “définies par la réglementation territoriale” ».

CHAPITRE IV

Dispositions relatives aux bailleurs sociaux

Article 8

- ① Dans les conditions prévues par l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par ordonnance toutes mesures pour substituer aux offices publics d'habitations à loyer modéré et aux offices publics d'aménagement et de construction une nouvelle catégorie d'établissements publics d'habitations à loyer modéré dénommés « offices publics de l'habitat » et rattachés à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales.
- ② À cette fin, le Gouvernement est autorisé à :
- ③ a) Modifier le chapitre I^{er} du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation pour définir les missions de ces

établissements publics locaux à caractère industriel et commercial, la composition de leurs organes dirigeants et la nature de leurs ressources ;

- ④ *b)* Définir le régime comptable et financier et les contrôles auxquels les offices publics de l'habitat sont soumis par dérogation aux dispositions du code général des collectivités territoriales applicables aux autres établissements publics ;
- ⑤ *c)* Prendre les dispositions particulières permettant aux fonctionnaires territoriaux en poste dans les offices publics d'habitations à loyer modéré et dans les offices publics d'aménagement et de construction ou y étant placés au jour de la publication de l'ordonnance dans l'une des positions énumérées à l'article 55 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale d'opter pour le régime de droit privé auquel sont soumis les salariés employés par l'établissement ou pour le maintien du régime auquel ils sont soumis dans leur cadre d'emplois et, le cas échéant, à titre transitoire, d'être placés en position de détachement au sein de leur établissement sur un emploi de droit privé ;
- ⑥ *d)* Définir les conditions dans lesquelles les dispositions des titres III et IV du livre II et des titres I^{er}, II et III du livre IV du code du travail sont applicables aux fonctionnaires territoriaux et aux agents non titulaires des offices publics de l'habitat, par dérogation aux dispositions de la loi n° 83-634 du 13 juillet 1983 portant droits et obligations des fonctionnaires et de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 précitée ;
- ⑦ *e)* Déterminer les conditions et modalités de la transformation en offices publics de l'habitat des offices publics d'habitations à loyer modéré et des offices publics d'aménagement et de construction de sorte que cette transformation soit réalisée au plus tard trois ans après la publication de l'ordonnance ;
- ⑧ *f)* Abroger les dispositions du code de la construction et de l'habitation et du code des juridictions financières périmées ou rendues sans objet à la suite de la création des offices publics de l'habitat ;
- ⑨ *g)* Prendre les dispositions permettant aux agents de l'ancien office public d'habitations à loyer modéré interdépartemental de la région parisienne et mentionnés au III de l'article 120 de la

loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 précitée, en fonctions au jour de la publication de l'ordonnance dans les offices publics d'habitations à loyer modéré et dans les offices publics d'aménagement et de construction, d'être intégrés dans les cadres d'emplois de la fonction publique territoriale.

- ⑩ Cette ordonnance est prise dans un délai de neuf mois suivant la publication de la présente loi. Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de quatre mois à compter de la publication de l'ordonnance.

Article 8 bis AA (nouveau)

- ① I. – L'article 210 E du code général des impôts est ainsi modifié :
- ② 1° Dans le premier alinéa du II, les mots : « , dans des conditions prévues par décret, » sont supprimés ;
- ③ 2° La dernière phrase du III est supprimée ;
- ④ 3° Sont ajoutés un IV et un V ainsi rédigés :
- ⑤ « IV. – Les plus-values nettes dégagées par les organismes et sociétés mentionnés au 4° du 1 de l'article 207 à l'occasion de cessions d'immeubles bâtis et qui n'entrent pas dans le champ des opérations mentionnées au a du même 4° sont soumises à l'impôt sur les sociétés au taux visé au IV de l'article 219 si la société cédante s'engage à investir dans un délai de trois ans à compter de la cession une somme égale à la plus-value diminuée de cet impôt dans la construction, l'acquisition, la réhabilitation ou la rénovation de logements locatifs mentionnés au neuvième alinéa de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation.
- ⑥ « Le non-respect de cet engagement par la société cédante entraîne l'application de l'amende prévue à l'article 1764.
- ⑦ « V. – Un décret fixe les conditions d'application du présent article. Les I et III s'appliquent aux cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2007 et le IV aux cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2010. »
- ⑧ II. – L'article 1764 du même code est ainsi modifié :
- ⑨ 1° Les mots : « bénéficiaire d'une cession soumise aux dispositions de l'article 210 E » sont remplacés par le mot :

« cessionnaire », et les mots : « cet article » sont remplacés par les mots : « l'article 210 E » ;

- ⑩ 2° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ⑪ « La société cédante est redevable d'une amende dont le montant est égal à 25 % de la valeur de cession des immeubles bâtis lorsqu'elle n'a pas respecté l'engagement mentionné au IV de l'article 210 E. »
- ⑫ III. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
 - ⑬ 1° Dans les première et seconde phrases du troisième alinéa de l'article L. 452-1, après les mots : « des organismes d'habitations à loyer modéré », sont insérés les mots : « et des sociétés d'économie mixte » ;
 - ⑭ 2° Dans l'article L. 452-2-1, après les mots : « d'organismes d'habitations à loyer modéré », sont insérés les mots : « et de la fédération groupant les sociétés d'économie mixte » ;
 - ⑮ 3° Dans le quatrième alinéa (c) de l'article L. 452-3, après la référence : « L. 452-4 », est insérée la référence : « , L. 452-4-1 » ;
 - ⑯ 4° L'article L. 452-4-1 est ainsi modifié :
 - ⑰ a) Au début du premier alinéa, après les mots : « Les organismes d'habitations à loyer modéré », sont insérés les mots : « et les sociétés d'économie mixte, au titre des logements locatifs et des logements-foyers visés au troisième alinéa de l'article L. 452-4, » ;
 - ⑱ b) À la fin de la seconde phrase du deuxième alinéa (a) et de la quatrième phrase du troisième alinéa (b), après les mots : « fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré », sont insérés les mots : « et avis de la fédération groupant les sociétés d'économie mixte ».
- ⑲ IV. – 1. Les dispositions mentionnées aux 1° et 2° du III prennent effet au 1^{er} janvier 2007.
- ⑳ 2. Les dispositions mentionnées au 4° du III prennent effet au 1^{er} janvier 2008. Toutefois, dans le cas de sociétés d'économie mixte ayant opté pour le régime fiscal prévu par le 4° du 1 de l'article 207 du code général des impôts dès les

exercices clos à compter du 1^{er} janvier 2005, ces dispositions prennent effet au 1^{er} janvier 2007.

Article 8 bis A

..... Conforme

Article 8 bis B (nouveau)

- ① Le quatrième alinéa (3^o) de l'article L. 651-2 du code de la sécurité sociale est ainsi rédigé :
- ② « 3^o Les 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 mentionnées aux neuvième, dixième et onzième alinéas de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ; ».

.....

Article 8 ter A (nouveau)

- ① Après l'article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 443-11-1 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 443-11-1.* – Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent vendre les logements-foyers leur appartenant à des collectivités territoriales ou à leurs groupements, à des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale ou à des organismes sans but lucratif.
- ③ « Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent article. »

Article 8 ter

- ① Le titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1^o L'article L. 421-1 est ainsi modifié :
- ③ a) Après le dixième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ④ « – de construire ou acquérir, aménager, entretenir, gérer ou donner en gestion à des personnes physiques ou morales des résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L. 631-11 ; »

- ⑤ *b)* Après le onzième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑥ « – de vendre des ouvrages de bâtiment aux organismes visés à l'article L. 411-2 et aux sociétés d'économie mixte ou de les acquérir auprès d'eux, par contrat de vente d'immeuble à construire prévu aux articles L. 261-1 et suivants ; »
- ⑦ *c)* Après le quinzième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑧ « – être syndic de copropriété ou administrateur de biens d'immeubles bâtis, construits ou acquis soit par eux, soit par un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une collectivité territoriale, une société d'économie mixte ou un organisme sans but lucratif, l'association mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 précitée ou une des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association ; »
- ⑨ *d)* Après le dix-huitième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑩ « – réaliser des opérations de conception, réalisation, entretien ou maintenance d'équipements hospitaliers ou médico-sociaux pour les besoins d'un établissement public de santé ;
- ⑪ « – réaliser des travaux, acquérir, construire et gérer des immeubles à usage d'habitation au bénéfice des fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, ou des services pénitentiaires, ainsi que les annexes et locaux accessoires à ces immeubles. » ;
- ⑫ *e)* Après le vingtième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑬ « Ils peuvent aussi réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues à l'article L. 261-3, pour le compte de personnes publiques ou privées, des immeubles à usage principal d'habitation dont ils peuvent provisoirement détenir l'usufruit selon les modalités définies aux articles L. 253-1 à L. 253-5. » ;
- ⑭ *f)* L'avant-dernier alinéa est supprimé ;
- ⑮ *g)* Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

- ⑩ « Ils peuvent aussi assurer la gérance des sociétés civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants. » ;
- ⑪ 2° L'article L. 422-2 est ainsi modifié :
- ⑫ a) Après le onzième alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :
- ⑬ « – d'être syndic de copropriété et administrateur de biens d'immeubles bâtis, construits ou acquis soit par elles, soit par un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une collectivité territoriale, une société d'économie mixte ou un organisme sans but lucratif, l'association mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 précitée ou une des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association ;
- ⑭ « – de vendre des ouvrages de bâtiment aux organismes visés à l'article L. 411-2 et aux sociétés d'économie mixte ou de les acquérir auprès d'eux, par contrat de vente d'immeuble à construire prévu aux articles L. 261-1 et suivants ;
- ⑮ « – de construire ou acquérir, aménager, entretenir, gérer ou donner en gestion à des personnes physiques ou morales des résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L. 631-11. » ;
- ⑯ b) Après le quinzième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑰ « – réaliser des opérations de conception, réalisation, entretien ou maintenance d'équipements hospitaliers ou médico-sociaux pour les besoins d'un établissement public de santé ;
- ⑱ « – réaliser des travaux, acquérir, construire et gérer des immeubles à usage d'habitation au profit des fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, ou des services pénitentiaires, ainsi que les annexes et locaux accessoires à ces immeubles. » ;
- ⑲ c) Après le dix-septième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑳ « Elles peuvent aussi réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues à l'article L. 261-3, pour le compte de personnes publiques ou privées, des immeubles à usage principal d'habitation dont elles peuvent provisoirement détenir

l'usufruit selon les modalités définies aux articles L. 253-1 à L. 253-5. » ;

