



N° 2771

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DOUZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 21 décembre 2005

RAPPORT

FAIT

AU NOM DE LA COMMISSION DES AFFAIRES ECONOMIQUES, DE L'ENVIRONNEMENT
ET DU TERRITOIRE SUR LE PROJET DE LOI, adopté par le Sénat, *portant*
engagement national pour le logement (n° 2709),

PAR M. GÉRARD HAMEL,

Député.

Voir les numéros :

Sénat : 57, 81, 85, 86 et T.A. 35 (2005-2006).

Assemblée nationale : 2709

SOMMAIRE

	Pages
INTRODUCTION	11
TRAVAUX DE LA COMMISSION	37
I.— AUDITION DE M. JEAN-LOUIS BORLOO, MINISTRE DE L'EMPLOI, DE LA COHESION SOCIALE ET DU LOGEMENT SUR LE PROJET DE LOI PORTANT ENGAGEMENT NATIONAL SUR LE LOGEMENT	37
II.— EXAMEN DES ARTICLES	49
TITRE PREMIER – MOBILISATION DE LA RESSOURCE FONCIERE POUR LA REALISATION DE LOGEMENTS	49
<i>Article 1^{er} A (nouveau)</i> : Réforme du zonage pour le plafonnement des aides au logement et taux d'indemnité de résidence des fonctionnaires	50
Chapitre premier : Mobiliser les terrains publics en faveur du logement [<i>Division et intitulé nouveaux</i>].....	53
<i>Article 1^{er}</i> : Possibilité pour l'Etat de mettre en œuvre des projets de construction de logements.....	54
<i>Article 1^{er} bis (nouveau)</i> (article L. 121-2-1 [nouveau] du code de l'urbanisme) : Transmission par le préfet au maire de la liste des immeubles publics situés sur le territoire de la commune.....	61
Chapitre II : Faciliter l'adaptation des documents d'urbanisme aux objectifs fixés en matière de logement [<i>Division et intitulé nouveaux</i>].....	62
<i>Article 2A (nouveau)</i> : Elaboration d'un programme local de l'habitat par les établissements publics de coopération intercommunale.....	62
<i>Article 2</i> (articles L. 123-12-1 et L. 230-4-1 [nouveaux] du code de l'urbanisme) : Modification des plans locaux d'urbanisme et des plans d'occupation des sols	66
<i>Article 2 bis (nouveau)</i> : Extension aux syndicats mixtes de la compétence en matière de programme local de l'habitat	76
<i>Après l'article 2 bis</i>	77
Chapitre III : Sécuriser les autorisations d'urbanisme et les constructions existantes [<i>Division et intitulé nouveaux</i>].....	79
<i>Article 3</i> : Compétence de l'Etat pour délivrer les permis de construire aux sociétés de construction dont il possède plus de la moitié du capital.....	81
<i>Article 3 bis (nouveau)</i> (article L. 111-12 [nouveau] du code de l'urbanisme) : Délai de prescription pour les constructions achevées.....	83

<i>Article 3 ter (nouveau)</i> (article L. 480-13 du code de l'urbanisme) : Action en démolition.....	85
<i>Article 3 quater (nouveau)</i> (article L. 600-5 [nouveau] du code de l'urbanisme) : Annulation partielle des permis de construire par le juge administratif.....	87
<i>Article 3 quinquies (nouveau)</i> (article L. 600-6 [nouveau] du code de l'urbanisme) : Possibilité pour le préfet d'engager une action en démolition.....	87
<i>Article 3 sexies(nouveau)</i> : Intérêt pour agir des associations agréées	88
<i>Après l'article 3 sexies</i>	89
Chapitre IV : Améliorer les outils d'acquisition foncière [Division et intitulé nouveaux]	89
<i>Avant l'article 4</i>	90
<i>Article 4</i> (articles L. 240-1 à L. 240-3 [nouveaux], et article L. 211-3 du code de l'urbanisme) : Fusion du droit de priorité et du droit de préemption des communes.....	91
Article L. 240-1 : Définition du droit de priorité	92
Article L. 240-2 : Cas d'inapplicabilité du droit de priorité	93
Article L. 240-3 : Modalités d'application du droit de priorité	94
<i>Article 4 bis (nouveau)</i> : Droit de préemption urbain sur les parts des sociétés civiles immobilières	96
<i>Après l'article 4 bis</i>	97
Chapitre V : Accroître la transparence du marché foncier [Division et intitulé nouveaux]	97
<i>Article 4 ter (nouveau)</i> : Transmission par l'administration fiscale des données foncières aux collectivités publiques.....	97
Chapitre VI : Soutenir les maires bâtisseurs [Division et intitulé nouveaux]	99
<i>Avant l'article 4 quater</i>	100
<i>Article 4 quater (nouveau)</i> : Compensation intégrale des pertes de recettes liées à l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties dont bénéficient les logements sociaux	100
<i>Après l'article 4 quater</i>	106
<i>Article 4 quinquies (nouveau)</i> : Augmentation de la majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties pour les terrains constructibles.....	107
<i>Article 4 sexies (nouveau)</i> : Majoration de la base de la taxe locale d'équipement.....	109
<i>Après l'article 4 sexies</i>	113
<i>Article 4 septies (nouveau)</i> (article 1529 [nouveau] du code général des impôts) : Taxe forfaitaire sur les terrains devenus constructibles	113
<i>Article additionnel après l'article 4 septies</i> : Extension du bénéfice de la dotation de solidarité urbaine aux logements-foyers.....	117
<i>Après l'article 4 septies</i>	118

TITRE II – DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS ET ACCES AU LOGEMENT	121
Chapitre premier : Favoriser l'accession à la propriété [<i>Division et intitulé nouveaux</i>].....	123
<i>Avant l'article 5</i>	124
<i>Article 5</i> : Taux réduit de TVA pour les logements en accession sociale à la propriété dans les quartiers situés en zone de rénovation urbaine	126
<i>Article additionnel après l'article 5</i> : Instauration d'une décote ou d'une surcote sur les estimations des services des domaines dans le cadre de la vente d'un logement social.....	129
<i>Après l'article 5</i>	129
<i>Article 5 bis (nouveau)</i> : Bail à construction.....	131
<i>Après l'article 5 bis</i>	134
<i>Article 5 ter (nouveau)</i> (article L 443-15-2-1 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation) : Vente de logements locatifs conventionnés par les collectivités territoriales.....	135
<i>Article 5 quater (nouveau)</i> : Régime fiscal du prêt social de location-accession.....	136
<i>Article 5 quinquies (nouveau)</i> (article L. 311-4 du code de la construction et de l'habitation) : Possibilité pour les communes de bénéficier d'aides ou de prêts accordés par l'Etat pour le financement de logements locatifs sociaux	140
<i>Article additionnel après l'article 5 quinquies</i> : Suppression de la garantie de financement et d'acquisition des locaux non vendus des coopératives HLM	141
<i>Après l'article 5 quinquies</i>	141
<i>Article additionnel après l'article 5 quinquies</i> : Exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) dans les zones franches urbaines (ZFU) des immeubles affectés à l'habitation de leurs propriétaires	142
<i>Après l'article 5 quinquies</i>	142
Chapitre II : Développer l'offre locative privée à loyers modérés [<i>Division et intitulé nouveaux</i>].....	142
<i>Article additionnel avant l'article 6</i> : Suppression du délai de carence pour le versement des aides personnelles au logement.....	143
<i>Article additionnel avant l'article 6</i> : Allongement de la périodicité de versement des aides personnalisées au logement de très faible montant	143
<i>Article 6</i> (article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation) : Elargissement des compétences de l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat.....	143
<i>Après l'article 6</i>	149
<i>Article 7</i> : Déduction sur les revenus fonciers pour les propriétaires bailleurs passant une convention avec l'ANAH.....	149
<i>Après l'article 7</i>	150
<i>Article 7 bis (nouveau)</i> (article 31 du code général des impôts) : Dispositif d'investissement locatif dans le secteur intermédiaire	151
<i>Article 7 ter (nouveau)</i> : Exonération de TVA sur les opérations de portage immobilier provisoire	157

<i>Article 7 quater (nouveau)</i> (articles L. 253-1 à L. 253-8 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation) : Dissociation de l'usufruit locatif et de la nue propriété.....	158
<i>Article additionnel après l'article 7 quater</i> : Exonération de droits de succession en cas de maintien de la destination locative des immeubles transmis.....	162
Chapitre III : Lutter contre l'insalubrité et la vacance [Division et intitulé nouveaux]	162
<i>Article 7 quinquies (nouveau)</i> : Repérage des logements insalubres dans le diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement inclus dans le PLH	163
<i>Article 7 sexies (nouveau)</i> (article L. 145-23-1 [nouveau] du code de commerce) : Remise sur le marché des logements vacants situés au-dessus des commerces	166
<i>Article 7 septies (nouveau)</i> (article 29 [nouveau] du code général des impôts) : Déduction sur les revenus fonciers en cas de remise sur le marché de logements vacants	169
<i>Article additionnel après l'article 7 septies</i> : Création du certificat préalable de mise en location.....	171
Chapitre IV : Dispositions relatives aux bailleurs sociaux [Division et intitulé nouveaux]	171
<i>Article 8</i> : Habilitation du Gouvernement à réformer par ordonnance le statut des OPHLM et des OPAC	172
<i>Après l'article 8</i>	176
<i>Article additionnel après l'article 8</i> : Garantie pour les personnels de pouvoir conserver leur statut en cas de regroupement d'un office public de l'habitat et d'une société d'économie mixte	177
<i>Article 8 bis (nouveau)</i> (article L. 353-21 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation) : Location directe en meublé par les SEM.....	177
<i>Article 8 ter (nouveau)</i> : Compétence des organismes d'HLM pour gérer des immeubles au profit des fonctionnaires de police et de gendarmerie	178
<i>Article 8 quater (nouveau)</i> (articles L. 423-10, L. 423-11 et L. 423-11-1 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation) : Gouvernance des sociétés anonymes d'HLM.....	179
<i>Article 8 quinquies (nouveau)</i> : Compétences de syndic des sociétés anonymes HLM et des sociétés anonymes coopératives de production HLM	183
Chapitre V : Renforcer la mixité de l'habitat [Division et intitulé nouveaux]	183
<i>Avant l'article 8 sexies (nouveau)</i>	184
<i>Article 8 sexies (nouveau)</i> : Renforcement du rôle du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées	184
<i>Article additionnel après l'article 8 sexies</i> : Prise en compte des places d'aires d'accueil des gens du voyage en tant que logements sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation	189
<i>Article additionnel après l'article 8 sexies</i> : Prise en compte des logements sociaux ayant fait l'objet d'une opération d'accession à la propriété dans le quota obligatoire de logements sociaux défini à l'article 55 de la loi « SRU »	189

<i>Article additionnel après l'article 8 sexies</i> : Prise en compte des logements construits dans le cadre d'une opération d'accession à la propriété dans le quota obligatoire de logements sociaux défini à l'article 55 de la loi « SRU ».....	191
<i>Article additionnel après l'article 8 sexies</i> : Incitation à la construction par les communes de logements très sociaux	191
<i>Article 8 septies (nouveau)</i> : Bilan triennal de l'application de l'article 55 de la loi SRU	191
<i>Article 8 octies (nouveau)</i> (article L. 3221-12-1 [nouveau] du code général des collectivités territoriales) : Délégation au président du conseil général des décisions relatives au FSL	192
<i>Article 8 nonies (nouveau)</i> : Coordination rédactionnelle	195
<i>Article 8 decies (nouveau)</i> (articles L. 302-10, L. 302-11 et L. 302-12 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation) : Plan départemental de l'habitat.....	196
Article L. 302-10 : Institution du plan départemental de l'habitat	196
Article L. 302-11 : Objet du plan départemental de l'habitat.....	196
Article L. 302-12 : Rôle de la section départementale du comité régional de l'habitat	197
<i>Article additionnel après l'article 8 decies</i> : Réalisation d'études de cadrage sur l'habitat par les syndicats mixtes	197
<i>Avant l'article 9</i>	197
<i>Article 9</i> (articles L. 441-1-1, L. 441-1-2, L. 441-1-4, L. 441-2-3 et L. 441-2-5 du code de la construction et de l'habitation) : Rôle des EPCI, des commissions départementales de médiation et des préfets dans l'attribution des logements locatifs sociaux.....	198
<i>Article 10</i> (articles L. 441-8 et L. 441-12 du code de la construction et de l'habitation) : Réforme du dispositif du supplément de loyer de solidarité	213
<i>Article 10 bis (nouveau)</i> : Procédure de réquisition d'un logement dans les communes de l'ancien département de la Seine	224
Chapitre VI : Dispositions en faveur des plus défavorisés [Division et intitulé nouveaux]	224
<i>Article 11 A (nouveau)</i> (articles L. 633-4-1 [nouveau] et L. 633-5 du code de la construction et de l'habitation) : Adaptation du dispositif des logements-foyers	224
<i>Article 11</i> : Encadrement des coupures d'électricité, de gaz et d'eau pendant la période hivernale.....	229
<i>Article 12 (nouveau)</i> : Prise en compte des dépenses d'électricité, de gaz, de chauffage et d'eau dans le règlement des situations de surendettement.....	233
<i>Après l'article 12</i>	234
TITRE III – DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES AU LOGEMENT ET A LA COHESION SOCIALE [DIVISION ET INTITULE NOUVEAUX]	235
Chapitre I^{er} : Dispositions relatives à la construction [Division et intitulé nouveaux]	235
<i>Article 13 (nouveau)</i> (ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction, article L. 834-1 du code de la sécurité sociale et article L. 134-7 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation) : Ratification de l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 et obligation de fournir un état de l'installation intérieure d'électricité	235

<i>Article 14 (nouveau)</i> (articles L. 262-1 à L. 262-10 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation) : Vente d'immeubles à rénover.....	241
<i>Chapitre II : Ventes d'immeubles à rénover</i>	242
Article L. 262-1 (nouveau) du code de la construction et de l'habitation : Définition de la vente d'immeubles à rénover	242
Article L. 262-2 (nouveau) du code de la construction et de l'habitation : Garanties du vendeur liées aux travaux de rénovation	244
Article L. 262-3 du code de la construction et de l'habitation : Obligations du vendeur à l'égard des acquéreurs.....	246
Article L. 262-4 (nouveau) du code de la construction et de l'habitation : Modalités de conclusion du contrat de vente d'immeubles à rénover.....	248
Article L. 262-5 du code de la construction et de l'habitation : Transferts des obligations liées à une vente d'immeuble à rénover	249
Article L. 262-6 du code de la construction et de l'habitation : Garantie d'achèvement	250
Article L. 262-7 du code de la construction et de l'habitation : Obligations de l'acquéreur lors de la signature du contrat	250
Article L. 262-8 du code de la construction et de l'habitation : Promesse de vente d'un immeuble à rénover	251
Article L. 262-9 du code de la construction et de l'habitation : Caractère d'ordre public des dispositions relatives à la vente d'immeuble à rénover	252
Article L. 262-10 du code de la construction et de l'habitation : Renvoi au décret des modalités d'application.....	252
<i>Article 15 (nouveau)</i> (article L. 472-1-7 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation) : Développement de l'offre locative de logements sociaux dans les départements d'outre-mer.....	252
<i>Après l'article 15</i>	254
<i>Article 16 (nouveau)</i> (article 1384 A du code général des impôts) : Prise en compte des subventions versées au titre du 1 % logement pour l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties	255
<i>Article additionnel après l'article 16</i> : Prolongation de bénéfice de l'amortissement « Robien » dans le domaine de la construction de logement.....	256
Chapitre II : Dispositions relatives aux rapports entre les bailleurs et les locataires [Division et intitulé nouveaux].....	256
<i>Article 17 (nouveau)</i> : Avancement de la date d'entrée en vigueur du nouvel indice de référence des loyers	256
<i>Article 18 (nouveau)</i> : Transmissibilité du droit au maintien dans les lieux lié aux baux d'habitation régis par la loi du 1 ^{er} septembre 1948.....	258
<i>Après l'article 18</i>	261
<i>Article additionnel après l'article 18</i> : Interdiction de refuser une caution locative située en outre-mer.....	261
<i>Après l'article 18</i>	262
<i>Article additionnel après l'article 18</i> : Modalités de calcul des charges récupérables.....	262
Chapitre III : Autres dispositions [Division et intitulé nouveau].....	262
<i>Avant l'article 19</i>	262
<i>Article 19 (nouveau)</i> : Délai supplémentaire d'adaptation des copropriétés à la loi SRU	263

<i>Article additionnel après l'article 19</i> : Imputation par le syndicat de copropriété des frais de recouvrement d'une créance au propriétaire débiteur.....	264
<i>Article additionnel après l'article 19</i> : Simplification des obligations comptables des petites copropriétés.....	264
<i>Article 20 (nouveau)</i> : Extension du régime du délai de rétractation de l'acquéreur non professionnel d'un bien immobilier.....	264
<i>Après l'article 20</i>	267
<i>Article 21 (nouveau)</i> : Extension du statut d'agent commercial aux collaborateurs non salariés d'un agent immobilier	267
<i>Article 22 (nouveau)</i> : Lutte contre les discriminations dans l'attribution de logements.....	269
<i>Article 23 (nouveau)</i> (article L. 313-32-1 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation) : Versement des deux tiers du montant du 1 % logement aux collecteurs associés de l'Union d'économie sociale du logement	270
<i>Article 24 (nouveau)</i> : Prise en compte de l'exigence d'insertion sociale des habitants des zones urbaines sensibles dans la charte d'insertion de l'ANRU.....	273
<i>Article 25 (nouveau)</i> : Accord de gestion urbaine de proximité des opérations de rénovation urbaine menées par l'ANRU	273
<i>Après l'article 25</i>	274
<i>Article additionnel après l'article 25</i> : Pérennisation de la convention d'expérimentation entre l'Etat et l'Union de l'économie sociale du logement du 15 juillet 2004	274
<i>Après l'article 25</i>	275
<i>Article 26 (nouveau)</i> : Éligibilité des départements d'outre-mer au volet logement du plan de cohésion sociale	275
<i>Article 27 (nouveau)</i> (article L. 710-7-1 [nouveau] du code de l'urbanisme) : Application à Mayotte	276
<i>Après l'article 27</i>	277
TABLEAU COMPARATIF	279
AMENDEMENTS NON ADOPTES PAR LA COMMISSION	455
ANNEXE	479

MESDAMES, MESSIEURS,

L'offre insuffisante de logements, au regard d'une demande croissante et évolutive due au retard dans la construction de logements sociaux et privés accumulé au cours des 20 dernières années, a entraîné une flambée des prix sur le marché du logement.

Ce retard a été aggravé par un phénomène de rétention foncière, ainsi que par les freins existants à la mobilisation du foncier disponible, et par la réticence de nombreux propriétaires à louer des logements demeurant vacants sur le marché.

En conséquence, l'ensemble de la chaîne du logement se trouve désormais engorgé, rendant plus difficile l'accès au logement des ménages modestes et des ménages aux revenus moyens, allongeant les délais d'attente des demandeurs de logements sociaux, et rendant de plus en plus précaire l'hébergement des ménages les plus défavorisés.

Parallèlement à ce problème quantitatif, l'amélioration de la qualité de l'offre de logement est également un enjeu majeur pour les pouvoirs publics - enjeu dont la lutte contre l'habitat indigne et indécent constitue la dimension prioritaire. En effet, si l'on estime, s'agissant par exemple de la ville de Paris, que plus de 90 % des logements en centre-ville sont aujourd'hui dotés des éléments de confort de base, il subsiste, dans cette agglomération, un parc insalubre dont profitent les marchands de sommeil, au détriment des ménages aux revenus les plus modestes, logés dans des conditions de surpeuplement et d'insalubrité inacceptables.

Cela étant, la résorption de l'habitat indigne n'est pas la seule préoccupation à prendre en compte pour améliorer la qualité du logement : en effet, les exigences croissantes de la société en matière de confort et de développement durable, ainsi que le vieillissement démographique, supposent la définition de normes de construction prenant en compte des objectifs aussi différents que la maîtrise de la demande énergétique, ou l'accessibilité aux personnes âgées et à mobilité réduite, notamment.

Or, si le secteur du logement doit être envisagé comme une chaîne, de même, il faut considérer le projet de loi portant engagement national pour le logement dans la continuité de l'action menée par le Gouvernement pour agir sur les différents maillons de cette chaîne. En effet, depuis 2003, les pouvoirs publics ont été dotés de nombreux moyens d'action, pour endiguer la crise du logement, qu'il s'agisse de la rénovation des quartiers sensibles, de la relance de la construction de logements sociaux, de la promotion d'un habitat économe en énergie et respectueux des objectifs nationaux définis en matière de développement durable, de l'instauration d'un nouvel indice de référence des loyers, de la lutte contre ce qu'il est convenu d'appeler les « ventes à la découpe », de la simplification du droit de l'urbanisme ou encore de la résorption de l'habitat indigne.

Afin de compléter l'ensemble de ces mesures, le Gouvernement a défini un pacte national pour le logement, dont le présent projet de loi constitue le volet législatif. Ce texte, qui a fait l'objet de modifications importantes au Sénat, vise notamment à faciliter la mobilisation de terrains publics, à adapter l'élaboration des documents d'urbanisme aux objectifs fixés en matière de construction de logements, à soutenir les maires bâtisseurs, à favoriser l'accession à la propriété, à relancer l'offre de logements privés à loyers modérés, à lutter contre l'insalubrité et la vacance, à favoriser la mixité, et à aider les personnes défavorisées à accéder à un logement décent.

Le présent projet de loi présente l'avantage d'être fondé sur une logique de régulation et d'incitation plutôt que de réglementation du marché. L'outil fiscal, qui tend à inciter les agents plutôt qu'à les contraindre et à les sanctionner, a ainsi été privilégié s'agissant aussi bien de la lutte contre la rétention foncière ou contre la vacance des logements, que de la relance de l'offre de logements à loyers modérés, et de la poursuite de l'action du Gouvernement en faveur de l'accession à la propriété, ou encore de l'amélioration de la transparence du marché foncier.

En outre, le projet de loi portant engagement national pour le logement apporte des assouplissements à un droit de l'urbanisme parfois trop contraignant pour les maires bâtisseurs, et s'inscrit dans le cadre de la relance de la décentralisation engagée en 2004, en confortant, d'une part, le rôle des groupements intercommunaux dans la définition de politiques cohérentes de l'habitat au niveau des bassins de vie, et, d'autre part, le rôle de l'Etat comme garant de l'intérêt général à l'échelon local.

Avant d'aborder l'examen des articles du projet de loi proprement dit, votre rapporteur a souhaité évoquer la crise du logement, rappeler l'édifice juridique au sein duquel s'inscrit le présent projet de loi et indiquer quelles ont été les orientations privilégiées par la Commission pour en améliorer la teneur.

I.– La crise du logement : une crise de l’offre dont les facteurs sont tant fonciers qu’immobiliers

Le constat de l’existence d’une crise du logement en France est tellement consensuel aujourd’hui que la notion de « crise du logement » est désormais un lieu commun des discours tenus aussi bien par les associations de défense du droit au logement, que par les gouvernants, les médias et la société civile.

Ce lieu commun fait désormais figure de paradoxe, depuis la reprise très dynamique du secteur de la construction. Cette crise prend également une acuité renouvelée, après les récents événements, qualifiés par les uns d’ « émeutes », et par les autres de « violences urbaines ».

C’est face à ce constat d’une crise de l’offre, qui affecte toutes les populations, mais qui se traduit par une précarisation du logement pour les populations les plus fragiles, et qui engorge ce que l’on appelle la chaîne du logement, que M. Jean-Louis Borloo, ministre délégué à la ville, puis ministre de l’emploi, de la cohésion sociale et du logement a entrepris une action de grande ampleur, visant tant la rénovation des quartiers et la construction de logements, que la mobilisation du foncier et l’accession à propriété. C’est dans ce contexte que s’inscrit le pacte national pour le logement, dont le présent projet de loi constitue le volet législatif.

A.– Les difficultés d’accès au logement

La crise du logement se caractérise par un engorgement de l’ensemble de la chaîne du logement, par la précarisation de l’accès au logement, une extension de la crise aux classes moyennes, qui étaient auparavant épargnées, et par la remise en cause de la mobilité résidentielle et de la mixité.

1. Un engorgement de l’ensemble de la chaîne du logement

Le parcours résidentiel qui permettait dans les années 1960 et 1970 aux ménages de passer d’un logement HLM à un logement privé locatif puis à l’accession à la propriété, ne fonctionne plus, ce qui conduit à un blocage de la chaîne du logement.

L’apparition de goulots d’étranglement à chacun des maillons de cette chaîne oblige les ménages à occuper un segment de marché immédiatement inférieur à leurs préférences de départ. La réduction du nombre de primo-accédants, notamment issus de logements sociaux, pèse sur les marchés locatifs privés ou publics, qui servent alors de solution de rechange définitive ou d’attente. Ce constat s’illustre particulièrement en Ile-de-France.

Les ménages ont des difficultés croissantes à accéder au logement social, ce qui se traduit par l’allongement des files d’attente ; de même, ceux qui sont déjà logés dans une HLM ne peuvent plus en sortir. Ce phénomène se manifeste à la fois par la baisse du taux de mobilité des locataires du parc social (12,4 % en

1999, 10,6 % en 2001) et par l'accroissement de leur durée de location (30 % de locataires présents depuis plus de 4 ans en 2002 contre 12 % en 1978).

2. Des solutions toujours plus précaires

L'hébergement chez les tiers se développe chez les personnes ne pouvant accéder au logement social. Entre 1996 et 2002, le nombre d'hébergés a augmenté de 5,3 %, passant de 924 000 à 973 000. Les titulaires de minima sociaux (23 % des hébergés sont des inactifs, 25 % des chômeurs) sont concernés au premier chef. L'hébergement collectif constitue une autre solution de repli, aggravant le manque de places dans ces structures.

En effet, la hausse du nombre de places en hébergement d'urgence (90 000 permanentes, contre 65 000 en 1990) ne permet pas d'absorber la hausse de la demande (46 % des demandes non satisfaites). L'hébergement temporaire dans des hôtels, campings, résidences sociales ou logements d'insertion, se développe depuis 15 ans, attirant le public traditionnel de l'action sociale mais également de nouvelles populations : jeunes à faible niveau de qualification, travailleurs précaires, chômeurs.

En outre, l'accroissement du contentieux locatif (95 575 en 1999, 111 107 en 2004) et, par conséquent, des expulsions locatives (9 717 interventions effectives de la force publique en 2003 contre 4 753 en 1997) exercent une pression supplémentaire sur les faibles capacités d'hébergement. Cette évolution résulte des difficultés croissantes que rencontrent les ménages dans l'acquittement de leur loyer : 2,7 % des locataires (soit 289 000) déclarent être en situation d'impayé de loyer d'au moins deux mois, quantité nettement plus importante dans le parc social (191 000) que dans le parc privé (98 000).

En 2002, 59 % des ménages logés en HLM ont des revenus inférieurs à 60 % du plafond de ressources. Cette proportion devrait augmenter à l'avenir : 66 % des logements attribués chaque année vont à des ménages dont les ressources sont inférieures à 60 % des plafonds et près de 25 % disposent de ressources inférieures à 20 % de ces mêmes plafonds. La part de bénéficiaires du RMI est ainsi passée de 11 % en 1992 à 13 % en 2002. Enfin, le parc HLM accueille 21,9 % des chômeurs, voire 40 % dans les ZUS.

Le problème est encore plus prégnant pour les personnes ayant emménagé récemment, qui fournissent en moyenne entre un et deux % d'effort supplémentaires par rapport aux locataires en place. Les personnes à bas revenus connaissent des difficultés croissantes pour acquérir un logement : en 2002, leur taux d'accession à la propriété a baissé de 11,6 % à 7,2 %. Entre 1996 et 2002, elles ont dû se reporter sur le marché locatif social (de 19,1 % à 32,1 %) et dans une moindre mesure sur le marché locatif privé (19,5 % à 24,3 %).

3. Les classes moyennes ne sont plus épargnées, mais ce sont les populations en situation de fragilité qui sont les plus touchées

Les classes moyennes comptent entre 17 et 19 millions de personnes gagnant entre deux et trois fois le SMIC. A ce titre, elles ne bénéficient pas des prestations sociales sous conditions de ressources permettant l'accès au parc social conventionné. La part des dépenses de logement (premier poste de dépenses dans le budget des ménages) a doublé entre 1960 et 2003, passant de 12,1 % à 24,3 %. L'augmentation de la part des ménages propriétaires (+2,3 % depuis 1996) ne doit pas masquer la baisse du nombre de primo-accédants.

En effet, ils ne représentent plus que 84 % des personnes accédant à la propriété contre 86 % il y a quatre ans. Par ailleurs, l'accession à la propriété devient plus sélective : le nombre de personnes n'ayant pas eu besoin de recourir à l'emprunt est passé de 26,3 % en 1984, à 35 % en 2002. Les acquisitions sont donc réservées aux catégories socioprofessionnelles supérieures ; ce phénomène est particulièrement sensible dans les centres urbains (notamment Paris intra-muros) où il s'accroît sous l'effet inflationniste des opérations de réhabilitation du bâti.

Les personnes âgées dépendantes, les personnes handicapées, les travailleurs saisonniers et les étudiants sont encore plus gravement confrontés aux difficultés d'accès au logement, du fait d'un triple handicap : l'incapacité à prouver leur solvabilité, souvent faible, l'existence de préjugés pénalisants, la contraction du parc social.

S'agissant des personnes âgées dépendantes et des personnes handicapées (4,8 millions de personnes recourent à une aide régulière pour accomplir les tâches de la vie quotidienne, et 6,5 millions à une aide technique), les difficultés restent nombreuses : non respect des normes de construction, complexité du montage des dossiers de financement d'aménagements, inadéquation de l'offre aux conditions de vie des personnes handicapées, notamment mentales.

Quant aux populations immigrées (7,4 % de la population totale, 5,77 % du total des ménages), les bailleurs les identifient comme un groupe « à risques » sur le plan financier et social : qualité médiocre des logements occupés, surreprésentation dans le parc HLM, plus faible mobilité résidentielle.

Les saisonniers (un million de personnes, principalement dans le tourisme et l'agriculture) se heurtent aux réticences des bailleurs, peu enclins à louer pour une durée limitée à des personnes occupant des emplois précaires et disposant donc de faibles revenus. Le prix du logement est souvent sans rapport avec sa qualité et les normes minimales de confort ne sont pas toujours respectées.

Enfin, les 1,3 million d'étudiants habitant hors du domicile parental souffrent de l'insuffisance (0,7 % des étudiants parisiens sont logés par le CROUS) et de la vétusté de l'offre publique (70 000 des 100 000 chambres du parc des œuvres universitaires et scolaires ne respectent pas les normes de confort

et d'équipement actuelles), ainsi que de sa répartition inégale sur le territoire. Les aides personnelles (1 milliard d'euros par an, 1/6^{ème} du montant total des aides) ont des effets contreproductifs sur l'accès au logement des étudiants : faible redistribution, hausse des loyers entraînant des effets d'éviction pour les autres ménages.

4. La remise en cause de la mobilité résidentielle et de la mixité

La vulnérabilité croissante des ménages accueillis au sein du parc social ainsi que les difficultés accrues rencontrées par les classes moyennes pour accéder à la propriété remet en question la possibilité, pour ces ménages, de choisir le type et la localisation de leur logement, ainsi que l'absence de perspective de sortie de ce logement.

En conséquence, les populations modestes sont concentrées au sein du parc social et du parc locatif le moins cher, alors que les populations les plus aisées sont concentrées dans les zones de propriété ou de logement locatif privé de luxe. Dans la mesure où les logements sociaux sont concentrés au sein d'espaces périphériques circonscrits et que les espaces occupés par les propriétaires sont les centres villes et les banlieues résidentielles, il en résulte une exclusion sociale qui porte atteinte au modèle d'égalité républicaine fondé sur le principe de mixité sociale.

B.- Les facteurs fonciers et immobiliers de la crise

Dans son rapport d'information fait au nom de la Commission des affaires économiques et du plan du Sénat par le groupe de travail sur les facteurs fonciers et immobiliers de la crise du logement, M. Thierry Repentin, rapporteur, analyse ces deux types de facteurs, en assortissant son diagnostic de propositions opérationnelles qui ont fait l'objet de nombreux amendements dans le cadre de l'examen en première lecture du présent projet de loi par le Sénat.

C'est la raison pour laquelle votre rapporteur a souhaité reprendre brièvement les éléments clefs du constat dressé par le groupe de travail précité.

1. L'analyse de la flambée des prix des terrains à bâtir et des déséquilibres entre l'offre de terrains et la demande de logements

Dans un contexte de boom de la construction, la crise « paradoxale » du logement se caractérise avant tout par une très forte hausse des prix des terrains, et un étalement urbain très important, et déploré par de nombreux acteurs locaux.

Ainsi que l'analyse M. Thierry Repentin, la hausse des prix est la conséquence du phénomène de déséquilibre entre offre et demande. Le marché du logement se caractérise par un déséquilibre entre une demande abondante de logement, et une offre de terrains très insuffisante, ayant plusieurs causes, au premier rang desquels figurent :

– l’asymétrie d’information entre vendeur et acheteur sur le prix de ces terrains ;

– et la rétention foncière pratiquée par des propriétaires peu incités fiscalement à vendre.

S’agissant de la pression exercée sur le marché par la demande de logements, le ministre de l’emploi, de la cohésion sociale et du logement a rappelé qu’elle s’expliquait aussi par le retard accumulé par la France depuis une vingtaine d’années en matière de construction.

2. La hausse du coût des terrains s’accompagne d’une flambée du prix des logements

Selon le groupe de travail sur les facteurs fonciers et immobiliers de la crise du logement, le marché immobilier se caractérise également par une flambée des prix des logements, même si le rapporteur du groupe de travail estime, à l’instar de votre rapporteur, que l’on ne peut véritablement parler de bulle immobilière⁽¹⁾.

Outre l’insuffisance de la construction, auquel le Gouvernement a tenté de répondre, notamment par la création du dispositif d’amortissement fiscal, dit « Robien », le sénateur Repentin cite également :

– la forte hausse du nombre de demandeurs de logements sociaux ;

– les évolutions socio-démographiques affectant le nombre et la taille des ménages, le premier augmentant tandis que la seconde diminue, notamment en raison du vieillissement démographique, des phénomènes de décohabitation, conduisant les jeunes à quitter plus tôt le foyer parental, et de la moindre durabilité des couples mariés.

Face à ce constat, le Gouvernement a mené une politique active, portant sur tous les segments de la chaîne du logement, et entend la poursuivre par la présentation devant le Parlement en première lecture du présent projet de loi.

II.– Endiguer la crise du logement : un objectif fondamental de la politique de cohésion sociale engagée par le Gouvernement

Le projet de loi portant engagement national pour le logement s’inscrit dans la continuité des actions menées par le Gouvernement pour endiguer la crise du logement, et complète :

– la loi n° 2003-710, qui place la rénovation urbaine au cœur de la politique de la ville ;

(1) Cet avis est également partagé par M. Jean-Pierre Abelin, député, qui a développé une analyse de la question dans son rapport pour avis au nom de la Commission des affaires économiques, de l’environnement et du territoire, sur les crédits du logement du projet de loi de finances pour 2005.

– la loi n° 2005-32, dont l’objectif majeur en matière de logement, est la relance de la construction de logements locatifs sociaux, et qui a été complétée par la loi n° 2005-841 ;

– la loi n° 2005-781, qui prévoit des dispositions en faveur des économies d’énergie dans le secteur du bâtiment ;

– l’ordonnance de simplification des autorisations d’urbanisme ;

– l’ordonnance améliorant les dispositifs de lutte contre l’habitat indigne.

A.– La loi n° 2003-710 place la rénovation urbaine au cœur de la politique de la ville

La relance de la politique de la ville, qui participe de la politique gouvernementale du logement, a été engagée avec la loi d’orientation et de programmation du 1^{er} août 2003. L’objectif poursuivi par le législateur consiste à réduire les inégalités sociales et les écarts de développement entre les territoires.

Pour mettre en œuvre cet objectif, la loi initie un vaste programme portant sur les domaines du logement, de l’habitat et de l’environnement urbain, relance la politique de développement économique des territoires les plus en difficulté à travers le dispositif des zones franches urbaines et créé un dispositif national de suivi et d’évaluation.

1. Le programme national de rénovation urbaine

Destiné à ranimer le marché de l’offre de logements dans les zones urbaines sensibles, le programme national de rénovation urbaine permet aux acteurs locaux de réaliser, plus facilement et plus rapidement, des projets de réhabilitation, de revalorisation et d’entretien courant mais, également, des programmes de construction ou de démolition et de reconstruction de plus grande ampleur.

La loi a, pour ce faire, renforcé la capacité d’action de la puissance publique en cas d’une carence manifeste de nature à mettre en danger la sécurité ou à compromettre gravement les conditions d’habitation des occupants dans les immeubles collectifs, qu’ils soient ou non régis par les règles de la copropriété.

Le législateur a mis en place un guichet unique de financement, auquel sont versés les crédits de ce programme : l’agence nationale pour la rénovation urbaine, établissement public à caractère industriel et commercial.

Cet organisme a en charge le financement, par des subventions aux maîtres d’ouvrage, des opérations de rénovation urbaine dans les ZUS et, à titre exceptionnel, dans les quartiers qui connaissent des difficultés similaires. C’est donc un changement important dans la mise en œuvre des moyens de l’Etat qui va dans le sens d’une simplification et d’une meilleure lisibilité de l’action publique.

2. La relance du programme des zones franches urbaines (ZFU)

A la lumière des résultats très positifs des 44 ZFU initiées par le pacte de relance pour la ville en 1996, la loi du 1^{er} août 2003 a permis la création de 41 nouvelles zones franches à compter du 1^{er} janvier 2004 jusqu'au 31 décembre 2008. En effet, plus de 11 000 entreprises se sont installées de 1997 à 2001 et le nombre d'emplois créés est de l'ordre de 45 000. Ces résultats ont conduit dans un premier temps à rouvrir les 44 premières ZFU pour une nouvelle période de cinq ans de 2003 à 2007.

Les 41 nouvelles ZFU bénéficient d'exonérations fiscales (taxe professionnelle, impôt sur les sociétés, droits de mutation, taxe foncière sur les propriétés bâties) et sociales (exonérations des charges sociales patronales et des cotisations sociales maladie et maternité pour les artisans et les commerçants) identique à la première génération. La loi a aussi procédé à la réouverture du dispositif des zones de redynamisation urbaine pour quatre nouvelles années à partir de 2005.

La loi du 1^{er} août 2003 permet par ailleurs aux associations dans les zones de redynamisation urbaine et les zones franches urbaines d'être exonérées des charges sociales patronales comme les entreprises mais seulement au titre des salariés résidant dans la zone concernée.

3. La création de l'observatoire national des zones urbaines sensibles

L'article 3 de la loi précitée crée un observatoire pour assurer le suivi de l'évolution des 751 ZUS ainsi que les moyens mis en œuvre dans ces zones. L'observation est basée sur une série d'indicateurs précisés dans la loi et portant sur les principaux volets de la politique de la ville : l'emploi, le développement économique, la rénovation urbaine, l'éducation, la sécurité et la tranquillité publiques, etc.

Cet observatoire, placé auprès du ministre en charge de la ville, est rattaché fonctionnellement à la délégation interministérielle à la ville.

Le rapport du Gouvernement sur l'évolution des ZUS présenté, chaque année, à l'automne, s'appuie sur les travaux de cet observatoire.

B.- La loi n° 2005-32 sanctuarise des crédits en faveur de la production de logements locatifs sociaux

Le volet « logement » de la loi de cohésion sociale constitue une étape-clef dans la politique menée par le Gouvernement pour endiguer la crise du logement. Il comprend des articles de programmation financière pour la construction de logements sociaux et de logements d'urgence, sans négliger pour autant le logement privé.

1. Le logement social au cœur du volet logement de la loi n° 2005-32

Le volet logement de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale vise la relance de la production de logements, en programmant, à l'article 87, le financement sur cinq ans de la construction de 500 000 logements locatifs sociaux. Cette programmation s'accompagne de mesures fiscales de soutien, avec l'extension de 15 à 25 ans de la durée d'exonération de taxe foncière au profit des opérations de construction de logements sociaux.

La loi prévoit également la création de 5 800 places supplémentaires d'hébergement d'urgence, dans les centres d'hébergement et de réinsertion sociale, ainsi que dans les centres d'accueil des demandeurs d'asile, d'une part, et la création d'ici 2009 de 4 000 places supplémentaires en maisons-relais.

Dans la continuité de la loi n° 2003-710, la loi de cohésion sociale prolonge de 3 ans, de 2008 à 2012 le programme de rénovation urbaine.

La loi a également permis de limiter les expulsions locatives en prévoyant la signature, entre les bailleurs et les locataires de bonne foi, de protocoles définissant les modalités d'apurement de leur dette locative.

2. Des mesures complémentaires en faveur du logement privé

Le logement constituant une chaîne, la loi de cohésion sociale ne concerne pas exclusivement le logement locatif social.

En effet, s'agissant du parc locatif privé, l'article 107 de la loi n° 2005-32 prévoit l'affectation de crédits supplémentaires au profit de l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH).

Afin de lutter contre la vacance des logements, le législateur a prévu des mesures fiscales ainsi qu'une amélioration du repérage des logements vacants.

3. L'amélioration de la procédure de surendettement

La loi de cohésion sociale améliore le dispositif du surendettement, en intégrant les frais de loyer, de nourriture et de scolarité dans le « reste à vivre » qui est calculé par la commission de surendettement lorsqu'elle fixe le montant des remboursements dont doivent s'acquitter les ménages surendettés.

La loi a également prévu le remboursement prioritaire des dettes locatives dans les procédures de surendettement, afin de sécuriser les bailleurs et de les inciter à remettre leurs logements sur le marché.

4. Les compléments apportés par la loi n° 2005-841

La loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005, relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, a complété la loi n° 2005-32 :

– en améliorant le dispositif de garantie contre les impayés de loyers (article 32 de la loi n° 2005-841) ;

– en réduisant la durée du bail des logements meublés d'un an à neuf mois pour les étudiants (article 33 de la loi n° 2005-841) ;

– et en créant un nouvel indice de référence des loyers (article 35).

C.– L'amélioration du cadre de vie et le développement de l'écohabitat : la loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique

Dans son rapport présenté les 13 et 14 décembre 2005 par Mme Cécile Felzines au nom de la section du cadre de vie devant le Conseil économique et social, et intitulé « *Le logement de demain, pour une meilleure qualité de vie* », la rapporteure insiste sur la nécessité d'inscrire le logement dans le cadre d'une politique globale de développement durable, tout en répondant aux attentes des Français et aux évolutions de leurs modes de vie.

Or, sur le premier point, votre rapporteur souhaite rappeler qu'en sus des aides distribuées par l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat et par l'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, le Gouvernement a entrepris la mise en œuvre d'une politique active en matière d'écohabitat :

– par le ciblage, depuis le 1^{er} janvier 2005, du crédit d'impôt pour les dépenses d'équipement de l'habitation principale, sur les équipements les plus performants (15 % à 25 %) et un soutien fort aux chauffe-eau solaires et aux autres équipements utilisant les énergies renouvelables. En outre, le crédit d'impôt est orienté pour privilégier exclusivement les produits les plus performants en matière d'économie d'énergie et de lutte contre le changement climatique. L'objectif est de promouvoir les produits ayant les meilleures performances énergétiques et de faire évoluer la qualité des produits mis sur le marché ;

– par l'instauration, dans le cadre de la loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005, d'un diagnostic de performance énergétique des bâtiments ⁽¹⁾.

(1) Sur ce dispositif, cf. le rapport établi par M. Serge Poignant, rapporteur de la loi n° 2005-781 au nom de la Commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire de l'Assemblée nationale.

D.– La réforme par voie d’ordonnance des autorisations d’urbanisme participe à la politique de relance de la construction

La réforme⁽¹⁾ du régime des autorisations d’urbanisme a pour objectif principal la simplification des procédures. Cette réforme se traduit par une réécriture des dispositions législatives et réglementaires du code de l’urbanisme relatives aux autorisations.

L’avant-projet d’ordonnance a été rédigé, après une large concertation avec les représentants des élus locaux et des professionnels. Il a été rendu public le 19 mai 2005.

Les dispositions proposées ont pour objet de répondre aux objectifs de clarification, de simplification et de sécurisation du régime des autorisations d’urbanisme. Il s’agit de réformer en profondeur le régime des permis de construire et des autres autorisations d’urbanisme afin de faciliter l’acte de construire et de répondre aux objectifs généraux suivants :

- réduire le nombre d’autorisations d’urbanisme ;
- limiter les sources de contentieux ;
- simplifier les procédures pour les usagers et les instructeurs ;
- garantir les délais d’instruction ;
- clarifier les responsabilités ;
- favoriser le développement de la qualité urbanistique et architecturale.

Dans ce domaine, les dispositions réglementaires ont autant sinon plus d’importance que les dispositions législatives et la réécriture de la partie législative du code de l’urbanisme est menée parallèlement à celle de la partie réglementaire de celui-ci.

E.– L’ordonnance sur la lutte contre l’habitat indigne

Présentée par le ministre de l’emploi, de la cohésion sociale et du logement le 14 décembre 2005 en conseil des ministres, en application de l’article 122 de la loi n° 2005-32, l’ordonnance destinée à améliorer la lutte contre l’habitat indigne simplifie les procédures de traitement des logements indignes et améliore la protection de leurs occupants⁽²⁾.

(1) Cf. l’analyse détaillée de la réforme exposée par le rapporteur pour avis de la Commission des affaires économiques, de l’environnement et du territoire, sur les crédits de la mission « ville et logement » du projet de loi de finances pour 2006 .

(2) Cf. *infra* l’analyse par votre rapporteur du chapitre III du titre II du projet de loi.

F.— La proposition de loi relative au droit de préemption des locataires en cas de vente d'un immeuble renforce la protection des locataires en cas de vente par lots

La vente par lots, consistant en la mise en vente séparée d'appartements qui constituaient au départ une propriété unique, plus couramment qualifiée de « vente à la découpe », constitue une pratique ancienne, mais dont l'usage pose aujourd'hui problème en raison des prix très élevés de l'immobilier. En effet, en cas de vente par lots d'un immeuble, les locataires sont dans l'obligation de choisir entre deux options :

- soit exercer leur droit de préemption sur le local loué, à un prix souvent élevé étant donné la conjoncture actuelle ;
- soit quitter leur logement locatif à l'échéance du bail.

Pour remédier aux effets pervers des ventes par lots, une proposition de loi de Mme Martine Aurillac et plusieurs de ses collègues est actuellement en cours d'examen devant le Parlement. Elle vise à la fois à aider les locataires souhaitant acquérir leur logement et à protéger ceux des locataires qui ne peuvent se porter acquéreur.

III.— Le pacte national pour le logement s'inscrit dans la continuité de la politique de cohésion sociale engagée par le Gouvernement

Le Gouvernement a souhaité, par le dépôt du présent projet de loi devant le Parlement, poursuivre la politique active qu'il a engagée en 2003 avec l'adoption de la loi n° 2003-710, pour endiguer la crise du logement.

Après avoir mis en place un programme de rénovation des quartiers en difficulté, dont l'actualité récente a rappelé le caractère stratégique pour le rétablissement de la cohésion sociale de notre pays, et avoir engagé une relance de la construction de logements sociaux, le Gouvernement a souhaité agir sur les facteurs fonciers de la crise du logement, tout en poursuivant sa politique d'accession à la propriété, et, plus globalement, sa politique d'accès au logement.

Cependant, le projet présenté initialement au Sénat paraissait fort modeste au regard des enjeux de la crise, même si le Gouvernement l'a assorti de dispositions réglementaires et conventionnelles complémentaires. C'est la raison pour laquelle le Sénat a profondément enrichi le dispositif du projet initial, ce dont se félicite votre rapporteur.

La Commission n'a pas remis en cause l'économie du texte, tel qu'issu du Sénat, mais a souhaité l'améliorer et enrichir le volet de l'engagement national pour le logement relatif à l'accession à la propriété.

A.- Le projet de loi initial : des propositions importantes mais insuffisantes

Afin d'accélérer les procédures de cession par l'Etat de ses terrains ainsi que de ceux de ses établissements publics et de libérer du foncier disponible pour construire 20 000 logements sur 3 ans, l'article 1^{er} du présent projet de loi permet à l'Etat, dans certains périmètres, de délivrer des permis de construire, et l'article 4 du projet de loi prévoit la fusion du droit de priorité et du droit de préemption urbain.

Afin de favoriser la densification de la construction de logements, l'article 2 du projet de loi permet le relèvement des coefficients d'occupation des sols, facilite l'adaptation des documents d'urbanisme, et renforce le caractère opérationnel des plans locaux d'urbanisme. L'article 2 permet également aux communes de mettre en œuvre une politique de mixité de l'habitat, en exigeant, par le biais de leur PLU, la réalisation d'un pourcentage minimal de logements sociaux comme de logements intermédiaires dans les programmes de construction.

Pour répondre à l'urgence sociale et au problème des mal-logés, l'article 3 du projet de loi permet à l'Etat de délivrer des permis de construire à la Sonacotra. L'article 9 accorde également une priorité, dans l'attribution des logements locatifs sociaux par les bailleurs, aux personnes ayant retrouvé un emploi après une période de chômage de longue durée, ainsi qu'aux personnes sortant d'un dispositif d'urgence sociale. L'article 11 instaure une trêve hivernale aux coupures d'eau et d'énergie pour les ménages de bonne foi.

Dans le cadre de la politique menée par le Gouvernement en faveur de l'accession à la propriété, et de la promotion des « maisons à 100 000 euros, l'article 5 du projet de loi prévoit l'application d'un taux de TVA à 5,5 % pour les opérations d'accession réalisées dans les quartiers faisant l'objet de conventions ANRU (cf. infra).

Les missions de l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat ont également été élargies par l'article 6 du projet de loi, afin d'agir sur un segment particulier de la chaîne du logement : le parc locatif privé à loyers maîtrisés.

L'article 8 habilite le Gouvernement à moderniser par voie d'ordonnance le statut des organismes HLM de droit public.

L'article 9 renforce le rôle des EPCI et du préfet dans la politique d'attribution des logements sociaux.

L'article 10 prévoit de réformer le supplément de loyer de solidarité, couramment qualifié de « surloyer », afin de rendre une certaine efficacité au dispositif en centralisant les modalités de sa fixation.

B.- Les dispositions réglementaires et conventionnelles du pacte : un complément du dispositif législatif

Le Gouvernement a conçu le pacte national pour le logement comme un ensemble de mesures législatives, financières et conventionnelles, associant l'ensemble des acteurs de la chaîne du logement.

1. Libérer du foncier disponible

En application de la loi n° 2005-32 précitée, le Gouvernement a pris un décret permettant l'application d'une décote de 25 % sur le prix de vente des terrains publics, par rapport au prix estimé par les services fiscaux, dès lors que ces terrains seront affectés à la construction de logements locatifs sociaux.

Le Gouvernement a également prévu de faciliter l'acquisition de terrains par les bailleurs sociaux, en créant, à compter du 1^{er} novembre 2005 des prêts fonciers.

S'agissant du cas particulier de l'Ile-de-France, l'Etat a prévu la cession à la ville de Paris des terrains des Batignolles, en vue d'y construire des logements sociaux, des logements intermédiaires, des logements pour étudiants, et des logements faisant l'objet d'opérations d'accession à la propriété. Dans le cadre de l'article 1^{er} du projet de loi, le Gouvernement envisage la définition de trois opérations d'intérêt national, en Seine-amont, Seine-aval, et à Massy-Saclay, afin d'accroître le nombre de terrains à bâtir en Ile-de-France.

2. Améliorer le financement du logement locatif social et intermédiaire

S'agissant du logement social, le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement, s'est engagé, dans le cadre du pacte national pour le logement, à accélérer les paiements de l'Etat aux organismes de logement social. L'Etat a également baissé les taux de 0,15 % pour les nouveaux prêts de la Caisse des dépôts et consignations, en baissant le taux de commissionnement du livret A ⁽¹⁾. L'Etat a également augmenté la durée de ces prêts, afin de faciliter le montage financier des opérations locatives sociales : cette durée s'élève, depuis le 1^{er} novembre 2005, à 40 ans pour les PLUS et les PLAI, au lieu de 30 ans auparavant. Au début de l'année 2006, la durée des prêts fonciers PLS devrait s'élever à 50 ans, au lieu de 30 actuellement.

En ce qui concerne le logement intermédiaire, le Gouvernement a prévu de baisser les taux des prêts locatifs intermédiaires en finançant cette baisse grâce aux ressources du livret A.

(1) Selon les informations fournies à votre rapporteur, cette baisse est intervenue le 1^{er} novembre 2005 pour les PLUS et les PLAI, et devrait être mise en œuvre au début de l'année 2006 pour les PLS.

3. Développer l'accèsion à la propriété

Dans le cadre du pacte national pour le logement, le Gouvernement s'est engagé à aligner, par voie réglementaire, les plafonds de ressources des prêts sociaux de location-accession sur les plafonds actuels du prêt à taux zéro.

En outre, le Gouvernement étudie actuellement la possibilité de développer les mécanismes de prêts intergénérationnels, afin de faciliter l'accès au crédit des personnes âgées accédant à la propriété. Votre rapporteur est très attaché à la mise en œuvre d'un tel dispositif, dont il suit l'élaboration.

Le Gouvernement envisage également la création, par voie réglementaire et législative d'un dispositif d'hypothèque rechargeable, pour permettre aux ménages de contracter plus facilement de nouveaux crédits.

4. Maîtriser la charge des loyers

Le Gouvernement a mis en place un nouvel indice de révision des loyers, tenant compte, dans l'évolution des loyers, de l'indice des prix à la consommation. Le Gouvernement a également actualisé le barème des aides personnalisées au logement, en augmentant les loyers-plafonds de 1,8 %.

C.– L'enrichissement par le Sénat du projet de loi initial

Outre l'adoption d'amendements gouvernementaux :

– permettant aux maires de majorer la taxe foncière sur les propriétés non bâties applicable aux terrains constructibles, et ce, afin de lutter contre la rétention foncière (à l'article 4 *quinquies*) ;

– augmentant la taxe locale d'équipement, afin d'aider financièrement les maires à bâtir (article 4 *sexies*) ;

– créant un nouveau dispositif d'amortissement fiscal en faveur des investissements locatifs dans le logement intermédiaire, qualifié de « Borloo populaire » (article 7 *bis*) ;

– et exonérant de TVA les opérations de portage immobilier afin de favoriser leur équilibre financier (article 7 *ter*),

le Sénat a considérablement enrichi le texte, ajoutant plus de cinquante articles au projet de loi initial dont il a refondu l'architecture. Les amendements sénatoriaux sont issus d'un certain nombre de rapports récents assortis de propositions visant à résoudre la crise du logement.

1. Les propositions issues du rapport d'information sur les facteurs fonciers et immobiliers de la crise du logement

Suivant les préconisations formulées par le groupe de travail réuni au sein de la Commission des affaires économiques du Sénat dans son rapport d'information sur les facteurs fonciers et immobiliers de la crise du logement, le Sénat a adopté des amendements portant articles additionnels tendant notamment :

– à prévoir la transmission par l'administration fiscale à titre gratuit, à leur demande, aux services de l'Etat, aux collectivités territoriales, aux groupements de communes, et à certains établissements publics, des éléments d'information dont elle dispose au sujet des valeurs foncières déclarées à l'occasion de mutations, et ce, afin d'améliorer la transparence sur le marché foncier (article 4 *ter*) ;

– à prévoir la compensation intégrale par l'Etat des pertes de recettes engendrées pour les communes qui construisent des logements sociaux, de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties dont bénéficient les bailleurs sociaux (article 4 *quater*) ;

– à instaurer une taxe forfaitaire sur la plus-value réalisée lors d'une cession de terrains nus rendus constructibles par une décision administrative (article 4 *septies*).

2. Les propositions issues du rapport de M. Philippe Pelletier sur la sécurité juridique des autorisations d'urbanisme

S'inspirant des propositions formulées par le groupe de travail présidé par M. Philippe Pelletier dans son rapport sur l'amélioration de la sécurité juridique des autorisations d'urbanisme, le Sénat a adopté des amendements du rapporteur de sa Commission des affaires économiques, tendant :

– à assurer la sécurité juridique des autorisations d'urbanisme, en instituant un délai de prescription administrative de dix ans à compter de l'achèvement d'une construction (article 3 *bis*) ;

– à mieux circonscrire l'action en démolition (articles 3 *ter* et 3 *quinquies*) ;

– et à permettre au juge d'annuler partiellement un permis de construire, lorsque certaines parties du projet sont détachables de l'ensemble (article 3 *quater*).

3. La proposition issue du rapport Pelletier sur la réforme des baux commerciaux

Afin de lutter contre la vacance des logements, le Sénat a adopté un amendement inspiré des propositions du rapport rendu par M. Philippe Pelletier au Garde des sceaux en avril 2004, relatif à la réforme des baux commerciaux et

professionnels : l'article 7 *sexies* nouveau incite à la remise sur le marché de logements vacants situés au-dessus des commerces.

Dans le même sens, le Sénat a également adopté un article prévoyant une déduction au titre des revenus fonciers, pour les propriétaires soumis à la taxe sur les logements vacants, qui remettent leur logement vacant sur le marché (article 7 *septies*).

4. Les autres dispositions adoptées par le Sénat

Le Sénat a également renforcé le dispositif du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (article 8 *sexies*), a amélioré la gouvernance des organismes HLM (article 8 *quater*), et a renforcé le dispositif de l'article 55 de la loi n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, en prévoyant l'établissement d'un bilan triennal de son application (article 8 *septies*).

Votre rapporteur se félicite de l'adoption de cet article, qui permettra à la représentation nationale d'avoir une meilleure connaissance de la politique du logement menée par les communes.

En revanche, votre rapporteur s'interroge sur l'opportunité de créer et de rendre obligatoire dans chaque département, l'élaboration d'un plan départemental de l'habitat (article 8 *decies*).

Le Sénat a modifié l'article 11, en reliant le dispositif des trêves hivernales pour les coupures d'eau et d'énergie au fonds de solidarité pour le logement, dont la gestion relève désormais du conseil général.

Cette modification est très opportune dans la mesure où le caractère général de l'interdiction des coupures prévues par le projet de loi initial a fait craindre, notamment aux distributeurs d'eau et aux fournisseurs d'énergie, une augmentation importante du nombre des impayés.

IV.- Les propositions de votre commission

A.- Mener une politique plus ambitieuse en faveur de l'accession sociale à la propriété

Le taux de propriétaires s'élève en France à 56, 7 %, ce qui correspond à la moyenne des pays européens. Cependant, la France est très en retard sur certains de ses voisins, à l'instar de la Grèce (74 %) ou l'Espagne (83 %).

En outre, l'accession à la propriété correspond à une attente forte des ménages français, et présente de nombreux avantages, justifiant une intervention des pouvoirs publics pour améliorer la solvabilité des ménages et renforcer la sécurisation des opérations.

1. Une politique rendue légitime par l'aspiration des ménages à devenir propriétaires et présentant de nombreux avantages

L'accession à la propriété s'entend comme l'opération permettant l'acquisition de la résidence principale, financée en tout ou partie par un crédit accordé par un établissement financier, le bien immobilier constituant la garantie financière attachée au prêt.

Correspondant à une attente forte des Français, elle présente de nombreux avantages :

– fluidifier la chaîne du logement, en permettant aux ménages d'avoir un parcours résidentiel ascendant : un ménage qui accède à la propriété libère un logement locatif social ou privé. Dans le cas où le locataire achète son logement, le produit de la vente sert à la remise sur le marché de nouveaux logements locatifs ;

– alléger la charge pour les finances publiques, puisque le coût des dispositifs d'accession, au premier rang desquels figure le prêt à taux zéro, est inférieur au financement des prêts conventionnés accordés aux bailleurs sociaux ;

– fournir un complément de retraite, dans un contexte de vieillissement démographique, dans la mesure où le statut de propriétaire offre un supplément de revenus, le retraité propriétaire ne payant ni loyers, ni mensualités de remboursement d'un prêt immobilier.

2. Les dispositifs en vigueur sont complétés par le projet de loi

Il existe actuellement plusieurs dispositifs permettant de favoriser l'accession sociale à la propriété, au premier rang desquels figure le prêt à taux zéro, qui a été réformé en 2005 par le Gouvernement ⁽¹⁾.

Le prêt social de location-accession a également été mis en place par le Gouvernement en 2004, afin de compléter le mécanisme juridique du contrat de location-accession.

Le bail à construction constitue un mécanisme juridique de dissociation du foncier et du bâti, permettant aux accédants à la propriété de devenir propriétaires en deux temps :

– dans un premier temps, ils achètent leur logement, et louent le terrain sur lequel il se trouve ;

– au terme du bail, qui est actuellement de 18 ans minimum, ceux-ci peuvent, s'ils le souhaitent, acquérir le terrain.

(1) Sur le prêt à taux zéro, cf. l'avis budgétaire de M. Jean-Pierre Abelin, rapporteur pour avis de la Commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire, sur le projet de loi de finances pour 2005.

L'article 5 du projet de loi prévoit l'application aux opérations d'accession à la propriété réalisées dans les quartiers faisant l'objet de « conventions ANRU », d'un taux de TVA à 5,5 %. Selon le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement, ce dispositif est conforme à la 6^{ème} directive TVA, qui régit, dans l'ensemble des Etats-membres de l'Union européenne, la définition des taux de TVA applicables selon les biens et services concernés.

3. Les améliorations apportées par le Sénat en matière d'accession à la propriété

Le Sénat a adopté un article 5 *bis* assouplissant le régime du bail à construction, en permettant au preneur d'acheter le terrain ou de revendre son logement avant le terme du bail, qui, dans le droit en vigueur, a une durée minimale de 18 ans.

Le Sénat a prévu, à l'article 5 *ter*, que les collectivités locales peuvent vendre les logements locatifs conventionnés avec l'Etat dont elles sont propriétaires.

Le Sénat a également amélioré le régime fiscal du prêt social de location-accession, qui, dans le droit en vigueur, est désavantageux en matière de TVA.

Votre rapporteur se félicite de ces dispositions, mais a souhaité les compléter, afin que les élus locaux puissent mener une politique ambitieuse en faveur de l'accession sociale à la propriété, politique à laquelle le Président de votre Commission, M. Patrick Ollier, est également très attaché.

4. Les propositions de la Commission : favoriser la baisse du prix des logements vendus

La Commission a souhaité aller plus loin que ce qui était proposé par le Gouvernement et par le Sénat, en proposant que la TVA à taux réduit pour les opérations d'accession à la propriété s'applique sur l'ensemble du territoire des communes comprenant des quartiers ayant signé des conventions avec l'agence nationale de rénovation urbaine.

La Commission a amélioré le dispositif du bail à construction, s'agissant des garanties et hypothèques accordées par les banques aux accédants.

La Commission a également adopté un amendement permettant aux bailleurs sociaux souhaitant vendre des logements dans le cadre d'opérations d'accession sociale à la propriété, d'appliquer une décote ou une surcote sur le prix des logements, par rapport au prix estimé par les services fiscaux.

La Commission a envisagé la possibilité, pour les organismes HLM de vendre une partie des logements qu'ils cèdent dans le cadre d'opérations d'accession sociale à la propriété, sans contrainte de plafonds de ressources, dans l'objectif de favoriser la mixité sociale. Cependant, la Commission n'a pas adopté

d'amendement sur ce sujet, préférant profiter de la navette parlementaire pour travailler à l'élaboration d'un dispositif n'entraînant pas de spéculation immobilière de la part des accédants, et ne remettant pas en cause le principe suivant lequel les logements sociaux sont vendus en priorité à leurs locataires.

Enfin, la Commission a souhaité que les logements locatifs sociaux vendus à leurs locataires soient pris en compte pendant cinq ans dans le décompte des 20 % de logements exigés de certaines communes en application de l'article 55 de la loi n° 2000-1208 (cf. infra).

B.– Adapter l'article 55 de la loi « SRU » aux réalités de terrain

L'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains impose à un certain nombre de communes l'obligation de disposer de 20 % de logements locatifs sociaux.

1. Le droit en vigueur : une logique de sanction qui néglige les réalités locales

Dans le droit en vigueur, l'article 55 de la loi n° 2000-1208 impose aux communes, dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions et qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, de disposer d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux rapporté au nombre total de résidences principales.

En cas de non-respect de ce critère et sauf cas de dérogation prévu par la loi, les communes sont sanctionnées et assujetties à un régime de prélèvement, proportionnel au nombre de logements sociaux manquants. L'article 55 vise ainsi à renforcer la mixité sociale et à garantir un « droit au logement » pour tous.

Les communes sont soumises à un inventaire du nombre de logements locatifs sociaux. Il est institué, pour ce faire, une procédure contradictoire de comptage de ces logements entre le maire et le préfet.

A l'issue de ce décompte, depuis le 1^{er} janvier 2002, les communes qui n'atteignent pas la proportion de logements locatifs sociaux requise se voient pénalisées par un prélèvement. Les sommes ainsi collectées sont reversées aux établissements publics de coopération intercommunale, compétents pour effectuer des réserves foncières en vue de la réalisation de logements sociaux, lorsque ces établissements sont dotés d'un plan local de l'habitat (PLH), ou, à défaut, à l'établissement public foncier auquel appartient la commune, ou, à défaut, à un fond d'aménagement urbain destiné aux communes et aux EPCI pour financer des actions foncières et immobilières en faveur du logement social.

Votre rapporteur tient à souligner qu'il partage l'objectif poursuivi par cet article : rattraper le retard accumulé en France en matière de constructions de

logements locatifs sociaux, et favoriser la mixité de l'habitat, en veillant à ce qu'il y ait des logements sociaux dans toutes les communes, et non seulement dans certaines d'entre elles.

Cependant, votre rapporteur estime que pour rattraper le retard accumulé en matière de logements sociaux, une logique incitative doit également être suivie. Sur ce point, il se félicite de la mise en œuvre depuis le début de l'année 2005 du programme défini dans la loi n° 2005-32 de programmation pour la cohésion sociale. En effet, selon les informations fournies à votre rapporteur par le Gouvernement, près de 75 000 logements sociaux auraient été construits en 2005 sur les 80 000 que l'Etat s'est engagé à financer pour l'année 2005 ⁽¹⁾.

Votre rapporteur estime également que certaines communes du territoire, qui veulent mener une politique active en faveur de la construction de logements sociaux, peuvent cependant se heurter à des obstacles fonciers, dans la mise en œuvre de cet article. Il constate que cet article est fondé sur une logique de stock, et non une logique de flux, qui peut pénaliser les maires, qui bien qu'étant des maires « bâtisseurs », n'atteignent pas le quota, en raison des politiques malthusiennes menées par leurs prédécesseurs.

Votre rapporteur, qui souhaite le maintien de l'article 55 de la loi « SRU », préférerait néanmoins que seuls les maires qui ne veulent pas construire de logements sociaux sur le territoire de leur commune soient sanctionnés.

2. Un système qui pénalise les maires pratiquant une politique d'accession à la propriété

Votre rapporteur souhaite également que la mise en œuvre de l'article 55 de la loi SRU ne remette pas en cause les politiques menées à l'échelon local en faveur de l'accession à la propriété. En effet, lorsqu'un logement locatif social est vendu à son locataire dans le cadre d'une opération d'accession, il n'est plus comptabilisé dans les 20 % de logements locatifs sociaux dont doivent disposer les communes.

3. La position de la Commission

La Commission n'a pas remis en cause les fondements de l'article 55, à la mise en œuvre duquel elle est attachée. Elle a simplement adopté quelques amendements aménageant le dispositif :

– afin que les maires qui mènent une politique d'accession à la propriété ne soient pas sanctionnés au titre de cet article ;

– afin que les places d'aires de gens du voyage soient prises en compte au titre du dispositif ;

(1) L'article 87 de la loi n° 2005-32 prévoit la réalisation de 90 000 logements en 2005, dont 80 000 financés par le biais de prêts conventionnés, et 10 000 par l'Association « Foncière logement ».

– et afin que les maires qui construisent des logements au moyen des prêts locatifs aidés d'intégration, qui sont soumis aux plafonds de ressources les plus bas de l'ensemble des logements sociaux, voient leur effort reconnu, dans le cadre du décompte des 20 % de logements sociaux.

C.– Améliorer la politique d'aide au logement

Le logement représente aujourd'hui, notamment pour les familles les plus modestes, la dépense la plus importante du budget des ménages. L'augmentation du niveau des loyers est d'ailleurs l'un des faits les plus marquants des dernières années. Depuis plusieurs décennies, notamment dans le logement HLM et dans le parc privé conventionné, c'est avec la distribution des aides personnelles au logement que les familles peuvent s'acquitter de leur loyer, eu égard à la modestie ou à la faiblesse de leurs ressources.

Or, actuellement, l'aide personnalisée au logement n'est plus versée aux ménages, lorsque son montant mensuel est inférieur au seuil fixé par le pouvoir réglementaire. Ce seuil est fixé à 24 euros, ce qui exclut du bénéfice de cette aide, un certain nombre de foyers en difficulté pour lesquels cette somme représente parfois un soutien indispensable. Ce nombre est estimé à 110 000 ménages.

Pour justifier une telle politique, le Gouvernement a invoqué les coûts de gestion du dispositif pour l'administration. Votre rapporteur tient à exprimer sa volonté que cette politique soit remise en cause et que le Gouvernement trouve des solutions pour que l'aide soit versée aux ménages, soit supprimant le seuil des 24 euros, soit en permettant que l'aide personnalisée au logement soit versée à intervalle plus long, par exemple tous les trois mois, lorsque l'aide mensuelle est inférieure au seuil fixé par décret.

Le Médiateur de la République, ancien Ministre, M. Jean Paul Delevoye, s'en est d'ailleurs ému et a formulé une proposition auprès du ministre du Logement lui-même, visant à mettre un terme à cette situation, rappelant notamment que l'on procède parfois par versement différé d'allocations non perçues par les allocataires.

En outre, plusieurs parlementaires des deux assemblées, parmi lesquels figure le rapporteur pour avis de votre Commission des affaires économiques sur la mission « ville et logement » du projet de loi de finances, ont déposé des propositions de loi tendant à remettre en cause cette éviction d'un certain nombre de ménages du bénéfice des APL.

C'est la raison pour laquelle la Commission, tout en étant consciente que cela pourrait poser des problèmes de recevabilité financière au regard de l'article 40 de la Constitution, a adopté un amendement modifiant la lettre des articles L. 351-3-1 du code de la construction et de l'habitation et L. 542-2 du code de la sécurité sociale, en vue de prévoir expressément la faculté de verser trimestriellement les montants faibles d'aide personnalisée au logement et d'allocation logement.

L'impact de la mesure, limité sur le strict plan budgétaire pour l'Etat et les organismes payeurs, est toutefois déterminant pour les familles concernées qui peuvent, à juste titre, s'estimer victimes d'un « déni de droit », selon les termes mêmes du Médiateur de la République.

La Commission a également adopté un amendement supprimant le délai de carence d'un mois, préalable au versement des APL.

D.– Adapter le dispositif du supplément de loyer de solidarité aux spécificités locales

Sur le fondement d'un rapport récent du gouvernement concernant la mise en œuvre du supplément de loyer de solidarité – aussi communément appelé « *surloyer* » –, le projet de loi initial avait pour objectif d'accroître l'efficacité globale du dispositif en généralisant sa mise en œuvre et en évitant certaines disparités constatées au niveau local. Ce rapport a en effet mis en évidence le fait que les organismes d'HLM, à qui il revient aujourd'hui de décider de pratiquer le surloyer lorsque les revenus d'un foyer dépassent de 20 à 60 % les plafonds de ressources ouvrant l'accès aux HLM, sont parfois réticents à mettre en place un dispositif complexe, ou encore le mettent en place de manière peu homogène dans des quartiers qui sont pourtant dans une situation comparable.

Pour parvenir à corriger ces défauts, le projet de loi initial prévoyait donc de centraliser la mise en œuvre du surloyer, en l'imposant par voie réglementaire dès lors que les revenus du foyer dépassent 20 % du plafonds de ressources, alors que cette obligation n'existe aujourd'hui qu'au-delà de 60 % de dépassement de ce plafonds. En outre, le projet de loi initial prévoyait la détermination par voie réglementaire des deux composantes permettant de calculer le montant du surloyer, à savoir les valeurs du coefficient de dépassement du plafond de ressources ainsi que le montant par mètre carré habitable du supplément de loyer de référence. La réforme prévue par le projet de loi initial avait en outre pour effet de supprimer le plafonnement à 25 % des revenus du foyer du montant du surloyer additionné au montant du loyer.

Les axes de la réforme initialement prévue par le gouvernement sont apparus excessivement centralisateurs aux parlementaires ; ils auraient en effet conduit à mettre en œuvre le surloyer de manière relativement uniforme sur l'ensemble du territoire sans prendre en compte l'opportunité de cette mise en œuvre ni les spécificités du marché local du logement.

En particulier, il peut arriver, dans certains organismes d'HLM, qu'il n'y ait que quelques personnes susceptibles d'être concernées par le dispositif ; dans ces conditions, mettre en œuvre une machinerie administrative complexe visant à obtenir le paiement d'une somme certes potentiellement dissuasive pour l'occupant mais souvent insignifiante pour l'organisme peut être contreproductif.

A l'inverse, dans certaines régions de notre territoire, telles que le Genevois français où les tensions sur le marché du logement sont très importantes,

il peut être important de pratiquer un surloyer supérieur à ceux généralement pratiqués sur le reste du territoire.

Il est donc apparu nécessaire au Parlement d'amender le dispositif initial afin qu'il puisse prendre en compte ces spécificités locales. Le Sénat a prévu que le programme local de l'habitat puisse fixer les orientations relatives à la mise en œuvre des suppléments de loyer et déterminer les zones géographiques ou les quartiers où ces suppléments de loyer de solidarité ne s'appliquent pas. En clair, le surloyer aurait été appliqué sur tout le territoire, hormis dans les zones où le PLH en aurait explicitement décidé autrement.

Votre rapporteur a proposé à la Commission de poursuivre la logique adoptée par cet amendement, en prévoyant que le dispositif du surloyer ne s'applique que dans les zones où le PLH l'a explicitement prévu. Ainsi, il reviendra aux élus locaux d'évaluer l'opportunité de la mise en œuvre du surloyer, et éventuellement de décider de sa mise en œuvre, dans le respect d'une certaine conception de la liberté d'administration locale. Conformément à la rédaction du Sénat, le PLH pourra en outre fixer les orientations relatives à la mise en œuvre du surloyer. Votre rapporteur a pu envisager un temps que le PLH détermine également les modalités précises de calcul du surloyer, mais il lui a rapidement semblé que les élus n'auraient souvent ni le temps ni les moyens techniques de les déterminer.

En outre, votre rapporteur a proposé à la Commission un amendement visant à restaurer le plafonnement du surloyer ; en effet, il apparaît juste que le surloyer ne conduise pas à ponctionner les ressources d'un foyer qui, si elles dépassent le plafonds de ressources des organismes d'HLM, ne lui permettent souvent pas d'accéder à un logement normal. Votre rapporteur a cependant été sensible aux arguments selon lesquels ce plafonnement à 25 % ne permet pas, localement, de rendre le surloyer véritablement dissuasif pour les plus hauts revenus. C'est pourquoi il a été proposé de remonter ce plafonnement à 35 %.

TRAVAUX DE LA COMMISSION

I.— AUDITION DE M. JEAN-LOUIS BORLOO, MINISTRE DE L'EMPLOI, DE LA COHÉSION SOCIALE ET DU LOGEMENT SUR LE PROJET DE LOI PORTANT ENGAGEMENT NATIONAL SUR LE LOGEMENT

La Commission a entendu M. Jean-Louis Borloo, ministre de l'Emploi, de la Cohésion sociale et du Logement sur le projet de loi portant engagement national sur le logement au cours de sa réunion du 14 décembre 2005.

M. François Brottes est intervenu pour déplorer que le président d'EDF, auditionné la semaine précédente pendant deux heures pour évoquer l'avenir de l'entreprise et le contrat de service public, ait caché à la représentation nationale la suppression de 6 000 emplois annoncée le lendemain dans la presse.

Le Président Patrick Ollier a informé la Commission qu'il avait déjà fait part au président d'EDF de son irritation par téléphone et qu'il confirmerait ses remontrances par écrit, mais il a précisé qu'il ne s'agissait pas de 6 000 licenciements secs.

Puis il a remercié le Ministre de venir présenter devant la Commission le projet de loi portant engagement national sur le logement. Il a indiqué que ce texte extrêmement important, modifié par le Sénat, serait examiné par l'Assemblée nationale à partir du 18 janvier 2006 et que le dépôt des amendements était autorisé jusqu'au 13 janvier.

Il a insisté sur la nécessité de mettre en place, pour l'accession sociale à la propriété, une procédure claire et simple, gérée par un guichet unique en mairie, analogue à celle en vigueur pour l'attribution des logements locatifs sociaux. Il a noté que le dispositif qu'il avait proposé à ce propos n'était pas encore définitivement établi, qu'il travaillait à son amélioration avec le rapporteur, et il a demandé au Ministre son avis sur ce point.

M. François Brottes, tout en remerciant le Président de l'Assemblée nationale de permettre aux parlementaires de déposer leurs amendements jusqu'au 13 janvier, a souhaité avoir des éclaircissements sur l'itinéraire exact suivi par un amendement relatif au Syndicat des transports d'Ile-de-France, arrivé inopinément en séance la nuit précédente sans avoir été examiné en Commission.

Le Président Patrick Ollier a répondu que les commissions ne maîtrisaient pas les procédures de recevabilité, notamment financière, et que l'amendement incriminé était l'un des premiers à avoir été déposé parmi la multitude parvenue en séance la veille au soir.

M. Jean-Louis Borloo, ministre de l'Emploi, de la Cohésion sociale et du Logement, a rappelé que le projet de loi portant engagement national pour le logement constituait une étape complémentaire d'un processus déjà engagé. Les

capacités de production de la France, pour des raisons diverses et complexes, sont tombées de 400 000 ou 450 000 logements par an (dont 70 000 à 80 000 logements sociaux) à 270 000 ou 300 000 logements, dont environ 50 000 logements sociaux, d'où un déficit important. Il est incohérent d'opposer les différents types d'habitat car le logement est une chaîne dont tous les segments doivent être soutenus.

Il a souligné que ce texte n'était que le complément de la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine et de la loi de cohésion sociale, complément demandé par les acteurs pour pouvoir aller « mieux, plus vite et plus loin ». Le Gouvernement, en 2006, mettra en chantier 400 000 logements nouveaux, et un peu plus que les 74 000 logements sociaux construits en 2005, chiffres historiques : la machine s'est remise en route, grâce à la mobilisation et à la confiance de tous les partenaires. Le Gouvernement propose de poursuivre l'effort et de mettre en œuvre les mesures suivantes pour accélérer la sortie de la crise du logement :

– il faut en finir avec le scandale du financement du logement social, plus cher que celui du logement privé, en réduisant le taux des prêts de façon drastique ;

– la Caisse des dépôts et consignations, à compter du 1^{er} janvier 2006, proposera à toutes les collectivités locales et à tous les organismes publics des prêts à cinquante ans pour l'acquisition foncière ;

– une délégation interministérielle sera chargée de rendre opérationnelle la liste des terrains publics ou parapublics disponibles, en Ile-de-France et ailleurs, de façon à arbitrer entre les ministères ou les organes de tutelle, et à obtenir la libération de ces terrains ;

– on peut déplorer que la France connaisse une crise du foncier alors que c'est l'un des pays d'Europe qui a la plus faible densité d'occupation des sols. Les collectivités locales n'ont malheureusement aucun intérêt objectif à rendre un terrain constructible et à le vendre. Il convient d'abord de rendre cette démarche économiquement rationnelle en faisant en sorte qu'une partie de la plus-value déclenchée par l'acte administratif revienne à la collectivité qui a apporté le terrain. Ensuite, la taxe locale d'équipement et l'impôt sur le foncier non bâti doivent être assouplis. Enfin, l'impôt direct du propriétaire du terrain bâti doit être modifié afin d'éviter la spéculation et d'accélérer les transactions ;

– le dispositif d'amortissement fiscal « Robien » a rendu des services mais se heurte à des limites. Il convient de le recentrer sur les zones chères et tendues du territoire, tout en créant un système complémentaire d'amortissement fiscal, pour des logements accessibles sous conditions de ressources et de plafond de loyer ;

– tous les maires des zones urbaines sensibles, à commencer par celui de Vénissieux, M. André Gerin, réclament davantage d'accession à la propriété. La

TVA à 5,5 % dans le cadre du PSLA, le prêt social de location-accession, sera proposée à tout le monde, de même que la possibilité de dissocier juridiquement le foncier du bâti. Dans les zones de rénovation urbaine ou les zones urbaines sensibles, la TVA à 5,5 % modifie considérablement l'amortissement financier. L'idée n'est pas de vendre des HLM, mais d'augmenter l'offre d'accession populaire, en permettant aux ménages d'accéder à la propriété à un coût budgétaire équivalent au financement du logement locatif social ;

– des mesures exorbitantes du droit commun seront prises par ordonnance pour intervenir d'urgence sur l'habitat indigne ou insalubre. Les décisions du préfet ou du maire à l'encontre du propriétaire seront exécutoires quelles que soient les voies de recours. La direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction s'attelle également à mieux distinguer juridiquement entre la police du préfet et celle du maire, dont les compétences respectives sont confuses.

Le Ministre s'est engagé, en conclusion, à ce que la presse, le lendemain de son audition, n'annonce pas de suppressions de postes dans le bâtiment ; la profession prévoit au contraire 100 000 créations d'emplois en 2006 après les 65 000 enregistrées en 2005.

M. Gérard Hamel, rapporteur, s'est félicité du dépôt de ce projet de loi, qui agit sur tous les leviers disponibles pour enrayer la crise du logement puisqu'il traite à la fois des questions d'urbanisme, de foncier, de relance de l'offre de logements, d'accession à la propriété et de logement des plus défavorisés. Ce texte a de surcroît été considérablement enrichi par le Sénat, ce qui était sans doute nécessaire dans la mesure où sa version initiale était assez brève. Son architecture a été refondue dans le sens de la clarification. Le rapporteur s'est réjoui qu'une seconde lecture du projet de loi soit envisagée dans les deux assemblées.

Sur le fond, s'agissant de l'urbanisme et du foncier, il a estimé que l'intérêt majeur du projet de loi consistait à lever les blocages freinant la réalisation de logements. L'Etat pourra en effet agir et construire même en cas d'opposition des communes concernées.

Il a noté que le projet encourage également les maires bâtisseurs et prévoit des mesures de lutte contre la rétention foncière de la part des propriétaires. Au terme de la première lecture par le Sénat, le texte permet aussi d'améliorer la transparence de l'information sur le marché foncier.

Il a rappelé son attachement particulier à l'accession sociale à la propriété et a approuvé l'instauration de la TVA à taux réduit pour les logements en accession sociale à la propriété situés en zone de rénovation urbaine ainsi que les mesures adoptées par le Sénat tendant à favoriser le dispositif des « maisons à 100 000 euros » et à améliorer le régime fiscal du PSLA.

Il s'est cependant demandé s'il ne faudrait pas aller plus loin dans ce domaine et définir une véritable politique ambitieuse d'accession à la propriété, comme le prévoyait un ancien ministre chargé du logement. Des retraités se voient

refuser, en raison de leur âge, des prêts auprès des établissements de crédit alors que l'accèsion à la propriété correspond à une aspiration de tous les Français. Celle-ci rend légitime une intervention forte de l'Etat, qui doit veiller à améliorer la solvabilité des ménages et renforcer la sécurisation des opérations d'accèsion. Il a pris acte de la signature avec les professionnels du secteur et les élus locaux, la semaine précédente, de la charte de la maison à 100 000 euros, mais a estimé que la discussion du projet de loi devait être l'occasion d'un véritable débat parlementaire sur la politique d'accèsion à la propriété.

Le rapporteur a préconisé que les maires puissent déroger de plus ou moins 25 %, et non de plus ou moins 10 %, à l'estimation établie par le service des domaines dans le cadre des opérations d'accèsion.

S'agissant de l'investissement locatif, il a demandé au Ministre de décrire les grandes lignes du dispositif qualifié de « Borloo populaire », introduit dans le texte par la voie d'un amendement du Gouvernement, et sur son absence de ciblage territorial.

Le projet de loi comprend également une habilitation du Gouvernement à légiférer par voie d'ordonnance pour réformer le statut des offices publics d'HLM et des OPAC, les offices publics d'aménagement et de construction. Cette réforme, qui simplifiera la gestion des logements sociaux, peut être considérée comme consensuelle car elle a fait l'objet d'une concertation avec les fédérations concernées. Le rapporteur a néanmoins fait état d'inquiétudes quant au devenir des fonctionnaires des offices actuels.

Il s'est interrogé sur l'opportunité de la modification introduite par le Sénat autorisant la délégation du contingent préfectoral aux EPCI, les établissements publics de coopération intercommunale, même en l'absence d'approbation du maire, en cas d'accord collectif intercommunal avec les bailleurs sociaux, ce qui remet en cause l'équilibre institué par la loi « responsabilités locales », votée à peine un an auparavant.

S'agissant du surloyer, il a suggéré qu'une distinction soit opérée entre, d'une part, Paris et les grandes agglomérations, où cette mesure revêt peut-être une utilité, et les autres parties du territoire, où il serait envisageable d'autoriser le maire à ne pas l'appliquer, dans le cadre, par exemple, du plan local de l'habitat.

S'agissant de l'encadrement des coupures d'électricité, de gaz et d'eau, il s'est demandé s'il ne conviendrait pas de distinguer entre les coupures d'eau, bien indispensable toute l'année, et les coupures d'énergie, consommée bien plus abondamment en hiver, notamment pour se chauffer. En outre, il s'est interrogé sur l'opportunité des modifications apportées par le Sénat à l'article 11.

En ce qui concerne le montant en deçà duquel les aides au logement ne sont plus versées, il a proposé un retour au seuil antérieur de quinze euros de préférence à vingt-quatre euros, cette somme représentant beaucoup pour certains publics en difficulté. L'argument des frais de gestion administrative est peu fondé

dès lors qu'il est question de solidarité nationale à l'égard de populations fragiles. Il a rappelé que, lors de l'examen du projet de loi de finances, le versement des aides par trimestre avait été envisagé pour régler ce problème.

Il s'est prononcé en faveur de la constitution d'un groupe de travail pour dresser le bilan de l'article 55 de la loi « SRU » et formuler des propositions.