- ②7 d) L'avant-dernier alinéa est supprimé ;
- ②8 e) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ②9 « Elles peuvent aussi assurer la gérance des sociétés civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants. » ;
- ③0 3° L'article L. 422-3 est ainsi modifié :
- ③1 a) Après le 6°, il est inséré un 6° *bis* ainsi rédigé :
- ③2 « 6° *bis* De construire ou acquérir, aménager, entretenir, gérer ou donner en gestion à des personnes physiques ou morales des résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L. 631-11 ; »
- ③3 b) À la fin de la première phrase du 7°, les mots : « lorsqu'elles ont été agréées à cet effet » sont supprimés ;
- ③4 c) Après le 8°, sont insérés un 9° et un 10° ainsi rédigés :
- ③5 « 9° De réaliser des travaux, acquérir, construire et gérer des immeubles à usage d'habitation au profit des fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, ou des services pénitentiaires, ainsi que les annexes et locaux accessoires à ces immeubles ;
- ③6 « 10° De vendre des ouvrages de bâtiment aux organismes visés à l'article L. 411-2 et aux sociétés d'économie mixte ou de les acquérir auprès d'eux, par contrat de vente d'immeuble à construire prévu aux articles L. 261-1 et suivants. » ;
- ③7 d) Les quinzième et seizième alinéas sont supprimés ;
- ③8 e) Avant le dix-huitième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ③9 « Elles peuvent également être syndic de copropriété et administrateur de biens d'immeubles bâtis, construits ou acquis soit par elles, soit par un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une collectivité territoriale, une société d'économie mixte ou un organisme sans but lucratif, l'association mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 précitée ou une des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association. » ;

- ④① f) Avant le dernier alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :
- ④② « Elles peuvent aussi réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues à l'article L. 261-3, pour le compte de personnes publiques ou privées, des immeubles à usage principal d'habitation dont elles peuvent provisoirement détenir l'usufruit selon les modalités définies aux articles L. 253-1 à L. 253-5.
- ④③ « Elles peuvent aussi assurer la gérance des sociétés civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants.
- ④④ « Les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré font procéder périodiquement à l'examen analytique de leur situation financière et de leur gestion. Un décret en Conseil d'État, pris après avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré, détermine les modalités de mise en œuvre de la procédure, dite de révision coopérative, définie au présent alinéa, ainsi que les conditions d'agrément garantissant le pluralisme de son exercice et le respect des principes coopératifs. »

Article 8 quater A (nouveau)

- ① Après l'article L. 445-7 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 445-8 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 445-8.* – Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux unions d'économie sociale mentionnées à l'article L. 365-1, pour les logements faisant l'objet d'une convention au titre des 2°, 3° ou 4° de l'article L. 351-2 et pour lesquels elles détiennent un droit réel. »

Article 8 quater

- ① Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Au début de l'article L. 313-31, les mots : « Les interdictions prévues aux articles L. 423-10 et L. 423-11 » sont remplacés par les mots : « Les dispositions du premier alinéa de l'article L. 423-11 » ;
- ③ 2° L'article L. 423-10 est ainsi rédigé :

- ④ « *Art. L. 423-10.* – Toute convention, conclue directement ou par personne interposée entre un des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 et un de ses dirigeants, un de ses salariés, un de ses administrateurs, un des membres du conseil de surveillance ou une personne morale dans laquelle un de ses dirigeants, un de ses salariés, un de ses administrateurs ou membres du conseil de surveillance exerce des fonctions d'administrateur, de membre du conseil de surveillance ou de dirigeant est subordonnée à l'autorisation préalable du conseil d'administration ou du conseil de surveillance de l'organisme. » ;
- ⑤ 3° L'article L. 423-11 est ainsi rédigé :
- ⑥ « *Art. L. 423-11.* – Les sociétés d'habitations à loyer modéré soumettent à l'autorisation préalable de leur conseil d'administration ou de leur conseil de surveillance les conventions visées aux articles L. 225-38 à L. 225-42 ou aux articles L. 225-86 à L. 225-90 du code de commerce, dans les conditions prévues par ces articles.
- ⑦ « Toute convention intervenant directement ou par personne interposée entre un organisme public d'habitations à loyer modéré et son directeur général, l'un de ses directeurs ou l'un de ses administrateurs doit être soumise à l'autorisation préalable du conseil d'administration. Les conventions auxquelles une des personnes visées au présent alinéa est indirectement intéressée sont également soumises à autorisation préalable.
- ⑧ « Sont également soumises à autorisation préalable les conventions intervenant entre un organisme public d'habitations à loyer modéré et une entreprise si le directeur général, l'un des directeurs ou l'un des administrateurs de l'organisme est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, membre du conseil de surveillance ou, de façon générale, dirigeant de cette entreprise. » ;
- ⑨ 4° Après l'article L. 423-11, sont insérés trois articles L. 423-11-1, L. 423-11-2 et L. 423-11-3 ainsi rédigés :
- ⑩ « *Art. L. 423-11-1.* – Les articles L. 423-10 et L. 423-11 ne sont pas applicables aux conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.
- ⑪ « Ces conventions sont communiquées par l'intéressé au président du conseil d'administration, à l'exception de celles

qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties. La liste et l'objet de ces conventions sont communiqués par le président aux membres du conseil d'administration.

- ⑫ « Art. L. 423-11-2. – L'intéressé est tenu d'informer le conseil dès qu'il a connaissance d'une convention soumise à l'article L. 423-11. Il ne peut prendre part au vote sur l'autorisation sollicitée.
- ⑬ « Art. L. 423-11-3. – Sans préjudice de la responsabilité de l'intéressé, les conventions visées à l'article L. 423-11 et conclues sans autorisation préalable du conseil d'administration peuvent être annulées si elles ont eu des conséquences dommageables pour l'organisme.
- ⑭ « L'action en nullité se prescrit par trois ans à compter de la date de la convention. Toutefois, si la convention a été dissimulée, le point de départ du délai de la prescription est reporté au jour où elle a été révélée. »

Article 8 quinquies

..... Supprimé

Article 8 sexies A

..... Conforme

Articles 8 sexies B à 8 sexies D

..... Supprimés

Article 8 sexies E

- ① Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Le premier alinéa du III de l'article L. 353-15 est ainsi rédigé :
- ③ « Le droit au maintien dans les lieux ne peut être opposé au bailleur qui a obtenu du représentant de l'État dans le département l'autorisation de démolir visée à l'article L. 443-15-1. » ;
- ④ 2° Le premier alinéa du II de l'article L. 442-6 est ainsi rédigé :

- ⑤ « Le droit au maintien dans les lieux ne peut être opposé au bailleur qui a obtenu du représentant de l'État dans le département l'autorisation de démolir visée à l'article L. 443-15-1. » ;
- ⑥ 3° Le premier alinéa de l'article L. 443-15-1 est ainsi rédigé :
- ⑦ « Sans préjudice des règles du code de l'urbanisme applicables au permis de démolir, un bâtiment à usage d'habitation appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré ne peut être démoli sans l'accord préalable du représentant de l'État dans le département, de la commune d'implantation et des garants des prêts. »

CHAPITRE V

Renforcer la mixité de l'habitat

Article 8 *sexies*

- ① I. – *Non modifié*
- ② II. – L'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée est ainsi modifié :
- ③ 1° La première phrase du premier alinéa est ainsi modifiée :
- ④ a) Après le mot : « évaluation », est inséré le mot : « territorialisée » ;
- ⑤ b) Sont ajoutés les mots : « qui tient compte du périmètre des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat » ;
- ⑥ 2° Les deuxième et quatrième phrases du troisième alinéa sont supprimées ;
- ⑦ 3° Le quatrième alinéa est remplacé par dix alinéas ainsi rédigés :
- ⑧ « Il fixe, par secteur géographique, en tenant compte des programmes locaux de l'habitat et des bassins d'habitat, les objectifs à atteindre pour assurer aux personnes et familles visées par le plan la mise à disposition durable d'un logement et garantir la mixité sociale des villes et des quartiers. À cette fin, il définit les mesures adaptées concernant :

- ⑨ « a) Le suivi des demandes de logement des personnes et familles visées par le plan ;
- ⑩ « b) La création ou la mobilisation d'une offre supplémentaire de logements conventionnés ;
- ⑪ « c) Les principes propres à améliorer la coordination des attributions prioritaires de logements ;
- ⑫ « d) La prévention des expulsions locatives, ainsi que les actions d'accompagnement social correspondantes.
- ⑬ « À cette fin, le comité responsable du plan peut instaurer une commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives ayant pour mission de délivrer des avis aux instances décisionnelles en matière d'aides personnelles au logement, d'attribution d'aides financières sous forme de prêts ou de subventions et d'accompagnement social lié au logement, en faveur des personnes en situation d'impayés. Lorsque cette commission est créée, les compétences de la commission prévue à l'article L. 351-14 du code de la construction et de l'habitation sont exercées par les organismes payeurs de l'aide personnalisée au logement. Les modalités de fonctionnement et la composition de la commission sont fixées par décret ;
- ⑭ « e) Le logement des personnes placées dans des hébergements temporaires ou des logements de transition ;
- ⑮ « f) La contribution des fonds de solidarité pour le logement à la réalisation des objectifs du plan ;
- ⑯ « g) Le repérage des logements indignes et des locaux impropres à l'habitation, et les actions de résorption correspondantes, ainsi que des logements considérés comme non décents à la suite d'un contrôle des organismes payeurs des aides personnelles au logement.
- ⑰ « Aux fins de traitement des logements indignes, le comité responsable du plan met en place un observatoire nominatif des logements et locaux visés au g. La nature des informations recueillies et les modalités de fonctionnement de cet observatoire sont fixées par décret en Conseil d'État pris après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés. » ;
- ⑱ 4° Le cinquième alinéa est ainsi rédigé :

- ①⑨ « Il prend en compte les besoins en logement des personnes et familles hébergées dans des établissements ou services relevant du schéma d'organisation sociale et médico-sociale prévu à l'article L. 312-4 du code de l'action sociale et des familles, et notamment dans ceux mentionnés au 8° du I de l'article L. 312-1 du même code. » ;
- ②⑩ 5° Dans la première phrase du sixième alinéa, après les mots : « après avis du comité régional de l'habitat », sont insérés les mots : « et, dans les départements d'outre-mer, des conseils départementaux de l'habitat prévus à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation » ;
- ②⑪ 6° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ②⑫ « Le comité responsable du plan dispose de tous les éléments d'information relatifs aux demandes consignées dans le système d'enregistrement départemental prévu à l'article L. 441-2-1 du code de la construction et de l'habitation. Il émet un avis sur les accords prévus aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2 du même code. »