M. Jean-Pierre Abelin, rapporteur pour avis de la mission « Ville et logement », a indiqué qu'il avait lui-même déposé une proposition de loi, soutenue par le Médiateur de la République, tendant à ramener le seuil de versement des aides au logement à quinze euros.

S'agissant du foncier, il a souligné que l'Etat a pour priorité de rentabiliser ses ventes pour se désendetter mais aussi de produire du logement. Il faudrait garantir qu'un pourcentage des transactions effectuées par l'Etat soient effectivement destinées au logement social, tout comme les collectivités territoriales en ont l'obligation dans leur plan local d'urbanisme.

Le rapporteur pour avis a demandé quelle était la porte de sortie, pour le locataire, au terme de l'application du dispositif « Borloo populaire ».

Enfin, il a évoqué la possibilité de prévoir qu'un logement financé au moyen d'un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) compte pour deux logements, dans le calcul des 20 % prévus par l'article 55 de la loi SRU.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet a signalé que ce projet de loi était très attendu car il avait été annoncé par les deux ministres précédents. Son contenu a beaucoup changé – le nombre d'articles est passé de onze à soixante-trois – et est devenu un texte très technique, mais le problème du logement est d'abord d'ordre politique.

Il s'est dit heureux que l'urgence n'ait pas été déclarée, mais a demandé que le Gouvernement songe parfois à faire délibérer l'Assemblée nationale en premier, considérant qu'il n'était pas aisé de se glisser dans les sillons tracés par le Sénat.

Il a rappelé que l'amendement sur la taxe foncière sur les propriétés bâties déposé par le groupe socialiste lors de la discussion du projet de loi de finances avait donné lieu à un débat fructueux, et a regretté que les sénateurs aient fait partir du 1^{er} décembre 2005 la compensation intégrale par l'Etat de l'exonération de taxe foncière aux maires bâtisseurs, sans penser à ceux qui ont construit pendant des années sans attendre cet avantage. Il n'y a aucune raison que l'Etat ne rembourse pas la taxe foncière aux collectivités territoriales qui ont construit depuis plusieurs années. Même si le ministère de l'Economie, des finances et de l'industrie n'est pas d'accord, il serait injuste et même scandaleux que ceux qui commencent à construire maintenant soient avantagés.

Il a demandé des éclaircissements sur la réforme de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH), qui va devenir un instrument direct de l'Etat dans le privé et pourra faire bénéficier d'exonérations fiscales.

Il a estimé qu'il existe une contradiction, dans la problématique de l'accès au logement, entre, d'une part, les dispositifs décentralisés d'aide à la pierre et de réservation, et, d'autre part, le maintien du rôle du préfet.

Il s'est enquis du sens donné par le Gouvernement au surloyer. S'agit-il simplement de faire sortir certaines familles du patrimoine HLM ou de renflouer les caisses et, si oui, lesquelles ?

Il a noté que pas un ministère, dans la loi de finances, n'avait oublié de rentabiliser au maximum la vente de son patrimoine, et que le ministre délégué au budget et à la réforme de l'Etat, M. Jean-François Copé, avait même laissé entendre qu'il fallait créer une structure spéciale pour vendre le patrimoine de l'Etat. Il ne faudrait pas que la loi de finances contredise le projet de loi portant engagement national pour le logement.

Il a demandé quelle option le Gouvernement prendra en ce qui concerne le statut des offices et si, une fois habilité, il ira jusqu'à déposer un projet d'ordonnance.

Il a considéré qu'il serait unimaginable de parvenir au terme de la législature sans apporter des solutions plus contraignantes concernant les objectifs de la loi « SRU » alors que le Gouvernement, parfois aidé par la Commission, doit sans cesse empêcher que l'esprit de l'article 55 de la loi n° 2000-1208 soit altéré.

Il a rappelé que, deux ans auparavant, dès le lendemain de la publication du décret portant le seuil de versement de l'aide personnalisée au logement de 15 à 24 euros, il avait posé une question au Gouvernement sur ce sujet sans que le problème soit réglé. Le Médiateur de la République, qui était alors ministre, a lui-même jugé cette mesure scandaleuse. Il convient de la revoir, d'autant que la loi de finances a renchéri de trois euros la participation minimale laissée à la charge du locataire et que le taux d'effort des ouvriers a augmenté de cinq points en deux ans.

M. Léonce Deprez a témoigné de la bataille qu'il mène contre la vacance de logements, phénomène grave : avant de construire et de dégager des moyens nouveaux, il convient de mettre à profit le patrimoine gelé, mortel pour certaines communes qui sont désertées. Le problème est particulièrement sensible dans les 2 280 communes touristiques de France, qui souffrent d'un taux de vacance de plus en plus élevé au fur et à mesure que la valorisation de leur territoire tend à faire gagner de la valeur aux terrains et aux logements. Les collectivités territoriales, pour ne plus être pénalisées par leurs efforts, doivent avoir les moyens de reprendre ces logements plus facilement et de les rénover. Il a sollicité le président de la Commission pour que celui-ci l'aide à convaincre le Ministre, devenu le « Borloo populaire », de prendre des mesures en ce sens.

Le Président Patrick Ollier a rappelé qu'un excellent amendement adopté dans la loi « Pasqua » de 1995, dont il était le rapporteur, prévoyait une telle mesure mais n'a jamais été mis en œuvre.

M. Pierre Ducout a approuvé le report au 1^{er} janvier 2010 de la date limite pour réviser les plans d'occupation des sols (POS), le passage en PLU étant très lourd et beaucoup de communes périurbaines étant concernées par l'article 55 de la loi « SRU ». Ce report permettra de mettre des terrains sur le marché.

Il a annoncé qu'il avait accepté, en qualité de président de la commission urbanisme de l'Association des maires de France, de participer au groupe de travail sur l'efficacité des pouvoirs des préfets. Après les propos du Président de la République et du Premier ministre, il s'est étonné que le projet de loi ne comprenne aucune mesure concernant les pénalités contre les communes ne respectant pas les objectifs de la loi « SRU ».

Il a estimé que la vente des logements locatifs sociaux au bout de dix ans était positive pour l'accession à la propriété mais devrait être réservée aux occupants, et que les maires devraient pouvoir interdire que la vente se fasse au bénéfice de n'importe qui.

Il a approuvé le reversement d'une part de la plus-value à la collectivité mais a déploré que le taux retenu – 10 % – soit si faible ; une répartition paritaire aurait été préférable.

Il a ajouté que la création d'un groupe de travail chargé d'examiner les mesures de nature à encourager les communes et les EPCI qui s'engagent dans la construction de logements, auquel il avait également accepté de participer, allait dans le bon sens mais n'était pas suffisante.

M. Édouard Jacque a appelé l'attention du Ministre sur les difficultés particulières des zones frontalières, dont les spécificités doivent être reconnues.

Il s'est enquis des primes envisagées pour encourager l'économie d'espaces naturels et agricoles ainsi que la reprise de friches industrielles et a fait part de sa préférence pour la reconquête des espaces industriels plutôt que celle des espaces agricoles.

Il a souhaité que la France redéfinisse la notion de logement social. Pourquoi un seuil de 20 % de logements locatifs a-t-il été imposé, alors que l'idéal serait que 100 % des ménages accèdent à la propriété.

Il a demandé si le Gouvernement avait des projets pour limiter la concentration de logements sociaux, qui, dans certaines communes, excèdent 40 ou 50 % du parc et encouragent la ghettoïsation, au détriment de la qualité de vie des citoyens.

M. Daniel Boisserie a souligné que le dispositif des « maisons à 100 000 euros », mis en place par M. Jean-Louis Borloo, était assorti d'avantages fiscaux pour les zones de redynamisation urbaine et aussi pour les zones de revitalisation rurale et a demandé si le Gouvernement accepterait de les étendre aux autres zones rurales volontaires.

Il s'est inquiété du sort de cette mesure si la TVA à 5,5 % ne passait pas le cap du début de l'année 2006.

Il a rappelé que Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée à la cohésion sociale et à la parité, avait donné son accord de principe à la rédaction d'un rapport sur la situation du logement, public et privé, en milieu très rural, et a demandé confirmation au Ministre.

M. Jean-Pierre Grand a promis qu'il mettrait tout en œuvre pour parvenir, dans sa commune, au taux de 20 % de logements sociaux et a souhaité que tous les parlementaires prennent le même engagement sur l'honneur.

Il a demandé si les logements en accession à la propriété seraient comptabilisés dans ce taux, de même que les places des aires des gens du voyage, lesquels acquittent une taxe d'habitation, sont éligibles à toutes les actions sociales des communes et ne sont pas démesurément nombreux.

Il a suggéré que les gendarmeries désaffectées, généralement situées en zone urbaine et relevant des domaines, soient transférées pour l'euro symbolique aux collectivités qui prendraient l'engagement de les transformer en logements sociaux.

Il s'est dit favorable à ce que les logements sociaux de fait ne soient pas comptabilisés dans les 20 %, mais a préconisé qu'ils soient tout de même recensés dans le rapport au préfet pour épargner aux maires concernés l'inscription au fichier du grand banditisme social.

M. Claude Birraux a considéré qu'imposer aux promoteurs privés la rétrocession de 20 % des logements aux offices HLM était le seul moyen de garantir la mixité sociale en zone frontalière.

Il a déclaré que le surloyer, en zone frontalière, était destiné à assurer la mobilité et la rotation des occupants et devait être suffisamment dissuasif pour que les personnes trouvant un emploi mieux payé de l'autre côté de la frontière ne puissent plus bénéficier d'un logement HLM. La loi Besson limitait le surloyer à 55 euros par mois, ce qui est nettement insuffisant.

Il a recommandé que l'accession à la propriété soit assortie de mécanismes empêchant la spéculation.

Il a déploré que le pays genevois haut-savoyard ait été classé et maintenu dans le cadre du dispositif « Robien » en zone A plutôt qu'en zone B, ce qui contribue à l'élévation des loyers.

Il a indiqué qu'une ancienne colonie SNCF passée aux mains de la promotion privée avait été transformée en appartements qui se vendent 6 500 euros le mètre carré.

Le Ministre, après avoir souligné que les questions posées montraient la diversité des territoires français, a apporté les éléments de réponse suivants aux différents intervenants :

– il n'existe pas d'obstacle intellectuel à l'extension des marges de dérogation par rapport aux estimations des domaines et le Gouvernement n'est pas hostile à ce que la Commission dépose un amendement en ce sens ;

– le dispositif du « Borloo populaire » est ciblé en fonction des ressources et du montant des loyers et de fait « zoné » ;

– l'expression « loyer de solidarité » est préférable au terme « surloyer », qui a une connotation péjorative. Il s'agit en effet, pour les organismes, d'essayer de compenser le droit perpétuel à occuper un logement locatif social, droit qui est exorbitant du droit commun. Est-il normal d'y rester lorsqu'on ne réunit plus les conditions d'accès à ces logements ? Le problème est très difficile à trancher mais l'accord est unanime pour ne pas remettre ce principe en cause dans les zones de grande tension sociale, afin que des familles structurées puissent rester dans des quartiers qui le sont moins. En revanche, il convient de laisser la latitude de fixer un loyer de solidarité aux décideurs dans les autres zones ;

– la fixation du seuil de versement des aides au logement à 15 ou à 24 euros relève du domaine réglementaire ;

– la liste des terrains d'Etat s'enrichit toujours car aucun ne se vend, les administrations s'efforçant de conserver leur patrimoine par précaution, quel que soit leur objet social. Les considérations budgétaires devraient les pousser à s'en débarrasser en les valorisant mais elles préfèrent alors les vendre à une station d'essence plutôt que pour construire des logements. D'où l'idée d'une délégation interministérielle placée auprès du ministre chargé du logement, sous l'autorité du Premier ministre, pour décider avant Pâques 2006 des transferts à des opérateurs. Et le Gouvernement propose de faire passer de moins 20 à moins 35 % la marge de dérogation par rapport à l'estimation des domaines. La délégation interministérielle pour le développement de l'offre de logements, dirigée par Jean-Pierre Beysson, est fondamentale car 20 000 logements sont en jeu, indépendamment de la machine de production traditionnelle ;

– la sortie du dispositif « Borloo » se fera selon les mêmes modalités que celle des dispositifs « Besson » et « Robien », c'est-à-dire en sifflet sur 6 ans ;

– s’agissant du PLAI, le texte est appliqué ; un bilan de cette mesure sera établi à la fin de l’année. Le groupe socialiste du Sénat a pour sa part proposé que le PLAI soit survalorisé ;

– il était prévu, jusqu’au dernier moment, que ce projet de loi soit d’abord déposé sur le bureau de l’Assemblée nationale, conformément aux souhaits du Président de la Commission et du Ministre, mais cela s’est finalement avéré impossible, en raison de l’agenda chargé des travaux de la Commission. Le Sénat a du reste considérablement enrichi le projet de loi, dans un état d’esprit assez proche de celui de l’Assemblée ;

– les exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties, jusqu’à présent, n’avaient jamais été compensées par l’Etat. C’était effectivement une requête des collectivités territoriales, sur laquelle s’est greffée la demande de l’Union sociale pour l’habitat de porter la mesure d’exonération de quinze à vingt-cinq ans. La compensation de l’exonération est acquise à partir d’aujourd’hui, de la première à la quinzième année, pour accélérer la construction de logements sociaux. Tous les députés devraient applaudir cette avancée exceptionnelle ;

– il existe trois sortes de logements vacants. Les logements vacants situés au-dessus d’un commerce sont très nombreux en France ; le texte prévoit de leur ôter leur statut commercial pour qu’ils soient de nouveau affectés au logement, et cette mesure devrait toucher 80 000 à 100 000 logements. Pour les logements devenus vacants du fait de leur abandon, le texte prévoit l’application de la procédure d’abandon manifeste ainsi qu’un financement exceptionnel de l’ANAH. Enfin, pour les logements devenus vacants par précaution, toute remise sur le marché locatif d’un logement soumis à la taxe sur les logements vacants bénéficiera d’une déduction fiscale de 30 % sur le loyer, pendant deux ans ;

– si des dispositions complémentaires s’imposent pour les zones frontalières et industrielles, il faudra les examiner, mais les établissements publics fonciers à fiscalité propre sont de nature à apporter une réponse au problème ;

– le modèle économique de la TVA à 5,5 % avec foncier différé permet de réaliser des logements d’excellente qualité, pour un rapport qualité-prix remarquable au mètre carré puisque cela ne coûte pas plus cher que la production de logements sociaux : c’est une vraie révolution dans le domaine de l’accession, valable pour la majeure partie du territoire national ;

– une révision des zones de revitalisation rurale est envisageable mais, sur ces sujets techniques, requérant de l’expertise et représentant des sommes considérables, le Gouvernement n’acceptera pas d’amendements de dernière minute rédigés sur un coin de table ; le travail doit être accompli de manière approfondie en collaboration avec la Commission ;

– s’agissant des gens du voyage, un bilan pourra être réalisé d’ici la fin de l’année avant l’examen du projet ;

– le recensement du patrimoine de l’Etat et la transformation des casernes de gendarmerie s’inscrit dans la logique de la délégation interministérielle qui est présidée par M. Jean-Pierre Beysson.

II.— EXAMEN DES ARTICLES

Lors de ses réunions du 21 décembre 2005, la Commission a examiné, sur le rapport de M. Gérard Hamel, le projet de loi portant engagement national pour le logement (n° 2709).

TITRE PREMIER

MOBILISATION DE LA RESSOURCE FONCIERE POUR LA REALISATION DE LOGEMENTS

Ainsi que le souligne M. Thierry Repentin dans son rapport d'information sur les facteurs fonciers et immobiliers de la crise du logement, « paradoxalement, au moment où l'on évoque une crise du foncier, les mises en chantier de logements ont connu en 2004, un record inégalé depuis 20 ans, qui devrait être battu en 2005. »

En outre, le sénateur ajoute que « la plupart des personnes auditionnées par [son] groupe de travail s'accordent à dire qu'il n'existe pas, en France, de pénurie de foncier brut, à l'inverse d'autres pays européens. La pénurie concerne, en réalité, l'offre de terrains mis sur le marché au regard de la demande de logement. »

Le groupe de travail fait quatre constats, s'agissant de la flambée des prix du foncier :

– le phénomène de très forte hausse du prix des terrains à bâtir concerne désormais toutes les régions, contrairement au phénomène observé dans les années 1990 ;

– la hausse du prix du foncier est estimée à 40 % entre 1999 et 2004 ;

– le prix du foncier deviendrait, selon le groupe de travail précité, un facteur de discrimination sociale et un frein à l'accession à la propriété des ménages, à laquelle votre rapporteur, ainsi que le Président de votre commission, sont tout particulièrement attachés ;

– enfin, l'étalement urbain, qui pose de nombreux problèmes de transport, d'équipement et d'aménagement, progresse très fortement.

Par conséquent, cette crise, due à un déséquilibre entre offre et demande, est tel que « le prix du terrain peut peser jusqu'à 50 % du budget global de construction d'une maison par un particulier. »

Les conclusions tirées par le groupe de travail sont doubles :

– tout d'abord, le foncier peut devenir un obstacle à la diversité de l'habitat et à la mixité des fonctions ;

– ensuite, l'échelon le plus pertinent pour mener une politique d'aménagement et d'action foncière est, selon ce groupe de travail, *intercommunal*, mais toutes les collectivités doivent se mobiliser.

Le présent projet de loi contenait initialement peu d'articles relatifs à la mobilisation de la ressource foncière. En revanche, le Sénat, tenant compte des conclusions du rapport d'information sur les facteurs fonciers et immobiliers de la crise du logement, a enrichi le texte de manière significative, insérant, dans le projet de loi initial, six chapitres dans un titre premier :

– un premier chapitre, relatif à la mobilisation des terrains *publics* ;

– un second chapitre, relatif aux règles d'*urbanisme* ;

– un troisième chapitre, relatif à la *sécurisation des autorisations d'urbanisme* et des constructions existantes, qui s'inspire largement du rapport rendu par le groupe de travail présidé par M. Philippe Pelletier, relatif à la sécurité juridique des autorisations d'urbanisme ;

– le chapitre IV a trait à l'amélioration des outils d'acquisition foncière ;

– le chapitre V concerne la transparence du marché foncier ;

– le dernier chapitre regroupe quatre articles additionnels, mettant en œuvre des dispositifs fiscaux de soutien aux maires bâtisseurs.

Votre rapporteur se félicite des propositions du Sénat, largement inspirées du rapport de M. Repentin, qui ont par conséquent fait l'objet d'expertises et de concertation, en amont de la procédure législative. Il vous propose donc de ne pas modifier substantiellement ce titre premier.

Article 1^{er} A (nouveau)

Réforme du zonage pour le plafonnement des aides au logement et taux d'indemnité de résidence des fonctionnaires

Cet article a pour objet la réforme du zonage pour le plafonnement des aides au logement et le taux d'indemnité de résidence des fonctionnaires.
--

Par la voie d'un amendement ayant recueilli un avis défavorable du Gouvernement et du rapporteur, le Sénat a adopté un article additionnel prévoyant qu'avant le 1^{er} décembre 2007, le Gouvernement réforme le zonage des agglomérations servant à plafonner les différents plafonds et barèmes liés aux aides à la personne et aux aides à la pierre en matière de logement.

Cet article additionnel prévoit également la remise par le Gouvernement d'un rapport sur les conditions d'application du décret n° 85-1148 du 24 octobre 1985 relatif au taux d'indemnité de résidence dont bénéficient certains fonctionnaires de l'Etat, des collectivités territoriales et de la fonction publique hospitalière.

Dans le cadre de cette réforme et de ce rapport, le Gouvernement est invité à tenir compte de l'évolution de la démographie, de la sociologie et des coûts du foncier des agglomérations.

I.- La Réforme du zonage pour le plafonnement des aides au logement

Le **paragraphe I** de cet article enjoint le Gouvernement de réformer le zonage des agglomérations servant à déterminer les différents plafonds et barèmes liés aux aides à la personne et aux aides à la pierre en matière de logement.

A.- Le découpage du territoire national en trois zones

1. Le zonage détermine les plafonds et barèmes des aides au logement

Le montant des aides au logement, qu'il s'agisse de l'aide personnalisée ou des aides à la pierre, ou encore des dispositifs fiscaux tels que l'amortissement Robien, est modulé en fonction de la zone du territoire national dans laquelle est situé le logement concerné.

2. Le zonage a été défini par arrêté

C'est en application des articles 2 *duodecies*, 2 *duodecies* A, 2 *terdecies* A, 2 *quindecies* B et 2 *quindecies* C de l'annexe III au code général des impôts qu'un arrêté du 13 décembre 2003 a défini le zonage des agglomérations servant à fixer les différents plafonds et barèmes liés aux aides à la personne et aux aides à la pierre en matière de logement.

En vertu de cet arrêté, sont situées en zone A : la commune de Paris, un certain nombre de communes d'Ile-de-France, et de communes de l'Ain, des Alpes-maritimes, de Haute-Savoie, et du Var. Sont situées en zone B les agglomérations de plus de 50 000 habitants et les agglomérations chères situées aux franges de l'agglomération parisienne et en zones littorales ou frontalières. Enfin, la zone C comprend les autres communes du territoire.

B.- Les évolutions démographiques, sociologiques et foncières susceptibles de mettre en cause ce découpage

Selon l'auteur de l'amendement, « en zone [C], le prix des terrains situés à proximité immédiate des villes de 50 000 habitants est en fait du même ordre que celui qui est pratiqué à l'intérieur de ces villes. Malheureusement, les aides qui sont accordées pour équilibrer les opérations, de même que les loyers qui sont

fixés en fonction de ce même objectif d'équilibre, sont inférieurs à ceux qui s'appliquent en zone B. D'où un déséquilibre manifeste ».

C'est afin de permettre aux territoires ruraux de réaliser des logements sociaux que l'auteur de l'amendement a jugé nécessaire que le Gouvernement réforme le zonage des agglomérations servant à fixer les plafonds et barèmes liés aux aides à la personne et aux aides à la pierre.

Répondant à l'auteur de l'amendement, le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement a reconnu que « le problème se posait en fait dans trois situations : dans les zones périurbaines situées à proximité de ZUS ; sur l'ensemble du territoire national, par rapport à la question du troisième âge et du handicap, le mode de financement des opérations n'étant pas compatible avec le zonage ; [et] dans les zones à très forte croissance démographique ».

Cela étant, le ministre a indiqué que remédier à ce problème supposait un ciblage des solutions à apporter, et « une gestion en stock et non en flux ». C'est pourquoi il a proposé qu' « à partir du moment où l'accord se faisait entre la ville qui menait l'opération de rénovation urbaine et les communes alentour, on procédât au changement de zonage, et qu'on examinât par ailleurs le problème du handicap et celui des zones de départements à très forte croissance démographique. » Ajoutant que le Gouvernement examinerait la question de concert avec l'agence nationale de rénovation urbaine, il a néanmoins rendu un avis défavorable à l'adoption de ces dispositions.

II.- Le taux d'indemnité de résidence des fonctionnaires

Le **paragraphe II** de cet article additionnel dispose qu'avant le 31 décembre 2006, le gouvernement publie un rapport sur les conditions d'application du décret n° 85-1148 du 24 octobre 1985 relatif au taux d'indemnité de résidence dont bénéficient certains fonctionnaires de l'Etat, des collectivités territoriales et de la fonction publique hospitalière. Il tiendra compte de l'évolution de la démographie, de la sociologie et des coûts du foncier des agglomérations.

Le décret n° 85-1148 relatif à la rémunération des personnels civils et militaires de l'Etat et des personnels des collectivités territoriales et des personnels des établissements publics d'hospitalisation, dans sa version consolidée au 21 octobre 2005, comporte un titre III relatif aux indemnités de résidence des personnels précités. L'article 9 de ce décret prévoit que les taux de l'indemnité de résidence sont fixés suivant les zones territoriales d'abattement de salaires telles qu'elles sont déterminées par l'article 3 du décret du 30 octobre 1962.

III.- La position de votre rapporteur

Tout d'abord, votre rapporteur s'interroge sur l'opportunité d'insérer un article additionnel entre l'intitulé du titre premier, et celui du premier chapitre,

alors même que le Sénat s'est efforcé de structurer le texte du projet de loi en fonction des amendements adoptés.

Mais c'est surtout sur le fond que votre rapporteur se montre réservé. En effet, votre rapporteur n'est pas insensible aux problèmes soulevés par cet article additionnel puisqu'il existe effectivement des endroits où le zonage ne correspond plus aux réalités locales des prix de l'immobilier. Néanmoins, chaque collectivité est toujours tentée de rechercher le zonage qui lui octroiera le plus d'aides, sans que cela soit toujours justifié : le véritable problème est davantage la hausse généralisée des prix de l'immobilier que l'inadaptation du zonage.

En outre, le principal obstacle est qu'une révision du zonage des aides à la personne est lourde de conséquences : de nombreux ménages seraient désolvabilisés à budget constant, et dans le cas contraire, le coût serait très lourd. Le zonage dit « Robien » créé en 2003, plus proche des réalités locales, continuera à prendre une place croissante dans les aides à la pierre.

Selon les informations fournies à votre rapporteur, le Gouvernement est en train d'élaborer un zonage plus fin qui rende mieux compte des réalités locales.

De surcroît, ces dispositions relèvent de l'arrêté et non du domaine de la loi.

Conformément à l'avis de son rapporteur, la Commission a *adopté* un amendement de suppression de cet article (**amendement n° 34**).

CHAPITRE PREMIER

MOBILISER LES TERRAINS PUBLICS EN FAVEUR DU LOGEMENT

[Division et intitulé nouveaux]

Adopté par la voie d'un amendement du rapporteur de la Commission des affaires économiques du Sénat, M. Dominique Braye, ayant recueilli un avis favorable du Gouvernement, l'intitulé du chapitre premier nouveau est la conséquence de la refonte par le Sénat de l'architecture de la première partie du projet de loi initial, considérablement enrichi par cette assemblée.

Ce chapitre nouveau regroupe :

– l'article premier, permettant à l'Etat de mettre en œuvre des projets de construction de logements, même en cas d'opposition de la commune concernée,

– et l'article 1^{er} *bis* nouveau prévoyant la transmission par le préfet aux maires et aux présidents d'établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière de politique locale de l'habitat de la liste des immeubles appartenant à l'Etat ou à ses établissements publics.

Article 1^{er}

**Possibilité pour l'Etat de mettre en œuvre des projets
de construction de logements**

L'article 1^{er} permet à l'Etat ainsi qu'à ses établissements publics de faire construire des logements, en dépit de l'opposition éventuelle de la commune en cause.

Le maire est doté de compétences importantes en matière d'urbanisme et de construction de logements :

- la commune élabore le plan local d'urbanisme ;
- c'est le maire qui délivre les permis de construire ;
- et la commune dispose également de prérogatives de puissance publique exorbitantes du droit commun, puisqu'elle peut, pour des raisons d'intérêt général, exproprier des administrés ou exercer un droit de préemption.

Si l'Etat n'est pas dénué de toute compétence en matière d'urbanisme, cet article renforce cependant sa capacité d'intervention, dans le cadre du régime juridique des projets d'intérêt général.

Cet article comprend trois paragraphes :

– le premier paragraphe confère aux opérations de logements menées sur les terrains publics dans des périmètres délimités par décret le caractère et les effets d'une opération d'intérêt national (OIN) ;

– le second paragraphe étend à l'Etat et à ses établissements publics la faculté de se prononcer par une déclaration de projet, après enquête publique, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement et d'obtenir la modification des documents d'urbanisme applicables ;

– le troisième paragraphe prévoit que les aliénations par l'Etat ou ses établissements publics de terrains situés dans les périmètres des OIN ne peuvent faire l'objet d'une préemption au titre des zones d'aménagement différé ou du droit de préemption urbain.

I.— Périmètres d'intervention présentant un caractère d'intérêt national

Le **premier paragraphe** de cet article prévoit la possibilité pour l'Etat de délimiter des périmètres d'intervention présentant le caractère et les effets d'opérations d'intérêt national, afin d'atteindre les objectifs fixés par le titre de la loi n° 2005-32.

A.- Les objectifs du Titre II de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005

S'inscrivant dans la continuité du plan de cohésion sociale, l'article 1^{er} renforce le pouvoir de l'Etat et de ses établissements publics afin de permettre la réalisation des objectifs fixés par le titre II de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale. Ces objectifs sont les suivants :

- la réalisation sur cinq ans de 500 000 logements locatifs sociaux ;
- la remise sur le marché locatif de 100 000 logements vacants du parc privé ;
- la création de 5 000 places supplémentaires d'hébergement des personnes et des familles en difficulté ;
- et la réhabilitation de 200 000 logements à loyers conventionnés ou réglementés.

B.- Les opérations d'intérêt national (OIN)

Afin d'atteindre ces objectifs, le **paragraphe I** prévoit que l'Etat peut, par voie réglementaire, délimiter des périmètres dans lesquels les opérations de réalisation de logements sur des terrains appartenant à l'Etat ou à ses établissements publics présentent le caractère et les effets d'une OIN.

Les opérations d'intérêt national, dont la liste est fixée par décret, font l'objet d'un régime exorbitant du droit commun, eu égard au champ de compétences de l'Etat.

Tout d'abord, en vertu de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires à la réalisation d'OIN sont autorisées, en dehors des parties urbanisées de la commune en l'absence de plan local d'urbanisme, ou de carte communale. Ensuite, les autorisations d'occupation des sols sont, à l'intérieur de ces périmètres, délivrées au nom de l'Etat, par le maire ou le préfet, après avis du maire (ou du président d'établissement public de coopération intercommunale, s'il est compétent). Enfin, seul le préfet peut y créer des zones d'aménagement concerté.

Outre les OIN existantes (situées dans les agglomérations nouvelles, à la Défense, à Antifer, au Verdon, à Dunkerque, à Fos-sur-mer, à Nanterre et à Marseille, pour l'opération Euroméditerranée), le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement a annoncé la mise en place de trois OIN en Ile-de-France, sur les sites de Seine-Amont, Seine-Aval et Massy-Saclay.

C.- Les modifications introduites par le Sénat

Outre l'adoption d'un amendement rédactionnel de M. Pierre Jarlier, précisant que les terrains visés au premier alinéa peuvent être bâtis ou non, le

Sénat a procédé à trois modifications substantielles du **paragraphe I** de cet article.

1. Prise en compte par les décrets des documents d'urbanisme adoptés par les collectivités concernées

Le Sénat a adopté un amendement de M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis de la commission des lois, précisant que les décrets pris en application du paragraphe I pour la délimitation de périmètres d'opérations ayant le caractère et les effets d'OIN, tiennent compte de l'économie générale des projets d'aménagement et de développement durable (PADD), des schémas de cohérence territoriale (SCOT) et des plans locaux d'urbanisme (PLU) déjà approuvés.

En effet, l'auteur de l'amendement a estimé qu'il était « légitime et nécessaire que l'Etat pût faire réaliser des logements sur des terrains lui appartenant ou appartenant à ses établissements publics » mais qu'il convenait d'éviter de créer des zones d'aménagement concerté *ex nihilo* et d'imposer des charges insoutenables aux communes en les obligeant à réaliser des équipements publics sur des terrains très éloignés des zones déjà urbanisées.

Le rapporteur pour avis a estimé que son amendement rendrait compatibles les opérations nationales avec les objectifs de mixité sociale et de diversité des fonctions urbaines prévus par la loi dans l'élaboration des documents d'urbanisme.

2. Consultation des communes et des EPCI

Le rapporteur de la commission des affaires économiques du Sénat a estimé que « la création d'un périmètre soumis au régime juridique des OIN en vue de réaliser des opérations de logement ne doit constituer qu'un ultime recours pour l'Etat, à n'utiliser qu'après une concertation étroite avec les collectivités territoriales ».

De même, le rapporteur pour avis de la commission des lois du Sénat, M. Pierre Jarlier, a estimé nécessaire de « garantir l'existence d'un dialogue entre l'Etat et les élus locaux ».

C'est pourquoi le Sénat a adopté un amendement de M. Dominique Braye, identique à un amendement de M. Pierre Jarlier, ayant recueilli un avis favorable du Gouvernement, tendant à préciser que les communes et les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme concernés sont consultés sur les projets de décret prévus par ce paragraphe. Leur avis est réputé favorable s'il n'a pas été donné dans un délai de deux mois suivant la notification du projet.

3. Durée de validité des décrets pris en application du paragraphe I

Le Sénat a également adopté un amendement présenté par le rapporteur de sa commission des affaires économiques, et par le rapporteur pour avis de la commission des lois, rendant caducs au bout de dix ans les décrets pris en application du paragraphe I.

M. Dominique Braye a rappelé que la création de périmètres ayant les effets d'opération d'intérêt national entraînerait deux conséquences importantes puisque les permis de construire seraient délivrés au nom de l'Etat et que celui-ci pourrait créer des zones d'aménagement concerté (ZAC). Il a ajouté que son amendement visait à éviter que ces conséquences ne perdurent éternellement, estimant que le maintien de ce régime juridique particulier ne se justifierait plus une fois la réalisation de logements menée à bien. M. Pierre Jarlier s'est associé aux propos du rapporteur saisi au fond.

D.– Modifications adoptées par la Commission

Suivant son rapporteur, la Commission a *adopté* un amendement (**amendement n° 35**) présenté par M. Jean-Pierre Abelin étendant le bénéfice de la qualification d'opération d'intérêt national à la réalisation de logements sur des terrains appartenant à l'Etat ou à ses établissements publics ou cédés par eux, en vue d'atteindre les objectifs de construction de logements locatifs sociaux fixés par l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation ou, le cas échéant, les objectifs définis par le programme local de l'habitat.

II.– Intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement

Le **paragraphe II** a pour objet d'étendre à l'Etat et ses établissements publics, une disposition prévue à l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, permettant aux collectivités locales et à leurs groupements, ainsi qu'aux établissements publics d'aménagement, de se prononcer par une déclaration de projet, après enquête publique, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement et d'obtenir la modification des documents d'urbanisme applicables.

A.– Une procédure accélérée de mise en compatibilité des documents d'urbanisme

1. Le droit en vigueur

L'article L. 300-6 du code précité codifie l'article 55 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine. Il permet d'utiliser, pour les opérations d'aménagement foncier, une procédure accélérée de mise en compatibilité des schémas de cohérence territoriale (SCOT) et des plans locaux d'urbanisme (PLU) lorsque ces documents

n'avaient pas prévu une opération, en se prononçant par une « déclaration de projet » sur l'intérêt général que présente l'opération.

Cette procédure accélérée, étendue par l'article L. 300-6 du code précité aux opérations d'aménagement, était déjà ouverte, aux opérations en général, par les articles L. 122-15 et L. 123-16 du même code, respectivement relatifs au SCOT et au PLU. Ces articles prévoient que la déclaration d'utilité publique ou la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec l'un de ces documents emporte leur modification, à trois conditions :

– premièrement, l'enquête publique doit avoir porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du document d'urbanisme qui en est la conséquence ;

–deuxièmement, l'acte déclaratif d'utilité publique ou la déclaration de projet doit être pris après que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU ou du SCOT ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public chargé de l'élaboration et de la mise en œuvre du SCOT, de la région, et du département, et après que cet acte a été soumis pour avis aux communes et groupements situés dans le périmètre du schéma, s'agissant du SCOT, et au conseil municipal, s'agissant du PLU ;

– troisièmement, la déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du document d'urbanisme lorsqu'elle est prise par l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public compétent, mais ne peut intervenir lorsqu'elle relève d'une autre personne publique, qu'après mise en compatibilité du document par l'organe délibérant ou par arrêté préfectoral.

Le but est qu'il puisse n'être procédé qu'à une seule enquête publique portant à la fois sur l'opération et sur la mise en conformité des documents d'urbanisme. Cette enquête publique est effectuée dans les conditions définies aux articles L. 123-1 à L. 123-16 du code de l'environnement.

2. Le projet de loi

Le paragraphe II étend cette faculté à l'Etat et à ses établissements publics. Il s'agit ainsi, en cas d'opposition de la commune fondée sur le classement, par le PLU, de terrains appartenant à l'Etat ou à ses établissements publics en zone non constructible, d'assurer la mise en conformité des documents d'urbanisme.

B.– Les modifications introduites par le Sénat

Le Sénat a adopté un amendement présenté par MM. Dominique Braye et Pierre Jarlier, rapporteurs, visant à renforcer les garanties offertes aux communes compétentes en matière de plan local d'urbanisme en prévoyant que la déclaration de projet prévue par le code de l'urbanisme, lorsqu'elle est adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics ou une collectivité territoriale autre que la commune

ne peut porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable.

C.— Le maintien du dispositif par la Commission

Conformément à l'avis de son rapporteur, la Commission a *rejeté* un amendement de M. Jean-Pierre Abelin modifiant le dispositif subordonnant la déclaration de projet au respect de l'économie générale du schéma de cohérence territoriale (SCOT) ou, à défaut, des plans locaux d'urbanisme (PLU) pour prévoir qu'en Ile-de-France, c'est l'économie générale du schéma directeur d'aménagement de la région, et non celle du schéma de cohérence territoriale ou des PLU, qui doit être respectée.

III.— Exonération du droit de préemption dans le périmètre des OIN

Le **paragraphe III** du présent article tend à prévoir que les aliénations par l'Etat ou ses établissements publics de terrains situés dans les périmètres définis en application du I ne peuvent faire l'objet d'une préemption.

A.— Les exonérations en vigueur

1. Le droit de préemption

Le droit de préemption permet à une collectivité publique d'acquérir par priorité un bien qui lui est nécessaire pour mener sa politique d'aménagement.

Les collectivités peuvent intervenir sur le foncier soit par le biais du droit de préemption urbain — pour les communes dotées d'un PLU — soit dans le cadre des zones d'aménagement différé.

2. Les exonérations du droit de préemption

En vertu des onze derniers alinéas de l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme, ne sont pas soumis au droit de préemption :

a) les immeubles construits ou acquis par les organismes visés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et qui sont leur propriété, ainsi que les immeubles construits par les sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré de location-attribution ;

b) les immeubles qui font l'objet d'un contrat de vente d'immeuble à construire dans les conditions prévues par les articles 1601-1 et suivants du code civil, sauf lorsque ces dispositions sont appliquées à des bâtiments existants ;

c) les parts ou actions de sociétés d'attribution visées aux titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 relative à diverses opérations de construction,

qui font l'objet d'une cession avant l'achèvement de l'immeuble ou pendant une période de dix ans à compter de son achèvement ;

d) les immeubles cédés au locataire en exécution de la promesse de vente insérée dans un contrat de crédit-bail immobilier conclu en application du 2° de l'article premier de la loi n° 66-455 du 2 juillet 1966 relative aux entreprises pratiquant le crédit-bail, modifiée par l'ordonnance n° 67-837 du 28 septembre 1967 relative aux opérations de crédit-bail et aux sociétés immobilières pour le commerce et l'industrie, avec l'une des entreprises visées à l'article 2 de la même loi ;

e) les immeubles qui font l'objet d'une mise en demeure d'acquérir en application des articles L. 111-10, L. 123-2, L123-17 ou L. 311-2 du présent code ou de l'article L. 11-7 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

f) pendant la durée d'application d'un arrêté préfectoral pris sur le fondement de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, l'aliénation d'un immeuble ou d'un terrain destiné à être affecté à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue au même article.

B.— Le projet de loi

Le paragraphe III, pour assurer l'effectivité du paragraphe I de cet article, complète la liste ci-dessus en exonérant du droit de préemption « l'aliénation par l'Etat ou ses établissements publics de terrains situés dans les périmètres délimités en application du deuxième alinéa du I », dans lesquels la création de logements présente un caractère d'intérêt national.

C.— Les modifications introduites par le Sénat

Le Sénat a adopté un amendement du rapporteur de la commission des affaires économiques, ayant recueilli un avis de sagesse du Gouvernement, précisant que le droit de préemption urbain suspendu par cet article dans des périmètres définis par décret, ne sera suspendu que pour des aliénations visant à la réalisation de logements. Il s'agit, selon l'auteur de l'amendement, d'encadrer plus strictement la suspension du droit de préemption urbain.

D.— Le maintien du dispositif par la Commission

La Commission a examiné un amendement de M. Jean-Pierre Abelin prévoyant la présentation annuelle au Parlement par le Gouvernement d'un bilan des effets au regard des objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux des cessions de terrains par l'Etat, ses établissements publics et les sociétés qu'il contrôle.

M. Jean-Pierre Abelin a souligné que la préoccupation de valorisation du patrimoine de l'Etat pouvait parfois primer sur l'objectif de réalisation de

logements locatifs sociaux. Il a jugé que la réalisation d'un bilan public sur ce point serait donc utile.

Le rapporteur s'est déclaré défavorable à cet amendement en rappelant que les rapporteurs budgétaires compétents pourraient, dans le cadre de leurs compétences de contrôle, réaliser ce bilan.

M. François Brottes a rappelé que les rapporteurs budgétaires n'obtenaient pas toujours de réponses satisfaisantes aux questions qu'ils posaient au Gouvernement.

Le Président Patrick Ollier a indiqué qu'il veillait personnellement à ce que les rapporteurs budgétaires au nom de la Commission bénéficient d'une coopération pleine et entière du Gouvernement. Puis, il a estimé que le sujet important soulevé par M. Jean-Pierre Abelin méritait d'être évoqué en séance publique avec le ministre compétent.

La Commission a ensuite *rejeté* cet amendement.

Puis, elle a *adopté* l'article 1^{er} *ainsi modifié*.

Article 1^{er} bis (nouveau)

(article L. 121-2-1 [nouveau] du code de l'urbanisme)

**Transmission par le préfet au maire de la liste des immeubles publics
situés sur le territoire de la commune**

Cet article additionnel a pour objet la transmission par le préfet aux maires et aux présidents d'EPCI compétents, qui en font la demande, de la liste des immeubles situés sur leur territoire et appartenant à l'Etat ou à ses établissements publics.
--

Adopté par le biais d'un amendement du rapporteur Dominique Braye ayant recueilli un avis favorable du Gouvernement, cet article additionnel a pour objectif, selon l'auteur de l'amendement, de faciliter les politiques foncières menées dans les communes. M. Dominique Braye estime que « cette mesure leur permettra notamment d'identifier rapidement le propriétaire public », dans la mesure où, selon lui, de nombreux cas de confusion existent, s'agissant des propriétés de Réseau ferré de France (RFF), et de la SNCF.

Le rapporteur du Sénat a en outre souligné qu'« une telle disposition [était] cohérente avec l'instruction du Premier ministre du 30 septembre 2005, qui demande à chaque ministère d'avoir achevé, au 1^{er} décembre 2005, le recensement de ses terrains mobilisables et des établissements publics placés sous sa tutelle ».

Le sénateur Repentin, qui avait déposé un amendement identique, s'est associé aux propos du rapporteur, estimant qu'en identifiant plus précisément ces biens immobiliers, les élus seraient mieux à même d'anticiper leur politique foncière et la territorialisation de leur production de logements.

Notons cependant qu'à la demande du Gouvernement, ont été exclues de cette liste les sociétés dont l'Etat détient la majorité du capital. En effet, partant du constat que l'auteur de l'amendement visait les immeubles détenus par RFF et la SNCF, le ministre de l'équipement a indiqué qu'à la différence de ces deux établissements publics, les sociétés dont l'Etat détient la majorité du capital, pouvaient avoir des objets sociaux très diversifiés, et que l'on pouvait s'interroger sur l'utilité que pourraient présenter de telles informations.