Article 8 septies A (nouveau)

- ① I. – L'article L. 411-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 411-5.* – Les logements locatifs appartenant aux sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations et faisant l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 demeurent soumis, après l'expiration de la convention et pour une durée identique à celle-ci, aux règles d'attribution sous conditions de ressources et de maxima de loyers en vigueur pour la conclusion des conventions mentionnées au 3° de l'article L. 351-2 lorsque les logements ne bénéficient pas d'une subvention de l'État. Pendant cette période, les logements restent considérés comme des logements locatifs sociaux au sens du 2° de l'article L. 302-5. À l'issue de cette période, les loyers de ces logements évoluent en application des dispositions de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. »
- ③ II. – Les pertes de recettes résultant de la prolongation des conventions prévue au I sont compensées à due concurrence par

la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

Article 8 septies B (nouveau)

- ① Après l'article L. 411-5 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 411-5-1 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 411-5-1.* – Les bailleurs de logements conventionnés en application de l'article L. 351-2, mentionnés aux quatrième et cinquième alinéas de l'article 41 *ter* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, possédant plus de dix logements, informent le locataire de la nature temporaire de la convention qui les lie à l'État, de sa date d'échéance ainsi que des conséquences financières pour le locataire à l'issue de la durée de validité de la convention.
- ③ « Lorsqu'un bailleur visé au premier alinéa a décidé de ne pas renouveler la convention le liant à l'État, il informe, au plus tard deux ans avant son expiration, les locataires concernés de son intention. Cette notification est accompagnée d'une prévision d'augmentation des loyers.
- ④ « Dans le même délai, il informe les maires des communes concernées, ainsi que le représentant de l'État dans le département, de son intention de ne pas renouveler ladite convention.
- ⑤ « Si cette absence de renouvellement a pour conséquence de faire passer la commune au-dessous du seuil fixé par l'article L. 302-5 ou si la commune est déjà au-dessous de ce seuil, l'avis consultatif du représentant de l'État dans le département est requis.
- ⑥ « Un décret détermine les conditions d'application du présent article. »

Article 8 septies C (nouveau)

- ① Lorsqu'un bailleur de logements conventionnés en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, dont le parc de logements est supérieur à cent logements, décide à l'expiration de la convention de ne pas la renouveler, il doit proposer au locataire remplissant les

conditions d'attribution d'un logement social un autre logement conventionné dans la même commune ou à proximité.

- ② Les conditions d'application du présent article sont fixées par décret.

Article 8 septies D (nouveau)

- ① La loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine est ainsi modifiée :
- ② 1° Dans la première phrase du dernier alinéa de l'article 6, l'année : « 2011 » est remplacée par l'année : « 2013 » ;
- ③ 2° Dans l'article 7, l'année : « 2011 » est remplacée par l'année : « 2013 », et le montant : « 4 milliards d'euros » est remplacé par le montant : « 5 milliards d'euros ».

Article 8 septies E (nouveau)

- ① Après le 4° de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un 5° ainsi rédigé :
- ② « 5° Dans des conditions fixées par décret, chaque emplacement d'une aire permanente d'accueil des gens du voyage, aménagée en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. »

Article 8 septies F (nouveau)

- ① Après le 4° de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Sont décomptés pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 351-2 les logements dont la convention est venue à échéance. »

Article 8 septies

- ① La section 2 du chapitre II du titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :
- ② 1° L'article L. 302-5 est ainsi modifié :
- ③ a) À la fin de la dernière phrase du premier alinéa, le mot : « approuvé » est remplacé par le mot : « adopté » ;

- ④ *b)* À la fin de la première phrase de l'antépénultième alinéa (4°), les mots : « l'article 185 du code de la famille et de l'aide sociale » sont remplacés par les mots : « l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles » ;
- ⑤ 2° L'article L. 302-7 est ainsi modifié :
- ⑥ *a)* Les deuxième, troisième et quatrième alinéas sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :
- ⑦ « Ce prélèvement est fixé à 20 % du potentiel fiscal par habitant défini à l'article L. 2334-4 du code général des collectivités territoriales multipliés par la différence entre 20 % des résidences principales et le nombre de logements sociaux existant dans la commune l'année précédente, comme il est dit à l'article L. 302-5, sans pouvoir excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice. » ;
- ⑧ *b)* Le sixième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ⑨ « Dans le cas de mise à disposition par bail emphytéotique, bail à construction ou bail à réhabilitation de terrains ou d'immeubles à un maître d'ouvrage pour la réalisation de logements locatifs sociaux, le montant éventuellement pris en compte est égal à la différence entre les montants capitalisés du loyer pratiqué pour le terrain ou l'immeuble donné à bail et ceux du loyer estimé par le service des domaines. » ;
- ⑩ *c)* Avant la seconde phrase du septième alinéa, il est inséré une phrase ainsi rédigée :
- ⑪ « Dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, ces dépenses sont déductibles les années suivantes au prorata du nombre de logements locatifs sociaux qu'elles permettent de réaliser au regard des obligations triennales définies à l'article L. 302-8. » ;
- ⑫ *d)* Le dernier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ⑬ « Dans les départements d'outre-mer, elle est versée aux fonds régionaux d'aménagement foncier et urbain prévus à l'article L. 340-2 du code de l'urbanisme. » ;
- ⑭ 3° L'article L. 302-8 est ainsi modifié :

- ⑮ a) Dans la première phrase du quatrième alinéa, après le mot : « échéancier », est inséré le mot : « annuel » ;
- ⑯ b) Dans la dernière phrase du même alinéa, les mots : « avant le 31 décembre 2001 » sont supprimés, et le mot : « approuvé » est remplacé par le mot : « adopté » ;
- ⑰ c) Le même alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ⑱ « Les périodes triennales visées au présent alinéa débutent le 1^{er} janvier 2002. » ;
- ⑲ d) Après la première phrase du dernier alinéa, il est inséré une phrase ainsi rédigée :
- ⑳ « Dans ces communes, le nombre de logements locatifs sociaux mis en chantier pour chaque période triennale ne peut être inférieur à 30 % de la totalité des logements commencés sur le territoire de la commune au cours de la période triennale écoulée. » ;
- ㉑ e) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ㉒ « Dans le cas où un programme local de l'habitat ne porte pas sur des périodes triennales complètes, le bilan que la commune doit établir en application de l'article L. 302-9 précise les objectifs de réalisation qui lui incombent année par année, dans le cadre du programme local de l'habitat adopté et indépendamment pour la période non couverte par ce programme. » ;
- ㉓ 4° L'article L. 302-9 est ainsi modifié :
- ㉔ a) La dernière phrase est complétée par les mots : « et est rendu public par le représentant de l'État dans le département » ;
- ㉕ b) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ㉖ « Tous les trois ans, le Gouvernement transmet au Parlement un rapport faisant le bilan du respect par les communes visées à l'article L. 302-5 de leurs obligations en matière de réalisation de logements locatifs sociaux. » ;
- ㉗ 5° L'article L. 302-9-1 est ainsi modifié :
- ㉘ a) Dans la première phrase du deuxième alinéa, après les mots : « au terme de la période triennale échue », sont insérés les mots : « , du respect de l'obligation, visée au dernier alinéa de l'article L. 302-8, de mettre en chantier, pour chaque période

triennale, au moins 30 % de logements locatifs sociaux rapportés au nombre total de logements commencés » ;

- 29) b) À la fin de la dernière phrase du deuxième alinéa, les mots : « de l'antépénultième » sont remplacés par les mots : « du pénultième » ;
- 30) 6° Après l'article L. 302-9-1, il est inséré un article L. 302-9-1-1 ainsi rédigé :
- 31) « *Art. L. 302-9-1-1. – I. –* Pour les communes n'ayant pas respecté la totalité de leur objectif triennal, le représentant de l'État dans le département réunit une commission chargée de l'examen du respect des obligations de réalisation de logements sociaux. Cette commission, présidée par le représentant de l'État dans le département, est composée du maire de la commune concernée, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat si la commune est membre d'un tel établissement, des représentants des bailleurs sociaux présents sur le territoire de la commune et des représentants des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, œuvrant dans le département.
- 32) « Cette commission est chargée d'examiner les difficultés rencontrées par la commune l'ayant empêchée de remplir la totalité de ses objectifs, d'analyser les possibilités et les projets de réalisations de logements sociaux sur le territoire de la commune et de définir des solutions permettant d'atteindre ces objectifs.
- 33) « Si la commission parvient à déterminer des possibilités de réalisations de logements sociaux correspondant à l'objectif triennal passé sur le territoire de la commune, elle peut recommander l'élaboration, pour la prochaine période triennale, d'un échéancier de réalisations de logements sociaux permettant, sans préjudice des obligations fixées au titre de la prochaine période triennale, de rattraper le retard accumulé au cours de la période triennale échue. Si la commune a fait l'objet d'un arrêté de carence, la commission peut doubler la majoration prévue par l'arrêté.
- 34) « Si la commission parvient à la conclusion que la commune ne pouvait, pour des raisons objectives, respecter son obligation triennale, elle saisit, avec l'accord du maire concerné, une

commission nationale placée auprès du ministre chargé du logement.

- ③⑤ « II. – La commission nationale, présidée par un membre du Conseil d'État, est composée de deux membres de l'Assemblée nationale et de deux membres du Sénat, d'un membre de la Cour des comptes, d'un membre du conseil général des ponts et chaussées, de représentants des associations nationales représentatives des élus locaux, de l'Union nationale des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré et du Haut comité pour le logement des personnes défavorisées, ainsi que de représentants des associations œuvrant dans le domaine du logement des personnes défavorisées désignés par le Conseil national de l'habitat.
- ③⑥ « Cette commission entend le maire de la commune concernée ainsi que le représentant de l'État du département dans lequel la commune est située.
- ③⑦ « Si la commission parvient à la conclusion que la commune ne pouvait, pour des raisons objectives, respecter son obligation triennale, elle peut recommander au ministre chargé du logement un aménagement des obligations prévues à l'article L. 302-8.
- ③⑧ « Si la commission parvient à déterminer des possibilités de réalisations de logements sociaux correspondant à l'objectif triennal passé, elle recommande l'élaboration, pour la prochaine période triennale, d'un échéancier de réalisations de logements sociaux permettant, sans préjudice des obligations fixées au titre de la prochaine période triennale, de rattraper le retard accumulé au cours de la période triennale échue et la mise en œuvre de l'article L. 302-9-1.
- ③⑨ « Les avis de la commission sont motivés et sont rendus publics.
- ④⑩ « Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent article et fixe la composition des commissions prévues aux I et II. »

.....