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

CHAPITRE II

FACILITER L'ADAPTATION DES DOCUMENTS D'URBANISME AUX OBJECTIFS FIXES EN MATIERE DE LOGEMENT

[Division et intitulé nouveaux]

Ce chapitre nouveau, créé par la voie d'un amendement du rapporteur Braye, ayant recueilli l'avis favorable du Gouvernement, regroupe trois articles :

– l'article 2 A nouveau, prévoyant l'élaboration d'un programme local de l'habitat (PLH) dans toutes les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, dans les communautés d'agglomération et les communautés urbaines ;

– l'article 2, relatif aux plans locaux d'urbanisme et aux plans d'occupation des sols ;

– l'article 2 *bis* nouveau, permettant aux syndicats mixtes, composés de communes et d'EPCI ou exclusivement d'EPCI, d'établir un PLH.

Article 2A (nouveau)

Elaboration d'un programme local de l'habitat par les établissements publics de coopération intercommunale

Cet article a pour objet de rendre obligatoire l'élaboration d'un programme local de l'habitat (PLH) dans toutes les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, les communautés d'agglomération et les communautés urbaines.

L'article 2 A a été adopté par le biais d'un amendement du sénateur Dominique Braye, ayant recueilli l'avis favorable du Gouvernement.

I.— L'élaboration du programme local de l'habitat dans le droit en vigueur

Le programme local de l'habitat (PLH) définit les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et à assurer entre les communes et entre les quartiers une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logement (A).

Dans le droit en vigueur, le PLH est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour l'ensemble des communes membres ; si les communautés urbaines et les communautés d'agglomération sont compétentes de plein droit, les communautés et syndicats de communes ne peuvent élaborer de PLH que si les communes membres le décident (B).

A.— L'objet du programme local de l'habitat

En vertu de l'article L. 302-1 du code de l'urbanisme, le PLH définit, pour une durée au moins égale à six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, et à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports et des options d'aménagement déterminées par le schéma directeur ou le schéma de secteur, lorsqu'ils existent, ainsi que des dispositions du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, des chartes intercommunales du logement définies à l'article L. 441-1-5 et du protocole d'occupation du patrimoine social des communes, quand ils existent.

Il indique les moyens, notamment fonciers, qui seront mis en œuvre par les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'urbanisme pour parvenir aux objectifs et principes qu'il a fixés.

En outre, le PLH comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, ainsi que l'offre foncière.

Il définit également, les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire, et indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le

respect de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :

- les objectifs d'offre nouvelle ;
- les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat et les actions de lutte contre l'habitat indigne ;
- les actions et opérations de renouvellement urbain, et notamment les actions de rénovation urbaine 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, impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants.

Enfin, le PLH fait l'objet d'un programme d'actions détaillé par secteurs géographiques.

B.– Les EPCI compétents pour élaborer le PLH

Dans le droit actuel, on distingue entre les EPCI pour lesquels l'élaboration d'un PLH est obligatoire (1), et ceux qui ne le peuvent qu'avec l'accord des communes membres (2). Enfin, le législateur a exclu la possibilité pour la commune d'élaborer un PLH (3).

1. Les communautés urbaines et d'agglomération disposent d'une compétence obligatoire

Le a du 3° du I de l'article L. 5215-20 du code général des collectivités territoriales dispose que les communautés urbaines exercent de plein droit, au lieu et place des communes membres, la compétence en matière d'équilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire, par le biais de l'élaboration d'un programme local de l'habitat.

De même, en vertu du 3° du I de l'article L. 5216-5 du code général des collectivités territoriales, les communautés d'agglomérations exercent de plein droit au lieu et place des communes membres la compétence en matière d'équilibre social de l'habitat par le biais du PLH.

2. La compétence facultative des communautés de communes

En vertu du II de l'article L. 5214-16 du code précité, les communautés de communes doivent exercer, au choix des communes membres, au moins une des cinq compétences énumérées à cet article, parmi lesquelles la politique du logement et du cadre de vie.

3. L'impossibilité pour les communes d'élaborer un PLH

Le III de l'article 61 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales, codifié au premier alinéa de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation, prévoit que le PLH est établi par un EPCI, pour l'ensemble de ses communes membres. La possibilité pour les communes d'établir ce document est donc désormais exclue.

En effet, la loi n° 2004-809 a placé l'intercommunalité au cœur des politiques locales de l'habitat, les groupements de communes correspondant souvent à des bassins d'habitat.

II.– Le projet de loi renforce les obligations d'élaboration du PLH

A.– L'extension de la compétence en matière de PLH aux communautés de communes constituant un bassin d'habitat

Par rapport au droit existant, l'article 2 A rendrait la compétence en matière d'élaboration du PLH obligatoire pour toutes les communautés de communes, sous trois conditions :

- que celles-ci soient compétentes en matière d'habitat ;
- qu'elles comprennent plus de 50 000 habitants ;
- et qu'elles comprennent également au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

En effet, le rapporteur de la commission des affaires économiques du Sénat a estimé que l'on ne pouvait, selon lui, mener de politique cohérente de l'habitat à l'échelon d'un bassin d'habitat sans un PLH qui traite de la politique du logement dans son ensemble. C'est pourquoi il a retenu ces critères, correspondant aux EPCI dont la taille coïncide avec un bassin d'habitat.

B.– La fixation d'un délai

La dernière phrase de cet article dispose que l'adoption du PLH doit intervenir dans un délai de trois ans à compter de l'adoption du projet de loi.

La Commission a *adopté* un amendement rédactionnel du rapporteur (**amendement n° 36**) puis cet article *ainsi modifié*.

Article 2

(articles L. 123-12-1 et L. 230-4-1 [nouveaux] du code de l'urbanisme)

Modification des plans locaux d'urbanisme et des plans d'occupation des sols

Cet article a pour objet de simplifier l'adaptation des PLU et des POS en vue de faciliter la réalisation de logements sur le territoire de la commune.

I.— Délibération du conseil municipal sur l'application du PLU en matière de logement

A.— La délibération portant approbation ou révision du PLU dans le droit en vigueur

En vertu de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, les PLU exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière d'aménagement et d'équilibre social de l'habitat. Ils peuvent notamment préciser l'affectation des sols, la destination des constructions et fixer des coefficients d'occupation des sols.

Cet article prévoit également que les PLU comprennent :

- le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la commune,
- un règlement qui fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols,
- et des documents graphiques.

L'article R. 123-1 dispose en outre que le PLU comprend un rapport de présentation. L'article R. 123-2 précise le contenu du rapport de présentation.

L'article L. 123-10 du code de l'urbanisme dispose qu'après enquête publique, le PLU, éventuellement modifié, est approuvé par délibération du conseil municipal.

L'article L. 123-13 prévoit la modification ou la révision du PLU par délibération du conseil municipal après enquête publique.

B.— Le projet de loi prévoit une analyse triennale obligatoire de l'application du PLU au regard de la satisfaction des besoins en logements

Le **paragraphe I** de l'article 2 du projet de loi insère un article L. 123-12-1 dans le code de l'urbanisme, qui prévoit que le conseil municipal procède à une analyse de l'application du PLU au regard de la satisfaction des besoins en logements et de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser, et de la réalisation des équipements correspondants lorsque le rapport de présentation comporte un échéancier.

Il s'agit de rendre le PLU plus opérationnel, en suscitant au sein du conseil municipal un débat sur l'effectivité de son application. Rappelons que c'est notamment sur le fondement du diagnostic contenu dans le PLU que sont évalués les « besoins en logements » à satisfaire. L'évaluation peut aussi être faite sur le fondement du programme local de l'habitat (PLH).

Cette analyse doit être faite trois ans après l'approbation du PLU ou après sa révision. Selon les informations fournies à votre rapporteur par le Gouvernement, ce délai a été fixé en référence à la durée du mandat municipal, qui est de six ans.

A la suite de cette analyse, le PLU peut être maintenu, ou éventuellement modifié ou révisé, à la suite d'une délibération du conseil municipal.

C.- Les modifications introduites par le Sénat

Avec l'avis favorable du Gouvernement, le Sénat a modifié le paragraphe I et a complété l'article 2 par l'insertion d'un paragraphe IA, par le biais d'amendements de MM. Dominique Braye et Pierre Jarlier, rapporteurs.

Le **paragraphe IA** insère un alinéa nouveau après le 14° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, relatif aux PLU. L'alinéa confère, en cohérence avec l'article L. 123-12-1 nouveau, une base légale, au sein de l'article L. 123-1, à l'échéancier prévisionnel que peut comporter le rapport de présentation du PLU. Cet échéancier précise les dates d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Il convient de souligner que l'échéancier, à l'instar du rapport de présentation du PLU qui comprend cet échéancier, n'est pas opposable aux tiers, à la différence du règlement du PLU.

Le Sénat a également modifié la rédaction de l'article L. 123-12-1 nouveau, afin de prévoir l'organisation d'un débat au sein du conseil municipal, plutôt que l'élaboration d'une analyse. Selon les termes de l'amendement, le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée du PLU.

L'amendement sénatorial a en outre limité l'objet du débat à une évaluation des résultats de l'application du plan au regard de la satisfaction des besoins en logements, et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel précité.

M. Pierre Jarlier a précisé qu'« il n'y avait pas lieu de prévoir une délibération sur le maintien en vigueur du PLU. » Il a ajouté qu'« il ne semblait pas opportun de permettre une remise en cause tous les trois ans, à l'occasion de ce débat, de l'ensemble des choix arrêtés dans le PLU » et que « mieux valait s'en tenir à un débat sur la satisfaction des besoins en logements, étant précisé que ces besoins seraient appréciés par le PLU lui-même, dans le respect des dispositions d'un éventuel PLH ».

Votre rapporteur vous propose le maintien du dispositif adopté par le Sénat.

II.– Prorogation jusqu’au 1^{er} janvier 2010 de la date limite de révision simplifiée des POS

A.– Le droit en vigueur impose une révision simplifiée avant le 1^{er} janvier 2006

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains a substitué aux plans d’occupation des sols, les plans locaux d’urbanisme.

Par conséquent, l’article 27 de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l’urbanisme et à l’habitat, codifié à l’article L. 123-19 du code de l’urbanisme, a prévu des dispositions transitoires, assurant le passage d’un type de document à un autre.

Il dispose notamment que les POS approuvés avant l’entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 précitée, qui ont les mêmes effets que les PLU, peuvent faire l’objet d’une révision simplifiée, si cette révision est approuvée avant le 1^{er} janvier 2006 ⁽¹⁾, et si elle a pour objet la réalisation d’une construction ou d’une opération à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, ou la rectification d’une erreur matérielle.

Les POS peuvent également faire l’objet :

– d’une procédure de modification, à condition qu’il ne soit pas porté atteinte à leur économie générale, que la procédure ne réduise pas un espace boisé, une zone agricole ou naturelle et qu’elle ne comporte pas de graves risques de nuisance ;

– d’une procédure de mise en compatibilité avec une opération ayant fait l’objet, au terme d’une enquête publique, d’une déclaration d’utilité ;

– d’une procédure de révision ou de modification par le préfet en application de l’article L. 123-14 du code de l’urbanisme, pour la mise en compatibilité avec les directives territoriales d’aménagement, ou avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral, ou pour permettre la réalisation d’un nouveau projet d’intérêt général ;

– d’une procédure d’approbation dans un délai d’un an après la décision juridictionnelle qui l’a annulé.

⁽¹⁾ La loi n° 2000-1208 fixait initialement la date limite au 1^{er} janvier 2004, et a été prorogée par la loi n° 2003-590.

B.— La prorogation par le projet de loi de la date limite de révision simplifiée

Certaines communes n'ont pas pu satisfaire à cette exigence. Dans l'état actuel du droit, certains projets de construction pourraient donc être bloqués. Il est donc proposé de proroger le dispositif jusqu'en 2010. Votre rapporteur se félicite de cette disposition.

C.— Les modifications apportées par le Sénat

Le Sénat a adopté, avec l'avis favorable du Gouvernement, un amendement de M. Dominique Braye, prévoyant que lorsque le POS est susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement, la procédure d'évaluation environnementale prévue par la section II du chapitre premier du titre II du livre premier doit être respectée.

M. Dominique Braye a précisé que cette évaluation environnementale était imposée aux PLU depuis la transposition en droit français, par l'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004, de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

La Commission a *adopté* deux amendements rédactionnels du rapporteur (**amendements n° 37 et 38**).

III.— Délimitation dans les PLU de secteurs où les programmes de logements doivent prévoir un minimum de logements locatifs

Les servitudes, qui constituent des limitations administratives au droit de propriété, constituent des applications du principe de primauté de l'intérêt public sur les intérêts particuliers.

A.— Les servitudes d'urbanisme dans le droit en vigueur

Dans le droit en vigueur, l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme permet d'instituer, uniquement dans les zones urbaines, trois types de servitudes d'urbanisme :

a) la première permet d'attendre, en gelant les constructions, l'approbation par la commune, d'un « projet d'aménagement global » ;

b) la seconde permet de réserver des emplacements pour la réalisation de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale ;

c) la troisième constitue une forme de pré-emplacement réservé pour la localisation et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts.

B.— Le projet de loi crée une nouvelle catégorie de servitude d'urbanisme

Le **paragraphe III** de l'article 2 du projet de loi ajoute un d) à l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme, afin de permettre aux communes d'instituer des servitudes consistant à délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme devra être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit.

Selon les informations fournies à votre rapporteur, il s'agit d'une disposition plus souple que le b) de l'article L. 123-2. En effet, le projet de loi permet de définir des pourcentages de construction de logements locatifs, au sein d'un programme, qui peut également prévoir la construction de locaux à usage professionnel, par exemple, alors que le b) de l'article L. 123-2 ne permet aux communes que d'instituer une servitude globale.

Le Sénat a complété cet alinéa, par le biais d'un amendement des rapporteurs, prévoyant que la servitude ne peut être instituée que dans le respect des objectifs de mixité sociale. En effet, il s'agit de permettre aux communes d'adapter la servitude imposée à la situation locale. Ainsi que le précise M. Pierre Jarlier, « à titre d'exemple, dans les secteurs comprenant peu de logements sociaux, le PLU pourrait imposer la construction de tels logements, tandis que dans les secteurs comprenant une forte proportion de logements sociaux, il devrait plutôt prévoir la construction de logements intermédiaires ou privés ».

Il a également adopté un amendement rédactionnel.

Par le biais d'un amendement du rapporteur Pierre Jarlier, le Sénat a, en outre, complété le paragraphe III par un 1° afin d'étendre le champ d'application des servitudes d'urbanisme définies à l'article L. 123-2, aux zones à urbaniser, alors que le droit en vigueur le limite aux seules zones urbaines.

La Commission a *adopté* un amendement rédactionnel du rapporteur (**amendement n° 39**).

IV.— Aménagement du droit de délaissement

A.— Une contrepartie des servitudes d'urbanisme

Dans le droit en vigueur, les droits de délaissement sont prévus par le titre troisième du livre II du code de l'urbanisme. Le propriétaire d'un bien frappé de servitudes telles qu'il ne peut réellement en disposer reçoit en contrepartie le droit d'exiger de la collectivité qu'elle acquière ce bien.

1. Procédure

L'article L. 230-1 prévoit que la mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de

la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

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

L'article L. 230-3 prévoit que la collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

2. Fixation et paiement du prix

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

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

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

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

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

B.- Le projet de loi aménage le droit de délaissement pour tenir compte de cette nouvelle servitude

Le **paragraphe IV** insère deux alinéas après le troisième alinéa de l'article L. 230-3 du code de l'urbanisme, afin de prévoir qu'en cas de demande

d'acquisition motivée par les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements :

– la collectivité ou le service public ayant fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans un délai de six mois à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire, alors que ce délai est d'un an pour les autres servitudes ;

– en cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard dix-huit mois à compter de la réception en mairie de la demande, alors que ce délai est de deux ans pour les autres servitudes ;

– à défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an accordé à la collectivité ou au service public pour se prononcer sur l'acquisition du terrain, le juge de l'expropriation peut uniquement être saisi par la collectivité ou le service public pour prononcer le transfert de propriété et fixer le prix de l'immeuble, alors qu'il peut normalement également être saisi par le propriétaire. En effet, dans la procédure prévue par le projet de loi, la commune n'est pas obligée d'acquérir le terrain, il n'est par conséquent pas opportun de permettre au propriétaire de saisir le juge ;

– ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire, et notamment de l'indemnité de remplacement, alors qu'il doit normalement être fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement. En effet, l'indemnité de remplacement, ou de réemploi, permet à l'exproprié de couvrir ses frais de réinstallation, et représente en général 15 à 30 % de l'indemnité principale. Le projet de loi exclut cette indemnité car le propriétaire n'est pas contraint de s'installer ailleurs.

C.– Les modifications apportées par le Sénat

Le Sénat a adopté un amendement de MM. Dominique Braye et Pierre Jarlier de réécriture globale du paragraphe IV.

Dans sa version issue du Sénat, le **premier alinéa du paragraphe IV** dispose que lorsque la demande d'acquisition est motivée par les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements imposées en application du d de l'article L. 123-2, le juge de l'expropriation ne peut être saisi que par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale qui a fait l'objet de la mise en demeure.

Il fixe le prix de l'immeuble, qui est alors exclusif de toute indemnité accessoire, notamment de l'indemnité de réemploi. La commune ou l'établissement public dispose d'un délai de deux mois à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive pour notifier sa décision au propriétaire et, si elle décide d'acquérir le bien, en règle le prix dans un délai de six mois à compter de cette décision.

Il s'agit d'empêcher le propriétaire de réclamer une indemnisation au motif que, parce que la commune a réservé dans son PLU un secteur au logement social, son terrain aurait subi une dévaluation.

De plus, selon le rapporteur de la Commission des lois du Sénat, cette nouvelle rédaction permet de lever toute ambiguïté en précisant que la commune n'est pas tenue d'acquérir un bien si le propriétaire exerce son droit de délaissement. En outre, la commune se voit accorder les délais de droit commun en matière de droit de délaissement, pour se prononcer sur l'acquisition et régler le prix de vente.

Le **second alinéa du paragraphe IV**, dans sa version issue du Sénat, prévoit que la procédure peut être menée, à la demande de la commune ou de l'établissement public qui a fait l'objet de la mise en demeure, par un établissement public y ayant vocation ou un concessionnaire d'une opération d'aménagement.

Selon M. Dominique Braye, l'amendement tend à permettre aux communes de déléguer la procédure de droit de délaissement à des offices publics d'aménagement et de construction (OPAC) ou à des sociétés d'économie mixte (SEM). Ces derniers pourront ainsi se porter acquéreurs des terrains et mener eux-mêmes la procédure.

V.– Cas d'inapplicabilité de la procédure de délaissement

Le **paragraphe V** du projet de loi modifie l'article L. 230-4 du code de l'urbanisme. Dans le droit en vigueur, les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 du code de l'urbanisme posent le principe de l'obligation pour la commune d'acquérir le bien lorsque le propriétaire met en œuvre son droit de délaissement. Dans le cadre de cette obligation, l'article L. 230-4 du code de l'urbanisme dispose que si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi dans un délai de trois mois après l'expiration du délai d'un an s'imposant à la collectivité ou au service public pour se prononcer sur l'acquisition du terrain, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables, c'est-à-dire que la servitude disparaît. La saisine du juge de l'expropriation reste néanmoins possible au-delà de ce délai de trois mois.

En vertu du paragraphe V, ces dispositions ne seraient pas applicables aux terrains sur lesquels un pourcentage minimum de catégories de logements locatifs défini par le plan local d'urbanisme devrait être construit.

VI.– Conditions d'application

Le **paragraphe VI** précise les conditions d'application du droit de délaissement spécifique créé par l'article 2, dont la particularité est que la commune n'est pas contrainte d'acquérir le terrain, en insérant un article

L. 230-4-1 nouveau dans le code de l'urbanisme. Si la commune ne souhaite pas acquérir le terrain, le propriétaire peut, dans un délai de deux ans, déposer une demande de permis de construire, sans que l'obligation relative aux programmes de logements lui soit opposable. Au-delà de ce délai, l'obligation précitée s'applique de plein droit. Le délai est de six mois si la commune ou l'EPCI n'a pas fait connaître sa décision.

Par le biais d'un amendement du rapporteur de sa Commission des affaires économiques et du rapporteur de sa Commission des lois, et par coordination avec un amendement adopté précédemment ⁽¹⁾, le Sénat a modifié les délais applicables lorsque la commune ou l'EPCI n'a pas fait connaître sa décision : le délai de six mois a été allongé à un an, comme le prévoit le droit commun. En cas de saisine du juge de l'expropriation, le délai est de deux mois.

VII.– Possibilité de majorer le coefficient d'occupation du sol

A.– Le coefficient d'occupation du sol : un outil de limitation de la densité

L'article R. 123-10 du code de l'urbanisme dispose que le coefficient d'occupation du sol, qui détermine la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

En application de l'article L. 123-1 du code précité, le règlement du PLU peut, à titre facultatif, fixer un ou plusieurs COS. En outre, le même article prévoit que le PLU peut délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants peuvent être imposés ou autorisés avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles relatives au coefficient.

B.– La possibilité de le majorer dans la limite de 50 %

Le **paragraphe VII** de l'article 2 dispose que dans les communes de plus de 20 000 habitants et les communes de plus de 1 500 habitants appartenant à une agglomération de plus de 50 000 habitants au sens du recensement général de la population, où se manifestent d'importants besoins en logements et, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du plan local d'urbanisme, le conseil municipal peut, par délibération motivée, 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.

(1) *Au paragraphe IV de l'article 2.*

La délibération fixe pour chaque secteur cette majoration qui ne peut excéder 50 %. Cette disposition n'est applicable qu'aux permis de construire délivrés avant le 1^{er} janvier 2010.

Le Sénat a apporté des modifications rédactionnelles à ce paragraphe.

Votre rapporteur s'associe aux propos du rapporteur de la Commission des affaires économiques du Sénat qui remarque que l'article L. 127-1 du code de l'urbanisme permet déjà aux communes de majorer leur COS pour faciliter la réalisation de logements sociaux, et que ce dispositif est peu utilisé. Cela étant, il vous propose son adoption sans modification.

VIII.— Faculté pour le préfet de modifier les documents d'urbanisme

Le **paragraphe VIII** prévoit que quand un POS ou un PLU comprend des dispositions ne permettant manifestement pas la construction des logements nécessaires à la satisfaction des besoins, le préfet, après avis du comité régional de l'habitat, peut demander à la commune d'engager la modification ou la révision du plan.

Si dans un délai de six mois, la commune n'a pas engagé la procédure ou si dans un délai de deux ans la modification ou la révision n'a pas été menée à bien, le préfet peut notifier à la commune, par lettre motivée, les modifications qu'il estime nécessaires d'apporter au plan. Le plan d'occupation des sols ou le plan local d'urbanisme est alors modifié ou révisé.

Le Sénat, par le biais d'un amendement de MM. Dominique Braye et Pierre Jarlier ayant recueilli l'avis favorable du Gouvernement, a supprimé ce paragraphe. En effet, le rapporteur de la Commission des affaires économiques du Sénat a estimé que le préfet disposait déjà de moyens très importants en amont de l'élaboration des PLU. Il a ajouté que les services de l'Etat étaient présents tout au long de la procédure d'élaboration des documents d'urbanisme. Enfin, une fois le PLU élaboré, celui-ci est envoyé au préfet.

Le Gouvernement s'est prononcé en faveur de cette suppression, au motif que le Sénat avait adopté un amendement rendant obligatoire les programmes locaux de l'habitat. Votre rapporteur vous propose le maintien de cette suppression.

La Commission a examiné un amendement de M. Jean-Pierre Abelin prévoyant la consultation des organismes d'habitations à loyer modéré au cours de l'élaboration des PLU et des SCOT.

Le rapporteur s'est déclaré défavorable à cet amendement dans la mesure où il risquait d'alourdir les procédures et d'accroître les risques d'annulation contentieuse des PLU.

Le Président Patrick Ollier et M. Serge Poignant ont indiqué partager la position du rapporteur puis M. Jean-Pierre Abelin a *retiré* son amendement.

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

Article 2 bis (nouveau)

**Extension aux syndicats mixtes de la compétence
en matière de programme local de l'habitat**

Cet article a pour objet d'étendre aux syndicats mixtes constitués de communes et d'EPCI, et à ceux composés d'EPCI, la compétence en matière d'élaboration du PLH.

Cet article a été adopté par le biais d'un amendement ayant recueilli un avis favorable du rapporteur, mais un avis de sagesse du Gouvernement. Il étend aux syndicats mixtes composés de communes et d'EPCI, et ceux composés d'EPCI, la compétence pour élaborer des PLH.

Dans le droit existant, le premier alinéa de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation, dont la rédaction est issue de l'adoption de l'article 61 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales, dispose que le PLH est établi par un EPCI, pour l'ensemble de ses communes membres.

Selon l'auteur de l'amendement, le sénateur Vanlerenberghe, la rédaction de cet alinéa, en ôtant aux syndicats mixtes la compétence pour élaborer les PLH, « a provoqué de réelles difficultés sur le terrain », dans la mesure où certains syndicats se sont vus refuser l'attribution de subventions pour l'étude des PLH. Le sénateur a ajouté que les syndicats avaient montré qu'ils avaient les structures et les moyens techniques pour assurer cette compétence.

Cependant, depuis l'entrée en vigueur de l'article 61 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales, le PLH, parce qu'il revêt un caractère programmatique et opérationnel, ne peut plus être élaboré que par les établissements publics de coopération intercommunale compétents. De plus, le PLH constitue le fondement sur lequel les aides à la pierre peuvent faire l'objet d'une délégation de compétence aux EPCI.

Par conséquent, votre rapporteur estime qu'ouvrir la possibilité aux syndicats mixtes d'élaborer un PLH, est source de complexité. En effet, pour pouvoir établir un PLH sur son périmètre, un syndicat mixte qui comporte un ou plusieurs EPCI – compétents, à titre obligatoire, pour élaborer un PLH – devrait se voir transférer cette compétence par les EPCI précités. Or, en application de la loi n° 2004-809, cette compétence ne peut être partagée.

En outre, le fait de transférer cette compétence à un syndicat mixte, empêcherait les EPCI concernés d'obtenir la délégation de compétence en matière

d'aides à la pierre, prévue par l'article 61 de la loi n° 2004-809, dans la mesure où ils ne seraient plus dotés d'un PLH sur leur territoire.

C'est pourquoi votre rapporteur vous propose :

– d'assouplir le dispositif adopté par le Sénat, en prévoyant que lorsque les périmètres des EPCI compétents en matière de PLH diffèrent fortement 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 élaborer, en l'absence de schéma de cohérence territorial prescrit sur ce territoire, des études de cadrage sur l'habitat ;

– de supprimer cet article, et de le déplacer dans le chapitre V du titre II, après l'article 8 *decies*, consacré au « plan départemental de l'habitat ».

Suivant l'avis de son rapporteur, la Commission a *adopté* un amendement de suppression de cet article (**amendement n° 40**).

Après l'article 2 bis

La Commission a examiné un amendement présenté par M. Martial Saddier donnant aux maires ou aux présidents d'établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) la possibilité de fixer, dans les documents d'urbanisme, un pourcentage de logements bénéficiaires de dispositifs de défiscalisation.

M. Martial Saddier a souligné l'importance du problème posé, dans certaines communes, par la pression des promoteurs immobiliers désireux de tirer parti des dispositifs de défiscalisation au profit de l'investissement immobilier locatif. Il a rappelé qu'il en résultait, d'une part, une forte augmentation des prix des terrains et, d'autre part, la construction d'un grand nombre de logements susceptibles d'aboutir à des concentrations urbaines qui ne sont pas souhaitables. Il a noté que, face à ce phénomène, les maires étaient dépourvus de moyens d'action dès lors que les projets conduits l'étaient dans le respect des documents d'urbanisme.

Le rapporteur s'est déclaré défavorable à cet amendement en jugeant que la mise en œuvre d'avantages fiscaux portant sur des impôts d'Etat ne pouvait être déléguée au niveau local.

Le Président Patrick Ollier a estimé que la rédaction proposée était suffisamment ambiguë pour que la recevabilité de l'amendement au regard de l'article 40 de la Constitution soit incertaine.

M. Jérôme Bignon a jugé que l'amendement soulevait une question extrêmement pertinente : celle des prérogatives des maires pour agir sur la quantité de logements construits, d'une part, et sur le type de logements construits,

d'autre part, dans le cadre des dispositifs de défiscalisation. Il a toutefois estimé sa rédaction insatisfaisante dans la mesure où elle donne aux élus locaux la possibilité de remettre en cause des zonages définis par la loi.

Mme Nathalie Gautier a souligné que le dispositif de défiscalisation dit « Robien » entraînait effectivement de nombreux effets pervers. Elle a noté que, dans certaines agglomérations comme celle de Lyon, il créait une pression spéculative empêchant des familles de se loger dans des conditions abordables.

M. François Brottes, revenant sur l'intervention du Président Patrick Ollier, a noté que l'amendement visait à limiter le bénéfice d'un avantage fiscal et qu'il n'entraînerait donc pas de pertes de recettes mais au contraire une moindre dépense fiscale.

Puis, il a souligné la nécessité d'adapter aux situations locales la mise en œuvre des objectifs nationaux comme l'estiment souvent des orateurs de la majorité s'agissant de l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux. Rappelant que son groupe avait souligné les risques présentés par le dispositif dit « Robien », il a jugé souhaitable de réfléchir à un mécanisme permettant localement d'en réguler les effets pervers.

Le Président Patrick Ollier a répété qu'en dépit de l'intention de l'auteur, la rédaction proposée ne lui paraissait pas dépourvue d'ambiguïtés.

M. François Brottes a indiqué qu'il serait possible de les lever en sous-amendant cet amendement.

M. Philippe Pemezec a estimé qu'il convenait de se garder de généralisations trop rapides et a rappelé que le dispositif dit « Robien » ne présentait pas des effets pervers partout.

Usant de la faculté ouverte par l'article 38 du Règlement, M. Michel Piron a estimé nécessaire de distinguer la forme et le fond. Il a indiqué que, sur la forme, l'amendement mériterait clairement d'être amélioré. Sur le fond, il a jugé que le dispositif « Robien » permettait, en accroissant l'offre de logements locatifs, de peser à la baisse sur les loyers, tout en admettant qu'il conviendrait de réfléchir à sa territorialisation comme le propose l'amendement.

M. François Brottes a rappelé que l'amendement ne visait pas à mettre en cause le dispositif dit « Robien » mais simplement à ouvrir une faculté nouvelle aux élus locaux.

Le Président Patrick Ollier a constaté qu'une large convergence de vues existait, d'une part, sur la pertinence de la question soulevée par l'amendement et, d'autre part, sur la nécessité de l'améliorer formellement. Il a donc suggéré à son auteur de le retirer pour préparer, en association avec le rapporteur et avec les commissaires intéressés, une rédaction nouvelle d'ici la séance publique.

M. Martial Saddier, après avoir précisé qu'il ne portait pas un jugement global critique sur le dispositif dit « Robien », a *retiré* son amendement.

CHAPITRE III

SECURISER LES AUTORISATIONS D'URBANISME ET LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

[Division et intitulé nouveaux]

A l'exception de l'article 3, issu du projet de loi initial, l'ensemble des articles du présent chapitre sont des articles additionnels introduits par le biais d'amendements du rapporteur de la commission des affaires économiques du Sénat, M. Dominique Braye, et du rapporteur de la commission des lois du Sénat, M. Pierre Jarlier.

S'agissant de l'article 3, il habilite l'Etat à délivrer les permis de construire à la société nationale de construction pour les travailleurs (Sonacotra), et ce, afin de permettre à cette société de remplir la mission qui lui a été confiée par le Premier ministre en septembre dernier : réaliser 5 000 logements d'urgence et d'insertion.

S'agissant des articles additionnels au projet de loi initial, les amendements sont issus des propositions du groupe de travail pour une meilleure sécurité juridique des autorisations d'urbanisme, présidé par M. Philippe Pelletier, actuel président de l'agence nationale d'amélioration de l'habitat.

Rappelons en effet que ce groupe de travail a constaté, au terme de ses auditions, que :

– les aménageurs, promoteurs et investisseurs regrettent que les autorisations d'urbanisme qu'ils obtiennent soient souvent différées dans leur mise en œuvre par des contentieux dont le temps de traitement est souvent incompatible avec celui de l'activité économique ;

– que les architectes se sont inquiétés à la fois de l'aléa qui assortit les demandes d'autorisations d'urbanisme dont ils assurent la préparation et du risque, face à des règles trop complexes ou imprécises, et que la création architecturale s'en trouve bridée à l'excès ;

– que les élus locaux, comme les services de l'Etat, ont notamment déploré la formation insuffisante des agents attachés à l'instruction et au contrôle des autorisations d'urbanisme ;

– que les magistrats de l'ordre administratif et de l'ordre judiciaire ont souligné l'encombrement de leurs rôles, l'insuffisance de leurs moyens humains et matériels et la complexité des règles juridiques dont il leur appartient de sanctionner la violation ;

– que les notaires ont regretté l'insécurité qui assortit souvent les mutations d'immeubles faute d'une meilleure prescription des actions ; et les avocats ont convenu que la difficulté des mécanismes procéduraux et des règles applicables rendait le droit de l'urbanisme peu accessible à des non spécialistes de la matière.

Sur le fondement de ce constat, le groupe de travail a formulé un certain nombre de propositions, avec 5 objectifs :

- l'amélioration de la qualité de la règle d'urbanisme ;
- la formation et l'information de ceux qui participent à la chaîne de préparation, d'instruction et de contrôle des autorisations d'urbanisme ;
- l'amélioration des conditions de déroulement de la phase d'instruction des documents ;
- *l'accélération du contentieux*, sans altérer le principe du contradictoire ni bouleverser les règles de procédure ;
- *la consolidation*, à long terme, sur le modèle de la prescription civile et pénale, des *effets d'une situation juridiquement irrégulière*, pour les constructions existantes, au regard des autorisations d'urbanisme.

Les amendements votés par le Sénat portent sur les deux derniers objectifs formulés par le groupe de travail :

- l'article 3 *bis* institue un délai de prescription administrative de dix ans à compter de l'achèvement d'une construction afin qu'au terme de ce délai, la méconnaissance des règles d'urbanisme ou des règles applicables aux autorisations d'urbanisme ne puisse plus être opposée ;
- l'article 3 *ter* tend à encadrer strictement les conditions permettant d'intenter une action en démolition ;
- l'article 3 *quater* permet au juge administratif d'annuler partiellement un permis de construire, lorsque certaines parties seulement du projet, détachables de l'ensemble, sont reconnues illégales ;
- en contrepartie de l'article 3 *ter*, l'article 3 *quinquies* permet au préfet, lorsqu'il intervient au titre du contrôle de légalité, de demander au tribunal de grande instance d'ordonner la démolition d'une construction qui aurait été édifiée sur la base d'un permis de construire illégal annulé par le tribunal administratif ;
- l'article 3 *sexies* encadre la qualité pour agir devant les juridictions administratives des associations de protection de la nature et de l'environnement agréées au titre de l'article L. 141-1 du code de l'environnement, et ce, afin d'éviter la multiplication des recours contentieux.

Article 3

Compétence de l'Etat pour délivrer les permis de construire aux sociétés de construction dont il possède plus de la moitié du capital

Cet article a pour objet de permettre à l'Etat de délivrer les permis de construire aux sociétés de construction dont il possède plus de la moitié du capital. Il s'agit, de fait, de la société nationale de construction pour les travailleurs (Sonacotra).

A.– La répartition des compétences pour la délivrance des permis de construire

1. Le droit commun : la compétence du maire au nom de la commune

L'article L. 421-2-1 du code de l'urbanisme prévoit que dans les communes où un PLU a été approuvé, le permis de construire est délivré par le maire au nom de la commune.

2. La possibilité pour l'Etat de délivrer certains permis de construire

En vertu du même article, sont délivrés ou établis, au nom de l'Etat, par le maire ou le représentant de l'Etat dans le département après avis du maire ou du président de l'établissement public compétent, les autorisations ou actes relatifs à l'utilisation et à l'occupation du sol concernant :

a) les constructions, installations ou travaux réalisés pour le compte de l'Etat, de la région, du département, de leurs établissements publics et concessionnaires ainsi que pour le compte d'Etats étrangers ou d'organisations internationales ;

b) les ouvrages de production, de transport, de distribution et de stockage d'énergie, ainsi que ceux utilisant des matières radioactives ; un décret en Conseil d'Etat détermine la nature et l'importance de ces ouvrages ;

c) les constructions, installations ou travaux réalisés à l'intérieur des périmètres des opérations d'intérêt national dans les conditions définies par décret en Conseil d'Etat.

En outre, l'article 1^{er} du projet de loi prévoit la possibilité pour l'Etat de délivrer des permis de construire jusqu'au 1^{er} janvier 2010, pour la construction de logements sur des terrains appartenant à l'Etat ou à ses établissements publics.

B.– Le projet de loi vise la délivrance de permis de construire au profit de la Sonacotra

L'article 3 du projet de loi complète l'article L. 421-2-1 du code de l'urbanisme par un d) prévoyant que sont délivrés ou établis, au nom de l'Etat, par le maire ou le représentant de l'Etat dans le département après avis du maire ou du président de l'établissement public compétent, les autorisations ou actes relatifs à

l'utilisation et à l'occupation du sol concernant les logements construits par des sociétés de construction dans lesquelles l'Etat détient la majorité du capital.

De fait, c'est la Sonacotra qui est visée par le présent article. La Sonacotra est une société anonyme d'économie mixte comptant quatre actionnaires principaux :

- l'Etat,
- la Caisse des dépôts et consignations,
- le Crédit foncier,
- et le groupe SA HLM Logirep.

Créée en 1956, la Sonacotra a pour objet de loger les travailleurs migrants venus seuls en France. Cette société a vu sa mission élargie en 1993 à tous ceux et celles qui, salariés ou sans emploi, ne trouvent pas leur place dans le logement social traditionnel.

En décembre 1994, les pouvoirs publics ont créé les résidences sociales, qui regroupent sous une même catégorie les foyers de travailleurs migrants et les foyers de jeunes travailleurs. Depuis la fin des années 1990, la Sonacotra s'implique dans l'accueil des demandeurs d'asile. Enfin, la société est parfois sollicitée pour l'accueil des populations sinistrées : elle l'a été, en mars 2001, à la suite des inondations dans le département de la Somme et en septembre de la même année, lors de l'explosion de l'usine AZF de Toulouse.

Actuellement, la société possède un parc de 437 résidences, offrant, pour les personnes bénéficiant de faibles ressources, plus de 72 000 logements. 276 foyers traditionnels continuent d'héberger des personnes seules, tandis que les résidences sociales, au nombre aujourd'hui de 161, présentent de nouvelles formes d'habitat pouvant loger de jeunes familles.

Enfin, au sein des résidences, les structures accueillant les demandeurs d'asile se sont multipliées et l'entreprise continue d'offrir des logements pour la location. La capacité totale d'accueil des demandeurs d'asile, qui s'élève à 5 332 places, se répartit de la façon suivante : 1 792 places sur les 28 centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA), et 3 540 places en dispositif d'accueil d'urgence des demandeurs d'asile (AUDA). Les structures CADA et AUDA sont intégrées au sein des résidences. Sur les 3 540 places AUDA, 1.420 concernent l'accueil temporaire dans le cadre de la résorption des flux liés à Sangatte et au Pas-de-Calais, ainsi qu'à l'hébergement hivernal.

Or, le Premier ministre a confié à la Sonacotra la mission de réaliser 5 000 logements d'urgence et d'insertion. Rappelons en effet que lors de sa conférence de presse du 1^{er} septembre 2005, celui-ci a annoncé « la réquisition de terrains dans des programmes d'intérêt général », ajoutant que « cette réquisition [permettrait] à la Sonacotra de réaliser 5 000 logements d'urgence et d'insertion d'ici la fin du premier trimestre 2006 sur les terrains réquisitionnés. »

C'est afin de permettre la réalisation de ces logements que cet article étend la compétence de l'Etat pour la délivrance de permis de construire.

Le Sénat a modifié cet article, par le biais d'un amendement rédactionnel de M. Dominique Braye, rapporteur de la commission des affaires économiques, ayant recueilli l'avis favorable du Gouvernement.

Suivant l'avis de son rapporteur, la Commission a *adopté* cet article *sans modification*.

Article 3 bis (nouveau)

(article L. 111-12 [nouveau] du code de l'urbanisme)

Délai de prescription pour les constructions achevées

Introduit par le biais d'un amendement de MM. Dominique Braye et Pierre Jarlier, ayant été sous-amendé par le Gouvernement, cet article a pour objet d'assurer la sécurité juridique des autorisations d'urbanisme, en instituant un délai de prescription administrative de dix ans à compter de l'achèvement d'une construction afin qu'au terme de ce délai, la méconnaissance des règles d'urbanisme ou des règles applicables aux autorisations d'urbanisme ne puisse plus être opposée.

A.– Le droit en vigueur pose des problèmes d'insécurité juridique

Dans le droit existant, des travaux réalisés sur une construction irrégulière impliquent que celle-ci soit préalablement régularisée, ce qui entraîne une grande insécurité juridique en cas de mutation d'immeuble.

Dans son rapport présenté en janvier 2005 au ministre de la justice et au ministre de l'équipement, le groupe de travail présidé par M. Philippe Pelletier, président de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, souligne qu'« *il paraît anormal que, dans le domaine de l'urbanisme, alors qu'il existe une prescription pénale (trois ans) et une prescription civile (dix ans), il n'existe pas de prescription administrative. C'est ainsi que des travaux réalisés sur une construction irrégulière doivent toujours préalablement impliquer une régularisation de la construction existante, en cas de nouvelle intervention sur celle-ci (Conseil d'Etat, 9 juillet 1986, Mme Thalamy).*

« Ainsi, même après l'extinction des actions pénale ou civile, une telle construction ne cesse pas d'être irrégulière au plan administratif, avec l'insécurité juridique que cela emporte en cas de mutation de l'immeuble ou de travaux sur celui-ci, y compris de nombreuses années après l'achèvement de la construction.

« En l'état du droit, l'irrégularité administrative est, contre toute logique, perpétuelle. Il importe donc d'instaurer par une disposition de nature nécessairement législative, le principe d'une prescription administrative au terme

de laquelle, passé un certain délai à compter de son achèvement, toute construction sera réputée régulière avec toutes conséquences de droit. »

B.– La prescription décennale proposée par le Sénat

Le Sénat a donc adopté, avec l'avis favorable du Gouvernement, un amendement de M. Dominique Braye et de M. Pierre Jarlier, portant article additionnel, et insérant dans le code de l'urbanisme un article L. 111-12 nouveau renforçant la sécurité juridique des constructions achevées en instituant une prescription administrative de 10 ans.

Selon le rapporteur de la commission des affaires économiques du Sénat, « ce délai correspond au délai instauré par l'article L. 315-1 du code de l'urbanisme pour l'action en justice née de la violation des règles applicables aux lotissements. »

L'article L. 111-12 nouveau dispose donc que 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.

L'article 3 *bis* précise en outre que cette prescription n'est pas applicable dans les cas suivants :

– lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;

– lorsque la construction a fait l'objet d'une décision d'un tribunal de l'ordre judiciaire ordonnant sa démolition ;

– lorsque la construction est située sur le domaine public ;

– lorsque la construction est située dans un site classé ou un parc naturel ;

– lorsque le permis de construire a été obtenu par fraude.

Enfin, le second paragraphe de cet article prévoit que le délai de dix ans mentionné au premier alinéa de l'article L. 111-12 du code de l'urbanisme court à compter de la date de publication de la loi pour les constructions achevées avant cette date.