Article 8 *decies*

..... Conforme.....

Article 8 *undecies*

- ① L'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Lorsque les périmètres des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat diffèrent de ceux des bassins d'habitat ou des pays, un syndicat mixte visé à l'article L. 5711-1 du code général des collectivités territoriales peut réaliser des études de cadrage sur l'habitat servant de base à l'élaboration du programme local de l'habitat par le ou les établissements publics de coopération intercommunale concernés. »

Article 9

- ① I. – La section 1 du chapitre I^{er} du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :
- ② 1° Dans le troisième alinéa de l'article L. 441, les mots : « , notamment dans le cadre de conférences et de chartes intercommunales » sont supprimés ;
- ③ 1° *bis* L'article L. 441-1 est ainsi modifié :
- ④ *aa)* Le début de la deuxième phrase du premier alinéa est ainsi rédigé : « Pour l'attribution des logements, ce décret prévoit qu'il est tenu compte notamment du patrimoine, de la composition... (*le reste sans changement*). » ;
- ⑤ *a)* Les quatrième et cinquième phrases du premier alinéa sont supprimées ;
- ⑥ *b)* Après le premier alinéa, sont insérés six alinéas ainsi rédigés :
- ⑦ « Ce décret fixe des critères généraux de priorité pour l'attribution des logements, notamment au profit :
- ⑧ « *a)* De personnes en situation de handicap ou de familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- ⑨ « *b)* De personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ;
- ⑩ « *c)* De personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;

- ⑪ « d) De personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée.
- ⑫ « Ce décret fixe les conditions dans lesquelles le maire de la commune d'implantation des logements est consulté sur les principes régissant ces attributions et sur le résultat de leur application. » ;
- ⑬ c) Au début de la première phrase du deuxième alinéa, les mots : « Le décret mentionné à l'alinéa précédent fixe également » sont remplacés par les mots : « Ce décret détermine également » ;
- ⑭ d) *Supprimé*..... ;
- ⑮ 2° L'article L. 441-1-1 est ainsi rédigé :
- ⑯ « *Art. L. 441-1-1.* – L'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat et disposant d'un programme local de l'habitat adopté peut proposer aux organismes disposant d'un patrimoine locatif social dans le ressort territorial de ces établissements de conclure pour trois ans un accord collectif intercommunal.
- ⑰ « Cet accord, qui doit respecter la mixité sociale des villes et des quartiers et tenir compte, par secteur géographique, des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles constituant le patrimoine des différents organismes, définit :
- ⑱ « – pour chaque organisme, un engagement annuel quantifié d'attribution de logements aux personnes connaissant des difficultés économiques et sociales, notamment aux personnes et familles mentionnées au deuxième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement dont les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées ;
- ⑲ « – les moyens d'accompagnement et les dispositions nécessaires à la mise en œuvre et au suivi de ces engagements annuels.
- ⑳ « Cet accord est soumis pour avis au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées. Si cet avis n'a pas été rendu dans un délai de deux

mois à compter de la transmission de l'accord, il est réputé favorable.

- ⑳ « L'accord collectif intercommunal prévoit la création d'une commission de coordination présidée par le président de l'établissement public de coopération intercommunale. Cette commission est composée du représentant de l'État dans le département, des maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale, de représentants des bailleurs sociaux présents sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale, de représentants du département, de représentants de tout organisme titulaire de droits de réservation et de représentants des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, qui œuvrent dans le département. Cette commission a pour mission d'examiner les dossiers des demandeurs de logement social concernés par l'accord collectif intercommunal. Sans se substituer aux décisions des commissions d'attribution prévues à l'article L. 441-2, la commission de coordination émet des avis quant à l'opportunité d'attribuer un logement dans le parc social situé sur le territoire de l'établissement public. La commission se dote d'un règlement intérieur.
- ㉑ « Après agrément du représentant de l'État dans le département, l'accord collectif intercommunal se substitue, sur le territoire où il s'applique, à l'accord collectif départemental prévu à l'article L. 441-1-2.
- ㉒ « Lorsqu'au terme d'un délai de six mois suivant la proposition présentée par le président de l'établissement public de coopération intercommunale un organisme refuse de signer l'accord collectif intercommunal, le président de l'établissement public de coopération intercommunale désigne à l'organisme des personnes prioritaires et fixe le délai dans lequel celui-ci est tenu de les loger. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation de l'établissement public de coopération intercommunale et, le cas échéant, sur les droits à réservation dont bénéficient l'État ou les communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale, avec l'accord respectivement du représentant de l'État dans le département ou du maire intéressé. Ces attributions sont prononcées en tenant compte de l'état de l'occupation du patrimoine de cet organisme au regard de la nécessaire diversité

de la composition sociale de chaque quartier et de chaque commune. Les dispositions du présent alinéa s'appliquent jusqu'à la signature de l'accord intercommunal.

- ②4 « En cas de manquement d'un organisme aux engagements qu'il a pris dans le cadre de l'accord collectif intercommunal, le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut procéder à un nombre d'attributions de logements équivalent au nombre de logements restant à attribuer en priorité aux personnes défavorisées mentionnées dans l'accord, après consultation des maires des communes intéressées. Ces attributions s'imputent dans les conditions mentionnées à l'alinéa précédent.
- ②5 « Si l'organisme fait obstacle aux attributions prononcées par le président de l'établissement public de coopération intercommunale, celui-ci saisit le représentant de l'État dans le département qui met en œuvre les dispositions de l'article L. 441-1-3. » ;
- ②6 3° L'article L. 441-1-2 est ainsi rédigé :
- ②7 « *Art. L. 441-1-2.* – Dans chaque département, le représentant de l'État conclut tous les trois ans un accord collectif avec les organismes disposant d'un patrimoine locatif social dans le département. Cet accord, qui doit respecter la mixité sociale des villes et des quartiers et tenir compte des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles constituant le patrimoine des différents organismes, par secteur géographique, définit :
- ②8 « – pour chaque organisme, un engagement annuel quantifié d'attribution de logements aux personnes connaissant des difficultés économiques et sociales, notamment aux personnes et familles mentionnées au deuxième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée dont les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées ;
- ②9 « – les moyens d'accompagnement et les dispositions nécessaires à la mise en œuvre et au suivi de ces engagements annuels.
- ③0 « Cet accord est soumis pour avis au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées. Si cet avis n'a pas été rendu dans un délai de deux

mois à compter de la transmission de l'accord, il est réputé favorable. » ;

- ① 4° L'article L. 441-1-4 est ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 441-1-4.* – Après avis du comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, des établissements publics de coopération intercommunale ayant conclu un accord mentionné à l'article L. 441-1-1 et des représentants des bailleurs sociaux dans le département, un arrêté du représentant de l'État dans le département détermine, au regard des circonstances locales, les délais à partir desquels les personnes qui ont déposé une demande de logement locatif social peuvent saisir la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3. » ;
- ③ 5° Les articles L. 441-1-5 et L. 441-1-6 sont abrogés ;
- ④ 6° L'article L. 441-2-1 est ainsi modifié :
- ⑤ a) Le premier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ⑥ « Sont également communiqués au demandeur les délais mentionnés à l'article L. 441-1-4 au-delà desquels il peut saisir la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3, ainsi que les modalités de cette saisine. » ;
- ⑦ b) À la fin du deuxième alinéa, les mots : « au quatrième alinéa de l'article L. 441-1-2 » sont remplacés par les mots : « à l'article L. 441-1-4 » ;
- ⑧ 7° L'article L. 441-2-3 est ainsi rédigé :
- ⑨ « *Art. L. 441-2-3.* – Dans chaque département est créée, auprès du représentant de l'État dans le département, une commission de médiation présidée par une personnalité qualifiée désignée par le représentant de l'État dans le département, composée de représentants du département, de représentants des établissements publics de coopération intercommunale visés à l'article L. 441-1-1, de représentants des organismes bailleurs, de représentants des associations de locataires et de représentants des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, œuvrant dans le département.
- ⑩ « Cette commission reçoit toute réclamation relative à l'absence de réponse à une demande de logement répondant aux

conditions réglementaires d'accès à un logement locatif social dans le délai fixé en application de l'article L. 441-1-4. Elle reçoit, après requête formulée auprès du ou des bailleurs en charge de la demande, tous les éléments d'information sur la qualité du demandeur et sur les motifs justifiant l'absence de proposition.

- ④① « La commission reçoit également toute réclamation relative à l'absence de réponse à une demande de logement répondant aux conditions réglementaires d'accès à un logement locatif social quand elle émane d'une personne menacée d'expulsion sans relogement, hébergée temporairement, ou logée dans un taudis ou une habitation insalubre, sans que lui soit opposable le délai mentionné à l'article L. 441-1-4.
- ④② « Dès lors que le représentant de l'État dans le département ou, le cas échéant, le délégataire des droits à réservation de ce dernier en vertu de l'article L. 441-1 est saisi du cas d'un demandeur dont la demande est considérée comme prioritaire par la commission de médiation, il peut, après avis du maire de la commune concernée et en tenant compte des objectifs de mixité sociale tels qu'ils sont définis dans l'accord collectif intercommunal ou départemental, désigner le demandeur à un organisme bailleur disposant de logements correspondant à la demande, en fixant le délai dans lequel celui-ci est tenu de le loger. Ces attributions s'imputent respectivement sur les droits à réservation dont bénéficient le représentant de l'État dans le département ou le délégataire de ces droits.
- ④③ « En cas de refus de l'organisme de loger le demandeur, le représentant de l'État dans le département procède à l'attribution d'un logement correspondant aux besoins de celui-ci sur ses droits de réservation.
- ④④ « Lorsque ces droits ont été délégués dans les conditions prévues à l'article L. 441-1, le représentant de l'État demande au délégataire de procéder à la désignation et, le cas échéant, à l'attribution du logement dans un délai qu'il détermine. En cas de refus du délégataire, le représentant de l'État dans le département se substitue à ce dernier.
- ④⑤ « Si l'organisme fait obstacle à ces attributions, il est fait application des dispositions de l'article L. 441-1-3.
- ④⑥ « La commission de médiation établit chaque année un état des avis rendus et le transmet au représentant de l'État dans le

département, au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et aux établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat. Elle est informée, dans tous les cas, des suites qui sont réservées à ses demandes.