Suivant l'avis de son rapporteur, la Commission a *adopté* cet article *sans modification*.

Article 3 ter (nouveau)
(article L. 480-13 du code de l'urbanisme)

Action en démolition

Cet article a pour objet de mieux circonscrire l'action en démolition.
--

A.– Le droit en vigueur est source d'insécurité juridique

1. La loi permet au juge d'annuler un permis de construire pendant cinq ans après l'achèvement des travaux

Dans le droit existant, l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme dispose que lorsqu'une construction a été édiflée conformément à un permis de construire, le propriétaire ne peut être condamné par un tribunal de l'ordre judiciaire du fait de la méconnaissance des règles d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publique que si, préalablement, le permis a été annulé pour excès de pouvoir ou si son illégalité a été constatée par la juridiction administrative. L'action en responsabilité civile se prescrit, en pareil cas, par cinq ans après l'achèvement des travaux.

Ainsi la légalité d'un permis de construire peut-elle être remise en cause par le juge administratif, s'il est saisi par le juge judiciaire d'une question préjudicielle en déclaration d'illégalité, et ce, pendant un délai de cinq ans après l'achèvement des travaux.

En effet, l'article L. 480-13 exige simplement que l'illégalité ait été préalablement constatée par le juge administratif. Si le permis n'a pas été annulé, cette question constitue devant le juge civil une question préjudicielle tranchée par le juge administratif saisi d'un recours en appréciation de validité. Enfin, l'article prévoit que l'action en responsabilité civile est prescrite cinq ans après l'achèvement des travaux, cette notion pouvant être établie par tous moyens.

2. La jurisprudence a accru cette insécurité juridique

S'agissant de l'application de cet article, la Cour de cassation a précisé que le juge judiciaire devait s'assurer de trois éléments : la contestation doit être sérieuse, avoir sa source dans la violation présumée d'une servitude d'urbanisme, et cette violation présumée doit avoir causé un préjudice au demandeur.

En outre, la troisième chambre civile de la Cour de cassation, dans une décision *M. Crista* du 21 mars 2001, a admis que la violation d'une règle d'urbanisme simplement permissive pouvait être invoquée à l'appui d'une action civile en démolition ou en indemnité.

B.– Le Sénat propose de mieux circonscrire les actions en démolition

Conformément aux conclusions du rapport rendu par le groupe de travail présidé par M. Philippe Pelletier sur la sécurité juridique des autorisations d'urbanisme, MM. Dominique Braye et Pierre Jarlier, respectivement rapporteur

de la commission des affaires économiques et rapporteur de la commission des lois du Sénat, ont présenté un amendement de réécriture de l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme. Cet amendement, adopté par le Sénat, a recueilli l'avis favorable du Gouvernement.

Dans sa rédaction issue du Sénat, l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme circonscrit l'action en démolition :

– en cantonnant la possibilité d'une condamnation à démolition à l'hypothèse d'une annulation préalable du permis de construire par le juge administratif dans le cadre d'un recours pour excès de pouvoir, sans préjudice des dispositions générales du droit des biens qui doivent toujours permettre d'obtenir la démolition d'une construction édifiée, non pas en méconnaissance d'une règle d'urbanisme, mais en violation du droit de propriété ou d'une servitude de droit privé ;

– en imposant, en cas d'annulation préalable et définitive du permis de construire, que l'action en démolition soit exercée devant le juge civil dans le délai de deux ans qui suit la décision définitive, l'allocation de dommages et intérêts demeurant en tout état de cause possible en réparation du préjudice subi ;

– en ne rendant plus possible, en cas d'absence de recours en annulation préalable du permis de construire, l'exception d'illégalité à son encontre au-delà d'un délai de deux ans à compter de l'achèvement de la construction.

S'agissant de ce délai, le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement s'est interrogé sur l'opportunité de ramener à deux ans, le délai actuellement prévu par la loi, qui est de cinq ans. Cependant, le rapporteur de la commission des lois du Sénat estime que *« le délai actuel de cinq ans est manifestement excessif au regard de l'insécurité juridique qu'il génère. Un délai de deux ans à compter de l'achèvement de la construction apparaît plus raisonnable, dès lors qu'il s'agit de permettre aux tiers intéressés de se manifester à raison du préjudice que peut leur causer la construction édifiée. »*

Enfin l'article 3 *bis* prévoit que lorsque l'achèvement des travaux est intervenu avant la publication du projet de loi, la prescription continue à courir selon son régime.

Suivant l'avis de son rapporteur, la Commission a *adopté* cet article *sans modification*.

Article 3 quater (nouveau)

(article L. 600-5 [nouveau] du code de l'urbanisme)

Annulation partielle des permis de construire par le juge administratif

Cet article permet au juge administratif d'annuler partiellement un permis de construire, lorsque certaines parties seulement du projet, détachables de l'ensemble, sont reconnues illégales.

Dans le droit existant, à l'exception des dispositions à caractère financier, les autorisations d'occupation des sols sont considérées par le juge comme indivisibles. Dès lors, le vice retenu par le tribunal, quel qu'il soit, entraîne leur disparition totale.

C'est la raison pour laquelle le Sénat a adopté un amendement présenté par M. Dominique Braye, et M. Pierre Jarlier, rapporteurs, inspiré du rapport de M. Philippe Pelletier mentionné ci-dessus, ayant recueilli l'avis favorable du Gouvernement. L'article 3 *quater* crée un article L. 600-5 nouveau après l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, afin de permettre au juge administratif de n'annuler que partiellement un permis de construire, lorsque certaines parties seulement du projet, détachables de l'ensemble, sont reconnues illégales.

Selon le rapporteur pour avis du Sénat, une telle possibilité serait cohérente avec celle qui est déjà reconnue au juge des référés d'ordonner la suspension de l'exécution d'une décision « ou de certains de ses effets » en application des dispositions de l'article L. 521-1 du code de justice administrative.

L'article L. 600-5 nouveau prévoit également que l'autorité compétente prend ensuite, à la demande du bénéficiaire du permis, un arrêté modificatif tenant compte de la décision juridictionnelle.

Suivant l'avis de son rapporteur, la Commission a *adopté* cet article *sans modification*.

Article 3 quinquies (nouveau)

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

Possibilité pour le préfet d'engager une action en démolition

Cet article a pour objet de permettre au préfet, lorsqu'il intervient au titre du contrôle de légalité, de demander au tribunal de grande instance d'ordonner la démolition d'une construction qui aurait été édifiée sur la base d'un permis de construire illégal annulé par le tribunal administratif.

L'article a été introduit dans le projet de loi initial par le biais d'un amendement du rapporteur de la commission des affaires économiques, M. Dominique Braye, et du rapporteur de la commission des lois du Sénat,

M. Pierre Jarlier. Inspiré du rapport de M. Philippe Pelletier mentionné ci-dessus, il a recueilli un avis favorable du Gouvernement.

Dans le droit existant, le préfet ne peut engager une action en démolition puisqu'il n'a pas la qualité de tiers « lésé ». Or, si l'article 3 *ter* du projet de loi propose une nouvelle rédaction de l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme afin d'encadrer strictement les possibilités d'action en démolition, le rapport de M. Pelletier conclut à la nécessité de compléter ce dispositif en donnant au préfet intérêt pour agir.

C'est pourquoi le Sénat a adopté un article L. 600-6 nouveau dans le code de l'urbanisme, disposant que lorsque la juridiction administrative, saisie d'un déferé du préfet, a annulé par une décision devenue définitive un permis de construire pour un motif non susceptible de régularisation, le préfet peut engager une action civile en vue de la démolition de la construction dans les conditions et délais définis par le deuxième alinéa de l'article L. 480-13.

Suivant l'avis de son rapporteur, la Commission a *adopté* cet article *sans modification*.

Article 3 sexies (nouveau)

Intérêt pour agir des associations agréées

<p>Cet article a pour objet d'encadrer la qualité pour agir devant les juridictions administratives des associations de protection de la nature et de l'environnement agréées au titre de l'article L. 141-1 du code de l'environnement. Introduit par le biais d'un amendement de M. Dominique Braye, il a recueilli un avis défavorable du Gouvernement.</p>
--

L'article L. 142-1 du code de l'environnement a pour objet l'action en justice des associations de protection de la nature et de l'environnement. Il dispose que toute association ayant pour objet la protection de la nature et de l'environnement peut engager des instances devant les juridictions administratives pour tout grief se rapportant à celle-ci.

Il prévoit également que les associations de protection de l'environnement agréées au titre de l'article L. 141-1 du même code doivent justifier d'un intérêt pour agir contre toute décision administrative ayant un rapport direct avec son objet et ses activités statutaires et produisant des effets dommageables pour l'environnement sur tout ou partie du territoire pour lequel elle bénéficie de l'agrément.

Rappelons que l'article L. 141-1 du code précité dispose que lorsqu'elles exercent leurs activités depuis au moins trois ans, les associations régulièrement déclarées et exerçant leurs activités statutaires dans le domaine de la protection de la nature et de la gestion de la faune sauvage, de l'amélioration du cadre de vie, de la protection de l'eau, de l'air, des sols, des sites et paysages, de l'urbanisme, ou

ayant pour objet la lutte contre les pollutions et les nuisances et, d'une manière générale, œuvrant principalement pour la protection de l'environnement, peuvent faire l'objet d'un agrément motivé de l'autorité administrative.

Selon le rapporteur de la commission des affaires économiques du Sénat qui a déposé l'amendement modifiant le second alinéa de l'article L. 142-1 du code de l'environnement, « la multiplication des recours contentieux contre les permis de construire constitue un obstacle clairement identifié par les acteurs de terrain à une mise en œuvre rapide des objectifs fixés en matière de logement. Les délais de jugement sont particulièrement longs : 15 à 16 mois devant les tribunaux administratifs, 2 à 3 ans devant les cours administratives d'appel. »

C'est afin de limiter la multiplication des recours que M. Dominique Braye a souhaité que les associations agréées par le ministère de l'écologie soient contraintes, pour faire un recours juridictionnel contre une décision administrative, d'avoir reçu leur agrément avant la publication de celui-ci.

Suivant l'avis de son rapporteur, la Commission a *adopté* cet article *sans modification*.

Après l'article 3 sexies

Conformément à l'avis de son rapporteur, la Commission a *rejeté* un amendement de M. Rodolphe Thomas imposant à l'auteur d'un recours contentieux contre une autorisation de construire des logements locatifs sociaux la consignation auprès du tribunal d'une somme fixée par le juge.

Elle a également *rejeté*, suivant son rapporteur, un amendement de M. Jean-Pierre Abelin prévoyant que la moitié du budget des activités sociales du personnel des industries électriques et gazières est consacrée à la réhabilitation et à la modernisation des logements sociaux occupés prioritairement par ce personnel.

CHAPITRE IV

AMELIORER LES OUTILS D'ACQUISITION FONCIERE

[Division et intitulé nouveaux]

Le chapitre IV a été introduit par le Sénat par le biais d'un amendement des rapporteurs. Il regroupe :

– l'article 4 du projet de loi initial, relatif à la fusion du droit de propriété et du droit de préemption des communes ;

– et l'article 4 *bis*, introduit par le Sénat, et ayant trait au droit de préemption urbain sur les parts de sociétés civiles immobilières.

Avant l'article 4

La Commission a examiné un amendement présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonnet disposant qu'un établissement public foncier régional est créé dans toutes les régions avant le 1^{er} janvier 2007 sauf délibération contraire du conseil régional.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet a indiqué que cet amendement permettrait de surmonter les oppositions locales qui entravent la création d'établissements publics fonciers régionaux dont beaucoup reconnaissent pourtant l'utilité.

Le rapporteur a émis un avis défavorable à cet amendement en indiquant que les régions le jugeant nécessaire, notamment compte tenu de la pression foncière sur leur territoire, s'étaient déjà dotées de tels établissements publics et que des concertations étaient en cours, sous l'égide des préfets, dans les autres régions.

M. Philippe Pemezec a jugé nécessaire de préserver une souplesse permettant de tenir compte des situations locales et a rappelé que les départements pouvaient également intervenir en matière foncière.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet a ironisé sur le fait que M. Philippe Pemezec estime qu'en Ile-de-France, le département corresponde à un bassin d'emploi et a regretté que celui-ci veuille continuer à régler, dans son petit territoire, ses petits problèmes d'habitat. Il a souligné qu'il convenait, au contraire, de prendre en compte les réalités territoriales et, en particulier, le fait qu'en Ile-de-France, c'est bien à l'échelle régionale qu'il convient de traiter les problématiques, liées, du développement économique, des transports et de l'habitat.

M. Philippe Pemezec a vigoureusement invité M. Jean-Yves Le Bouillonnet à garder ses leçons pour lui et a rappelé l'importance des efforts qu'il menait, en tant que maire, en matière de logement locatif social.

Puis, la Commission a *rejeté* l'amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet.

Elle a ensuite examiné un amendement présenté par MM. Martial Saddier et Claude Birraux prévoyant que le projet préalable au droit de préemption communal ou intercommunal n'est pas nécessaire si la commune ou l'EPCI l'exerce en vue de construire du logement locatif.

M. Martial Saddier a rappelé qu'il était extrêmement difficile pour un maire de construire des logements sociaux, dénomination dont il a d'ailleurs déploré la connotation aujourd'hui très négative, compte tenu des oppositions locales que fait naître presque systématiquement tout projet et des recours contentieux ouverts aux opposants. Il a souligné que, compte tenu des délais de jugement, il suffisait souvent, en pratique, d'un contentieux bien organisé pour empêcher la réalisation d'un projet avant le terme du mandat municipal. Après

avoir précisé que le contentieux s'appuyait souvent sur les évolutions du projet par rapport au projet préalable et sur les exigences croissantes des tribunaux quant à la précision de ce dernier, il a indiqué que son amendement permettrait de régler le problème en dispensant de projet préalable les opérations destinées à la construction de logements locatifs sociaux.

Le rapporteur et le Président Patrick Ollier se sont déclarés défavorables à cet amendement en jugeant nécessaire d'en améliorer la rédaction d'ici la séance publique.

M. Claude Birraux, rappelant que beaucoup de communes n'avaient pas constitué de réserves foncières pour développer un parc locatif social et qu'elles risquaient aujourd'hui de ne pas pouvoir le faire pour les raisons indiquées par M. Martial Saddier, a soutenu l'amendement en reconnaissant que sa rédaction pourrait effectivement être précisée.

M. Martial Saddier a *retiré* son amendement.

La Commission a examiné un amendement présenté par M. Jean-Pierre Abelin, visant à aménager le statut des établissements publics fonciers locaux visés à l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme, afin de faciliter leur création à l'échelle départementale ou régionale. Le rapporteur a donné un avis défavorable à cet amendement, dont la rédaction laissait craindre une tutelle des départements et des régions sur les communes. Le Président Patrick Ollier ayant souligné qu'une telle tutelle serait contraire à la Constitution, M. Jean-Pierre Abelin a *retiré* son amendement.

Article 4

(articles L. 240-1 à L. 240-3 [nouveaux], et article L. 211-3 du code de l'urbanisme)

Fusion du droit de priorité et du droit de préemption des communes

Cet article fusionne le droit de priorité et le droit de préemption urbain des communes en cas d'aliénation d'immeubles situés sur leur territoire et appartenant à l'Etat, à des sociétés dont il détient la majorité du capital ou à certains établissements publics.

L'objectif du Gouvernement est de simplifier les procédures et de réduire les délais de cessions de terrains publics.

A. – Le droit en vigueur

1. Le droit de priorité

L'article 30 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville a prévu l'institution, en faveur des communes, d'un droit de priorité sur tout projet de cession d'immeubles situés sur leur territoire et appartenant à l'Etat, à des entreprises publiques et à des établissements publics définis par décret.

Ce droit s'exerce en vue de la réalisation d'équipements publics ou de logements à usage locatif conventionnés. Ces personnes publiques doivent notifier à la commune leur intention d'aliéner leurs immeubles et en indiquer le prix de mise en vente, tel qu'il est estimé par les services des domaines. Si la commune n'exerce pas son droit de priorité dans un délai de deux mois à compter de cette notification, l'aliénation est effectuée dans les conditions de droit commun, c'est-à-dire que la commune peut recourir au droit de préemption urbain.

2. Le droit de préemption urbain

Le droit de préemption permet à une collectivité publique d'acquérir par priorité un bien utile et nécessaire pour mener sa politique d'aménagement. En vertu de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, les droits de préemption institués par le titre premier du livre deuxième du code précité sont exercés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

Quant au droit de préemption urbain proprement dit, il constitue l'une des deux faces de l'intervention foncière urbaine des collectivités publiques, la seconde étant le droit de préemption dans les zones d'aménagement différé.

En vertu de l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme, les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan dans des périmètres définis par l'article précité.

B.- Le projet de loi fusionne ces deux droits

Le **paragraphe I** de cet article modifie les dispositions en vigueur s'agissant du droit de priorité, qui a été mis en place par la loi n° 91-662 d'orientation pour la ville.

Article L. 240-1

Définition du droit de priorité

Le **deuxième alinéa du paragraphe I**, dans sa version issue du projet de loi initial, dispose que lorsque la commune a exercé son droit de priorité, elle ne peut plus utiliser son droit de préemption urbain (DPU). En contrepartie de la suppression de ce droit, le premier alinéa proposé pour l'article 30 renforce le droit de priorité :

– son objet, limité, dans le droit en vigueur, aux « cessions d'immeubles », est étendu à la cession « d'ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'immeubles » situés sur leur territoire ;

– la commune peut saisir le juge de l'expropriation en cas de désaccord sur le prix estimé par le directeur des services fiscaux ;

– l'objectif de ce droit est aligné sur celui du droit de préemption urbain, c'est-à-dire les actions ou opérations d'aménagement définies à l'article L. 300-111 et la constitution de réserves foncières en vue de telles actions.

Par le biais d'un amendement de M. Dominique Braye, ayant recueilli l'avis favorable du Gouvernement, le Sénat a codifié les dispositions de l'article 4 aux articles L. 240-1, L. 240-2 et L. 240-3 nouveaux du code de l'urbanisme. L'amendement modifie en conséquence le paragraphe II de l'article 4 en abrogeant :

– l'article 30 de la loi n° 91-662 ;

– et le II de l'article L. 4422-45 du code général des collectivités territoriales.

L'amendement modifie par coordination l'article L. 5333-9 du même code.

En outre, le rapporteur de la Commission des affaires économiques du Sénat a souhaité entourer l'exercice du droit de priorité de toutes les garanties afférentes au droit de préemption.

C'est pourquoi le Sénat a adopté, avec l'avis favorable du Gouvernement, un amendement de MM. Dominique Braye et Pierre Jarlier, prévoyant que le droit de priorité peut s'exercer sur une partie de l'immeuble devant être aliéné.

Ensuite, le Sénat a adopté un amendement de M. Pierre André, permettant aux communes et aux EPCI compétents d'exercer leur droit de priorité sur les biens cédés par la SNCF, Réseau Ferré de France et Voies navigables de France. Le Gouvernement s'en est remis à la sagesse du Sénat.

Le Sénat a également adopté un amendement des mêmes auteurs, permettant aux communes et aux EPCI de déléguer leur droit de priorité aux personnes auxquelles elles peuvent déléguer leur DPU, c'est-à-dire à l'Etat, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement.

Article L. 240-2

Cas d'inapplicabilité du droit de priorité

Les **quatrième et cinquième alinéas du paragraphe I**, codifiés par le Sénat à l'article L. 240-2 nouveau du code de l'urbanisme, prévoient que le droit de priorité n'est pas applicable :

– à la cession d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles aliénés sous condition du maintien dans les lieux d'un service public ou d'une administration, selon les stipulations d'un bail à conclure pour une durée minimale de trois ans ;

– à l'aliénation par l'Etat, les sociétés dont il détient la majorité du capital ou les établissements publics mentionnés à l'article 1^{er} du projet de loi, des secteurs délimités par décret en vertu de cet article.

Rappelons que l'article 1^{er} suspend le droit de préemption urbain dans ces périmètres.

Le **sixième alinéa du paragraphe I** dispose que les communes doivent faire usage de leur droit sur la totalité des biens mis en vente, lorsque la restructuration d'un ensemble d'administrations ou de services justifie de procéder à une vente groupée de plusieurs immeubles ou droits immobiliers appartenant à l'Etat.

Avec l'avis favorable du Gouvernement, le Sénat a adopté un amendement de M. Dominique Braye, supprimant, au troisième alinéa de l'article L. 240-2 nouveau du code de l'urbanisme, la mention des sociétés dont l'Etat détient la majorité du capital, qui, selon l'auteur de l'amendement, ne sont pas concernées par les périmètres qui seront délimités en application de l'article 1^{er} du projet de loi.

Article L. 240-3

Modalités d'application du droit de priorité

Le **septième alinéa du paragraphe I** de l'article 4, codifié par le Sénat à l'article L. 240-3 nouveau du code de l'urbanisme, établit la procédure au terme de laquelle l'aliénation peut être poursuivie sans que la commune puisse utiliser son DPU :

– le propriétaire public notifie à la commune son intention d'aliéner et indique le prix estimé par le directeur des services fiscaux ;

– quant à la commune, elle a deux mois, soit pour décider d'acquérir le bien, soit pour saisir le juge de l'expropriation ;

– le prix est fixé comme en matière d'expropriation, et est exclusif de toute indemnité accessoire, notamment celle de réemploi ;

– sauf si le bien est retiré, la commune a six mois pour régler le prix après sa décision d'acquérir.

Le **huitième alinéa du paragraphe I** prévoit qu'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 ci-dessus, la procédure d'aliénation des biens peut se poursuivre.

Le **neuvième alinéa du paragraphe I**, et le **paragraphe II** de cet article précisent que le droit de préemption urbain ne s'applique pas lorsque les communes ont pu faire jouer leur droit de priorité.

Le Sénat a adopté un amendement de MM. Dominique Braye et Pierre Jarlier, prévoyant que, pour la fixation du prix, la commune peut, dans les deux mois suivant la notification de l'intention d'aliéner, demander l'application d'une décote sur le prix proposé.

Ce dispositif a été adopté sur le fondement de l'article 95 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale, qui modifie l'article L. 66-2 du code du domaine de l'Etat.

L'article L. 66-2 précité prévoit en effet que l'Etat peut procéder à l'aliénation de terrains de son domaine privé à un prix inférieur à la valeur vénale lorsque ces terrains sont destinés à la réalisation de programmes de constructions comportant essentiellement des logements dont une partie au moins est réalisée en logement social. La différence entre la valeur vénale et le prix de cession ne peut dépasser un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Le Sénat a ensuite adopté un amendement de coordination de MM. Dominique Braye et Pierre Jarlier, prévoyant qu'à défaut d'accord sur le prix d'aliénation du bien, la commune ou l'EPCI peut saisir le juge de l'expropriation dans un délai de quinze jours à compter de la notification de la réponse de l'Etat à sa demande d'une diminution du prix de vente.

Puis, le Sénat a adopté, avec l'avis favorable du Gouvernement, un amendement des mêmes auteurs, prévoyant que la commune ou l'EPCI 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.

Le rapporteur de la Commission des affaires économiques du Sénat, M. Dominique Braye, a indiqué que la commune devait en effet disposer, comme c'est le cas en matière de droit de préemption urbain, d'un délai de deux mois à compter de la décision du juge, pour décider d'acquérir les biens au prix fixé par celui-ci.

Avec l'avis favorable du Gouvernement, le Sénat a également adopté un amendement de MM. Dominique Braye et Pierre Jarlier, rapporteurs, renforçant les garanties offertes par le droit de priorité en précisant :

– que si l'Etat ou les établissements publics concernés décident d'aliéner le bien à un prix inférieur à celui qui a été estimé par le directeur des services

fiscaux ou fixé par le juge, ils seront tenus de le proposer à nouveau à la commune ;

– et que si aucune vente n’a été réalisée dans un délai de trois ans, la commune peut à nouveau exercer son droit de priorité sur les biens concernés.

M. Pierre Jarlier a précisé que l’amendement visait non seulement à interdire une aliénation à un prix inférieur si ce prix n’a pas d’abord été proposé à la commune ou à l’EPCI, mais également de leur permettre de se raviser si le bien n’a pas été vendu dans un délai de trois ans.

Le Sénat a ensuite adopté un amendement de coordination de M. Dominique Braye, supprimant le dernier alinéa du I.

Suivant l’avis de votre rapporteur, la Commission a *adopté* cet article *sans modification*.

Article 4 bis (nouveau)

Droit de préemption urbain sur les parts des sociétés civiles immobilières

Cet article additionnel au projet de loi initial, introduit par voie d’amendement, a pour objet de permettre aux communes d’exercer leur droit de préemption urbain sur la cession de parts d’une société civile immobilière (SCI), lorsque le patrimoine de cette société est constitué par un ou plusieurs immeubles situés dans ces périmètres et soumis au droit de préemption urbain. L’objectif poursuivi par le rapporteur de la commission des affaires économiques du Sénat, auteur de l’amendement, consiste à éviter la constitution de sociétés civiles immobilières dans le but d’échapper au droit de préemption urbain ⁽¹⁾, comme cela a pu être fait en pratique. L’amendement a recueilli l’avis favorable du Gouvernement.

Rappelons qu’une société civile immobilière (SCI) est une société civile ayant un objet immobilier (construction, placement immobilier, d’attribution). Le terme de SCI désigne également l’ensemble des sociétés civiles propriétaires d’immeubles destinés à la location ou réservé à l’usage d’un ou plusieurs associés. Les parts sociales d’une SCI peuvent être cédées soit à un autre associé, soit à un tiers.

Le présent article complète par un nouvel alinéa l’article L. 211-4 du code de l’urbanisme qui énumère les aliénations et cessions sur lesquelles le droit de préemption n’est pas applicable tout en prévoyant a contrario la possibilité pour la commune de décider, mais uniquement par le biais d’une délibération motivée, d’appliquer ce droit aux aliénations et cessions précitées. Il ajoute à cette énumération la cession de la totalité des parts d’une SCI lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption.

(1) Cf. article 4.

Ainsi le droit de préemption ne sera-t-il applicable à la cession de la totalité des parts d'une SCI que lorsque la commune, par une délibération motivée, décidera d'appliquer ce droit à cette cession sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis au droit précité.

Suivant l'avis de votre rapporteur, la Commission a *adopté* cet article *sans modification*.

Après l'article 4 bis

La Commission a examiné un amendement présenté par M. Jean-Pierre Abelin, tendant à favoriser la mobilisation des terrains en faveur de la construction sociale, en exonérant de l'imposition sur les plus-values immobilières les cessions au profit des organismes d'HLM sous réserve qu'ils y construisent des logements sociaux. Considérant que cet amendement était déjà satisfait, ce qu'a souligné M. Etienne Pinte, le rapporteur a donné un avis défavorable à cet amendement, que son auteur a *retiré*.

CHAPITRE V

ACCROITRE LA TRANSPARENCE DU MARCHE FONCIER

[Division et intitulé nouveaux]

Le chapitre V, introduit par la voie d'un amendement du rapporteur de la commission des affaires économiques du Sénat, et du rapporteur de la commission des lois du Sénat, vise à accroître la transparence du marché foncier.

En effet, les asymétries d'information sur le marché foncier, qui profitent principalement aux propriétaires de terrains, sont telles que seules les agences immobilières ont connaissance des prix du foncier. Les collectivités n'ont accès aux prix de marché qu'à travers les déclarations d'intention d'aliéner. En revanche, l'administration fiscale dispose d'informations relatives aux valeurs foncières déclarées à l'occasion de mutations.

Article 4 ter (nouveau)

**Transmission par l'administration fiscale des données foncières
aux collectivités publiques**

Adopté par le biais d'un amendement du rapporteur de la commission des affaires économiques et du rapporteur de la commission des lois du Sénat, ayant recueilli l'avis favorable du Gouvernement, cet article prévoit la transmission par l'administration fiscale à titre gratuit, à leur demande, aux services de l'Etat, aux collectivités locales, au groupement de communes, aux établissements publics administratifs et à certains établissements publics visés par le code de l'urbanisme, des éléments d'information qu'elle détient au sujet des valeurs foncières déclarées à l'occasion de mutations.

A.– L'opacité du marché foncier

1. L'article 135 B du livre des procédures fiscales prévoit la transmission des données foncières

En l'état actuel du droit, l'article 135 B du livre des procédures fiscales dispose que les services de l'Etat, les collectivités locales et les établissements publics à caractère administratif peuvent se faire communiquer par l'administration fiscale les éléments d'information que celle-ci 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.

2. La pratique du secret rend ce droit inopérant

En dépit des dispositions de l'article 135 B du livre des procédures fiscales, les collectivités n'ont pas un accès facile aux données relatives aux terrains qui font l'objet de transactions, qu'il s'agisse des surfaces, de la localisation, du prix, ou de la constructibilité, dispersées entre les services des collectivités locales, ceux de l'Etat (conservation des hypothèques) et les notaires. Les services fiscaux demeurent souvent réticents face aux demandes des collectivités territoriales qui souhaiteraient bénéficier d'un libre accès à l'information, notamment en raison des contraintes de confidentialité imposées par la commission nationale relative à l'informatique et aux libertés.

A cette pratique du secret s'ajoute le coût de communication des actes, qui s'élève à 12 euros par immeuble et à 12 euros par personne.

3. Une opacité qui nourrit la spéculation

Ainsi que le précise M. Thierry Repentin, dans le rapport d'information fait au nom de la Commission des affaires économiques du Sénat par le groupe de travail sur les facteurs fonciers et immobiliers de la crise du logement, « *en l'absence de données publiques sur les niveaux réels auxquels s'effectuent les transactions, les acheteurs ne peuvent pas appréhender la réalité du marché, et ce sont les vendeurs qui font le prix du marché, favorisant sa tendance à la hausse* ».

Le sénateur ajoute que cette opacité « *limite la marge de manœuvre des collectivités qui souhaitent se doter, à travers les observatoires fonciers locaux, d'outils pour suivre l'évolution du marché* ».

Enfin, M. Thierry Repentin rappelle la jurisprudence Yvon contre France, énoncée par la Cour européenne des droits de l'homme (CEDH) le 24 avril 2003, dénonçant l'asymétrie d'information qui existe entre exproprié et commissaire du Gouvernement, lors des procédures d'expropriation, la CEDH considérant que les inégalités concernant la faculté d'accès au fichier tenu par la conservation des hypothèques conjuguée avec la position dominante du commissaire du

Gouvernement dans la procédure, et son influence importante sur le pouvoir d'appréciation du juge, génèrent un déséquilibre au détriment de l'exproprié, remettant en cause le principe d'égalité des armes.

B.– Le projet de loi remet en cause la règle du secret

L'article 4 *ter* nouveau propose une nouvelle rédaction du premier alinéa de l'article L. 135 B du livre des procédures fiscales disposant que l'administration fiscale est tenue de transmettre gratuitement, à leur demande, aux services de l'Etat, aux collectivités locales, 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.

Les établissements visés aux articles L. 321-1, L. 324-1 et L. 326-1 du code précité sont les suivants :

- les établissements publics d'aménagement,
- les établissements publics fonciers locaux,
- et les établissements publics locaux d'aménagement.

Dans sa rédaction issue du projet de loi, l'article L. 135 B du livre des procédures fiscales prévoit donc une transmission obligatoire et gratuite de ces informations, et étend les bénéficiaires de la transmission de celles-ci à toutes les collectivités et à tous organismes compétents en matière d'urbanisme.

La Commission a *adopté* un amendement rédactionnel du rapporteur (**amendement n° 41**). Elle a ensuite *adopté* cet article *ainsi modifié*.

CHAPITRE VI

SOUTENIR LES MAIRES BATISSEURS

[Division et intitulé nouveaux]

Le chapitre VI regroupe quatre articles ayant pour finalité d'encourager les maires bâtisseurs confrontés, notamment, au coût des équipements publics à aménager en cas de réalisation de nouveaux logements :

– l'article 4 *quater* nouveau prévoit la compensation intégrale par l'Etat des pertes de recettes, pour les communes, résultant de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties, au profit des logements locatifs sociaux bénéficiant d'une décision d'octroi de subventions ou de prêts aidés entre le 1^{er} décembre 2005 et le 31 décembre 2009, pendant 15 ou 20 ans prévue par le code général des impôts ;

– l'article 4 *quinquies* permet aux collectivités de majorer la taxe foncière sur les propriétés non bâties applicable aux terrains constructibles, et ce, afin de leur donner les moyens de lutter contre la rétention foncière ;

– l'article 4 *sexies* majore la base de la taxe locale d'équipement, afin de permettre aux communes de financer les équipements rendus nécessaires par la construction de logements ;

– l'article 4 *septies* prévoit le partage de la plus-value liée à l'ouverture d'un terrain à l'urbanisation entre le propriétaire d'un terrain rendu constructible par un document d'urbanisme, et la commune.

Avant l'article 4 quater

La Commission a examiné un amendement présenté par M. Jean-Pierre Abelin, tendant à majorer, à compter de 2007, la dotation globale de fonctionnement de chaque commune, selon un taux fixé par le comité des finances locales, proportionnellement à la part de logements nouveaux construits sur la commune dans les cinq années précédentes.

Le rapporteur a donné un avis défavorable à cet amendement, arguant qu'une mission de l'Inspection générale des finances étudiait actuellement une réforme globale de la dotation générale de fonctionnement.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet a souligné que plusieurs amendements visaient à desserrer les contraintes démotivantes pesant sur les communes qui s'engageaient pour le développement des logements sociaux.

Le Président Patrick Ollier a déclaré qu'il fallait considérer le problème plus globalement que ne le faisait cet amendement, dont il fallait revoir l'articulation avec l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, et qu'il fallait consulter sur ce sujet le comité des finances locales. Il a également émis un doute quant à la recevabilité financière de cet amendement et invité son auteur à le retravailler en prévision de la réunion de Commission prévue par l'article 88 du règlement.

M. Jean-Pierre Abelin a *retiré* cet amendement.

Article 4 quater (nouveau)

Compensation intégrale des pertes de recettes liées à l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties dont bénéficient les logements sociaux

<p>L'article 4 <i>quater</i> a pour objet la compensation intégrale par l'Etat des pertes de recettes, pour les communes et les EPCI, résultant de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) au profit de la construction de logements locatifs sociaux bénéficiant d'une décision d'octroi de subventions ou de prêts aidés entre le 1^{er} décembre 2005 et le 31 décembre 2009 pendant 15 ou 20 ans prévue par le code général des impôts.</p>

Cet article additionnel au projet de loi initial résulte d'un amendement du Gouvernement, ayant été *adopté* au terme d'une seconde délibération.

A.— Les exonérations de TFPB au profit des constructions de logements locatifs sociaux

1. L'article 1384 pose le principe d'une exonération au profit des organismes HLM

Le I de cet article dispose que les constructions neuves affectées à l'habitation principale sont exonérées de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de quinze ans à compter de l'année qui suit celle de leur achèvement lorsqu'elles ont fait l'objet d'un prêt selon le régime propre aux habitations à loyer modéré. Cette exonération ne s'applique qu'aux parties de l'immeuble réellement occupées par les logements à loyer modéré.

Le II précise que pour bénéficier de l'exonération, le propriétaire doit produire une demande dans les quatre mois de l'ouverture des travaux, selon les modalités fixées par décret.

2. L'article 1384 A du code général des impôts (CGI) : l'exonération pour les logements neufs

Le premier alinéa du I de l'article 1384 A du CGI prévoit que les constructions neuves affectées à l'habitation principale et financées à concurrence de plus de 50 % au moyen des prêts aidés par l'Etat, prévus aux articles L. 301-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, sont exonérées de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de quinze ans à compter de l'année qui suit celle de leur achèvement.

Le second alinéa de cet article prévoit que l'exonération s'applique aux constructions de logements neufs à usage locatif et affectés à l'habitation principale, mentionnés aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation lorsqu'ils sont financés à concurrence de plus de 50 % au moyen d'un prêt prévu à l'article R. 331-1 du même code, et qu'ils bénéficient des dispositions des 2, 3 ou 5 du I de l'article 278 *sexies*.

Les articles R. 331-1 et suivants du code de la construction visent les prêts accordés par la Caisse des dépôts et consignations (CDC), c'est-à-dire les prêts PLA-I et PLUS, ainsi que les prêts accordés par la CDC, le Crédit Foncier de France et les organismes qui ont conclu une convention avec la CDC, c'est-à-dire les prêts locatifs sociaux (PLS).

L'application du taux de 50 % s'apprécie en tenant compte des subventions versées par l'Etat, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale ainsi que des prêts consentis au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction. La durée d'exonération est portée de 15 à

20 ans lorsque la construction répond à certains critères de qualité environnementale.

3. L'article 1384 C du CGI : l'exonération pour les logements acquis en vue de leur location

L'article 1384 C du CGI prévoit que les logements acquis en vue de leur location, avec le concours financier de l'Etat ou avec une subvention de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, en application des 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, sont exonérés de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de quinze ans à compter de l'année qui suit celle de leur acquisition.

Sont également exonérés de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de quinze ans les logements visés au 4° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation qui, en vue de leur location ou attribution à titre temporaire aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1^{er} de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 modifiée visant la mise en œuvre du droit au logement, sont améliorés au moyen d'une aide financière de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat par des organismes ne se livrant pas à une exploitation ou à des opérations de caractère lucratif et agréés à cette fin par le représentant de l'Etat dans le département.

4. L'article 1384 D : l'exonération sur les hébergements d'urgence

Cet article prévoit qu'à compter du 1er janvier 2000, les locaux acquis ou aménagés avec une aide de l'Etat à la création d'hébergements d'urgence destinés aux personnes défavorisées sont exonérés de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de quinze ans.

L'exonération est applicable à compter de l'année qui suit celle de l'achèvement des travaux d'aménagement ou, à défaut de travaux d'aménagement, celle de l'acquisition des locaux ; elle est remise en cause lorsque les locaux ne sont plus affectés à l'hébergement d'urgence.

La définition des locaux entrant dans le champ d'application du présent article ainsi que les obligations déclaratives à la charge des personnes et organismes concernés sont fixées par décret.

5. L'abattement sur la base d'imposition du calcul de la TFPB

En application de l'article 1388 du code général des impôts, la taxe foncière sur les propriétés bâties est établie d'après la valeur locative cadastrale de ces propriétés déterminée conformément aux principes définis par les articles 1494 à 1508 et 1516 à 1518 B et sous déduction de 50 % de son montant en considération des frais de gestion, d'assurances, d'amortissement, d'entretien et de réparation.

6. L'allongement de la durée d'exonération pour les logements construits en application du plan de cohésion sociale

La durée de l'exonération est portée à 25 ans pour ceux de ces logements bénéficiant d'une décision de subventions ou de prêts entre le 1^{er} juillet 2004 et le 31 décembre 2009, en application de l'article 92 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale.

B.– Les pertes de recettes pour les collectivités territoriales sont imparfaitement compensées

1. La compensation prévue au profit des communes

S'agissant des communes, l'article L. 2335-3 du code général des collectivités territoriales dispose que lorsque les exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties prévues notamment aux articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts entraînent pour les communes une perte de recettes substantielle, ces collectivités ont droit à une compensation par l'Etat dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

En outre, le décret d'application de cet article prévoit que l'exonération doit entraîner une perte de recettes supérieure à 10 % du produit communal total de la taxe foncière sur les propriétés bâties. Dès lors, les communes reçoivent une subvention de l'Etat égale à la différence entre cette perte de recettes et une somme représentant 10 % du produit communal total de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

En revanche, le second alinéa de l'article L. 2335-3 du code général des collectivités territoriales prévoit que les pertes de recettes résultant de l'allongement de la durée d'exonération de 15 à 25 ans pour les logements construits dans le cadre du plan de cohésion sociale sont intégralement compensées.

2. La compensation prévue au profit des groupements de communes

L'article 5214-23-2 du code général des collectivités territoriales prévoit le même type de compensation pour les communautés de communes, l'article L. 5215-35 du même code pour les communautés urbaines et l'article L. 5216-8-1 pour les communautés d'agglomérations.

C.– L'encadrement par le Gouvernement du dispositif proposé par les sénateurs

1. Le dispositif proposé par le rapporteur de la commission des affaires économiques du Sénat

Si la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 précitée prévoit la compensation intégrale des pertes de recettes liées à l'allongement de 15 à 25 ans de la durée

d'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties, le rapporteur de la commission des affaires économiques du Sénat a estimé que la compensation des pertes subies au cours des 15 premières années était insuffisamment compensée.

Le rapporteur a par conséquent proposé un amendement portant article additionnel, modifiant les articles L. 2335-3, L. 5214-23-2, L. 5215-35, et L. 5216-8-1 du code général des collectivités territoriales afin de prévoir la compensation intégrale des pertes de recettes subies par les communes en raison de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties précitée, et non seulement la compensation des pertes de recettes résultant de l'allongement de 15 à 25 ans de la durée d'exonération, ainsi que le prévoit le droit existant.

Selon M. Dominique Braye, la compensation insuffisante des pertes de recettes subies par les communes ne les incite pas à construire des logements sociaux puisqu'elles sont financièrement pénalisées du fait des moindres recettes fiscales qu'entraîne la construction de ces logements.

En dépit de l'avis défavorable du Gouvernement, cet amendement a été *adopté*.

2. Le Gouvernement a encadré la compensation des pertes de recettes pour accélérer le rattrapage de la construction de logements sociaux

Cependant au terme d'une seconde délibération, c'est un amendement du Gouvernement qui a été adopté en vertu duquel la compensation par l'Etat des pertes de recettes subies par les communes a été restreinte :

– aux logements locatifs sociaux bénéficiant d'une décision d'octroi de subventions ou de prêts aidés entre le 1^{er} décembre 2005 et le 31 décembre 2009 c'est-à-dire pendant la durée du plan de cohésion sociale ;

– aux logements locatifs sociaux réalisés au moyen de prêts locatifs aidés d'intégration, les PLAI, des prêts locatifs à usage social construction démolition, les PLUS-CD, et des prêts locatifs à usage social, les PLUS. Ont par conséquent été exclues de cette compensation les pertes de recettes résultant des exonérations au titre de la construction de logements réalisés au moyen de prêts locatifs sociaux (PLS).

En effet, selon le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement, il importait de s'assurer que les collectivités territoriales et les organismes HLM accélèrent leur processus de rattrapage en matière de construction de logements sociaux pendant la durée du plan de cohésion sociale.

Le ministre a justifié l'exclusion des prêts locatifs sociaux du dispositif d'exonération par sa volonté de faire bénéficier de la compensation les communes réalisant les opérations les plus difficiles à monter c'est-à-dire les opérations réalisées au moyen de prêts locatifs aidés d'intégration et de prêts locatifs à usage social.

Selon les informations fournies à votre rapporteur par le Gouvernement, cette compensation aurait, pour les 15 premières années d'exonération, un coût d'environ :

- 20 millions d'euros en 2006 ;
- 41 millions d'euros en 2007 ;
- 64 millions d'euros en 2008 ;
- 87 millions d'euros en 2008.

La Commission a examiné en discussion commune deux amendements de MM. Jean-Yves Le Bouillonnet et Jean-Pierre Abelin, relatifs à la compensation intégrale par l'Etat de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties, le premier prévoyant cette disposition pour les nouvelles constructions faisant l'objet d'une décision de réalisation à partir du 1^{er} janvier 2006, le second ne précisant aucune date.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet a dénoncé la faiblesse de la compensation par l'Etat de l'exonération de taxe foncière, qui pénalise fortement la construction de logements sociaux. Il a rappelé l'amendement au projet de loi de finances pour 2006, déposé par le groupe socialiste, prévoyant l'obligation pour l'Etat de compenser intégralement cette exonération. Il a souligné que les sénateurs avaient décidé de reprendre le dispositif, mais que le ministre de l'Emploi, de la Cohésion sociale et du Logement avait voulu limiter son application à la durée du plan de cohésion sociale.

Le Président Patrick Ollier a rappelé que le Gouvernement avait demandé une deuxième délibération au Sénat, en raison du coût très élevé, et mal évalué, de ce dispositif.

M. Philippe Pemezec s'est déclaré d'accord avec l'auteur de l'amendement, estimant qu'il était absurde d'imposer une proportion de 20 % de logements sociaux sans donner aux communes les moyens financiers de développer les équipements publics rendus nécessaires par les nouveaux logements.

M. Michel Piron a rappelé que toute cette discussion avait déjà eu lieu, et estimant que le mieux était souvent l'ennemi du bien, il s'est dit satisfait de l'avancée déjà considérable obtenue lors du vote du projet de loi au Sénat.

Mme Nathalie Gautier a souligné que la solution retenue par le Sénat créait une inégalité de fait entre les communes, en termes de recettes fiscales. M. Serge Poignant s'est également interrogé sur les moyens de financement laissés aux communes pour le développement du logement social qui leur est imposé. MM. Philippe Pemezec et Jean-Pierre Grand se sont interrogés sur la possibilité de décaler la date retenue par les sénateurs, afin de prendre en compte le plan de cohésion sociale. Le rapporteur a rappelé que le ministre avait clairement répondu qu'il n'était pas possible d'aller plus loin, compte tenu de la

situation actuelle des finances publiques. M. Jean-Pierre Abelin a estimé que le coût de cette mesure n'était pas d'ampleur à la rendre impossible.

M. Jean-Charles Taugourdeau a estimé que la proposition méritait d'être travaillée. Il a également évoqué le problème des personnes seules occupant des T4 ou T5, estimant qu'elles devraient intégrer des T2 ou T3, ou être assujetties à une taxe.

M. Jean-Yves Le Bouillonec a rappelé que tous, en tant que maires, subissaient ce problème depuis longtemps. Il a souligné qu'aucun texte n'interdisait la compensation intégrale par l'Etat de l'exonération de la taxe foncière, et qu'il s'agissait simplement d'une pratique du ministère de l'Economie, des finances et de l'industrie, et a déploré que les remboursements diminuent chaque année, selon des processus qui échappaient à tous. Quant au problème de la date, il a rappelé que toutes les communes n'avaient pas attendu le plan de cohésion sociale pour développer le logement social et se trouvaient donc pénalisées par le dispositif adopté au Sénat.

Mme Josiane Boyce a insisté sur la taxe professionnelle unique, qui privait les communes de revenus importants, compromettant ainsi la réalisation de l'objectif de 20 % de logements sociaux et des équipements qu'ils nécessitent. Alors que M. Serge Poignant s'interrogeait sur le coût de cette mesure et que M. Michel Piron soulignait à nouveau les avancées déjà obtenues, M. Pierre Cohen, tout en déclarant comprendre la solidarité de la majorité avec le Gouvernement, a estimé qu'il était du devoir des députés de s'assurer que les dynamiques locales pouvaient être financées.

M. Etienne Pinte a exprimé son accord avec les deux amendements, et M. Jean-Yves Le Bouillonec a maintenu son amendement en soulignant qu'on ne pouvait imposer des responsabilités aux communes tout en réduisant leurs ressources fiscales, tandis que M. Jean-Pierre Grand, et le Président Patrick Ollier recommandaient de revoir l'amendement avant la prochaine réunion de Commission.

La Commission a *rejeté* l'amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonec et M. Jean-Pierre Abelin a *retiré* son amendement, souhaitant que l'Assemblée nationale puisse avancer sur cette question, mais admettant la nécessité d'une meilleure évaluation financière.

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

Après l'article 4 quater

M. Jean-Pierre Abelin a *retiré* un amendement visant à favoriser la mixité sociale en incitant, par l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant cinq ans, les propriétaires à occuper leurs logements en zone franche urbaine.

Article 4 quinquies (nouveau)

Augmentation de la majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties pour les terrains constructibles

Adopté par le biais d'un amendement du Gouvernement ayant recueilli l'avis favorable des rapporteurs du Sénat, cet article a pour objet de majorer la taxe foncière sur les propriétés non bâties applicable aux terrains constructibles. L'objectif poursuivi par le Gouvernement consiste à renforcer les moyens de lutter contre la rétention foncière.

A.– L'article 1396 du CGI prévoit la possibilité de majorer la TFNB sur les terrains constructibles

Aux termes du 1^{er} alinéa de l'article 1396 du code général des impôts (CGI), le revenu cadastral servant de base d'imposition aux propriétés non bâties est égal à la valeur locative cadastrale de ces propriétés. Le montant de la taxe foncière sur les propriétés non bâties s'obtient en multipliant le revenu cadastral par les taux fixés par les collectivités territoriales.

Afin de lutter contre la rétention foncière, le deuxième alinéa de l'article 1396 du code général des impôts (CGI), dans sa version en vigueur, dispose que la valeur locative cadastrale des terrains constructibles situés dans les zones urbaines délimitées par une carte communale, un PLU ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé conformément au code de l'urbanisme, peut, sur délibération du conseil municipal, être majorée d'une valeur forfaitaire qui ne peut excéder *0,76 euro par mètre carré*, pour le calcul de la part revenant aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale sans fiscalité propre.

Cette disposition n'est pas applicable aux terrains déjà classés dans la catégorie fiscale des terrains à bâtir.

B.– Le renforcement cette faculté de majoration

1. L'amendement présenté par le Gouvernement

Dans son rapport d'information fait au nom du groupe de travail sur les facteurs fonciers et immobiliers de la crise du logement, M. Thierry Repentin, sénateur, insiste sur la rationalité économique de la rétention foncière, dans la mesure où le système fiscal français se caractérise par une très faible taxation de la rétention foncière.

En effet, la TFNB est calculée sur des valeurs locatives fort éloignées de la valeur vénale des biens, et a un effet incitatif « *quasiment nul* ». Selon M. Thierry Repentin, son produit est très faible, puisqu'il « *représente 1,7 % du produit total voté* » des quatre impôts locaux.

De surcroît, la fiscalité des plus-values est dégressive dans le temps, ce qui incite les propriétaires à attendre avant de vendre un terrain.

Or, selon le sénateur, le coût du foncier et l'insuffisance de terrains à bâtir qui sont mis sur le marché constituent deux facteurs fondamentaux de blocage à la construction de logements.

Ainsi que le précise l'auteur du rapport, « *le foncier physiquement disponible n'est pas rare. De larges disponibilités foncières existent sur l'ensemble du territoire national et pourraient être mobilisées.* »

C'est la raison pour laquelle le Gouvernement, suivant les préconisations formulées dans le rapport d'information précité, a proposé un amendement modifiant le deuxième alinéa de l'article 1396 du CGI :

– en rendant obligatoire une majoration forfaitaire de 50 centimes d'euro par mètre carré de la taxe, sauf si le conseil municipal supprime cette majoration ;

– en permettant aux communes qui le souhaitent d'aller au-delà de cette majoration obligatoire, par le biais d'une délibération du conseil municipal, en fixant la majoration à un euro, ou un euro cinquante, ou deux euros par mètre carré.

Le **paragraphe I** (3°) de l'amendement du Gouvernement prévoit en outre que le dispositif n'est pas applicable aux terrains appartenant aux établissements publics fonciers.

Le **paragraphe II** dispose que la majoration prévue au paragraphe I est exclue des bases servant au calcul des compensations versées par l'Etat aux communes en contrepartie des pertes de recettes résultant des exonérations de taxe foncière sur les propriétés non bâties.

Enfin, le **paragraphe III** prévoit que le dispositif s'applique aux impositions établies au titre de 2007 et des années suivantes.

2. Le sous-amendement du rapporteur du Sénat accentue ce renforcement

Le Sénat a adopté l'amendement du Gouvernement, dans une version sous-amendée par le rapporteur de la commission des affaires économiques du Sénat. Ce sous-amendement, qui a recueilli l'avis favorable du Gouvernement, renforce le dispositif de lutte contre la rétention foncière en permettant aux communes qui le souhaitent de majorer, non seulement de 1 euro, de 1,50 euro ou de 2 euros, mais de 2,50 euros, ou de 3 euros par mètre carré le montant de la taxe.

L'auteur de l'amendement a précisé que cette majoration était destinée « à ne jamais être perçue par les communes » et que « le but [n'était] pas, loin s'en [fallait], de créer une nouvelle ressource pour celles-ci. Il s'[agissait] essentiellement d'instaurer une taxation dissuasive afin [...] d'inciter les propriétaires à mettre leurs terrains sur le marché ».

Le Sénat a également adopté un second sous-amendement du rapporteur de sa commission des affaires économiques, afin de reculer dans le temps la mise en œuvre de la majoration et de laisser aux propriétaires le temps de vendre ou de mettre en œuvre un projet de construction. C'est pourquoi, le 3^o de l'article 4 *quinquies* dispose que le 1^o de cet article n'est pas applicable :

– aux terrains classés depuis moins d'un an dans une des zones précitées (c'est-à-dire les zones urbaines délimitées par une carte communale, un PLU ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur) ;

– aux terrains pour lesquels un permis de construire a été obtenu depuis moins d'un an ;

– et aux unités foncières de moins de 1 000 mètres carrés.

La Commission a *adopté* un amendement du rapporteur limitant à 500 m² par terrain la possibilité pour le conseil municipal de décider d'une exonération de la majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, afin de favoriser la construction de logements en zone urbaine (**amendement n° 42**).

La Commission a examiné un amendement similaire de M. Jean-Pierre Abelin, qui l'a *retiré* pour se rallier à l'amendement du rapporteur.

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

Article 4 sexies (nouveau)

Majoration de la base de la taxe locale d'équipement

<p>Cet article a pour objet de majorer la base de la taxe locale d'équipement. Adopté par le biais d'un amendement du Gouvernement ayant recueilli l'avis favorable du rapporteur de la commission des affaires économiques du Sénat, l'article devrait permettre de financer les équipements rendus nécessaires par la construction de logements.</p>
--

A.– La taxe locale d'équipement (TLE) : un impôt direct sur les constructions

L'objectif de la taxe locale d'équipement, instituée par la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967, consiste à faire participer les constructeurs aux charges d'équipements collectifs revenant aux communes.

1. Les opérations assujetties

En vertu des articles 1585 A à 1585 D du code général des impôts, la taxe locale d'équipement est due sur les opérations de construction, reconstruction et agrandissement des bâtiments de toute nature à l'exclusion des simples transformations qui ne s'accompagnent pas de la création de superficie

supplémentaire. Elle bénéficie aux communes et aux groupements compétents en matière d'urbanisme, et est applicable :

– de plein droit dans les communes de plus de 10 000 habitants et dans celle de la région Ile-de-France figurant sur une liste issue du décret 72-988 du 5 octobre 1972 ;

– de manière facultative sur décision du conseil municipal dans les autres communes. Les délibérations par lesquelles le conseil municipal institue la taxe, ou la supprime, sont valables pendant trois ans minimum à compter de la date d'entrée en vigueur de celle-ci.

2. Le fait générateur et l'assiette de la taxe

Le fait générateur de la taxe est constitué soit par la délivrance d'une autorisation de construire, soit par le dépôt de la déclaration prévue par le code de l'urbanisme, lorsque le permis de construire n'est pas exigé, soit par la constatation qu'une construction a été édifiée en infraction à la réglementation applicable. Les redevables sont les constructeurs et les lotisseurs.

La taxe locale d'équipement est assise sur la valeur de l'ensemble immobilier (terrains et bâtiments). Cette valeur est déterminée forfaitairement en appliquant à la surface hors œuvre nette une valeur au mètre carré, variable selon la catégorie des immeubles. C'est à cette valeur qu'est ensuite appliqué le taux fixé par la commune ou le groupement de communes.

Les valeurs forfaitaires applicables aux différentes catégories de construction sont revalorisées chaque année au 1^{er} janvier en fonction de l'indice INSEE du coût de la construction.

3. Le barème et le taux de la taxe

Le barème de la taxe s'applique à neuf catégories de bâtiments. Pour tenir compte de la spécificité de la région Ile-de-France, les valeurs sont majorées de 10 %. Ces valeurs sont révisées au 1^{er} janvier de chaque année, en fonction du coût de la construction publié par l'INSEE.

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains a modifié, pour les constructions à usage de résidence principale, le montant des valeurs forfaitaires servant de calcul à la taxe. Elle a réduit la base d'imposition en faveur des logements compris dans les immeubles d'habitat collectif en créant deux rubriques dans la cinquième catégorie tarifaire : les constructions de maisons individuelles et les logements compris dans des immeubles d'habitat collectif.

Le taux plancher fixé par la loi est de 1 %. Il ne peut être inférieur, mais peut être porté à 5 % par délibération du conseil municipal. Pour une même catégorie, le taux doit être uniforme sur l'ensemble du territoire communal. Le

conseil municipal n'est pas tenu d'adopter un taux unique, mais il ne peut le moduler que par catégorie et non par secteur du territoire.

Par exception au principe général qui veut que les ressources fiscales alimentent habituellement la section de fonctionnement, le produit de la taxe locale d'équipement doit être inscrit à la section d'investissement de la collectivité bénéficiaire. En effet, cette taxe a pour objet de fournir aux communes un complément de ressources pour financer des équipements urbains.

4. Les exonérations

Sont exonérés de la TLE, en vertu de l'article 1585 C du code général des impôts :

– les constructions qui sont destinées à être affectées à un service public ou d'utilité publique, et dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat ;

– les constructions édifiées dans les zones d'aménagement concerté au sens de l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme lorsque le coût des équipements, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs.

– les constructions édifiées dans les secteurs de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le conseil municipal lorsque ce dernier a décidé de mettre à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics réalisés conformément à l'article L. 332-9 du code de l'urbanisme.

– et les aménagements prescrits par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou un plan de prévention des risques technologiques sur des biens construits ou aménagés conformément aux dispositions du code de l'urbanisme avant l'approbation de ce plan et mis à la charge des propriétaires ou exploitants de ces biens.

En outre, les communes peuvent également exonérer, partiellement ou en totalité :

– les constructions édifiées par les organismes HLM et les sociétés d'économie mixte « locale » visées par la loi du 7 juillet 1983 ;

– les constructions édifiées par les propriétaires d'une habitation expropriée reconstituant leur bien ;

– et les garages à usage commercial.

B.– La revalorisation de l'assiette de la taxe issue de l'amendement du gouvernement

Afin de tenir compte des coûts en matière d'équipements engendrés pour les communes par la construction de nouveaux logements (1), le présent article prévoit une revalorisation de l'assiette de la taxe à compter du 1^{er} janvier 2007 (2).

1. L'objectif : financer les équipements rendus nécessaires par la construction de logements

Comme l'indique M. Repentin dans le rapport d'information précité, « *la construction de nouveaux logements, qui n'est pas toujours facilement acceptée par les populations, entraîne pour les communes d'importants coûts de financements, concernant notamment les équipements publics et les services à créer ou à développer pour l'accueil des nouveaux habitants. Ainsi, selon certains experts, l'ordre de grandeur du coût de l'ensemble des équipements et infrastructures d'une ville équivaut environ à la moitié du coût des logements.* »

C'est la raison pour laquelle le sénateur a souligné la « *nécessité que ces maires constructeurs soient soutenus financièrement par l'Etat et les autres collectivités, régions et départements. Outre ce soutien financier, il convient de mettre à leur disposition des procédures simplifiées, qu'il s'agisse des procédures d'aménagement ou des permis de construire.* »

De fait, le produit de la TLE est très faible par rapport au coût des équipements publics que les collectivités ont à financer : ainsi, selon les informations fournies à votre rapporteur, le produit de la taxe ne s'est élevé qu'à 344 millions d'euros en 2003.

2. La majoration proposée par le Gouvernement

Issu d'un amendement gouvernemental, l'article 4 *sexies* prévoit :

– d'augmenter de 10 % les bases d'imposition fixées au I de l'article 1585 D du code général des impôts, les valeurs proposées tenant compte des barèmes applicables en 2005 ;

– d'unifier les modalités d'imposition pour l'habitat collectif et l'habitat individuel lorsqu'il s'agit de constructions de logements à usage de résidence principale autres que des logements sociaux. La cinquième catégorie du tableau de l'article 1585 D du code général des impôts est donc modifiée. Une seule catégorie d'habitation est désormais visée. La revalorisation est donc plus importante pour l'habitat collectif puisqu'elle est de 53,3 % pour les 80 premiers mètres carrés et de 60,7 % de 81 à 170 mètres carrés.

C.– Les modifications proposées par votre Commission

La Commission a examiné un amendement de M. Rodolphe Thomas défendu par M. Jean-Pierre Abelin, qui a insisté sur le problème des logements-

foyers, dans le contexte national du vieillissement de la population, et le défi posé par la perte d'autonomie des personnes âgées.

Rappelons que les logements foyers hébergent de jeunes travailleurs, ainsi que des personnes âgées et handicapées, et qu'ils ont par conséquent une vocation sociale. Néanmoins, ils sont classés dans la catégorie 9 ° du tableau définissant les modalités de calcul de la TLE, intitulée « autres constructions soumises à la réglementation des permis de construire ». Le forfait auquel sont soumis ces logements est donc largement supérieur à celui auquel sont soumis les logements foyers.

C'est la raison pour laquelle la Commission a, suivant l'avis de son rapporteur, *adopté* l'amendement de M. Rodolphe Thomas, qui assimile les logements-foyers mentionnés au 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation aux constructions de quatrième catégorie, afin qu'ils soient moins lourdement taxés au titre de la taxe locale d'équipement (**amendement n° 43**).

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

Après l'article 4 sexies

La Commission a examiné un amendement de M. Jean-Pierre Abelin tendant à ce que les habitants d'un périmètre sur lequel coexistent plusieurs établissements publics fonciers ne puissent être pris en compte plusieurs fois pour le calcul du montant de la taxe spéciale d'équipement instituée au profit de ces établissements. Après que le rapporteur a émis un avis défavorable à cet amendement, arguant de l'intérêt pour chaque niveau d'intervention des établissements publics fonciers régionaux, départementaux et locaux, de bénéficier de ressources permettant de répondre à des problèmes spécifiques, la Commission a *rejeté* cet amendement.

Article 4 septies (nouveau)

(article 1529 [nouveau] du code général des impôts)

Taxe forfaitaire sur les terrains devenus constructibles

<p>Cet article a été adopté par le biais d'un amendement du rapporteur de la commission des affaires économiques du Sénat ayant recueilli l'avis favorable du Gouvernement. Il prévoit qu'un prélèvement sur le prix de vente d'un terrain classé en zone constructible peut être opéré au profit de la commune lors de sa première cession.</p>
--

Qualifié de véritable « révolution foncière », cet article additionnel fait suite aux travaux du groupe de travail du Sénat chargé d'étudier les facteurs fonciers et immobiliers de la crise du logement. Ce groupe de travail a en effet fait le constat :

– que le classement d'un terrain implique de lourdes conséquences financières pour les communes qui doivent financer les équipements publics accompagnant cette ouverture ;

– qu'à l'inverse, le classement d'un terrain en zone constructible entraîne pour le propriétaire une plus-value importante pouvant aller jusqu'à cent fois le prix initial ;

– que la France est l'un des rares pays d'Europe où l'intégralité de cette plus-value revient aux propriétaires ⁽¹⁾.

L'objectif poursuivi par cet article est d'instaurer un système de restitution aux communes d'une part de la plus-value engendrée par l'urbanisation. Cette restitution devrait permettre aux communes de financer une part des coûts de développement des infrastructures et des équipements devant être assurés par les communes en accompagnement du classement de ces terrains en zone constructible.

I.– L'instauration d'une taxe forfaitaire au profit des communes

Le **paragraphe I** de cet article prévoit l'insertion, après l'article 1528 du code général des impôts, d'un article 1529 nouveau, dont le premier paragraphe instaure une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement par un plan local d'urbanisme dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone constructible.

Les communes en sont bénéficiaires, et la taxe est créée automatiquement, sauf délibération contraire du conseil municipal.

II.– Les cessions assujetties à la taxe

Le **premier alinéa du paragraphe II** de l'article 1529 nouveau du code général des impôts dispose que la taxe s'applique aux cessions réalisées par les personnes physiques et les sociétés et groupements, soumis à l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value dans les conditions prévues à l'article 150 U du code général des impôts, et par les contribuables qui ne sont pas fiscalement domiciliés en France, assujetties à l'impôt sur le revenu, soumis au prélèvement dans les conditions prévues à l'article 244 *bis* A du même code.

Rappelons en effet que depuis le 1^{er} janvier 2004, les plus-values immobilières ne sont plus intégrées au revenu imposable ni au barème de l'impôt, mais font l'objet d'une imposition spécifique :

(1) En Allemagne, un tiers du terrain revient à la collectivité lorsqu'il est classé en zone constructible, et le propriétaire finance 80 % des équipements.

- au taux de 16 %,
- auquel s'ajoutent 10 % de prélèvements sociaux.

Le prélèvement est effectué par le notaire, pour les ventes d'un montant supérieur à 15 000 euros. En outre, un abattement forfaitaire de 1 000 euros par vente, ainsi qu'un abattement de 10 % par année de détention au-delà de la cinquième année sont appliqués sur le montant de la plus-value brute.

Le **second alinéa du paragraphe II** dispose que la taxe forfaitaire ne s'applique pas aux cessions des biens dont la plus-value est exonérée d'impôt sur le revenu en application des 3° à 7° du II de l'article 150 U du code général des impôts. Il s'agit des cessions de biens :

- qui constituent les dépendances immédiates et nécessaires de la résidence principale du cédant au jour de la cession, ou les dépendances de l'habitation en France des personnes physiques, non résidentes en France ;

- pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation, à condition qu'il soit procédé au emploi de l'intégralité de l'indemnité par l'acquisition, la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un ou de plusieurs immeubles dans un délai de douze mois à compter de la date de perception de l'indemnité ;

- qui sont échangés dans le cadre d'opérations de remembrement ;

- dont le prix de cession est inférieur ou égal à 15 000 Euros ;

- qui sont cédés avant le 31 décembre 2007 à un organisme d'habitations à loyer modéré, à une société d'économie mixte gérant des logements sociaux ou à un organisme concourant aux objectifs de la politique d'aide au logement.

Enfin, le **troisième alinéa du paragraphe II** prévoit que la taxe forfaitaire ne s'applique pas aux cessions portant sur des terrains qui sont classés en terrains constructibles depuis plus de 18 ans.

III.– L'assiette et le taux de la taxe

Le **paragraphe III** de l'article 1529 nouveau du code général des impôts prévoit que la taxe est assise sur un montant égal aux deux tiers du prix de cession du terrain, le prix de cession étant défini à l'article 150 VA du code général des impôts.

Rappelons que le prix de cession s'entend du prix stipulé à l'acte, augmenté des charges en capital et indemnités stipulées au profit du cédant et diminué des frais de cession effectivement supportés par ce dernier, notamment la commission de vente, les frais liés aux certifications et diagnostics obligatoires et

les frais de mainlevée d'hypothèque, ainsi que de la TVA acquittée par le vendeur à l'occasion de la cession.

La taxe est égale à 10 % de ce montant. Elle est exigible lors de la première cession à titre onéreux du terrain intervenant après son classement en terrain constructible. Elle est due par le cédant.

Il est également précisé que :

– lorsqu'une dissimulation de prix est établie, le prix porté dans l'acte doit être majoré du montant de cette dissimulation ;

– lorsqu'un bien est cédé contre une rente viagère, le prix de cession retenu pour ce bien est la valeur en capital de la rente, à l'exclusion des intérêts ;

– le prix de cession est majoré de toutes les charges et indemnités dont il est tenu compte pour la liquidation des droits de mutation à titre onéreux. Les indemnités d'assurance consécutives à un sinistre partiel ou total d'un immeuble ne sont pas prises en compte ;

– le prix de cession est réduit, sur justificatifs, du montant des taxes acquittées et des frais supportés par le vendeur à l'occasion de la cession. C'est généralement le cas de la taxe sur la valeur ajoutée, sauf si le vendeur la facture à l'acquéreur, auquel cas son incidence est nulle pour le calcul de la plus-value.

IV.– La liquidation de la taxe

Le premier alinéa du **paragraphe IV** de l'article 1529 nouveau du code général des impôts prévoit qu'une déclaration, conforme à un modèle établi par l'administration, retrace les éléments servant à la liquidation de la taxe. Elle est déposée dans les conditions prévues par l'article 150 VG du code général des impôts c'est-à-dire :

– pour les actes passés en la forme administrative qui constatent une mutation immobilière amiable ou forcée de biens au profit de l'Etat, des établissements publics nationaux, des groupements d'intérêt public, ou d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public local désigné à l'article L. 1311-5 du code général des collectivités territoriales, à la collectivité publique cessionnaire préalablement à la réquisition de publier ou à la présentation à l'enregistrement. L'absence de déclaration à l'appui de la réquisition de publier ou de la présentation à l'enregistrement n'entraîne pas le refus du dépôt ou de la formalité ;

– pour les cessions des biens mentionnés à l'article 150 U constatées par un acte notarié, à la recette des impôts dont relève le domicile du vendeur dans un délai de deux mois à compter de la date de l'acte, lorsque l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value ne peut être intégralement acquitté en raison de créances primant le privilège du Trésor ou lorsque la cession est constatée au profit d'une

collectivité mentionnée au 1°. L'absence de déclaration à l'appui de la réquisition de publier ou de la présentation à l'enregistrement n'entraîne pas le refus du dépôt ou de la formalité.

Le deuxième alinéa de ce paragraphe prévoit que lorsque la cession est exonérée de la taxe en application du paragraphe II de cet article, aucune déclaration ne doit être déposée. L'acte de cession soumis à la formalité fusionnée ou présenté à l'enregistrement précise, sous peine de refus de dépôt ou de la formalité d'enregistrement, la nature et le fondement de cette exonération ou de cette absence de taxation.

V.– Autres dispositions

Le **paragraphe V** de l'article 1529 nouveau du code général des impôts prévoit que la taxe est versée lors du dépôt de la déclaration prévue au paragraphe précédent.

Le **paragraphe VI** de l'article 1529 nouveau du code général des impôts prévoit la notification aux services fiscaux de la délibération du conseil municipal instituant au profit des communes la taxe forfaitaire, au plus tard le premier jour du deuxième mois suivant cette délibération.

Le second paragraphe de l'article 4 *septies* du projet de loi opère une coordination rédactionnelle et le troisième paragraphe de l'article, prévoit qu'un décret en conseil d'Etat fixe les conditions d'application de cet article.

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

Article additionnel après l'article 4 septies

Extension du bénéfice de la dotation de solidarité urbaine aux logements-foyers

La Commission a examiné deux amendements en discussion commune, l'un de M. Jean-Pierre Abelin et l'autre du rapporteur tendant à prendre en compte dans le calcul de la dotation de solidarité urbaine, l'existence de logements-foyers sur le territoire de certaines communes.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet a estimé que l'application aux logements-foyers du droit commun du financement du logement social constituait une démarche intéressante, évoquant les limites des modes de financements actuels dès lors qu'il s'agit de prendre en charge des aménagements spécifiques, à l'instar de ceux favorisant l'accessibilité des personnes âgées ou des personnes handicapées aux logements en question.

La Commission a *adopté* l'amendement du rapporteur (**amendement n° 44**) et a *rejeté* l'amendement de M. Jean-Pierre Abelin.

Après l'article 4 septies

La Commission a examiné deux amendements de M. Martial Saddier, l'un prévoyant que les plans locaux d'urbanisme fixent un taux de logements aidés dans tout nouveau programme d'urbanisation et d'amélioration de l'habitat, l'autre que les présidents d'établissements publics de coopération intercommunale ou les maires fixent un taux de logements en résidence principale pour tout nouveau programme d'urbanisation.

M. Martial Saddier a indiqué que la France constituait la première destination touristique au monde, et qu'en dépit de la cherté du foncier dans les communes de montagne ou les communes littorales constituant les lieux d'accueil privilégiés des touristes étrangers, ceux-ci se portaient volontiers acquéreurs des logements situés dans ces zones. Il a regretté que ce développement important des résidences secondaires compromette l'accès au logement des populations locales et entrave l'activité et la vie des communes en dehors des périodes touristiques. Il a indiqué que les deux amendements qu'il avait déposés avaient ainsi pour objet de permettre aux maires ou aux présidents d'établissements publics de coopération intercommunale, à travers les documents d'urbanisme, de réserver un pourcentage d'habitat permanent ou locatif.

Le Président Patrick Ollier a fait valoir que l'un des deux amendements lui paraissait satisfait par le texte du projet de loi.

Le rapporteur a ainsi évoqué les dispositions du quatrième alinéa du III de l'article 2 qui prévoit que dans les zones urbaines ou à urbaniser, les plans locaux d'urbanismes peuvent instituer des servitudes consistant à délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme devra être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Après que M. Martial Saddier a estimé que cet article ne prenait pas en compte le problème des résidences principales, M. Jérôme Bignon a remarqué qu'il ne paraissant pas possible juridiquement de décider de l'affectation d'un logement soit à une résidence principale soit à une résidence secondaire.

M. Etienne Pinte, usant de la faculté offerte par l'article 38 du Règlement, a déclaré partager les réserves de M. Jérôme Bignon, et a estimé qu'une solution reposant sur les plans locaux de l'habitat pouvait être envisagée.

M. François Brottes a pour sa part évoqué la possibilité de permettre aux communes de percevoir une taxe sur les résidences secondaires.

Le Président Patrick Ollier a averti qu'il était inutile de voter des dispositions qui s'avéreraient inapplicables, citant l'exemple des dispositions de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire, relatives à la lutte contre les logements vacants situés au centre des villages. Rappelant son engagement personnel en faveur de ces

dispositions, il a regretté qu'elles n'aient jamais eu de portée concrète, le décret d'application n'ayant pas été publié par le Gouvernement.

M. Serge Poignant a insisté sur le fait que les mécanismes prévus par les amendements de M. Martial Saddier devraient être appliqués de manière fine sur des secteurs précisément identifiés, et a estimé que les plans locaux de l'habitat constituaient d'ores et déjà un instrument utile et efficace.

M. Jérôme Bignon a souligné que le problème soulevé au cours de cette discussion concernait tant les communes de montagne que les communes du littoral.

Le Président Patrick Ollier a jugé que l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme satisfaisait partiellement ces amendements dans la mesure où il dispose que dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

M. Martial Saddier a précisé que la possibilité pour les maires ou les présidents d'établissement public de coopération intercommunale de fixer un taux de logements en résidences principales n'avait vocation à concerner que les nouveaux programmes d'urbanisation, puis a *retiré* ces amendements, le rapporteur s'étant engagé à travailler à une rédaction plus satisfaisante d'un point de vue juridique.

La Commission a ensuite examiné un amendement de M. Jean-Pierre Abelin tendant à soumettre les opérations d'aménagement réalisées dans le cadre du programme de rénovation urbaine à une procédure de concertation simplifiée.

Après que M. Jean-Pierre Abelin a en effet estimé que les délais de cette concertation paraissaient beaucoup trop longs, le rapporteur a émis un avis défavorable à cet amendement, jugeant qu'il appartenait aux communes de mener comme elles l'entendaient les procédures de concertation, et la Commission a *rejeté* cet amendement.

La Commission a alors examiné un amendement de M. Jean-Pierre Abelin tendant à créer un fonds national pour la dépollution des friches industrielles en milieu urbain.

Celui-ci a indiqué que ce fonds avait vocation à financer la dépollution de sites industriels que les communes n'ont pas les moyens d'assurer, et dont le précédent propriétaire a disparu ou est insolvable. Il a indiqué que cet amendement avait été inspiré par M. Gérard Vercamer

Le Président Patrick Ollier a précisé que loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et industriels, permettait l'intervention du préfet pour soutenir financièrement les communes désireuses d'acquérir des terrains destinés à des équipements publics dans ce genre de cas.

M. François Brottes a indiqué que le fonds de prévention des catastrophes naturelles, dit « fonds Barnier », affecté à l'expropriation des habitations les plus gravement menacées par un risque naturel, à la réalisation de travaux de réduction de la vulnérabilité ou à la reconstruction en dehors des zones de risque de bâtiments sinistrés, permettait d'aider les communes au terme d'une procédure longue et complexe attestant l'impossibilité pour les communes en question de financer ces opérations. Il a estimé que le champ d'intervention de ce fonds pourrait être étendu à la dépollution des sites orphelins, et que la procédure précédant cette intervention pourrait être allégée.

M. Etienne Pinte a estimé que s'agissant des cas où l'Etat souhaitait vendre des terrains pollués aux collectivités, il lui appartenait de prendre en charge les frais de dépollution, frais qui devaient venir en déduction du prix de vente.

Le Président Patrick Ollier a reconnu que le cas des sites orphelins demeurait effectivement en suspens.

M. Jean-Charles Taugourdeau a souligné que dans un certain nombre de cas, le prix de la dépollution pouvait excéder le prix du terrain lui-même.

Le Président Patrick Ollier a jugé qu'en tout état de cause, une taxe sur les permis de construire ne lui semblait pas équitable, les titulaires potentiels étant étrangers à la pollution des sites considérés, et a demandé le retrait de l'amendement en précisant que cette question devait faire l'objet d'une réflexion complémentaire d'ici la prochaine réunion de la Commission.

En conséquence, l'amendement a été *retiré*.

TITRE II

DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS ET ACCES AU LOGEMENT

En aval du problème foncier, le projet de loi initial proposait trois types de mesures en faveur de l'offre de logement :

– l'application d'un taux réduit de TVA pour les opérations d'accession sociale à la propriété d'un logement neuf dans un quartier faisant l'objet d'une convention « ANRU » (**article 5**) ;

– l'élargissement du rôle de l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH), qui contribuera au développement du parc locatif privé à loyers maîtrisés, même en l'absence de réalisation de travaux d'amélioration du parc (**article 6**) ;

– et la modernisation du statut des offices publics d'aménagement et de construction (OPAC) et des offices publics d'habitations à loyers modérés (OPHLM) par la création d'un statut unique d'établissements publics à caractère industriel et commercial (EPIC), dénommés « offices publics de l'habitat » (OPH) (**article 8**).

Le projet de loi initial prévoyait également des mesures pour rendre le droit au logement effectif, notamment avec l'**article 9**, relatif aux conditions d'attribution des logements locatifs sociaux, en renforçant :

– le rôle de la commission de médiation créée dans chaque département pour traiter les réclamations des demandeurs prioritaires de logements sociaux ;

– le pouvoir de désignation du préfet, s'agissant de l'attribution des logements aux personnes provenant d'un hébergement d'urgence, et aux personnes ayant repris un emploi après une période de chômage de longue durée.

Le projet initial prévoyait également :

– le renforcement du dispositif de supplément de loyer de solidarité, dont l'objectif est d'inciter à la mobilité les ménages résidant dans le parc locatif social, alors qu'ils disposent de revenus qui dépassent les plafonds de ressources donnant accès au parc (**article 10**) ;

– et une trêve hivernale aux coupures d'eau et d'énergie pour les locataires de bonne foi qui ont des difficultés à régler leur facture (**article 11**).

Cependant, le Sénat a radicalement modifié le dispositif du projet initial, et ce, de deux manières.

D'une part, le Sénat a remis en cause certains éléments de fond du projet initial, s'agissant notamment :

– de la procédure d'attribution des logements locatifs sociaux, et en particulier du renforcement des pouvoirs du préfet, atténué par les sénateurs, qui ont souhaité, au contraire, placer les intercommunalités au cœur de la politique du logement ;

– de la trêve aux coupures, le Sénat ayant préféré que la trêve concerne les personnes ayant bénéficié, au cours des douze derniers mois, d'une aide du fonds de solidarité logement (FSL).

D'autre part, le Sénat a complété le texte initial en créant, au sein du titre II, six chapitres :

– le **premier chapitre** a trait à l'accession à la propriété, à laquelle votre rapporteur, ainsi que le Président de votre commission sont tout particulièrement attachés ;

– le **chapitre II** concerne l'offre locative privée à loyers modérés, et comprend notamment le nouveau dispositif fiscal d'amortissement sur l'investissement locatif, introduit par voie d'amendement gouvernemental, et couramment appelée dispositif du « Borloo populaire » ;

– le **chapitre III** regroupe des mesures de lutte contre l'insalubrité et la vacance : votre rapporteur se félicite de ces mesures, qu'il estime indispensables à l'amélioration du parc de logements ;

– le **chapitre IV** comprend des dispositions relatives aux bailleurs sociaux, s'agissant notamment de leur mode de gouvernance et de leur champ de compétences ;

– le **chapitre V** prévoit des dispositions de nature à renforcer la mixité, objectif majeur de la politique nationale du logement ;

– enfin, le **chapitre VI** a trait au logement des plus défavorisés.

La Commission n'a pas souhaité remettre en cause cet enrichissement du texte, dont elle se félicite. En revanche, elle a apporté des modifications au projet de loi tel qu'adopté par le Sénat :

– en renforçant les dispositifs tendant à favoriser l'accession sociale à la propriété ;

– en modifiant les règles d'attribution des aides personnalisées au logement, la Commission souhaitant que le délai d'un mois de carence préalable au versement de l'aide soit supprimé, et que l'aide soit versée, même lorsque son montant est inférieur au seuil fixé par décret ;

– en exonérant de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) dans les zones franches urbaines (ZFU) les immeubles affectés à l’habitation de leurs propriétaires ;

– en exonérant de droits de succession les héritiers en cas de maintien de la destination locative des immeubles transmis ;

– en élargissant le champ de la définition du logement social, tel qu’il figure à l’article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, aux logements cédés dans le cadre d’opérations d’accession sociale à la propriété, ainsi qu’aux emplacements réservés dans les communes aux gens du voyage ;

– en permettant aux syndicats mixtes de réaliser des études de cadrage sur l’habitat ;

– en incitant les communes à construire des logements « très sociaux » ;

– en rétablissant le dispositif prévu par la loi « responsabilités locales », s’agissant de la délégation du contingent préfectoral aux EPCI ;

CHAPITRE PREMIER

FAVORISER L’ACCESSION A LA PROPRIETE

[Division et intitulé nouveaux]

Ainsi que votre rapporteur le souligne en introduction, l’accession à la propriété est aujourd’hui une aspiration de tous les ménages. Elle constitue en effet une forme d’épargne pour la retraite, à la différence de la location.

Or, la France connaît l’un des taux de ménages propriétaires les plus faibles d’Europe (cf. introduction), et votre rapporteur plaide pour la mise en œuvre par l’Etat d’une politique ambitieuse en faveur de l’accession, et en particulier de l’accession *sociale*, à la propriété.

C’est la raison pour laquelle, suivant l’avis de son rapporteur, la Commission a *adopté* des amendements tendant à :

– étendre le bénéfice de la TVA à taux réduit, restreint, par le projet de loi issu du Sénat, aux seuls quartiers faisant l’objet de « conventions ANRU » ;

– permettre aux bailleurs d’instituer, dans le cadre d’opérations d’accession sociale à la propriété, une décote ou une surcote sur le prix des ventes de logements fixé par le service des domaines ;

Avant l'article 5

La Commission a examiné un amendement de M. Martial Saddier remplaçant la dénomination de « logement social » par celle de « logement locatif ».

M. Martial Saddier a indiqué que la connotation négative associée à l'expression « logement social » ne facilitait pas l'émergence de nouveaux programmes, malgré la volonté des maires. Il a estimé nécessaire un changement de dénomination d'autant plus que celle-ci recouvre des dispositifs locatifs très divers, auxquels est éligible la moitié de la population française.

Remarquant que le dépôt d'un tel amendement contribuait en lui-même à alimenter la connotation négative du logement social, le rapporteur s'est déclaré défavorable à celui-ci dans la mesure où le choix de l'expression générique de « logement locatif » ne permettait pas de différencier le logement aidé du reste de l'offre locative.

M. Serge Poignant a estimé que cet amendement soulevait un problème réel dans la mesure où le logement social était associé à des personnes en difficulté. Il a cependant relevé que le champ du logement social ne devait pas se limiter au seul logement locatif mais comprenait également l'accession sociale à la propriété. Il a regretté à cet égard la définition trop restrictive des logements sociaux retenus par les objectifs fixés par la loi SRU.

Le Président Patrick Ollier a souligné la nécessité d'élargir la notion de logement social en y intégrant l'accession sociale à la propriété. Il a rappelé le retard de la France en la matière, 56 % de la population étant propriétaire de son logement contre 82 % en Espagne.

M. Martial Saddier a indiqué qu'un changement de dénomination pouvait faciliter l'apparition de nouveaux programmes mixtes, alors que l'expression actuelle se référait à la concentration urbaine des années 60 et 70.

M. Jean-Charles Taugourdeau s'est déclaré favorable à un développement de l'accession sociale à la propriété plutôt qu'à une appropriation de leur logement par les occupants et un dévoiement de la finalité sociale recherchée.

Citant une phrase de Camus, M. Jérôme Bignon a indiqué qu'il ne fallait pas ajouter au malheur du monde en malmenant les mots.

M. Martial Saddier a finalement *retiré* son amendement.

La Commission a ensuite examiné en discussion commune deux amendements présentés respectivement par M. Jean-Yves Le Bouillonnet et M. Jean-Pierre Abelin modifiant les modalités de révision annuelle du barème de l'aide personnalisée au logement (APL) en fonction du nouvel indice de référence des loyers.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet a indiqué que la modification de structure de l'indice de référence des loyers devait pouvoir servir de base à une remise à niveau annuelle des aides au logement.

M. Jean-Pierre Abelin a souligné que son amendement permettait de prendre en compte ce nouvel indice pour sécuriser la situation des familles bénéficiaires de l'APL mais ne fixait pas le 1^{er} janvier comme échéance pour chaque révision annuelle.

Le rapporteur s'est déclaré défavorable à l'amendement présenté par M. Jean Yves Le Bouillonnet. Le rapporteur et le Président Patrick Ollier ont par ailleurs souligné le caractère irrecevable de l'amendement présenté par M. Jean-Pierre Abelin qui n'est pas gagé.

En conséquence, la Commission a *rejeté* ces deux amendements.

La Commission a ensuite examiné deux amendements en discussion commune :

– l'un présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonnet, prévoyant que l'aide personnalisée au logement est versée quel que soit son montant ;

– l'autre présenté par M. Jean-Pierre Abelin, prévoyant que le versement de cette aide s'effectue par trimestre échu lorsque son montant est inférieur au montant minimal de versement fixé par décret.

MM. Jean-Yves Le Bouillonnet et Jean-Pierre Abelin ont indiqué que leurs amendements visaient à résoudre le problème de la franchise appliquée au versement de l'APL, qui peut représenter un manque-à-gagner important pour certaines familles et qui avait été dénoncé par le Médiateur de la République. Après que le rapporteur a indiqué qu'il avait déposé un amendement portant article additionnel avant l'article 6 du projet de loi traitant ce problème, et invité MM. Le Bouillonnet et Abelin à le cosigner, ces deux amendements ont été *retirés* par leurs auteurs.

M. Jean-Pierre Abelin a ensuite indiqué qu'il *retirait* un amendement permettant à l'ANRU d'intervenir en faveur d'opérations d'accession sociale à la propriété.