- ④⑦ « Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application du présent article. » ;
- ④⑧ 8° L'article L. 441-2-5 est ainsi rédigé :
- ④⑨ « *Art. L. 441-2-5.* – Dans des conditions précisées par le décret prévu à l'article L. 441-2-6, les bailleurs sociaux rendent compte, une fois par an, de l'attribution des logements locatifs sociaux au représentant de l'État dans le département et, pour les parties du parc de logements locatifs sociaux situés dans le ressort de leurs compétences, aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale mentionnés à l'article L. 441-1-1 et aux maires des communes intéressées. » ;
- ⑤⑩ 9° et 10° *Supprimés*
- ⑤⑪ II et III. – *Non modifiés*

Article 10

- ① I. – La section 2 du chapitre I^{er} du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :
- ② 1° L'article L. 441-3 est ainsi modifié :
- ③ a) Dans la première phrase du premier alinéa, les mots : « peuvent exiger » sont remplacés par le mot : « perçoivent » ;
- ④ b) La seconde phrase du même alinéa et le quatrième alinéa sont supprimés ;
- ⑤ 1° *bis (nouveau)* Après l'article L. 441-3, il est inséré un article L. 441-3-1 ainsi rédigé :
- ⑥ « *Art. L. 441-3-1.* – Après avis conforme du représentant de l'État dans le département, le programme local de l'habitat, lorsque les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixtes gérant des logements sociaux ont été associés à son élaboration, peut déterminer les zones géographiques ou les quartiers dans lesquels le supplément de loyer de solidarité ne s'applique pas et fixer les orientations relatives à sa mise en œuvre. » ;

- ⑦ 2° *Supprimé*
- ⑧ 2° *bis* Les articles L. 441-5, L. 441-6 et L. 441-7 sont abrogés ;
- ⑨ 3° L'article L. 441-8 est ainsi rédigé :
- ⑩ « *Art. L. 441-8.* – Sous réserve des dispositions de l'article L. 441-3-1, le supplément de loyer de solidarité appliqué par l'organisme d'habitations à loyer modéré est calculé par lui en fonction :
- ⑪ « – des valeurs du coefficient de dépassement du plafond de ressources, déterminées par décret en Conseil d'État ;
- ⑫ « – du montant par mètre carré habitable du supplément de loyer de référence fixé par décret en Conseil d'État selon les zones géographiques tenant compte du marché locatif. » ;
- ⑬ 3° *bis (nouveau)* Dans la deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article L. 441-9, les mots : « au coefficient maximal adopté par l'organisme ou, à défaut, égal » sont supprimés ;
- ⑭ 4° L'article L. 441-12 est ainsi rédigé :
- ⑮ « *Art. L. 441-12.* – La convention globale de patrimoine conclue en application de l'article L. 445-1 peut déroger aux dispositions de la présente section, dans le respect du programme local de l'habitat lorsque celui-ci prévoit des dispositions relatives au supplément de loyer de solidarité en application de l'article L. 441-3-1. » ;
- ⑯ 5° Le premier alinéa de l'article L. 441-14 est ainsi rédigé :
- ⑰ « Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux logements financés au moyen de prêts conventionnés des banques et établissements financiers, appartenant aux bailleurs autres que les organismes d'habitations à loyer modéré et, dans les départements d'outre-mer, aux immeubles à loyer moyen. » ;
- ⑱ 6° Le dernier alinéa de l'article L. 442-5 est ainsi rédigé :
- ⑲ « Le présent article s'applique également aux logements faisant l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 détenus par les sociétés d'économie mixte ainsi qu'à ceux compris dans un patrimoine conventionné en application de ce même article comprenant au moins cinq logements et appartenant aux autres bailleurs mentionnés aux quatrième et

cinquième alinéas de l'article 41 *ter* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière. »

⑳ II. – *Non modifié*.....

.....

CHAPITRE VI

Dispositions en faveur des plus défavorisés

Article 11 AA

① I. – L'article 257 du code général des impôts est ainsi modifié :

② 1° Le *c* du 1 du 7° est complété par un alinéa ainsi rédigé :

③ « de structures d'hébergement temporaire ou d'urgence bénéficiant d'une aide de l'État et destinées aux personnes visées au II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation. » ;

④ 2° Après le 7° *ter*, il est inséré un 7° *quater* ainsi rédigé :

⑤ « 7° *quater* Sous réserve de l'application du 7°, et dans la mesure où ces travaux sont financés au moyen d'une aide de l'État, les livraisons à soi-même de travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien, autres que l'entretien des espaces verts et les travaux de nettoyage, portant sur des structures d'hébergement temporaire ou d'urgence destinées aux personnes visées au II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation. Ces dispositions ne sont pas applicables aux travaux bénéficiant du taux réduit de taxe sur la valeur ajoutée prévu par l'article 279-0 *bis* ; ».

⑥ II. – Le I de l'article 278 *sexies* du même code est ainsi modifié :

⑦ 1° Dans le 2, les mots : « et dixième » sont remplacés par les mots : « à onzième » ;

⑧ 2° Après le 3 *ter*, il est inséré un 3 *quater* ainsi rédigé :

⑨ « 3 *quater* Les ventes et apports de logements aux structures d'hébergement temporaire ou d'urgence bénéficiant d'une aide

de l'État et destinées aux personnes visées au II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation. » ;

- ⑩ 3° Dans le 4, après la référence : « 7° bis », sont insérés les mots : « et au 7° quater ».
- ⑪ II bis (nouveau). – Dans le 6 de l'article 266 et dans le second alinéa du d du 1 de l'article 269 du même code, après la référence : « 7° bis », sont insérés les mots : « et au 7° quater ».
- ⑫ III. – *Non modifié*.....
- ⑬ IV. – L'article 1384 D du même code est ainsi modifié :
- ⑭ 1° (nouveau) Dans le premier alinéa, les mots : « ou aménagés » sont remplacés par les mots : « , aménagés ou construits », et les mots : « d'hébergements d'urgence destinés aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1^{er} de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 modifiée » sont remplacés par les mots : « de structures d'hébergement temporaire ou d'urgence destinées aux personnes visées au II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation » ;
- ⑮ 2° Le premier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ⑯ « La durée de l'exonération est portée à vingt-cinq ans lorsque la décision d'octroi d'aide de l'État intervient entre le 1^{er} juillet 2005 et le 31 décembre 2009. » ;
- ⑰ 3° (nouveau) Dans le deuxième alinéa, après le mot : « acquisition », sont insérés les mots : « ou de la construction ».
- ⑱ V. – *Non modifié*.....
- ⑲ VI (nouveau). – Le premier alinéa du I de l'article L. 851-1 du code de la sécurité sociale est complété par deux phrases ainsi rédigées :
- ⑳ « Cette aide peut être attribuée, pour loger à titre temporaire des personnes défavorisées, aux sociétés de construction dans lesquelles l'État détient la majorité du capital, ainsi qu'aux groupements d'intérêt public ayant pour objet de contribuer au relogement de familles et de personnes visées au deuxième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. L'aide peut également être versée à l'établissement public visé à l'article L. 3414-1 du

code de la défense pour l'hébergement des jeunes visés à ce même article, pendant la durée de leur formation. »

②① VII (*nouveau*). – Le chapitre I^{er} du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation est complété par un article L. 631-11 ainsi rédigé :

②② « *Art. L. 631-11.* – La résidence hôtelière à vocation sociale est un établissement commercial d'hébergement agréé par le préfet du département dans lequel il est implanté, et non soumis à l'autorisation d'exploitation visée à l'article L. 720-5 du code de commerce. Elle est constituée d'un ensemble homogène de logements autonomes équipés et meublés, offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle qui peut éventuellement l'occuper à titre de résidence principale.

②③ « L'exploitant d'une résidence hôtelière à vocation sociale est agréé par le préfet du département dans lequel la résidence est implantée. Cet exploitant s'engage à réserver au moins 30 % des logements de la résidence à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 du présent code, ces personnes étant désignées soit par le préfet du département, soit par des collectivités locales, associations, organismes et personnes morales dont la liste est arrêtée par ce dernier.

②④ « Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application du présent article, notamment les normes techniques que doivent respecter les résidences hôtelières à vocation sociale, les modalités relatives à l'agrément respectif des résidences et de leurs exploitants ainsi que, selon les conditions de financement de la résidence, le prix de nuitée maximal applicable aux logements que l'exploitant s'engage à réserver aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, et le pourcentage des logements de la résidence réservés à ces personnes. »

Article 11 A

① Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

② 1° À la fin de l'article L. 633-1, les mots : « espaces collectifs » sont remplacés par les mots : « locaux communs affectés à la vie collective » ;

- ③ 2° L'article L. 633-4 est ainsi modifié :
- ④ a) Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :
- ⑤ « Il est composé de représentants du gestionnaire et, s'il est distinct du gestionnaire, du propriétaire et, en nombre au moins égal, de représentants des personnes logées. » ;
- ⑥ b) Le troisième alinéa est supprimé ;
- ⑦ c) Dans le cinquième alinéa, les mots : « espaces collectifs » sont remplacés par les mots : « espaces communs » ;
- ⑧ d) À la fin du sixième alinéa, les mots : « la parution de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée » sont remplacés par les mots : « la publication de la loi n° du portant engagement national pour le logement » ;
- ⑨ e) Le dernier alinéa est supprimé ;
- ⑩ 3° Après l'article L. 633-4, il est inséré un article L. 633-4-1 ainsi rédigé :
- ⑪ « *Art. L. 633-4-1.* – Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application des articles L. 633-1 à L. 633-4, la durée du préavis en cas de résiliation du contrat et les conditions dans lesquelles une personne logée, dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 633-2, peut héberger des tiers, ainsi que le nombre minimal de résidents à partir duquel est créé un conseil de concertation et le nombre minimal de résidents à partir duquel les représentants des résidents sont élus. » ;
- ⑫ 4° L'article L. 633-5 est ainsi rédigé :
- ⑬ « *Art. L. 633-5.* – Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :
- ⑭ « – aux logements meublés soumis au chapitre II du présent titre ;
- ⑮ « – aux résidences avec services sous le statut de la copropriété régies par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- ⑯ « – aux résidences avec services dont les personnes logées sont titulaires d'un bail d'habitation.
- ⑰ « Les dispositions des articles L. 633-4 et L. 633-4-1 ne s'appliquent pas aux établissements sociaux et médico-sociaux

au sens de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles. »

Article 11

- ① L'article L. 115-3 du code de l'action sociale et des familles est complété par deux alinéas ainsi rédigés :
- ② « Du 1^{er} novembre de chaque année au 15 mars de l'année suivante, les fournisseurs d'électricité, de chauffage par un réseau de chaleur, de gaz et les distributeurs d'eau ne peuvent procéder, dans une résidence principale, à l'interruption, pour non-paiement des factures, de la fourniture d'électricité ou de gaz ou de la distribution d'eau aux personnes ou familles mentionnées au premier alinéa et bénéficiant ou ayant bénéficié, dans les douze derniers mois, d'une décision favorable d'attribution d'une aide du fonds de solidarité pour le logement. Un décret définit les modalités d'application du présent alinéa.
- ③ « Lorsqu'un consommateur est en situation de retard de paiement, le fournisseur d'électricité, de chauffage par un réseau de chaleur, de gaz ou le distributeur d'eau l'avise par courrier du délai et des conditions, définis par décret, dans lesquels la fourniture pourra être réduite ou suspendue à défaut de règlement. Il est également tenu d'informer son client de la possibilité de saisir le fonds de solidarité pour le logement. Il lui indique que, sauf opposition de sa part dans un délai de huit jours à compter de la réception de ce courrier, il avertira de cette absence de paiement le président du conseil général, le maire de sa commune de résidence et, s'il y a lieu, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, au moins cinq jours ouvrables avant l'interruption complète des prestations. »

Article 11 bis (nouveau)

- ① I. – Le premier alinéa du *b decies* de l'article 279 du code général des impôts est ainsi modifié :
- ② 1° Après les mots : « 36 kilovoltampères », sont insérés les mots : « , d'énergie calorifique » ;
- ③ 2° Sont ajoutés les mots : « ainsi que la fourniture de chaleur lorsqu'elle est produite au moins à 80 % à partir d'énergies renouvelables provenant de la biomasse ».

- ④ II. – Les dispositions du I s’appliquent aux abonnements et fournitures mentionnés sur les factures émises à compter de la date de publication de la présente loi ou inclus dans des avances et acomptes perçus à compter de cette même date.

Article 11 *ter* (nouveau)

- ① Après le deuxième alinéa de l’article 5 de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d’énergie et à l’utilisation de la chaleur, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Le classement est prononcé par le préfet après enquête publique dans les neuf mois suivant le dépôt de la demande de la collectivité territoriale ou du groupement de collectivités territoriales. Passé ce délai, le silence de la préfecture vaut acceptation. »
-

TITRE III

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

CHAPITRE I^{ER}

Dispositions relatives à la construction

Article 13

- ① I et I *bis*. – Non modifiés
- ② II. – Le code de la sécurité sociale est ainsi modifié :
- ③ 1° À la fin du premier alinéa du III de l’article L. 553-4, les mots : « , suivant le cas, auprès du locataire ou de l’emprunteur » sont remplacés par les mots : « auprès de l’allocataire » ;
- ④ 2° L’article L. 834-1 est ainsi rédigé :
- ⑤ « *Art. L. 834-1.* – Le financement de l’allocation de logement relevant du présent titre et des dépenses de gestion qui s’y rapportent est assuré par le fonds national d’aide au

logement mentionné à l'article L. 351-6 du code de la construction et de l'habitation.

- ⑥ « Pour concourir à ce financement, les employeurs sont assujettis à :
- ⑦ « 1° Une cotisation assise sur les salaires plafonnés et recouvrée selon les règles applicables en matière de sécurité sociale ;
- ⑧ « 2° Une contribution calculée par application d'un taux de 0,40 % sur la totalité des salaires et recouvrée suivant les règles applicables en matière de sécurité sociale.
- ⑨ « Les employeurs occupant moins de vingt salariés, l'État, les collectivités locales, leurs établissements publics administratifs et les employeurs relevant du régime agricole au regard des lois sur la sécurité sociale ne sont pas soumis à la contribution mentionnée au 2°. Le cinquième alinéa de l'article L. 620-10 du code du travail s'applique au calcul de l'effectif mentionné au présent article. » ;
- ⑩ 3° L'article L. 835-2 est ainsi modifié :
- ⑪ a) Dans le troisième alinéa (1°), les mots : « du gestion » sont remplacés par les mots : « de gestion » ;
- ⑫ b) À la fin du dernier alinéa, les mots : « , suivant le cas, du locataire ou de l'emprunteur » sont remplacés par les mots : « de l'allocataire ».
- ⑬ III. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ⑭ 1° A (*nouveau*) Le chapitre II du titre I^{er} du livre I^{er} est complété par une section 10 ainsi rédigée :
- ⑮ « Section 10
- ⑯ « **Prévention des risques naturels**
- ⑰ « Art. L. 112-18. – Dans les zones particulièrement exposées à un risque sismique ou cyclonique, des règles particulières de construction parasismiques ou paracycloniques peuvent être imposées aux équipements, aux bâtiments et aux installations dans les cas et selon la procédure prévue à l'article L. 563-1 du code de l'environnement.

- ⑮ « *Art L. 112-19.* – Un décret en Conseil d'État définit les conditions dans lesquelles, à l'issue de l'achèvement des travaux de bâtiments soumis à autorisation de construire, le maître d'ouvrage doit fournir à l'autorité qui a délivré ce permis un document établi par un contrôleur technique visé à l'article L. 111-23, attestant que le maître d'ouvrage a tenu compte de ses avis sur le respect des règles de construction parasismiques et paracycloniques. Ce même décret définit les bâtiments, parties de bâtiments et catégories de travaux soumis à cette obligation. » ;
- ⑯ 1° B (*nouveau*) Dans l'article L. 152-1 et dans la première phrase du premier alinéa de l'article L. 152-4, après la référence : « L. 112-17 », sont insérées les références : « L. 112-18, L. 112-19 » ;
- ⑰ 1° C (*nouveau*) Le premier alinéa de l'article L. 111-26 est complété par les mots : « ou dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, la défense ou le maintien de l'ordre public » ;
- ⑱ 1° *Supprimé* ;
- ⑳ 1° bis (*nouveau*) L'intitulé de la section 3 du chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre I^{er} est ainsi rédigé : « Personnes handicapées ou à mobilité réduite » ;
- ㉑ 1° ter (*nouveau*) Après l'article L. 111-7-2, il est inséré un article L. 111-7-2-1 ainsi rédigé :
- ㉒ « *Art. L. 111-7-2-1.* – Les refus de demandes de transformation, d'amélioration ou de rénovation de bâtiments ou de parties de bâtiments d'habitation existants situés dans un secteur mentionné au I de l'article L. 313-1 du code de l'urbanisme ne peuvent être fondés que sur des contraintes techniques avérées ou que s'ils ont pour objet de prévenir la dégradation du patrimoine architectural. » ;
- ㉔ 1° quater (*nouveau*) Le deuxième alinéa de l'article L. 125-2-3 est ainsi rédigé :
- ㉕ « Le contrôle technique est confié à une personne qualifiée ou compétente dans ce domaine. Les activités de cette personne doivent être couvertes par une assurance contre les conséquences de sa responsabilité professionnelle attachée au contrôle des ascenseurs. Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance, ni avec

le propriétaire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise susceptible d'effectuer des travaux sur un ascenseur ou son entretien. Lorsqu'il s'agit d'une personne morale, son capital ne doit pas être détenu, même à titre partiel, par une telle entreprise. » ;

②7 2° Dans le premier alinéa de l'article L. 133-5, après les mots : « conseils municipaux », est inséré le mot : « intéressés » ;

②8 3° Dans l'article L. 134-6, le mot : « naturel » est supprimé ;

②9 4° Le chapitre IV du titre III du livre I^{er} est complété par une section 3 ainsi rédigée :

③0 « Section 3

③1 « **Sécurité des installations intérieures d'électricité**

③2 « Art. L. 134-7. – En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation, un état de l'installation intérieure d'électricité, lorsque cette installation a été réalisée depuis plus de quinze ans, est produit en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes, dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6. Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent article. » ;

③3 5° Dans le chapitre unique du titre VII du livre II, il est créé une section 1 intitulée : « Dispositions générales » comprenant les articles L. 271-1 à L. 271-3 et une section 2 intitulée : « Dossier de diagnostic technique » comprenant les articles L. 271-4 à L. 271-6 ;

③4 6° Dans l'article L. 271-3, les mots : « du présent chapitre » sont remplacés par les mots : « de la présente section » ;

③5 7° L'article L. 271-4 est ainsi modifié :

③6 a) Le I est ainsi modifié :

③7 – dans le sixième alinéa (4°), le mot : « naturel » est supprimé ;

③8 – après le huitième alinéa (6°), il est inséré un 7° ainsi rédigé :

③9 « 7° L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7. » ;

- ④⑩ – dans le neuvième alinéa, les références : « 1° et 4° » sont remplacées par les références : « 1°, 4° et 7° » ;
- ④⑪ – après le neuvième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ④⑫ « Le document mentionné au 6° n'est pas requis en cas de vente d'un immeuble à construire visée à l'article L. 261-1. » ;
- ④⑬ – dans le dixième alinéa, les références : « 3° et 4° » sont remplacées par les références : « 3°, 4° et 7° » ;
- ④⑭ b) Dans le premier alinéa du II, les références : « 1°, 2°, 3° et 4° » sont remplacées par les références : « 1°, 2°, 3°, 4° et 7° » ;
- ④⑮ 8° Dans le premier alinéa de l'article L. 271-5, les références : « aux 1° à 4° et au 6° » sont remplacées par les références : « aux 1° à 4°, au 6° et au 7° » ;
- ④⑯ 9° Dans le premier alinéa de l'article L. 271-6, les références : « aux 1° à 4° et au 6° » sont remplacées par les références : « aux 1° à 4°, au 6° et au 7° » ;
- ④⑰ 9° bis (nouveau) L'article L. 321-4 est ainsi modifié :
- ④⑱ a) Le deuxième alinéa (a) est ainsi rédigé :
- ④⑲ « a) Le cas échéant, les travaux d'amélioration qui incombent au bailleur ; »
- ④⑳ b) Le cinquième alinéa (d) est complété par les mots : « si le propriétaire reçoit une aide pour réaliser des travaux d'amélioration » ;
- ④㉑ 9° ter (nouveau) Dans l'article L. 321-10, le mot : « leurs » est remplacé par le mot : « ses » ;
- ④㉒ 10° L'article L. 631-7 est ainsi modifié :
- ④㉓ a) La dernière phrase du troisième alinéa est ainsi rédigée :
- ④㉔ « Les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1^{er} janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés. » ;
- ④㉕ b) Dans le quatrième alinéa, les mots : « la date de référence » sont remplacés par les mots : « le 1^{er} janvier 1970 » ;
- ④㉖ c) Le dernier alinéa est supprimé ;

- ⑤7 11° L'article L. 651-2 est ainsi modifié :
- ⑤8 a) À la fin du premier alinéa, les mots : « amende civile de 22 500 € » sont remplacés par les mots : « amende de 25 000 € » ;
- ⑤9 b) Le troisième alinéa est ainsi rédigé :
- ⑥0 « Le président du tribunal ordonne le retour à l'habitation des locaux transformés sans autorisation dans un délai qu'il fixe. À l'expiration de celui-ci, il prononce une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour et par mètre carré utile des locaux irrégulièrement transformés. » ;
- ⑥1 11° *bis Supprimé*..... ;
- ⑥2 12° L'article L. 651-3 est ainsi modifié :
- ⑥3 a) Dans le premier alinéa, le montant : « 6 000 € » est remplacé par le montant : « 80 000 € » ;
- ⑥4 b) La première phrase du second alinéa est supprimée.
- ⑥5 IV, V et VI. – *Non modifiés*.....