Puis la Commission a examiné un amendement présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonnet modifiant la programmation de la construction de logements locatifs sociaux prévue par l'article 87 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale, en ajoutant, au programme actuel, 20 000 logements par an à construire.

Le rapporteur s'est déclaré défavorable à l'adoption de cet amendement dans la mesure où se posait déjà un problème de capacité à construire pour le programme actuel. M. Jean-Yves Le Bouillonnet a répondu que son amendement

ne se contentait pas de revaloriser le programme de construction prévu mais modifiait également sa ventilation en faveur des PLAI qui constituent les dispositifs les plus sociaux.

Suivant l'avis de son rapporteur, la Commission a *rejeté* cet amendement.

Article 5

Taux réduit de TVA pour les logements en accession sociale à la propriété dans les quartiers situés en zone de rénovation urbaine

Cet article a pour objet l'instauration d'un taux de TVA à 5,5 % au profit des ventes de logements neufs à usage de résidence principale occupés par des personnes disposant de ressources inférieures ou égales à un plafond lorsque ces ventes sont effectuées dans les quartiers faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine. L'objectif est de favoriser l'accession sociale à la propriété dans les zones urbaines sensibles.

Ainsi que le constate l'observatoire national des zones urbaines sensibles (ZUS) dans son rapport pour 2004, les ZUS sont marquées par une forte proportion de logements sociaux et une faible proportion de propriétaires.

En effet, la proportion de logements HLM est près de trois fois plus élevée en ZUS que dans l'ensemble des unités urbaines comportant une ZUS : 61,3 % de logements dans les ZUS sont des HLM contre seulement 22 % dans les unités urbaines concernées.

En outre, l'accession sociale à la propriété reste plus limitée : ainsi, selon le même rapport, les propriétaires et les accédants à la propriété ne représentent que 19,9 % des résidences principales dans les zones urbaines sensibles, alors qu'ils représentent 44,8 % dans les unités urbaines comprenant une ZUS.

C'est la raison pour laquelle le taux de TVA réduit, actuellement applicable aux ventes de logements sociaux à usage locatif (A) est étendu par l'article 5 aux opérations d'accession sociale à la propriété réalisées dans des quartiers bénéficiant de conventions « ANRU » (B).

Cela étant, suivant l'avis de son rapporteur et de son Président, qui jugeaient le projet de loi trop restrictif, la Commission a étendu le dispositif à tout le territoire des communes comprenant des quartiers bénéficiaires de ces conventions (cf. infra).

A.– L'application du taux réduit de TVA aux ventes de logement social à usage locatif

En vertu du premier paragraphe de l'article 278 *sexies* du code général impôts, dans sa version en vigueur, le taux réduit de TVA à 5,5 %, au lieu de 19,6 %, est notamment applicable :

- aux ventes et aux apports en société de terrains à bâtir et de biens assimilés à ces terrains consentis aux organismes HLM ;
- aux livraisons à soi-même de logements sociaux à usage locatif ;
- aux ventes de logements sociaux neufs à usage locatif ;
- et aux ventes de droits immobiliers démembrés de logements sociaux neufs à usage locatif.

L'application du taux réduit à ces logements est conforme à l'annexe H de la directive n° 77/388/CEE du Conseil de 17 mai 1977, dite sixième directive TVA, qui dispose que les états membres peuvent décider d'appliquer le taux réduit de TVA sur la livraison, construction, rénovation et transformation de logements fournis dans le cadre de la politique sociale.

B.– L'extension du taux réduit aux ventes réalisées dans le cadre d'une opération d'accession sociale à la propriété

Le projet de loi prévoit l'extension de ce taux réduit de TVA aux opérations d'accession sociale à la propriété pour les logements neufs situés dans les quartiers bénéficiant d'une convention de rénovation urbaine signée avec l'agence nationale pour la rénovation urbaine (1). Les revenus de l'accédant à la propriété ne doivent pas dépasser un certain plafond (2).

1. Les opérations doivent être situées dans une zone urbaine sensible

En vertu de l'article 10 de la loi numéro 2003-710 du 1^{er} août 2003, l'agence nationale pour la rénovation urbaine, qui contribue, dans un objectif de mixité sociale et de développement durable, à la réalisation du programme national de rénovation urbaine défini par la loi précitée, passe des conventions pluriannuelles avec les collectivités et organismes destinataires des concours financiers qu'elle accorde.

Les concours financiers de l'agence sont destinés à des opérations d'aménagement urbain, à la réhabilitation, la résidentialisation, la démolition et la construction de nouveaux logements sociaux, à l'acquisition ou la reconversion de logements existants, à la création, la réhabilitation d'équipements publics ou collectifs, à la réorganisation d'espaces d'activité économique et commerciale, à l'ingénierie, à l'assistance à la maîtrise d'ouvrage, au relogement et à la concertation, ou à tout investissement concourant à la rénovation urbaine.

En application de l'article 6 de la loi précitée, les quartiers pouvant faire l'objet de ces conventions sont situés en zone urbaine sensible.

2. Les ressources de l'accédant ne doivent pas excéder le plafond des PLS

Pour bénéficier du taux réduit de TVA, l'accédant à la propriété doit disposer de revenus inférieurs à un plafond fixé dans le cadre des prêts locatifs sociaux (PLS) soit 130 % des plafonds de ressources HLM.

3. Le coût du dispositif

Selon les informations fournies à votre rapporteur par le Gouvernement, cette réduction de la TVA devrait représenter un coût de 15 millions d'euros en 2006 et 2007, et de 16 millions d'euros en 2008 et 2009.

C.– La position du Sénat

Suivant l'avis du rapporteur de sa commission des affaires économiques et de la rapporteure de sa commission des affaires sociales, le Sénat n'a pas modifié cet article.

En effet, M. Dominique Braye a estimé que cet article tendait à accélérer le mouvement d'accession sociale à la propriété dans les quartiers donnant lieu à des actions de requalification urbaine, constituant un complément indispensable de la politique de rénovation urbaine engagée par le gouvernement. M. Dominique Braye, persuadé que l'accession à la propriété constituait la dernière étape naturelle du parcours résidentiel ascendant auquel aspirait tout ménage, a considéré que le dispositif était un élément indispensable de renforcement de la mixité sociale.

Quant à Mme Valérie Létard, elle a approuvé cette disposition, soulignant que conjuguée à l'extension de l'accès au prêt à taux zéro, prévue par le projet de loi de finances pour 2006, celle-ci permettrait de développer l'acquisition de logements neufs dans les quartiers sensibles.

D.– La position de la Commission

Très favorable à l'accession sociale à la propriété et au développement de la mixité sociale, votre rapporteur se félicite de cette disposition. En effet, tout en favorisant la mixité, le présent article devrait contribuer à répondre à une aspiration de nombreux ménages.

Cependant, il estime, à l'instar du Président Patrick Ollier, que cette mesure fiscale doit être complétée par un dispositif plus ambitieux de développement de l'accession à la propriété.

Par conséquent, la Commission a *adopté* un amendement présenté par le rapporteur et le Président Patrick Ollier visant à étendre le taux réduit de TVA pour les logements en accession sociale à la propriété à l'ensemble du territoire des communes bénéficiant de conventions ANRU (**amendement n° 45**).

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

Article additionnel après l'article 5

Instauration d'une décote ou d'une surcote sur les estimations des services des domaines dans le cadre de la vente d'un logement social

La Commission a ensuite examiné un amendement, présenté par le Président Patrick Ollier et par le rapporteur, permettant à l'organisme propriétaire d'un logement social que celui-ci souhaite vendre, d'instituer une décote ou une surcote de 35 % par rapport à l'évaluation faite par le service des domaines, après avis du maire de la commune d'implantation, du logement vendu.

Le rapporteur a indiqué que cet amendement visait à faciliter l'accession sociale à la propriété, en permettant l'institution d'une décote ou d'une surcote par rapport à l'estimation des domaines sur l'initiative du maire.

M. Philippe Pemezec s'est félicité de cet amendement, tout en regrettant que le maire n'ait qu'un rôle consultatif.

M. Etienne Pinte, intervenant en application de l'article 38 du règlement, s'est interrogé sur les raisons motivant la fixation de marges à hauteur de 35 % et non à hauteur de 20 %.

Le rapporteur a répondu que la marge de 20 % évoquée par M. Etienne Pinte n'était pas suffisante pour répondre au défi de l'accession sociale à la propriété. Il a également indiqué que le maire ne pouvait pas décider à la place de l'organisme propriétaire de l'institution de la décote.

La Commission a ensuite *adopté* cet amendement (**amendement n° 46**).

Après l'article 5

La Commission a examiné un amendement présenté par le Président Patrick Ollier et le rapporteur visant à autoriser les organismes HLM à vendre une partie des logements en accession sociale à la propriété sans contrainte de plafonds de ressources, dans l'objectif de favoriser la mixité sociale. Le Président Patrick Ollier a précisé qu'afin d'éviter toute spéculation, les logements concernés ne pourraient être revendus par leurs acquéreurs qu'après un délai de cinq ans.

M. Jean-Pierre Abelin a exprimé son scepticisme, considérant que cette mesure était contradictoire avec les priorités de vente des offices HLM et qu'elle risquait de donner le sentiment d'une concurrence entre acquéreurs potentiels. Il a également estimé que cet amendement, combiné au précédent autorisant des surcotes jusqu'à 35 %, risquait de privilégier les gens aisés.

A cet égard, le rapporteur a indiqué que cette disposition ne s'appliquerait qu'en l'absence d'acquéreurs correspondant aux priorités des organismes HLM (occupants, résidents du parc locatif ou du quartier, personnes à revenus modestes) et qu'en tout état de cause, les conditions de vente des logements en accession sociale restaient fixées par la convention passée entre l'Etat et l'organisme HLM.

Tout en exprimant son accord sur le fond de l'amendement, M. Martial Saddier a émis des doutes sur sa capacité à réaliser une véritable mixité sociale. Estimant que ce dispositif pouvait poser des problèmes de répartition entre types d'habitats sur un même territoire intercommunal ou sur un PLH, il a mis en garde contre le risque de voir sortir du parc locatif social les logements les plus attrayants, réalisés dans les zones périurbaines ayant fait l'objet d'opérations de construction récentes, alors qu'y demeurerait les logements anciens des zones historiques de logement social des centres villes.

M. Serge Poignant s'est dit favorable à l'amendement, considérant qu'il contribuerait à une plus grande mixité sociale mais a néanmoins estimé qu'il convenait de tenir compte des remarques de M. Martial Saddier.

Il a en outre considéré que la mise en œuvre de ce dispositif se heurterait à des difficultés liées à la qualification de logement social, tout logement vendu dans ce cadre étant destiné à sortir du décompte des logements locatifs sociaux pour l'application de l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

M. Michel Piron a exprimé son accord avec les autres commissaires et indiqué qu'il convenait également de prendre en compte la question des surloyers.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet a affirmé n'avoir aucune objection à l'encontre de la vente du patrimoine des organismes HLM tout en estimant que le dispositif proposé lui paraissait contradictoire avec la volonté du Gouvernement exprimée dans ce projet de loi d'accentuer l'offre locative sociale. Il a considéré que l'amendement ne pouvait se concevoir sans une disposition relative au maintien, voire à l'augmentation, de l'offre locative sociale sur le même territoire.

M. Etienne Pinte s'est dit défavorable à l'amendement qui enverrait selon lui un signe contraire à l'objectif affiché par le projet de loi en termes de cohésion sociale. Il a affirmé que l'accession au logement devait avant tout être sociale et que la vente de logements en accession sociale sans plafond de ressources risquait d'induire des effets d'aubaine.

M. Philippe Pemezec a exprimé son soutien à l'accèsion sociale à la propriété, ne jugeant pas cet objectif incompatible avec une plus grande mobilité sur le marché, mobilité permettant de ne pas figer les mêmes populations sur un territoire.

Enfin, Mme Josiane Boyce a estimé, d'une part, que les communes devaient être associées à ce type d'opérations et, d'autre part, qu'il était nécessaire de réserver la vente de ces logements aux personnes disposant de revenus modestes, notamment dans les communes littorales.

En réponse aux différents intervenants, le rapporteur a rappelé les termes de l'amendement qui renvoie à une convention conclue entre le représentant de l'Etat dans la région et les organismes HLM fixant la proportion maximale de logements susceptibles d'être mis en vente dans ces conditions ainsi que la part minimale de logements destinés à des personnes aux ressources modestes.

Il a également souligné qu'un logement social occupé ne pouvait être vendu qu'à son occupant et que si les communes n'avaient pas la faculté d'intervenir dans le cadre des ventes de logements locatifs sociaux, la décision appartenant à l'organisme HLM, celles-ci siégeaient néanmoins au conseil d'administration de ces organismes qui, en tout état de cause, ne prenaient pas de décisions allant contre la volonté des maires.

Le rapporteur a toutefois admis qu'il serait préférable de retravailler l'amendement et l'a *retiré* afin de pouvoir le représenter dans une nouvelle rédaction lors de la réunion de la Commission en application de l'article 88 du règlement.

Article 5 bis (nouveau)

Bail à construction

Adopté par le biais d'un amendement du rapporteur de la commission des affaires économiques du Sénat ayant recueilli l'avis favorable du Gouvernement, cet article additionnel au projet de loi a pour objet de favoriser la construction de maisons à 100 000 euros, en assouplissant le régime du bail à construction, en permettant à l'accédant de mettre fin au bail par la levée d'option.

A.– Les maisons « à 100 000 euros » : la promotion d'un habitat de qualité à un prix modéré dans le cadre d'une politique d'accèsion sociale à la propriété

Dans le cadre de sa politique de développement de l'accèsion sociale à la propriété, le Gouvernement a mis en avant, sous le nom de « maisons à 100 000 euros », trois dispositifs permettant de financer l'achat, par les ménages ayant des

revenus modestes, de maisons d'une qualité supérieure à celle exigée par la réglementation ⁽¹⁾, pour un coût inférieur à 100 000 euros.

1. Le recours aux subventions de l'ANRU

Le premier dispositif permettant, selon le Gouvernement, l'accession à la propriété de maisons à 100 000 euros pour des ménages aux revenus modestes repose sur le recours aux subventions de l'agence nationale de rénovation urbaine (ANRU).

En effet, l'ANRU a la possibilité de distribuer des subventions aux opérateurs proposant des logements en accession sociale à la propriété. Or, dans les quartiers d'intervention de l'agence, le coût du foncier est généralement modéré. Dans ce cadre, les ménages peuvent également bénéficier d'une subvention, d'un montant maximum de 10 000 euros, du prêt à taux zéro, et d'un taux de TVA de 5,5 %, au lieu de 19,6 %, en vertu du présent projet de loi.

2. Le prêt social de location-accession

Dans les communes qui ne font pas l'objet d'un programme de rénovation urbaine, mais où le coût du foncier reste modéré, les maisons à 100 000 euros peuvent être réalisées dans le cadre du dispositif du prêt social de location-accession (PSLA).

En effet, en application du décret n° 2004-286 du 26 mars 2004 codifié aux articles R. 331-76-5-1 à R. 331-76-5-4 du code de la construction et l'habitation, l'acquisition en location accession se déroule en deux phases :

– au cours de la première phase, celle de la location, le ménage peut s'assurer de sa capacité à faire face à une charge régulière de logement ;

– dans la seconde phase, qui est une phase d'accession à la propriété, le ménage rembourse un emprunt et bénéficie de garanties pour le protéger contre les accidents de la vie.

Ce dispositif de location-accession ouvre droit à l'application du taux de TVA réduit, ainsi que d'une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 15 ans. Enfin, pour permettre à davantage de ménages de bénéficier de ce dispositif sécurisant, le Gouvernement a décidé d'étendre les plafonds de ressources applicables au PSLA.

(1) La charte sur les maisons à 100 000 euros prévoit qu'elles devront être proposées à un prix « clés en mains », c'est-à-dire que les honoraires, le coût de raccordement aux réseaux, le coût d'aménagement de la parcelle, le montant des taxes et des redevances, ainsi que les frais d'acquisition et d'hypothèque devront être inclus dans le prix.

Les maisons devront avoir une surface habitable d'au moins 85 m², et devront être livrées « prêtes à vivre », sans finition restant à la charge de l'acquéreur.

Du point de vue de leur architecture et leur implantation, les maisons devront s'intégrer harmonieusement dans le tissu urbain avoisinant. Elles devront atteindre un niveau de « très haute performance énergétique », permettant de réduire la consommation d'énergie de 15 % par rapport aux normes actuellement en vigueur.

3. Le dispositif du bail à construction

Le troisième dispositif permettant l'accession à la propriété de maisons à 100 000 euros par des ménages aux revenus modestes est le bail à construction. En effet, le bail à construction permet aux ménages disposant de ressources modestes de devenir propriétaires de leur logement sans avoir à acheter leur terrain en même temps que l'habitation, grâce un mécanisme de dissociation du foncier et du bâti.

En vertu de l'article L. 251-1 du code de la construction et de l'habitation, constitue un bail à construction le bail par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail. Le deuxième alinéa de cet article prévoit que le bail à construction est consenti par ceux qui ont le droit d'aliéner et dans les mêmes conditions et formes. Enfin le troisième alinéa de cet article prévoit que le bail est conclu pour une durée comprise entre 18 et 99 ans. Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

Sur le fondement de ce dispositif, les communes souhaitant mettre en œuvre une politique d'accession sociale à la propriété, peuvent conclure avec des ménages aux revenus modestes, des baux à construction assortis d'une option d'achat que les ménages pourront exercer une fois qu'ils auront remboursé l'achat de leur logement. En outre, dans le cadre de ce dispositif, les ménages peuvent bénéficier du prêt à taux zéro pour acquérir leur logement.

B.– Le Sénat a modifié le régime du bail à construction afin de favoriser l'accession sociale à la propriété

1. Une durée de bail jugée contraignante

Dans le droit en vigueur, le bail à construction a une durée minimale de 18 ans. Par conséquent, non seulement le ménage ne peut acheter le terrain avant terme, mais il ne lui est pas non plus possible de revendre son logement avant la fin de cette période.

Selon le rapporteur de la commission des affaires économiques du Sénat, pour favoriser les opérations d'accession sociale à la propriété réalisées grâce au dispositif du bail à construction, « il est indispensable de permettre aux accédants de devenir propriétaires du terrain dans une période comprise entre 10 et 20 ans ».

2. La possibilité de mettre fin au bail par la levée d'option

Le Sénat a par conséquent adopté un amendement du rapporteur prévoyant l'ajout d'un alinéa à l'article L. 251-1 du code de la construction et de l'habitation, précisant que 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, et que le preneur lève l'option, le bail prend fin à la date de la vente.

C.– Les modifications apportées par votre Commission

Dans le cadre du bail à construction, pour l'achat du bâtiment, les ménages contractent souvent des emprunts qui peuvent être assortis de privilèges ou d'hypothèques.

Or, l'article 5 *bis* prévoit que l'option d'achat sur le terrain peut être exercée à tout moment par l'accédant. Il se peut notamment qu'elle le soit avant que le remboursement des emprunts contractés pour l'acquisition du bâtiment ait pris fin.

Afin que les garanties et hypothèques précitées se poursuivent au delà de la levée d'option, jusqu'au complet remboursement des emprunts contractés, et afin d'étendre ces garanties aux prêts éventuellement contractés pour l'acquisition du terrain, lors de la levée d'option, la Commission a *adopté* un amendement du rapporteur améliorant le dispositif voté par le Sénat (**amendement n° 47**).

Puis elle a *adopté* l'article 5 *bis* ainsi modifié.

Après l'article 5 bis

Le Président Patrick Ollier ayant indiqué qu'il était à l'origine d'une disposition similaire prévue par la loi du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises et le rapporteur s'y étant déclaré défavorable, la Commission a *rejeté* un amendement de M. Jean-Pierre Abelin instaurant une priorité en faveur du locataire en cas de vente de locaux commerciaux situés en zone franche urbaine.

Le rapporteur ayant considéré que l'amendement qu'il présentait était déjà satisfait par un précédent amendement adopté par la Commission et relatif à la décote, M. Philippe Pemezec a *retiré* son amendement prévoyant que le prix de vente des logements locatifs devait tenir compte des travaux d'entretien réalisés par le locataire.

Il a également *retiré* l'amendement suivant remplaçant l'avis obligatoire du service des domaines sur le prix de vente des logements locatifs sociaux par un avis facultatif.

Enfin, la Commission a examiné un autre amendement de M. Philippe Pemezec visant à permettre la déduction dans le prix de vente d'un logement, des surloyers payés par le locataire-acquéreur jusqu'à dix années, contre cinq actuellement.

M. Michel Piron a estimé que cette disposition rendrait les ventes plus difficiles, le rapporteur également, considérant qu'il ne fallait pas aller trop loin dans la volonté de favoriser l'occupant.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet a affirmé qu'il s'agissait d'une question « infinitésimale », 20 000 personnes seulement étant soumises à des surloyers alors qu'il y a 3 millions de demandeurs de logements.

Enfin, M. Etienne Pinte, rappelant que la vente d'un appartement occupé subissait déjà une décote, a jugé qu'il ne fallait pas aller au-delà. L'amendement a été *retiré* par son auteur.

Article 5 ter (nouveau)

(article L. 443-15-2-1 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation)

Vente de logements locatifs conventionnés par les collectivités territoriales

Adopté par le biais d'un amendement ayant recueilli l'avis favorable du rapporteur de la commission des affaires économiques du Sénat ainsi que du Gouvernement, cet article a pour objet de permettre aux collectivités territoriales de vendre les logements locatifs conventionnés avec l'Etat dont elles sont propriétaires.

A.– La vente de logements sociaux : une faculté ouverte aux offices HLM et aux SEM

Dans le cadre de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, dite loi Méhaignerie, un logement social peut être vendu par le bailleur.

L'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation dispose que les organismes d'HLM peuvent aliéner à leurs locataires des logements construits ou acquis depuis plus de dix ans.

L'article L. 443-11 précise qu'un logement occupé ne peut être vendu qu'à son locataire, mais que lorsqu'un organisme met en vente un logement vacant, il doit l'offrir en priorité à l'ensemble des locataires de l'organisme dans le département, par voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret.

B.– L'extension de cette faculté aux collectivités locales

L'article adopté par le Sénat prévoit l'extension de cette faculté aux logements locatifs sociaux des collectivités territoriales faisant l'objet de conventions conclues en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.

En effet, l'octroi des prêts, pour la construction, l'acquisition et l'amélioration d'habitations donnant lieu à l'aide personnalisée au logement prévu par le titre III du code précité, est subordonné à la passation par le demandeur d'une convention portant sur l'ensemble des logements financés.

Ces conventions sont conclues entre l'Etat et les bailleurs des logements. Elles déterminent les obligations du propriétaire dans le cadre de conventions

types qui fixent certaines clauses obligatoires ainsi qu'un plafond de loyers et de ressources.

Le présent article prévoit également que lorsqu'une collectivité territoriale met en vente un logement conventionné vacant, elle doit l'offrir à l'ensemble des locataires de son patrimoine conventionné dans son territoire par voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

L'article 5 *ter* prévoit également que le surplus des sommes perçues par la collectivité territoriale dans le cadre de cette cession, est affecté au financement :

– de programmes nouveaux de construction de logements locatifs conventionnés,

– 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.

Le second alinéa de cet article prévoit le même dispositif pour la vente de logements locatifs sociaux des collectivités territoriales dans les départements d'outre-mer.

La Commission a *adopté* l'article 5 *ter* sans modification.

Article 5 quater (nouveau)

Régime fiscal du prêt social de location-accession

Adopté par le biais d'un amendement du rapporteur de la commission des affaires économiques du Sénat ayant recueilli l'avis favorable du Gouvernement, cet article a pour objet de modifier le régime fiscal des opérations financées par un prêt social de location-accession. Le présent article prévoit l'application d'un taux réduit de TVA à toutes les formes de location accession sans distinction, et prévoit que la levée d'option par le locataire n'entraîne ni la remise en cause du régime favorable de TVA ni l'application des droits de mutation prévue par le droit commun, dont le taux est de 4,89 %.

A.– Le dispositif du prêt social de location-accession

1. Le contrat de location-accession, qui diffère le transfert de propriété du logement, s'est avéré peu incitatif

La loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière institue un contrat de location-accession à la propriété immobilière. L'article premier de la loi définit ce contrat comme celui par « lequel un vendeur s'engage envers un accédant à lui transférer, par la manifestation ultérieure de sa volonté exprimée par lettre recommandée avec demande d'avis de

réception et après une période de jouissance à titre onéreux, la propriété de tout ou partie d'un immeuble moyennant le paiement fractionné ou différé du prix de vente et le versement d'une redevance jusqu'à la date de levée de l'option. »

Il se présente donc comme une convention originale différant le transfert de propriété d'un logement à l'issue d'une période de jouissance pendant laquelle l'occupant verse une redevance représentative de la jouissance de son habitation et de son droit personnel au transfert de propriété du bien.

Concrètement, les opérations se déroulent en deux phases :

– une première phase, qualifiée de « phase locative », au cours de laquelle le logement est la propriété d'un opérateur. Le ménage verse une redevance constituée d'un loyer et d'un montant qui viendra en déduction du montant de la vente ;

– une seconde phase, dite « phase d'accession » : en effet, le ménage peut, s'il le souhaite, lever l'option sur son logement, aux dates prévues dans le contrat de location-accession. La levée d'option s'accompagne du transfert de propriété du logement. Au cours de cette seconde phase, le ménage est pleinement accédant à la propriété et rembourse un emprunt.

Par cette convention, le législateur entendait instituer un statut intermédiaire entre la location et la propriété en permettant un passage de l'une à l'autre. Cette troisième voie ajoutait ainsi une composante nouvelle au droit à l'habitat reconnu par la loi du 22 juin 1982 et repris par la loi du 6 juillet 1989.

Cependant, le dispositif a eu peu de succès, car il était peu incitatif pour les bailleurs sociaux, qui bénéficient, dans le cadre du parc locatif social traditionnel, d'incitations fiscales importantes.

2. La fiscalité du dispositif a été modifiée en 2004, par la création du prêt social de location accession

Afin de renforcer le dispositif de location accession, régi par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984, et de le rendre plus attrayant, un nouveau prêt conventionné, a été institué par le décret n° 2004-286 du 26 mars 2004 et un arrêté du même jour.

Le « prêt social de location accession » (PSLA), qui constitue un prêt conventionné, ouvre droit au taux de TVA réduit (5,5 %), à une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 15 ans et à l'aide personnalisée au logement (APL) accession ⁽¹⁾.

Lorsque le ménage bénéficiant du prêt lève l'option, le transfert de propriété est exonéré de TVA. Par conséquent, l'avantage de TVA conféré à l'opérateur est indirectement transféré au ménage, dans la mesure où les prix de

(1) Article 9 de la loi n° 2004-804 du 9 août 2004 relative au soutien à la consommation et à l'investissement.

vente plafonds sont établis en tenant compte du taux réduit de TVA dont a bénéficié l'opérateur à la livraison des logements.

Rappelons que l'article R. 331-76-5-1 du code de la construction et de l'habitation prévoit que le PSLA concerne les prêts consentis à des personnes morales, après décision d'agrément du représentant de l'Etat dans le département, en vue de la construction ou de l'acquisition de logements neufs faisant l'objet d'un contrat de location-accession régi par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984, et destinés à être occupés à titre de résidence principale par des personnes dont les revenus, à la date de signature du contrat préliminaire ou, à défaut, du contrat de location-accession, sont inférieurs à ceux ouvrant droit au prêt à l'accession sociale (PAS).

Tous les établissements de crédit qui délivrent des prêts conventionnés peuvent accorder des PSLA. Ils peuvent refinancer les PSLA sur des ressources libres ou auprès de la Caisse des dépôts et consignations sur des ressources issues de la collecte du livret A.

B.– Le Sénat a amélioré le régime du prêt social de location-accession

1. Un régime perfectible

Tout d'abord, si les livraisons à soi-même de logements destinés à des opérations de location-accession et d'apport ou de vente d'immeubles neufs sont soumises à un taux réduit de TVA, le 9° de l'article 261 du code général des impôts prévoit que seuls les logements ayant fait l'objet de la livraison à soi-même prévue au cinquième alinéa du c du 1 du 7° de l'article 257 du même code, sont exonérés de TVA lorsqu'ils sont vendus à leur occupant : ainsi la vente au locataire n'est-elle pas exonérée de TVA lorsque le logement n'est pas construit par le bailleur.

De surcroît, lorsque cette vente intervient plus de cinq ans après l'achèvement de l'immeuble, le locataire doit acquitter des droits de mutation et le bailleur doit reverser le différentiel de TVA entre le taux normal et le taux réduit.

Enfin, l'exonération de paiement de TVA soumet le locataire au paiement de droits d'enregistrement au taux de droit commun de 4,89 %.

2. L'amélioration du régime fiscal du PSLA

Le 1° du I de l'article 5 *quater* modifie le 9° de l'article 261 du code général des impôts. Il précise que les ventes à leurs occupants de logements « mentionnés » au cinquième alinéa du c du 1 de l'article 257 du code général des impôts sont exonérées de TVA : ainsi, les locataires accédants bénéficient du même régime d'exonération, que le logement ait fait l'objet d'un apport ou d'une vente, ou que le logement ait été construit par le bailleur.

Le 2° du I modifie le II de l'article 284 du code général des impôts, afin que la levée d'option par le locataire ne remette pas en cause l'application du taux réduit de TVA.

Le 3° du I modifie le A de l'article 1594 F *quinquies* du code général des impôts et permet au locataire de bénéficier du taux réduit de la taxe de publicité foncière ou droit d'enregistrement de 0,6 % dès lors que la mutation à titre onéreux de l'immeuble entre dans le champ d'application de la TVA. En d'autres termes, l'accédant peut bénéficier à la fois de l'exonération de la TVA et d'un taux réduit pour les droits d'enregistrement (0,6 %), alors qu'auparavant, le bénéfice du taux réduit n'était applicable qu'en cas de *paiement* de la TVA.

Le 4° du I est un dispositif de coordination.

Le paragraphe II prévoit que ces nouvelles dispositions fiscales sont applicables aux opérations qui ont bénéficié d'une décision d'agrément postérieure au décret du 26 mars 2004 instituant le nouveau prêt conventionné.

3. L'exonération d'impôt sur les sociétés au profit des sociétés anonymes de coordination d'organismes HLM

Afin de remédier aux inconvénients que présente l'existence de multiples organismes HLM gérant parfois de petits patrimoines et n'ayant pas toujours la taille critique pour mener des actions efficaces, l'article 90 de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 permet à deux ou plusieurs organismes HLM de créer une filiale commune afin de coordonner leur action sur un territoire donné et d'améliorer la gestion des logements.

Le statut de ces sociétés anonymes de coordination est comparable à celui des sociétés d'habitation à loyer modéré et de crédit immobilier (SACI). En effet, l'article L. 423-1-1 du code de construction et d'habitation prévoit que ces sociétés anonymes de coordination ont pour objet :

– d'assister, comme prestataire de services, ses actionnaires organismes d'habitations à loyer modéré dans toutes interventions de ces derniers sur des immeubles qui leur appartiennent ou qu'ils gèrent ;

– de gérer des immeubles appartenant à ses actionnaires organismes d'habitations à loyer modéré ;

– de gérer, dans les périmètres où ses actionnaires mettent en œuvre des projets communs, des immeubles appartenant à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré et de gérer des immeubles à usage principal d'habitation appartenant à l'Etat, aux collectivités territoriales ou à leurs groupements, à des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements locatifs sociaux, à des organismes à but non lucratif, à l'association agréée mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association ;

– de réaliser, pour le compte de ses actionnaires et dans le cadre d'une convention passée par la société avec la ou les collectivités territoriales ou le ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents sur le périmètre où sont conduits des projets en commun, toutes les interventions foncières, des actions ou des opérations d'aménagement.

Or, cette nouvelle catégorie d'organisme HLM n'est pas incluse dans la liste des organismes pouvant bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés au titre de leurs missions d'intérêt général.

C'est la raison pour laquelle **le 5° du paragraphe I** de l'article 5 *quater* modifie l'article 207 du code général des impôts qui énumère les bénéficiaires des exonérations d'impôts sur les sociétés et ajoute au 6°*bis* du 1 « les sociétés anonymes de coordination d'organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 423-1-1 [du code de construction et d'habitation] ».

L'exonération concerne les résultats provenant des opérations réalisées dans le cadre de zones d'aménagement concerté, de lotissements, de zones de restauration immobilière, de zones de résorption de l'habitat insalubre, et des opérations de rénovation urbaine.

Le 6° du I modifie en conséquence le 1° de l'article 46 *ter* de l'annexe III du code général des impôts relatif aux exonérations d'impôts sur les sociétés édictées en faveur de certains établissements et sociétés concessionnaires.

La Commission a *adopté* l'article 5 *quater* sans modification.

Article 5 quinquies (nouveau)

(article L. 311-4 du code de la construction et de l'habitation)

Possibilité pour les communes de bénéficier d'aides ou de prêts accordés par l'Etat pour le financement de logements locatifs sociaux

Adopté par le biais d'un amendement ayant recueilli l'avis favorable du rapporteur de la commission des affaires économiques du Sénat et un avis de sagesse du Gouvernement, cet article permet aux collectivités territoriales de financer la construction de logements locatifs sociaux ou de logements foyers à usage locatif au moyen de formes spécifiques d'aides ou de prêts accordés par l'Etat.
--

Dans le droit en vigueur, l'article L. 311-4 du code de la construction et de l'habitation dispose que le bénéfice des primes à la construction instituées par voie réglementaire s'applique aux collectivités locales et aux établissements publics au titre des logements qu'ils construisent.

Cependant, les communes n'ont pas aujourd'hui la possibilité de bénéficier de tous les prêts accordés aux offices HLM ou au SEM pour la construction de logements locatifs sociaux, notamment de logements financés à

l'aide de prêts locatifs à usage social (PLUS). En outre, elles ne perçoivent de subventions que dans l'hypothèse d'une acquisition-amélioration.

Or, si les communes qui décident de construire des logements sociaux font le plus souvent appel aux bailleurs sociaux, il n'en reste pas moins qu'en milieu rural, elles sont souvent amenées à engager directement des constructions de logement social.

C'est la raison pour laquelle le Sénat a adopté cet article additionnel. Selon l'auteur de l'amendement, il s'agit d'encourager les communes à participer à l'effort de construction en posant le principe que les collectivités territoriales ont droit à l'ensemble des prêts et subventions accordés par l'Etat, non seulement pour l'acquisition-amélioration, mais aussi pour la construction de logements sociaux.

La Commission a examiné en discussion commune deux amendements identiques présentés par le rapporteur et M. Jean-Pierre Abelin visant à permettre aux organismes HLM propriétaires de logements-foyers de vendre ceux-ci aux collectivités locales ou à des associations à but non lucratif. Se ralliant à l'amendement du rapporteur, M. Jean-Pierre Abelin a *retiré* le sien et la Commission a *adopté* l'amendement du rapporteur (**amendement n° 48**).

Elle a ensuite *adopté* l'article 5 *quinquies* ainsi modifié.

Article additionnel après l'article 5 quinquies

Suppression de la garantie de financement et d'acquisition des locaux non vendus des coopératives HLM

La Commission a *adopté* un amendement supprimant le dispositif de garantie de financement et d'acquisition des locaux non vendus s'imposant aux coopératives HLM. En effet, la loi « SRU » a mis en place une société de garantie à l'accession, qui a pour mission de garantir les organismes HLM contre les risques financiers qu'ils encourent lors d'opérations de promotion immobilière et d'opérations de vente d'immeubles à construire, à améliorer ou achevés (**amendement n° 49**).

Après l'article 5 quinquies

La Commission a examiné un amendement de M. Jean-Pierre Abelin réintroduisant le principe de la location-attribution supprimée dans les années 1970, qui permettait de procurer un logement en location à des personnes à revenus modestes avec promesse d'attribution de ce logement en propriété. Le rapporteur ayant estimé que l'application de la TVA à taux réduit et des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties, dont bénéficient les opérations de location-accession, était plus favorable que ce système, M. Jean-Pierre Abelin a *retiré* l'amendement.

Le rapporteur a ensuite *retiré* un amendement créant une exonération d'impôt sur les sociétés pour les plus-values réalisées par les sociétés d'économie mixte lors de la cession d'immeubles lorsque les sommes afférentes sont réemployées dans des opérations de construction, acquisition, amélioration ou réhabilitation de logements locatifs sociaux.

Article additionnel après l'article 5 quinquies

Exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) dans les zones franches urbaines (ZFU) des immeubles affectés à l'habitation de leurs propriétaires

Suivant l'avis favorable de son rapporteur, la Commission a *adopté* un amendement de M. Jean-Pierre Abelin visant à favoriser la mixité sociale dans les zones franches urbaines en incitant les propriétaires de logements situés en ZFU à les occuper par le biais d'une exonération, pendant cinq ans, de TFPB (**amendement n° 50**).

Après l'article 5 quinquies

La Commission a *rejeté* un amendement de M. Luc Chatel permettant la création d'un fonds de garantie des emprunts immobiliers consentis en faveur des titulaires de contrats de travail autres que des contrats à durée indéterminée (contrats nouvelle embauche, contrats à durée déterminée).

CHAPITRE II

DEVELOPPER L'OFFRE LOCATIVE PRIVEE A LOYERS MODERES

[Division et intitulé nouveaux]

Le parc locatif privé est aujourd'hui confronté à de nombreuses difficultés, s'agissant notamment :

– de son accessibilité pour les foyers aux revenus modestes ou intermédiaires ;

– et de l'insalubrité ou de l'inconfort persistant dans de nombreux logements du parc, parfois qualifiés de logements « indignes ».

Le présent chapitre, ajouté par le Sénat au projet de loi initial, comprend un certain nombre de dispositions visant à remédier à ces problèmes. En effet, outre l'article 6, relatif aux compétences de l'agence nationale de l'habitat, et l'article 7 ayant trait à l'exonération de contribution sur les revenus locatifs des propriétaires bailleurs s'engageant à louer leurs logements par la signature d'une convention avec l'agence précitée, ce chapitre comprend :

– un article 7 *bis* nouveau, créant un dispositif d'amortissement fiscal en faveur de l'investissement locatif, « le Borloo populaire »,

– un article 7 *ter* nouveau exonérant de TVA les opérations de portage provisoire réalisé par des organismes HLM,

– et un article 7 *quater* nouveau, prévoyant une dissociation de l'usufruit locatif et de la nue-propriété.

La Commission a complété le texte adopté par le Sénat, s'agissant notamment du versement de l'aide personnalisée au logement, en supprimant le délai de carence préalable au versement de l'aide, et en favorisant le versement des APL, quel que soit leur montant.

Article additionnel avant l'article 6

**Suppression du délai de carence pour le versement
des aides personnelles au logement**

La Commission a *adopté* deux amendements identiques de MM. Jean-Yves Le Bouillonnet et Jean-Pierre Abelin supprimant le délai de carence pour le versement des aides personnelles au logement (**amendement n° 51**).

Article additionnel avant l'article 6

**Allongement de la périodicité de versement des aides personnalisées au
logement de très faible montant**

La Commission a *adopté* un amendement portant article additionnel du rapporteur permettant le versement des aides personnalisées au logement d'un montant inférieur à 24 euros, MM. Jean-Pierre Abelin et Yves Le Bouillonnet, qui défendaient chacun pour leur part un amendement identique, devenant cosignataires de l'amendement du rapporteur (**amendement n° 52**).

Article 6

(article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation)

**Elargissement des compétences de l'agence nationale
pour l'amélioration de l'habitat**

Le présent article a pour objet d'élargir les missions de l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, en permettant à l'agence de conventionner des logements sans qu'y soient réalisés des travaux d'amélioration de l'habitat. Cet article modifie en conséquence le nom de l'agence qui prend le nom d'agence nationale de l'habitat.

I.– L’extension du champ de compétences de l’agence

A.– L'ANAH, une agence au service de la réhabilitation de l'habitat privé

1. Les missions de l’agence

L'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH), qui a été créée en 1971, a, en application de l'article R. 321-1 du code de la construction et de l'habitation, le statut d'établissement public national à caractère administratif. Elle est dotée de la personnalité morale et d'une autonomie financière, et est placée sous la tutelle du ministre chargé du logement et du ministre chargé des finances.

L'agence a pour mission la réhabilitation du parc privé dégradé et offre aux ménages modestes des logements alternatifs à l'offre du parc locatif social. En effet, selon les termes de l'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation dans sa version en vigueur, l'ANAH a pour mission de promouvoir et faciliter l'exécution de travaux de réparation, d'assainissement, d'amélioration et d'adaptation d'immeubles d'habitation ou de logements, ainsi que l'exécution de travaux de transformation en logements de locaux non affectés à usage d'habitation, dès lors que ces logements sont utilisés à titre de résidence principale.

En application de l'article L. 321-1 du code précité, l'article R. 321-2 de ce code prévoit que l'agence apporte son aide financière sous forme de subventions.

De fait, dans le cadre de ces dispositions, l'agence a centré son action sur :

– la réhabilitation et la remise sur le marché de logements vacants afin de développer et d'améliorer la qualité de l'offre de logements privés à vocation sociale ;

– la lutte contre l'insalubrité et l'insécurité de l'habitat à, grâce à des travaux d'assainissement et d'aménagement au profit des personnes à mobilité réduite ;

– et sur la promotion de normes de développement durable dans l'habitat, notamment s'agissant de la promotion des économies d'énergie et du recours aux énergies renouvelables.

2. L’administration de l’agence

L'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation dans sa version en vigueur prévoit également que l'agence est administrée par un conseil d'administration composé, outre le président, à parts égales, d'une part, de représentants de l'Etat, des communes, des établissements publics de coopération intercommunale et des conseils généraux et, d'autre part, de représentants des propriétaires, des locataires, des professionnels de l'immobilier et de personnalités qualifiées.

3. Le conventionnement ANAH

Les logements locatifs aidés par l'ANAH font l'objet d'un engagement du propriétaire bailleur de les louer pour une période de neuf ans à titre de résidence principale. Des engagements complémentaires liés aux conditions spécifiques de location peuvent être souscrits par le bailleur s'il s'engage à pratiquer un loyer maîtrisé en contrepartie d'une aide majorée de l'ANAH.

En outre, lorsque le propriétaire s'engage à louer à un niveau de loyer qualifié de conventionné, en respectant à la fois des niveaux de loyer réglementés et des plafonds de ressources pour les locataires, une convention spécifique est conclue entre celui-ci et l'Etat, en application du 4° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.

Le bailleur s'engage donc, d'une part auprès de l'ANAH à partir d'un imprimé spécifique, et d'autre part envers l'Etat à partir d'une convention conforme à une convention type, publiée au fichier immobilier et qui ouvre droit à l'aide personnalisée au logement (APL) en tiers payant.

Cependant, le conventionnement ANAH a été réformé par les articles 14 et 15 de l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005, relative au logement et à la construction. Le nouveau dispositif vise à rendre le conventionnement ANAH plus lisible, notamment grâce à la simplification des démarches du bailleur qui n'aura plus qu'une seule convention à signer récapitulant l'ensemble de ses engagements au lieu de deux documents. Il ne deviendra opérationnel qu'après publication d'un décret et des conventions types.