Article 14

- ① I (*nouveau*). – Après l'article L. 111-6-2 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré une sous-section 2 *bis* ainsi rédigée :
- ② « *Sous-section 2 bis*
- ③ « *Règles générales de rénovation d'immeubles*
- ④ « *Art. L. 111-6-2-1.* – Le vendeur d'un immeuble bâti ou d'une partie d'immeuble bâti, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, devant être rénové, doit justifier de l'assurance de responsabilité civile professionnelle, de l'assurance de responsabilité prévue à l'article L. 241-1 du code des assurances et de l'assurance de dommages prévues à l'article L. 242-1 du même code.
- ⑤ « *Art. L. 111-6-2-2.* – Lorsque tout ou partie de l'immeuble est occupé par des locataires ou des occupants de bonne foi et que des travaux effectués présentent un caractère abusif et vexatoire, le juge saisi en référé peut prescrire l'interdiction ou l'interruption des travaux. Il peut ordonner leur interdiction ou leur interruption, sous astreinte le cas échéant.

- ⑥ « Quiconque exécute ou fait exécuter les travaux visés au premier alinéa, malgré une décision d'interdiction ou d'interruption des travaux prononcée par le juge, est puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 4 500 €.
- ⑦ « Le juge peut en outre ordonner la remise en état des lieux aux frais du condamné. »
- ⑧ II. – Le titre VI du livre II du même code est ainsi modifié :
- ⑨ 1° Son intitulé est ainsi rédigé : « Ventes d'immeuble à construire ou à rénover » ;
- ⑩ 2° Le chapitre unique devient un chapitre I^{er} et est intitulé : « Ventes d'immeuble à construire » ;
- ⑪ 3° Il est ajouté un chapitre II ainsi rédigé :
- ⑫ « *CHAPITRE II*
- ⑬ « *Ventes d'immeuble à rénover*
- ⑭ « *Art. L. 262-1.* – La vente d'immeuble à rénover est le contrat par lequel le vendeur d'un immeuble bâti ou d'une partie d'immeuble bâti, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, transfère immédiatement ses droits à l'acquéreur et, dans un délai déterminé par ce contrat, réalise ou fait réaliser des travaux et prévoit le paiement de sommes d'argent ou le dépôt de fonds avant la livraison des travaux.
- ⑮ « Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas aux travaux d'agrandissement ou de restructuration complète de l'immeuble, assimilables à une reconstruction.
- ⑯ « Le contrat mentionné au premier alinéa est soumis aux dispositions relatives à la vente d'immeubles existants, et notamment à celles du titre VI du livre III du code civil, sous réserve de l'application des articles L. 262-2 à L. 262-10 du présent code.
- ⑰ « *Art. L. 262-2.* – Le vendeur d'un immeuble à rénover demeure maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.
- ⑱ « La réception des travaux est effectuée pour l'ensemble des travaux à une date unique qui constitue le point de départ des garanties mentionnées au dernier alinéa.
- ⑲ « Le vendeur est tenu, pour les travaux mentionnés au premier alinéa de l'article L. 262-1, par les garanties prévues par

les articles L. 111-13, L. 111-15 et L. 111-16, dès lors que les travaux entrent dans le champ d'application de ces textes.

- ⑳ « Art. L. 262-3. – Le vendeur convoque le syndic représentant le syndicat des copropriétaires et tous les acquéreurs en vue de constater par écrit la livraison des travaux.
- ㉑ « Le syndic ou l'acquéreur peut dénoncer au vendeur les vices de construction ou les défauts de conformité apparents affectant les travaux mentionnés au premier alinéa de l'article L. 262-1 dans l'acte de livraison des travaux ou dans un délai d'un mois après cette livraison. L'action en réparation des vices de construction ou des défauts de conformité ainsi dénoncés peut être intentée par le syndic ou l'acquéreur dans un délai d'un an après la livraison.
- ㉒ « Art. L. 262-4. – Tout contrat mentionné au premier alinéa de l'article L. 262-1 doit, à peine de nullité, être conclu par acte authentique.
- ㉓ « Ce contrat précise :
- ㉔ « a) La description, les caractéristiques de l'immeuble ou de la partie d'immeuble vendu et en particulier la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot en application de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- ㉕ « b) La description des travaux à réaliser sur les parties communes et sur les parties privatives ;
- ㉖ « c) Le prix de l'immeuble ;
- ㉗ « d) Le délai de réalisation des travaux ;
- ㉘ « e) La justification de la garantie d'achèvement des travaux fournie par le vendeur ;
- ㉙ « f) Les justifications des assurances de responsabilité et de dommages concernant les travaux lorsque ceux-ci relèvent des articles L. 111-15 et L. 111-16 du présent code, en application des articles L. 241-1 et L. 242-1 du code des assurances.
- ㉚ « Le contrat doit en outre comporter en annexe, ou par référence à des documents déposés chez un notaire, les indications utiles relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques des travaux.

- ① « Le règlement de copropriété est communiqué à chaque acquéreur préalablement à la signature du contrat. En tout état de cause, il est remis à chaque acquéreur lors de la signature du contrat.
- ② « En cas d'inobservation des dispositions du présent article, la nullité du contrat ne peut être invoquée que par l'acquéreur et avant l'achèvement des travaux.
- ③ « *Art. L. 262-5.* – La cession par l'acquéreur des droits qu'il tient d'une vente d'immeuble à rénover substitue de plein droit le cessionnaire dans les obligations de l'acquéreur envers le vendeur.
- ④ « Si la vente a été assortie d'un mandat, celui-ci se poursuit entre le vendeur et le cessionnaire.
- ⑤ « Ces dispositions s'appliquent à toute mutation entre vifs, volontaire ou forcée, ou à cause de mort.
- ⑥ « *Art. L. 262-6.* – La garantie d'achèvement des travaux est constituée par une caution solidaire donnée par un établissement de crédit ou par une entreprise d'assurance agréée à cet effet. Elle cesse à la livraison des travaux.
- ⑦ « *Art. L. 262-7.* – L'acquéreur doit payer la totalité du prix du bien lors de la signature du contrat de vente.
- ⑧ « *Art. L. 262-8.* – Toute promesse de vente d'un bien immobilier soumis aux dispositions du premier alinéa de l'article L. 262-1 doit comporter, à peine de nullité, les indications essentielles relatives à ses caractéristiques, au descriptif et au délai de réalisation des travaux, à son prix ainsi que l'engagement du vendeur de produire, lors de la signature de l'acte authentique de vente, les justifications de la garantie d'achèvement des travaux et des assurances, respectivement prévues aux *e* et *f* de l'article L. 262-4.
- ⑨ « *Art. L. 262-9.* – Les dispositions du présent chapitre sont d'ordre public.
- ⑩ « *Art. L. 262-10.* – Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application du présent chapitre. »

Article 15

- ① Dans les départements d'outre-mer, les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré et les sociétés anonymes

coopératives d'habitations à loyer modéré mentionnées à l'article L. 411-2, dont le siège social est situé dans ces départements, peuvent, en qualité de prestataires de services, construire, vendre, gérer des logements à usage d'habitation pour le compte des personnes morales mentionnées au c du 2 de l'article 199 *undecies* A du code général des impôts dès lors que les conditions définies au 1° et au 2° du 6 du même article sont remplies et qu'un agrément est accordé au titre de la catégorie des autres prêts locatifs sociaux.

- ② Les logements visés à l'alinéa précédent doivent être occupés à titre de résidence principale par des personnes physiques. Un décret fixe les plafonds de loyer et de ressources des locataires, qui sont inférieurs à ceux applicables à la catégorie des prêts mentionnés au premier alinéa. Les logements peuvent être gérés pour la durée prévue au 1° du 6 de l'article 199 *undecies* A précité. Cette durée peut être portée à celle des prêts mentionnés au premier alinéa si l'équilibre de l'opération le justifie.
- ③ Une évaluation du dispositif est faite dans les deux ans à compter de l'entrée en vigueur du décret prévu au présent article.

Article 16

..... Conforme.....

Article 16 bis (nouveau)

Dans le quatrième alinéa du III de l'article 110 de la loi n° 2005-1719 du 30 décembre 2005 de finances pour 2006, les mots : « soixante jours » sont remplacés par les mots : « cent vingt jours ».

CHAPITRE II

Dispositions relatives aux rapports entre les bailleurs et les locataires

Article 17

- ① L'article 4 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi

n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est complété par neuf alinéas ainsi rédigés :

- ② « *k*) qui impose au locataire la facturation de l'état des lieux en dehors de tout litige préalable et de l'hypothèse visée à l'article 3 ;
- ③ « *l*) qui prévoit le renouvellement du bail par tacite reconduction pour une durée inférieure à celle prévue à l'article 10 ;
- ④ « *m*) qui interdit au locataire de rechercher la responsabilité du bailleur ou qui exonère le bailleur de toute responsabilité ;
- ⑤ « *n*) qui interdit au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui ;
- ⑥ « *o*) qui impose au locataire le versement, lors de l'entrée dans les lieux, de sommes d'argent en plus de celles prévues aux articles 5 et 22 ;
- ⑦ « *p*) qui fait supporter au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance ainsi que les frais de procédure en plus des sommes versées au titre des dépens et de l'article 700 du nouveau code de procédure civile ;
- ⑧ « *q*) qui prévoit que le locataire sera automatiquement responsable des dégradations constatées dans le logement ;
- ⑨ « *r*) qui interdit au locataire de demander une indemnité au bailleur lorsque ce dernier réalise des travaux d'une durée supérieure à quarante jours ;
- ⑩ « *s*) qui permet au bailleur d'obtenir l'expulsion du locataire au moyen d'une simple ordonnance de référé insusceptible d'appel. »

Article 18

..... Conforme.....

Article 18 bis

- ① I. – La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi modifiée :
- ② 1° Après le deuxième alinéa de l'article 20, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

- ③ « – des litiges portant sur les caractéristiques du logement mentionnées aux premier et deuxième alinéas de l'article 6 ; »
- ④ 2° (*nouveau*) Les deux dernières phrases de l'article 20-1 sont remplacées par deux phrases et un alinéa ainsi rédigés :
- ⑤ « À défaut d'accord entre les parties ou à défaut de réponse du propriétaire dans un délai de deux mois, la commission départementale de conciliation est saisie dans les conditions fixées à l'article 20. A défaut d'accord constaté par la commission, le juge est saisi par l'une ou l'autre des parties.
- ⑥ « Le juge détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Il peut réduire le montant du loyer jusqu'à leur exécution. » ;
- ⑦ 3° (*nouveau*) À la fin du premier alinéa de l'article 24-1, les mots : « association de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement mentionnées à l'article 31 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, et agréée à cette fin » sont remplacés par les mots : « association dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ou à une association de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement mentionnées à l'article 3 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et agréée par le représentant de l'État dans le département ».
- ⑧ II (*nouveau*). – Une association dûment mandatée dans les conditions prévues à l'article 24-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 peut assister, selon les modalités définies à l'article 828 du nouveau code de procédure civile, un locataire en cas de litige portant sur le respect de son logement aux caractéristiques de décence.

Article 18 ter

..... Conforme.....

Article 18 quater

- ① I. – L'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi modifié :
- ② 1° Le troisième alinéa (2°) est complété par une phrase ainsi rédigée :

- ③ « Sont notamment récupérables à ce titre les dépenses engagées par le bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien relatif aux ascenseurs et répondant aux conditions de l'article L. 125-2-2 du code de la construction et de l'habitation qui concernent les opérations et les vérifications périodiques minimales et, parmi les opérations occasionnelles, la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive ainsi que les interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine et le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils. » ;
- ④ 2° Au début du quatrième alinéa (3°), les mots : « De la contribution annuelle représentative du droit de bail et » sont supprimés ;
- ⑤ 3° Le cinquième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ⑥ « Il peut y être dérogé par accords collectifs locaux portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable, conclus conformément à l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée. » ;
- ⑦ 4° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ⑧ « Pour l'application du présent article, le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise correspond à la dépense, toutes taxes comprises, acquittée par le bailleur. »
- ⑨ II. – L'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ⑩ 1° Le troisième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ⑪ « Sont notamment récupérables à ce titre les dépenses engagées par le bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien relatif aux ascenseurs et répondant aux conditions de l'article L. 125-2-2 qui concernent les opérations et les vérifications périodiques minimales et, parmi les opérations occasionnelles, la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive ainsi que les interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine et le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils ; »

- ⑫ 2° Au début de l'avant-dernier alinéa, les mots : « de la contribution annuelle représentative du droit de bail et » sont supprimés ;
- ⑬ 3° Le dernier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ⑭ « Il peut y être dérogé par accords collectifs locaux portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable, conclus conformément à l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière. » ;
- ⑮ 4° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ⑯ « Pour l'application du présent article, le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise correspond à la dépense, toutes taxes comprises, acquittée par le bailleur. »
- ⑰ III. – Les dispositions de l'article 113 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale sont applicables à toutes les actions introduites après l'entrée en vigueur de la présente loi.

Articles 18 *quinquies* et 18 *sexies*

..... Supprimés

CHAPITRE III

Autres dispositions

Article 19 AA (*nouveau*)

- ① Le second alinéa de l'article 4 de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :
- ② « Pour les aires de grand passage destinées à répondre aux besoins de déplacement des gens du voyage en grands groupes à l'occasion des rassemblements traditionnels ou occasionnels, avant et après ces rassemblements, le représentant de l'État dans le département peut, après avis de la commission consultative départementale, faire application d'un taux maximal de subvention de 100 % du montant des dépenses engagées dans le

délai fixé à l'article 2, dans la limite d'un plafond fixé par décret.

- ③ « La région, le département et les caisses d'allocations familiales peuvent accorder des subventions complémentaires pour la réalisation des aires d'accueil visées au présent article. »

Article 19 A

- ① Le premier alinéa de l'article 10-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :
- ② « Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, sont imputables au seul copropriétaire concerné :
- ③ « a) les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur ;
- ④ « b) les honoraires du syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot ou d'une fraction de lot. »

Article 19 BA (nouveau)

- ① La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi modifiée :
- ② 1° L'article 25 est complété par deux alinéas ainsi rédigés :
- ③ « n) Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens.
- ④ « Lorsque l'assemblée générale a décidé d'installer un dispositif de fermeture en application du précédent alinéa, elle détermine aussi, à la même majorité, les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. En dehors de ces périodes, la fermeture totale est décidée à la majorité des voix de tous les copropriétaires si le dispositif permet une ouverture à distance et, à l'unanimité, en l'absence d'un tel dispositif. » ;

- ⑤ 2° Dans le quatrième alinéa (c) de l'article 26, les mots : « et *m* » sont remplacés par les mots : « , *m* et *n* » ;
- ⑥ 3° Les articles 26-1 et 26-2 sont abrogés.

Articles 19 B et 19 C

..... Supprimés

Articles 19 D et 19

..... Conformes

Article 19 bis (nouveau)

- ① I. – Après le chapitre IV de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, il est inséré un chapitre IV *bis* ainsi rédigé :
 - ② « *CHAPITRE IV BIS*
 - ③ « *Résidences-services*
- ④ « *Art. 41-1.* – Le règlement de copropriété peut étendre l'objet social du syndicat, défini à l'article 14, à la fourniture, aux occupants de l'immeuble, de services, notamment de restauration, de surveillance, d'aide ou de loisirs. Le statut de la copropriété est incompatible avec l'octroi de services de soins ou autres qui ne peuvent être fournis que par des établissements relevant de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles.
- ⑤ « *Art. 41-2.* – Un conseil syndical est obligatoirement institué dans les copropriétés visées à l'article 41-1. Il peut se voir déléguer les décisions relatives à la gestion courante des services créés.
- ⑥ « *Art. 41-3.* – Les charges relatives aux services créés sont réparties conformément au premier alinéa de l'article 10. Elles sont assimilées à des dépenses courantes pour l'application de l'article 14-1.
- ⑦ « *Art. 41-4.* – Les décisions relatives à la suppression des services visés à l'article 41-1 sont prises à la majorité du premier alinéa de l'article 26.
- ⑧ « *Art. 41-5.* – Si le maintien d'un ou plusieurs services mentionnés à l'article 41-1 est de nature à compromettre gravement l'équilibre financier du syndicat, le président du

tribunal de grande instance, saisi après que l'assemblée générale a été amenée à se prononcer par des copropriétaires représentant 15 % au moins des voix du syndicat, peut décider la suppression de ce ou de ces services. »

Article 20

- ① L'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Dans le premier alinéa, les mots : « sous seing privé » sont supprimés ;
- ③ 1° *bis* Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ④ « Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret. » ;
- ⑤ 2° Les deux derniers alinéas sont ainsi rédigés :
- ⑥ « Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.
- ⑦ « Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux alinéas précédents. En aucun cas, l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours. »

Articles 21 à 22 *ter* et 23

..... Conformes

Article 23 bis A (nouveau)

- ① I. – L'article 257 du code général des impôts est ainsi modifié :
- ② 1° Le *c* du 1 du 7° est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ③ « de logements sociaux à usage locatif par l'association mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 (n° 2001-1275 du 28 décembre 2001) lorsqu'elle a conclu avec l'État une convention en application du 4° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. » ;
- ④ 2° Dans le premier alinéa du 7° *bis*, après la référence : « 3° », est insérée la référence : « , 4° » ;
- ⑤ 3° Après le quatrième alinéa (*c*) du 7° *bis*, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑥ « *d*) De travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien, autres que l'entretien des espaces verts et les travaux de nettoyage, par l'association mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 (n° 2001-1275 du 28 décembre 2001) ».
- ⑦ II. – Dans le second alinéa du *d* du 1 de l'article 269 du même code, après les mots : « au *c* », sont insérés les mots : « et au *d* ».
- ⑧ III. – Le I de l'article 278 *sexies* du même code est ainsi modifié :
- ⑨ 1° Dans le 2, les mots : « et dixième » sont remplacés par les mots : « à douzième » ;
- ⑩ 2° Il est inséré un 3 *quinquies* ainsi rédigé :
- ⑪ « 3 *quinquies*. Les ventes et apports de logements sociaux à usage locatif à l'association mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 (n° 2001-1275 du 28 décembre 2001) lorsqu'elle a conclu avec l'État une convention en application du 4° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. »
- ⑫ IV. – Dans la première phrase du II de l'article 284 du même code, après les mots : « 3 *ter* », sont insérés les mots : « 3 *quinquies* ».

Article 23 bis

..... Conforme.....

Article 25

..... Conforme.....

Article 25 bis

..... Supprimé

Article 26 bis

..... Conforme.....

Article 27

- ① I. – Sous réserve des dispositions du II, le I de l'article 1^{er}, l'article 2 et l'article 3 de la présente loi sont applicables à Mayotte.
- ② II. – *Non modifié*.....

Article 28 (nouveau)

- ① L'article L. 730-5 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :
- ② « Art. L. 730-5. – Pour l'application de l'article L. 315-1-1, les deux premiers alinéas sont ainsi rédigés :
- ③ « Les autorisations et actes relatifs au lotissement sont délivrés dans les formes, conditions et délais déterminés par arrêté du représentant de l'État :
- ④ « a) Dans les communes où un plan d'occupation des sols ou un plan local d'urbanisme a été approuvé et qui disposent d'un cadastre établi sur la totalité de leur territoire ainsi que dans les communes où une carte communale a été approuvée, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'État selon les règles fixées au II de l'article L. 740-4 ; ».

Article 29 (nouveau)

- ① La loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine est complétée par un article 62 ainsi rédigé :
- ② « Art. 62. – Le titre I^{er} est applicable à Mayotte, à l'exception du troisième alinéa de l'article 11, des articles 13, 15 et 16, ainsi que du chapitre IV.
- ③ « Pour l'application à Mayotte de ces dispositions, le mot : “département” est remplacé par les mots : “collectivité départementale de Mayotte”.
- ④ « Pour l'application de l'article 14, les références au code de la construction et de l'habitation sont supprimées. »

Délibéré en séance publique, à Paris, le 3 mai 2006.

*Le Président,
Signé : Christian PONCELET*

N° 3072 Projet de loi portant engagement national pour le logement