En effet, l'article L. 321-4 du code de la construction et de l'habitation, dans sa version issue de l'article 14 de l'ordonnance précitée, prévoit qu'une aide particulière peut être accordée au propriétaire qui s'engage à respecter des obligations définies par voie de convention. La convention, conforme à des conventions types prévues par décret, détermine notamment :

- a) les travaux d'amélioration qui incombent au bailleur ;
- b) le montant maximum des loyers ;
- c) les conditions d'occupation du logement et, le cas échéant, ses modalités d'attribution ;
- d) la durée de la convention, qui ne peut être inférieure à neuf ans ;
- e) les conditions de sa révision et de sa résiliation ;
- f) les pénalités encourues en cas de méconnaissance des engagements conventionnels.

Le contrôle du respect de la convention est assuré par l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat.

B.- L'extension des missions de l'agence

Le **1° du paragraphe I** de l'article 6 du projet de loi propose une nouvelle rédaction de l'article L. 321-1 du code précité afin d'étendre les compétences de l'agence et lui permettre de signer, sans que la réalisation de travaux soit requise, des conventions avec les bailleurs privés, par lesquelles ceux-ci s'engagent à respecter des conditions relatives aux plafonds de ressources des locataires, au plafond des loyers, et aux modalités de choix des locataires.

En outre, le I de l'article L. 321-1 dans sa version issue du projet de loi :

– modifie le nom de l'agence, qui prend le nom d'agence nationale de l'habitat ;

– dispose que l'agence promeut le développement et la qualité du parc de logements privés ;

– reprend le droit existant s'agissant de sa compétence en matière de promotion de l'exécution de travaux ;

– et prévoit que l'agence peut mener des actions d'assistance, d'étude ou de communication ayant pour objet de faciliter l'accès des ménages à revenus modestes ou intermédiaires au parc locatif privé.

II.- Ressources de l'agence

Le **paragraphe II** de l'article 6 a trait aux ressources de l'agence (2) alors que, dans le droit en vigueur, elles sont définies par voie réglementaire (1).

1. Des ressources aujourd'hui définies par voie réglementaire

L'article R. 321-3 du code de la construction et de l'habitation, qui codifie l'article premier du décret n° 2005-416 du 3 mai 2005, prévoit que pour l'accomplissement de sa mission, l'agence dispose des ressources suivantes :

1° les subventions de l'Etat ;

2° les recettes fiscales affectées par la loi ;

3° le produit des amendes civiles mentionnées à l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation ;

4° les emprunts et le produit des placements financiers qu'elle est autorisée à effectuer conformément à la législation et à la réglementation ;

5° le remboursement des subventions qu'elle a accordées et qui sont annulées ;

6° le produit des dons et legs ;

7° les recettes accessoires ;

8° 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 du code de la construction et de l'habitation qui lui sont versées en application des conventions prévues à ces articles.

2. Le projet de loi complète le dispositif qui relève désormais du domaine de la loi

Le **paragraphe II** de l'article L. 321-1 dans sa version issue du projet de loi reprend ces dispositions réglementaires. En effet, les ressources des établissements publics doivent être définies par la loi.

Ce paragraphe complète également la liste précitée par les ressources suivantes :

– les contributions des établissements publics de l'Etat, 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 ;

– 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 code de la construction et l'habitation, dès lors que les logements faisant l'objet des aides sont occupés à titre de résidence principale.

Sur ce dernier point, rappelons en effet que l'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME), notamment, subventionne, par le biais de l'ANAH, les travaux effectués dans les logements afin de promouvoir les économies d'énergie : les propriétaires occupants ou bailleurs d'un logement achevé depuis plus de 15 ans peuvent bénéficier d'une subvention variant de 20 à 70 %, pour les aider à réaliser des travaux d'économie d'énergie contribuant à l'amélioration de l'habitat.

Enfin, le **paragraphe III** de l'article L. 321-1 dans sa version issue du projet de loi prévoit qu'un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application de cet article. Le décret détermine les modalités de gestion et de fonctionnement de l'agence, notamment les utilisations de ses ressources.

III.– Dispositions de coordination rédactionnelle

Par coordination, le 2° du **paragraphe I** de l'article 6 du projet de loi supprime le second alinéa de l'article L. 321-2 du même code en vertu duquel les modalités de gestion et de fonctionnement de l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, notamment l'utilisation de ses ressources sont déterminées par décret en conseil d'Etat.

Le a du 3° du **paragraphe I** permet à des locataires de logements conventionnés sans travaux par l'ANAH, qui n'ont jamais bénéficié d'une aide de l'Etat, de bénéficier du versement de l'aide personnalisée au logement.

Le b du 3° du I prévoit des dispositions de coordination rédactionnelle.

Enfin, le II de l'article 6 tire les conséquences, dans l'ensemble des dispositions législatives en vigueur, du changement de nom de l'agence. A cet égard, votre rapporteur rappelle, à l'instar de M. Dominique Braye, que malgré le changement d'appellation de l'agence, celle-ci conservera son sigle (ANAH).

La Commission a *adopté* un amendement du rapporteur, précisant que l'agence, qui change d'initiales, peut conserver son acronyme (**amendement n° 53**).

IV.– Modifications introduites par le Sénat

Le Sénat a adopté, outre un amendement rédactionnel du rapporteur de sa commission des affaires économiques, un amendement du rapporteur pour avis de la commission des affaires sociales, ayant recueilli l'avis favorable du Gouvernement. L'amendement présenté par Mme Valérie Létard précise que l'objectif des actions d'assistance, d'étude ou de communication que l'agence peut mener en vertu du projet de loi, consiste à améliorer la connaissance du parc privé existant et des conditions de son occupation.

L'auteur de l'amendement a en effet considéré que l'élargissement du champ d'intervention de l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat au développement et à l'amélioration du parc privé existant visait à améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande sur le marché des logements privés. Elle a ajouté que cette nouvelle mission nécessitait donc l'approfondissement des études relatives aux marchés locaux que réalise déjà l'agence nationale précitée. C'est la raison pour laquelle le Sénat a étendu le champ des missions de l'agence à la connaissance du parc de logements privés et des conditions de son occupation.

V.– Position de la Commission

La Commission a *rejeté* deux amendements non défendus de M. Rodolphe Thomas laissant notamment au maire le soin de décider de l'application des aides fiscales prévues aux h) et l) de l'article 31 du code général des impôts. M. Jean-Pierre Abelin a *retiré* un amendement prévoyant une prise en gérance de certains logements par l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, après que le rapporteur a observé que la gestion directe de logements n'entraîne pas dans les missions de cet établissement.

Puis la Commission a *adopté* l'article 6 *ainsi modifié*.

Après l'article 6

M. Jean-Pierre Abelin a *retiré*, au nom de M. Rodolphe Thomas, un amendement de celui-ci prévoyant un avantage fiscal pour les sociétés d'économie mixte réutilisant les ressources dégagées par la cession de logements locatifs pour financer des opérations de construction de nouveaux logements locatifs assujettis à des plafonds de loyers et de ressources.

Article 7

Déduction sur les revenus fonciers pour les propriétaires bailleurs passant une convention avec l'ANAH

L'article 7, dans sa version initiale, prévoyait l'exonération du paiement de la contribution sur les revenus locatifs de tous propriétaires bailleurs s'engageant à louer son logement, en signant une convention avec l'agence nationale de l'habitat, à des personnes disposant de ressources inférieures à un plafond pour un loyer plafonné. Cependant, cette contribution ayant été supprimée par la loi de finances pour 2006, le Sénat, par le biais d'un amendement du rapporteur, a remplacé la disposition par un mécanisme de déduction forfaitaire pour les propriétaires bailleurs passant une convention avec l'ANAH.

I.— Le dispositif du projet de loi initial a été remis en cause par la loi de finances pour 2006

A.— Le projet de loi : une exonération de la contribution sur les revenus locatifs

L'article 7 initial du projet de loi proposait d'exonérer du paiement de la contribution sur les revenus locatifs (CRL) tout propriétaire bailleur qui s'engage à louer son logement, en signant une convention avec l'ANAH, à des personnes disposant de ressources inférieures à un plafond fixé par décret et pour un loyer inférieur au prix du marché.

En vertu de l'article 234 *nonies*, la contribution sur les revenus locatifs est applicable aux revenus tirés de la location de locaux situés dans des immeubles achevés depuis plus de quinze ans. Elle est fixée à 2,5 % du montant des loyers. Elle est payée par le propriétaire bailleur (ou l'usufruitier), qui ne peut pas la récupérer sur le locataire d'un logement d'habitation loué nu.

B.— La suppression de la CRL par la loi de finances

Dans le cadre de la réforme du barème de l'impôt sur le revenu, et de la diminution des taux de cet impôt, l'article 60 du projet de loi de finances supprime l'abattement de 20 % applicable aux traitements, salaires, pensions et revenus professionnels au titre de l'impôt sur le revenu. Le XI de l'article 60 modifie par conséquent le régime applicable aux revenus fonciers, qui ne bénéficient pas de

l'abattement de 20 % afin de neutraliser l'intégration de cet abattement dans le barème de l'impôt sur le revenu.

L'article 60 du PLF supprime la déduction forfaitaire de 14 % applicable aux revenus fonciers dans le cadre du régime réel et simplifie la liste des revenus déductibles.

Cependant, la suppression de la déduction forfaitaire devrait entraîner une hausse de la base imposable à la CSG pesant sur les revenus fonciers nets au taux de 8,2 %, à la CRDS au taux de 0,5 %, au prélèvement social au taux de 2 % et à sa contribution additionnelle au taux de 0,3 %, soit un total de 11 % de prélèvements sociaux.

En contrepartie, le Gouvernement entend donc supprimer la contribution sur les revenus locatifs des personnes physiques codifiée à l'article 234 *undecies* du code général des impôts.

II.– Le dispositif adopté par le Sénat : une déduction forfaitaire des revenus fonciers en cas de conventionnement ANAH

Le Sénat a adopté un amendement de M. Dominique Braye instaurant une déduction forfaitaire de 30 % des revenus fonciers imposables à l'impôt sur le revenu pour les propriétaires bailleurs qui passent une convention avec l'ANAH. Rappelons que l'article 6 du projet de loi prévoit que ce conventionnement devrait être possible sans condition de travaux (cf. supra).

L'article 7 complète donc dans la liste des charges de propriété déductibles pour la détermination du revenu net foncier et ajoute au e) du 1° de l'article 31 du code général des impôts la déduction forfaitaire de 30 %.

Sont visés les logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée aux articles L. 321-1, L. 321-4 et L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation.

Il s'agit des logements loués à des loyers maîtrisés qui font l'objet d'une convention avec l'ANAH. Cette exonération s'appliquerait pendant la durée de la convention afin de couvrir une partie du manque à gagner que représente, pour le bailleur, l'application d'un loyer inférieur à celui du marché.

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

Après l'article 7

M. Jean-Pierre Abelin a *retiré* un amendement prévoyant une incitation fiscale à la location de logement aux étudiants, après que le rapporteur a indiqué que l'amendement était largement satisfait par le projet de loi qui prévoit le

« conventionnement ANAH » sans travaux à l'article 6, et le dispositif dit du « Borloo populaire » à l'article 7 *bis*.

Article 7 bis (nouveau)
(article 31 du code général des impôts)

Dispositif d'investissement locatif dans le secteur intermédiaire

Issu d'un amendement du Gouvernement ayant été adopté par le Sénat, l'article 7 *bis* crée un nouveau dispositif d'investissement intermédiaire « Borloo », permettant un amortissement du bien de 65 % sur 15 ans et une déduction forfaitaire de 30 % sur les revenus locatifs, dès lors que le bien est loué à des locataires dont les revenus ne dépassent pas des plafonds définis par décret et que le loyer est plafonné à 70 % des prix du marché. Le dispositif d'investissement locatif actuel, dit « Robien », qui n'est pas assorti de conditions en termes de plafond de ressources pour les locataires, est maintenu ; néanmoins la possibilité d'amortir le bien au-delà d'une période de 9 ans est supprimée. Enfin, l'amortissement total est limité à 50 % sur 9 ans.

I.- Le dispositif « Robien » : des effets mitigés

A.- L'amortissement « Robien » a permis une relance de la construction

1. Le dispositif « Besson » : une incitation fiscale à la location

L'article 96 de la loi de finances pour 1999 a institué un nouveau dispositif d'incitation fiscale à la location : le « dispositif Besson », permettant aux bailleurs sous certaines conditions, notamment de loyers et de ressources du locataire, de bénéficier d'avantages fiscaux.

Pour les logements neufs ou assimilés, le propriétaire du logement s'engage à le donner en location nue à titre d'habitation principale, pendant neuf ans, à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal, un ascendant ou un descendant ⁽¹⁾. Les loyers et les ressources du locataire ne doivent pas excéder des plafonds fixés par décret.

Sous ces conditions, le propriétaire bailleur bénéficie d'un régime d'amortissement, en déduisant de ses revenus fonciers 8 % du prix du logement les cinq premières années et 2,5 % les quatre années suivantes. À l'issue des neuf ans, il a la possibilité de continuer à amortir à raison de 2,5 % par an pendant six ans si les conditions demeurent respectées.

(1) L'article 9 de la loi de finances pour 2003 a assoupli cette condition en autorisant l'application de l'amortissement en cas de location à un ascendant ou descendant du contribuable pour les logements neufs acquis à compter du 9 octobre 2002.

En outre, l'option pour l'amortissement du logement ouvre la possibilité d'amortir les gros travaux mais ramène de 14 % à 6 % le taux de la déduction forfaitaire sur les revenus fonciers.

2. Le dispositif « Robien » a bénéficié d'un assouplissement des plafonds de loyers et de ressources

Afin d'augmenter l'offre de logements locatifs, l'article 91 de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003, relative à l'urbanisme et à l'habitat, a réformé le dispositif fiscal en faveur de l'investissement locatif. Le dispositif « Robien » est défini au h du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts.

Les plafonds de loyers ont été augmentés et les plafonds de ressources des locataires, supprimés, s'agissant des investissements neufs réalisés à compter du 1^{er} janvier 2003.

Le dispositif « Robien » prévoit également :

– l'extension du bénéfice de l'amortissement aux acquisitions de logements anciens, à compter du 3 avril 2003, qui ne satisfont pas aux caractéristiques des logements décentés et qui font l'objet d'une réhabilitation permettant de rapprocher, après travaux, leurs caractéristiques de celles d'un logement neuf ;

– l'extension aux locations déléguées, pour faciliter les investissements dans les résidences pour les étudiants et les personnes âgées ;

– et l'adaptation de la réglementation en faveur des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

3. Les effets positifs du dispositif pour la construction de logements privés

Le dispositif « Robien » a permis une véritable relance de la construction de logements privés. En effet, le nombre de logements locatifs privés construits est compris entre 60 000 et 70 000 en 2004⁽¹⁾ et devrait être compris entre 45 000 et 55 000 en 2005.

B.— Un dispositif qui a connu certaines dérives

Cela étant, en dépit de ses effets positifs pour la relance de la construction, le dispositif semble aussi connu quelques dérives. En effet, dans certaines régions, les constructions réalisées dans le cadre du « Robien » se sont avérées inadaptées aux besoins locaux. Certains investisseurs ont raisonné en termes de gain fiscal sans s'intéresser aux caractéristiques du logement. Ainsi, certains logements ont

(1) Le nombre de logements locatifs privés construits n'était que de 31.609 dans le cadre du dispositif « Besson » en 2002.

été construits dans des zones où les besoins en logement étaient satisfaits et les propriétaires éprouvent aujourd'hui des difficultés à louer leur logement.

Enfin, il semble indispensable de compléter le dispositif en vigueur par un mécanisme plus ciblé sur le logement intermédiaire, en assortissant le bénéfice de l'amortissement de contreparties en termes de conditions de ressources du locataire et de plafonnement du loyer.

II.- L'amendement du Gouvernement réforme l'amortissement « Robien » et le complète par un dispositif ciblé sur les logements intermédiaires

A.- La réforme de l'amortissement « Robien »

En premier lieu, le I du présent article met un terme au dispositif Robien tel qu'il existe actuellement.

Dans le droit en vigueur, le h du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts qui régit ce dispositif prévoit qu'il entre en vigueur à compter du 3 avril 2003.

Or, les **A, C, D, E, F du paragraphe I** du présent article prévoient qu'il ne sera plus possible de bénéficier du dispositif Robien tel qu'il existe actuellement à compter de la date de publication du présent projet de loi ⁽¹⁾.

Le **B du I** modifie le h du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts afin de limiter les possibilités d'amortissement au titre du nouveau dispositif Robien qui entrera en vigueur à compter de la date de publication de ce projet de loi :

– l'amortissement sera de 6 % du prix d'acquisition du logement pendant les sept premières années et de 4 % de ce prix les deux années suivantes ;

– la possibilité d'amortir le bien au-delà de neuf ans est donc supprimée et l'amortissement total est limité à 50 %.

B.- Favoriser le développement d'une offre nouvelle dans le secteur intermédiaire : le dispositif « Borloo » populaire

Le III de l'article 7 *bis* crée également un **j** dans le 1° du I de l'article 31 du code général des impôts qui définit le nouveau dispositif fiscal d'investissement locatif « Borloo ».

Le dispositif du « Borloo populaire » reprend les caractéristiques de l'amortissement « Robien », mais avec des possibilités d'amortissement, et de

(1) A l'exception des logements acquis entre le 3 avril 2003 et la date de publication du projet de loi.

déduction différentes, et en assortissant le bénéfice du dispositif de conditions en termes de ressources du locataire.

1. Les investissements visés

Ils sont prévus par les deux premiers alinéas du j) du 1^o du I de l'article 31 du code général des impôts, et sont identiques aux investissements visés par le h) du 1^o de l'article 31, tel qu'en vigueur. Il s'agit :

– des logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement à compter de la date de publication du projet de loi ;

– des logements que le contribuable fait construire et qui ont fait l'objet, à compter du 1^{er} janvier 2006, d'une déclaration d'ouverture de chantier ;

– des locaux affectés à un usage autre que l'habitation acquis à compter la date de publication de la loi et que le contribuable transforme en logement ;

– des logements vétustes acquis à compter du 1^{er} janvier 2006 et qui font l'objet de la part de l'acquéreur, de travaux de réhabilitation permettant aux logements d'acquies des performances techniques voisines de celles des logements neufs.

2. Les bénéficiaires

Ce sont les personnes physiques qui réalisent des investissements locatifs directement ou par l'intermédiaire de sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés autres que les sociétés civiles de placement immobilier à la condition que le porteur de parts s'engage à conserver la totalité des titres jusqu'à l'expiration de la durée de 9 ans prévue dans ce dispositif.

En revanche, le régime n'est pas applicable aux titulaires de droits démembrés (nu-propriétaires, usufruitiers) ni aux titulaires de titres dont le droit de propriété est démembré. Néanmoins, lorsque le démembrement résulte d'un décès de l'un des époux soumis à imposition commune, le conjoint survivant peut demander la reprise à son profit et selon les mêmes modalités du régime de faveur.

De plus, un associé d'une société ne peut bénéficier de l'amortissement si le logement dont la société est propriétaire est loué à l'un des associés ou à un membre du foyer fiscal d'un associé.

3. Un amortissement qui peut atteindre 65 % du prix du bien

Le projet de loi prévoit que la déduction peut s'élever à 6 % les 7 premières années, et à 4 % les 2 années suivantes, soit un total de 50 %.

La déduction est calculée sur le prix d'acquisition des locaux, lorsqu'il s'agit d'un logement neuf ou lorsqu'il y a des travaux, sur le prix d'acquisition augmenté du montant des travaux de transformation ou de réhabilitation.

La période d'amortissement a pour point de départ le premier jour du mois de l'achèvement de l'immeuble, de son acquisition si elle est postérieure ou de l'achèvement des travaux.

Tant que les conditions de loyers et de ressources du locataire restent remplies, le propriétaire peut, par périodes de 3 ans, et pendant une durée maximale de 6 ans bénéficier d'une déduction de 2,5 % en cas de poursuite, de renouvellement du bail ou de changement du titulaire du bail.

Ainsi le propriétaire peut-il procéder à l'amortissement de 65 % de son bien, ce qui n'est pas le cas du nouveau dispositif « Robien ».

4. Une déduction de 30 % des revenus fonciers

Le **A du II** modifie le e du 1° du I afin que le propriétaire qui opte pour le dispositif « Borloo » bénéficie d'une déduction de 30 % de ses revenus fonciers.

En cas de non-respect des conditions de location ou de cession du logement, les déductions pratiquées pendant l'ensemble de la période triennale sont remises en cause dans les conditions de droit commun.

A l'issue de cette période, si les conditions de ressources du locataire et de plafond de loyer restent respectées, le propriétaire peut encore déduire 30 % de ses revenus fonciers.

Pour ce faire, le propriétaire doit prendre l'engagement de le donner en location nue à titre d'habitation principale à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal, pendant une durée de neuf ans. La location du logement à un organisme public ou privé qui le donne en sous-location nue à usage d'habitation principale à une personne autre que le propriétaire, son conjoint ou les membres de son foyer fiscal ne fait pas obstacle au bénéfice de la déduction, à condition que cet organisme ne fournisse aucune prestation hôtelière.

La location doit prendre effet dans les douze mois de l'acquisition ou de l'achèvement de la construction ou des travaux. Le propriétaire doit aussi respecter un plafond de loyer.

Le propriétaire qui réalise des travaux de reconstruction ou d'agrandissement peut opter pour l'amortissement de ces nouvelles dépenses selon des modalités identiques de taux et de durée (6 % pendant les sept premières années, 4 % pour les deux années suivantes, et 2,5 % si les conditions restent remplies pendant six ans). Les travaux d'amélioration ouvrent droit à une déduction au titre de l'amortissement égale à 10 % du montant de la dépense pendant 10 ans.

Le non-respect de l'une des conditions d'application du dispositif entraîne la remise en cause de l'avantage fiscal. Le montant des amortissements déduits est réintégré dans le revenu net foncier de l'année en cours de laquelle intervient la

remise en cause, avec un système de quotient pour atténuer la progressivité de l'impôt. Toutefois, aucune réintégration n'est effectuée en cas d'invalidité (classée en deuxième et troisième catégories) de licenciement ou de décès de l'un des époux soumis à l'imposition commune.

Enfin, le treizième aliéna du j interdit le cumul du bénéfice fiscal de ce dispositif « Borloo » avec les dispositifs « Malraux » (3° du I de l'article 156 du code général des impôts) et « Girardin » (article 199 *undecies* A du Code général des impôts).

5. Le coût de la dépense fiscale

Selon les informations fournies à votre rapporteur par le Gouvernement :

– le coût de la dépense fiscale induite par le nouveau dispositif « Robien » devrait s'élever à 90 millions d'euros en 2007, 180 millions d'euros en 2008, et 270 millions d'euros en 2009 ;

– le dispositif « Borloo populaire » devrait représenter un coût de 50 millions d'euros en 2007, 100 millions d'euros en 2008 et 150 millions d'euros en 2009.

Enfin, la loi de finances pour 2006 ayant mis en œuvre une réforme importante du régime d'imposition sur le revenu, le Gouvernement devrait proposer un amendement de rédaction globale de l'article 7 *bis* du présent projet de loi.

C'est pourquoi, votre rapporteur vous propose, dans l'attente du dépôt de cet amendement, d'adopter cet article sans modification.

III.– La position de votre commission

La Commission a *rejeté*, sur avis défavorable du rapporteur, un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet visant à supprimer le dispositif de soutien en faveur de l'investissement locatif dit « amortissement Robien », ainsi que deux amendements identiques de MM. Rodolphe Thomas et Jean-Pierre Abelin organisant la remise annuelle d'un rapport devant permettre au Parlement d'évaluer le rapport entre le coût et l'efficacité des différentes aides publiques au logement.

Le Président Patrick Ollier a estimé que la commande d'un rapport était inutile lorsque les institutions conféraient déjà des moyens de contrôle suffisants au Parlement, et a invité M. Jean-Pierre Abelin à user de ses prérogatives de rapporteur pour avis au nom de la Commission des affaires économiques, en sollicitant au besoin l'intervention des rapporteurs spéciaux de la commission des finances, pour obtenir les informations mentionnées.

M. François Brottes a observé que le délai courant jusqu'à l'examen en séance publique était suffisant pour mener à bien cette démarche.

Puis, la Commission a *adopté* l'article *sans modification*.

Article 7 ter (nouveau)

Exonération de TVA sur les opérations de portage immobilier provisoire

Cet article a été introduit par le biais d'un amendement du Gouvernement. Il a pour objet d'exonérer de TVA les opérations de portage immobilier des organismes HLM ou des organismes privés sans but lucratif sur des lots de copropriétés faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de construction et d'habitation.

A.— Les plans de sauvegarde, une réponse au problème des copropriétés dégradées

On dénombre environ 6 millions de copropriétés dans le parc des résidences principales en France. Sur ces 6 millions, on estime qu'entre 250 000 et 300 000 de ces logements sont des copropriétés dégradées.

Face à ce problème, le plan de sauvegarde, défini aux articles L. 615-1 à L. 615-7 du code de la construction et de l'habitation, permet de restaurer le cadre de vie des occupants des copropriétés en très grande difficulté, engagées dans une spirale de paupérisation. Sous l'autorité du préfet, le plan de sauvegarde a pour objectifs :

- de réaliser des travaux de conservation de l'immeuble ;
- de rétablir le fonctionnement des instances de la copropriété et d'assainir sa gestion ;
- d'assurer l'information et la formation des occupants de l'immeuble ;
- et d'organiser la mise en place de mesures d'accompagnement économiques, urbaines, et sociales.

On estime qu'actuellement, 80 plans de sauvegarde environ sont en cours d'élaboration ou rentrés dans une phase opérationnelle, ce qui représente près de 50 000 logements. Pour la seule région Ile-de-France, on ne dénombre pas moins de 47 plans de sauvegarde et 21 000 logements concernés.

B.— Les opérations de portage immobilier provisoire

Dans le cadre de ces opérations, le portage immobilier provisoire consiste pour un organisme privé ou public à acheter des lots de copropriété, à les louer ou non, à réaliser les travaux nécessaires dans les logements et à voter et payer les travaux relatifs aux parties communes.

L'organisme se substitue aux copropriétaires défailants et évite l'acquisition de lots par des bailleurs indécents ou des marchands de sommeil lors des ventes par adjudication. En outre, l'ANRU peut intervenir dans le traitement des copropriétés dégradées en finançant la démolition de copropriétés et le portage provisoire de lots d'immeubles en copropriété dans le cadre d'un plan de sauvegarde.

C.– L'exonération de TVA proposée

A l'exception des bailleurs sociaux, les organismes qui réalisent des opérations de portage immobilier provisoire sont considérés, sur le plan fiscal, comme des marchands de biens et sont par conséquent assujettis à la TVA sur la marge selon le régime propre à cette activité.

L'application de ce régime fiscal pénalise les opérations de portage immobilier social en les rendant aléatoires sur le plan financier, alors qu'elles sont indispensables pour la réussite du plan de sauvegarde des copropriétés.

C'est pourquoi le présent article modifie l'article 261 du code général des impôts, afin d'exonérer de TVA ces opérations.

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

Article 7 quater (nouveau)

(articles L. 253-1 à L. 253-8 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation)

Dissociation de l'usufruit locatif et de la nue propriété

Adopté par le biais d'un amendement du rapporteur de la commission des affaires économiques du Sénat ayant recueilli l'avis favorable du Gouvernement, cet article crée un mécanisme de dissociation de l'usufruit locatif et de la nue propriété, afin d'inciter les bailleurs privés à placer leur épargne dans la construction de logements temporairement affectés au secteur social et loués dans les mêmes conditions que dans le parc HLM. L'objectif est d'apporter une certaine sécurité juridique au mécanisme, en réglant la situation des locataires dont le bail arrive à échéance.

Le mécanisme de dissociation de l'usufruit locatif et de la nue propriété a été mis en œuvre par la société « PERL », et le groupe de travail sur les facteurs fonciers et immobiliers de la crise du logement, mis en place au sein de la Commission des affaires économiques du Sénat, très favorable au dispositif, a souhaité lui apporter une certaine sécurité juridique.

A.– La dissociation de l'usufruit locatif et de la nue propriété

La dissociation de l'usufruit locatif et de la nue-propriété permet d'inciter les particuliers à placer leur épargne dans un système permettant la réalisation de logements neufs dans le cadre d'un démembrement temporaire de propriété, pour

une durée comprise entre 15 et 20 ans, entre un usufruitier bailleur social et un nu propriétaire investisseur privé, ayant vocation à devenir plein propriétaire à terme.

Le montage juridique se décompose en deux phases :

– dans un premier temps, le logement, dont la nue propriété est financée à hauteur de 60 ou 65 % environ par le nu propriétaire, le reste étant à la charge du bailleur social, est loué par ce dernier, qui rembourse son investissement en jouissant de l’usufruit locatif ;

– au terme du bail, d’une durée de 15 ans minimum, l’investisseur retrouve l’usufruit du logement.

Le bailleur social finance la seconde partie de l’acquisition en empruntant, et en bénéficiant pour cet emprunt d’un prêt réglementé en cas de conventionnement du logement.

Dans le cadre de ces opérations, les logements réalisés bénéficient d’un taux réduit de TVA, et le bailleur bénéficie d’une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ans, à condition que les logements aient été financés à hauteur de 30 % minimum par le biais de prêts conventionnés.

Ainsi que l’a rappelé M. Dominique Braye, ce système présente le double avantage :

– de permettre à un investisseur privé de devenir propriétaire du bien à un prix inférieur à celui du marché ;

– et à un organisme social d’augmenter temporairement son parc de logements sociaux, à un coût nul pour la collectivité.

B.– Le bail, instrument de sécurité juridique pour les locataires

L’objectif de l’amendement déposé par M. Dominique Braye consiste à régler, dans le bail, la situation des locataires, lorsque la convention d’usufruit arrive à terme.

L’article 7 *quater* crée un chapitre III dans le titre V du livre II du code de la construction et de l’habitation, comprenant les articles L. 253-1 à L. 253-8 nouveaux, consacrés à l’usufruit locatif.

1. Définition du mécanisme

L’article L. 253-1 nouveau définit le mécanisme en prévoyant que l’usufruit d’un logement ou d’un ensemble de logements peut être établi par convention au profit d’une personne morale, pour une durée minimale de quinze années, en vue de la location de ce ou ces logements.

Rappelons qu'en vertu de l'article 578 du code civil, l'usufruit constitue le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance. En l'espèce, l'usufruit désigne la perception, par le bailleur social, de revenus locatifs.

L'article L. 253-2 prévoit que les logements dont l'usufruit est détenu par les bailleurs visés à l'article précédent peuvent être financés par des prêts aidés dans des conditions définies par décret.

Ils peuvent faire l'objet d'une convention APL, en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. Rappelons que cette convention oblige les bailleurs :

– à attribuer les logements aux ménages dont les ressources ne dépassent pas des plafonds fixés par décret ;

– et à respecter un plafond de loyer figurant dans la convention.

2. Contenu du bail

Les articles L. 253-3 à L. 253-8 visent à apporter une certaine sécurité juridique aux locataires.

L'article L. 253-3 prévoit que le bail doit indiquer expressément le statut juridique du logement, préciser le terme ultime du contrat.

L'article L. 253-4 dispose que le bail conclu dans le cadre d'un usufruit prend fin de plein droit au plus tard à la date de l'extinction des droits d'usufruit sur le bien loué.

Les deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article 595 du code civil ne s'appliquent pas aux baux soumis aux présentes dispositions.

Rappelons que le deuxième alinéa de l'article 595 du code civil dispose que les baux que l'usufruitier seul a faits pour un temps qui excède neuf ans, ne sont, en cas de cessation de l'usufruit, obligatoires à l'égard du nu-propiétaire que pour le temps qui reste à courir, soit de la première période de neuf ans, si les parties s'y trouvent encore, soit de la seconde, et ainsi de suite de manière que le preneur n'ait que le droit d'achever la jouissance de la période de neuf ans où il se trouve.

Le troisième alinéa de l'article 595 du code civil prévoit que les baux de neuf ans ou moins que l'usufruitier seul a passés ou renouvelés plus de trois ans avant l'expiration du bail courant s'il s'agit de biens ruraux, et plus de deux ans avant la même époque s'il s'agit de maisons, sont sans effet, à moins que leur exécution n'ait commencé avant la cessation de l'usufruit.

Enfin, le quatrième alinéa de cet article du code civil prévoit que l'usufruitier ne peut, sans le concours du nu-propiétaire, donner à bail un fonds

rural ou un immeuble à usage commercial, industriel ou artisanal. A défaut d'accord du nu-propiétaire, l'usufruitier peut être autorisé par justice à passer seul cet acte.

Les articles L. 253-5 et L. 253-6 concernent l'information du locataire en amont de l'extinction de l'usufruit.

Le projet de loi prévoit que six mois avant l'extinction de l'usufruit, le nu-propiétaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception peut :

– soit proposer au locataire un nouveau bail prenant effet au terme de l'usufruit, conforme aux dispositions 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 ;

– soit donner congé pour vendre ou pour occuper le bien selon les modalités prévues à l'article 15 de la loi n° 89-462 précitée, avec effet au terme de l'usufruit. Le congé est dans ce cas valablement donné par le seul nu-propiétaire au locataire.

Rappelons que les articles 3 et 4 de la loi n° 89-462 tendant à améliorer les rapports locatifs définissent le contenu des contrats de location. Le premier alinéa du I de l'article 15 de la loi précitée prévoit que lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

Le I de l'article L. 253-6 prévoit qu'un an avant l'extinction de l'usufruit, le bailleur rappelle au nu-propiétaire et au locataire les dispositions de l'article L. 253-5.

Le II de cet article dispose que trois mois avant l'extinction de l'usufruit, le bailleur propose au locataire qui n'a pas conclu un nouveau bail avec le nu-propiétaire et qui remplit les conditions de ressources fixées par décret la location d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.

Le non-respect par l'usufruitier-bailleur de cette obligation est inopposable au nu-propiétaire.

L'article L. 253-7 précise que le locataire qui n'a pas conclu le contrat de location proposé par le nu-propiétaire ni accepté l'offre de relogement faite par

l'usufruitier-bailleur est déchu de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration de l'usufruit.

Enfin, l'article L. 253-8 prévoit que les dispositions du chapitre III nouveau du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation sont d'ordre public. Cela signifie qu'il ne peut être dérogé à ces règles, même en cas d'accord entre les parties.

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

Article additionnel après l'article 7 quater

Exonération de droits de succession en cas de maintien de la destination locative des immeubles transmis

La Commission a *adopté*, sur avis favorable du rapporteur, un amendement portant article additionnel de M. Jean-Pierre Abelin prévoyant un régime d'exonération de droits de succession en cas de maintien de la destination locative des immeubles transmis (**amendement n° 54**). Sur suggestion de M. Etienne Pinte, l'amendement a été rectifié pour que la durée d'engagement pour un maintien de l'usage locatif soit fixée à neuf années. M. Jean-Yves Le Bouillonnet a observé que cette disposition pourrait avoir sa place dans un prochain projet de loi relatif aux successions. Le Président Patrick Ollier a estimé qu'en tout état de cause, même si le Gouvernement demandait en séance un retrait pour ce motif de coordination, il était important que la Commission marque son soutien à ce type de disposition.

CHAPITRE III

LUTTER CONTRE L'INSALUBRITE ET LA VACANCE

[Division et intitulé nouveaux]

Dans son rapport du 21 décembre 2005, intitulé « *Le logement de demain, pour une meilleure qualité de vie* » présenté au nom de la section du travail du Conseil économique et social, Mme Cécile Felzines constate que « *la vacance des logements est difficilement appréciable (...). L'institut d'aménagement de la région Ile-de-France (IAURIF) indique qu'à Paris, un logement sur six n'est pas occupé de façon permanente, et que la vacance y est plus fréquente en zone centrale dans des logements petits et anciens du parc privé.* »

S'agissant de l'insalubrité, l'auteur du rapport précité ajoute que si « *la notion de confort évolue en fonction de l'époque et des exigences de la société* », à Paris, moins de 10 % des logements se caractérisent par le surpeuplement et l'insalubrité.

Cécile Felzines rappelle également que « *l'insalubrité concerne essentiellement le parc ancien des centres-villes sur lequel l'ANAH déploie son effort, insuffisant aux yeux du Conseil économique et social qui a rappelé la nécessité d'augmenter durablement les moyens mis à sa disposition.* »

Enfin, la rapporteure du Conseil économique et social souligne que « *si l'effort principal doit se porter sur une urgente et indispensable mise aux normes de confort et de salubrité du parc, le décalage avec les pays du Nord de l'Europe en particulier reste important, s'agissant aussi bien de certains équipements de domotique, l'utilisation des énergies renouvelables ainsi que de l'accessibilité pour les personnes en situation de handicap ou vieillissantes* ». La rapporteure estime à ce titre que le programme national de rénovation urbaine engagé par le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement « *prend tout son sens* ».

Dans ce contexte, le Sénat a enrichi le texte de trois articles tendant à lutter aussi bien contre la vacance que contre l'insalubrité :

– l'article 7 *quinquies* prévoit le repérage des logements insalubres dans le diagnostic sur le fonctionnement du marché du logement que contient le PLH ;

– l'article 7 *sexies* tend à favoriser la remise sur le marché des logements vacants situés au-dessus des commerces ;

– et l'article 7 *septies* crée une incitation fiscale en cas de remise sur le marché de logements vacants.

Votre rapporteur, qui souscrit pleinement à l'appréciation portée par la rapporteure du Conseil économique et social s'agissant de l'impérative nécessité de lutter contre l'insalubrité et la vacance, se félicite des mesures adoptées par le Sénat.

Il a en outre été favorable à l'amendement adopté par la Commission, qui complète le dispositif voté par le Sénat, en créant un certificat préalable de mise en location, qui vise à éviter les situations de logement insalubre du fait d'installations provisoires, destinées au départ à durer seulement le temps de travaux d'aménagement, et qui, en fait, se pérennisent.

Article 7 quinquies (nouveau)

Repérage des logements insalubres dans le diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement inclus dans le PLH

Cet article est issu d'un amendement du rapporteur de la Commission des affaires économiques du Sénat ayant recueilli l'avis favorable du Gouvernement. Il prévoit le repérage, dans le diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement que contient le programme local de l'habitat, des logements insalubres.

I.– Les pouvoirs publics disposent de moyens pour agir, mais manquent des informations nécessaires à leur mise en œuvre

Si les pouvoirs publics disposent de moyens pour lutter contre l'habitat indigne et insalubre (B), il reste que l'information nécessaire à la mise en œuvre de ces prérogatives demeure lacunaire (A).

A.– Une information lacunaire

Ainsi que le précise Cécile Felzines dans le rapport précité, il « *n'existe pas de recensement du parc insalubre majoritairement détenu par des propriétaires impécunieux ou des marchands de sommeil peu scrupuleux et des squats, surtout cantonnés dans les centres-villes anciens.* »

Cependant, selon M. Dominique Braye, « *les copropriétés dégradées se concentrent principalement en Ile-de-France, [dans la région] Rhône-Alpes, [dans la région] Provence-Alpes-Côte d'Azur, [dans la région] Languedoc-Roussillon, ainsi que dans l'agglomération toulousaine* ».

B.– Les moyens dont disposent les pouvoirs publics

Les pouvoirs publics disposent de moyens pour lutter contre les logements indignes :

– l'article 122 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale a habilité le Gouvernement à prendre par ordonnances les mesures nécessaires à la lutte contre l'habitat insalubre et des mesures relatives aux immeubles menaçant ruine et aux établissements à usage total ou partiel d'habitation hébergeant des personnes dans des conditions indignes ;

– s'agissant des copropriétés dégradées, le préfet peut mettre en œuvre un plan de sauvegarde (cf. l'article 7 *ter*) ;

– enfin, l'article 18 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine prévoit que lorsque, du fait de la carence du ou des propriétaires, des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation présentent un fonctionnement défectueux ou un défaut d'entretien de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation, le maire peut, par arrêté, prescrire leur remise en état de fonctionnement ou leur remplacement, en fixant le délai imparti pour l'exécution de ces mesures.

En application de l'article 122 de la loi n° 2005-32 précitée, le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement a présenté au Conseil des ministres du 14 décembre 2005 l'ordonnance destinée à améliorer la lutte contre l'habitat indigne.

Cette ordonnance simplifie les procédures de traitement des logements indignes, les rend plus rapides et plus efficaces, et améliore la protection de leurs

occupants. En cas d'insalubrité remédiable, il est désormais possible d'imposer la décence des logements dans le cadre d'un arrêté prescrit par le préfet.

Dans le cas extrême où l'immeuble est de très mauvaise qualité et menace la sécurité des occupants, le maire est habilité à faire exécuter des travaux d'office, à la place du propriétaire, sans recourir à des procédures longues auprès des tribunaux.

Le droit des occupants des logements insalubres est amélioré en rendant impossible d'expulser ou de résilier le bail à la suite d'un arrêté de péril ou d'insalubrité, pour mettre fin à des pratiques abusives de certains propriétaires.

II.- Le projet de loi crée une obligation de repérage dans le PLH

L'article 7 *quinquies*, introduit dans le projet de loi par un amendement du rapporteur de la Commission des affaires économiques du Sénat, modifie en conséquence le 6^{ème} alinéa de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

1. Le diagnostic du fonctionnement des marchés du logement dans le droit en vigueur

Rappelons en effet que le sixième alinéa de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation prévoit que le PLH comporte un diagnostic du fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, ainsi que l'offre foncière.

L'article R. 302-1-1 du même code précise que le diagnostic comporte :

a) une analyse de la situation existante et des évolutions en cours en ce qui concerne l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché local de l'habitat prenant en compte les enjeux liés aux déplacements et aux transports. Elle comprend :

- l'analyse de l'offre, qui porte notamment sur l'offre foncière, sur l'offre publique et privée de logement et d'hébergement, ainsi que sur l'état du parc de logements existant ;

- l'analyse de la demande, qui comporte une estimation quantitative et qualitative des besoins en logement tenant compte des évolutions démographiques prévisibles, des besoins répertoriés dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, des besoins en logements sociaux et en places d'hébergement, y compris les foyers-logements, des besoins liés au logement des étudiants et des besoins propres à certaines catégories de population, en particulier en matière d'accessibilité et de logements adaptés ;

- l'analyse des dysfonctionnements constatés en matière d'équilibre social de l'habitat et de leurs conséquences ;

b) une évaluation des résultats et des effets des politiques de l'habitat mises en œuvre sur le territoire auquel s'applique le programme au cours des dernières années ou du précédent programme local de l'habitat, qui indique notamment :

- les actions réalisées et les moyens qui ont été mis en œuvre ;
- le bilan des actions réalisées au regard des objectifs et leurs effets sur le marché du logement ;

c) un exposé des conséquences, en matière d'habitat, des perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteurs quand ils existent. En absence de schéma de cohérence territoriale, le programme local de l'habitat indique la manière dont il prend en compte l'objectif de mixité sociale dans l'habitat mentionné à l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme sur le territoire couvert par le programme au vu, le cas échéant, de la situation de territoires limitrophes.

2. Le projet de loi complète le contenu du diagnostic

Le 1^o comporte des dispositions de coordination avec l'article 9 du projet de loi, qui substitue, aux chartes intercommunales du logement, des accords collectifs intercommunaux.

Le 2^o complète le sixième alinéa de l'article L. 302-1 du code de l'urbanisme, et prévoit que le diagnostic précité inclut un repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées.

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

Article 7 sexies (nouveau)

(article L. 145-23-1 [nouveau] du code de commerce)

Remise sur le marché des logements vacants situés au-dessus des commerces

Issu d'un amendement du rapporteur de la Commission des affaires économiques du Sénat ayant recueilli l'avis favorable du Gouvernement, cet article vise à favoriser la remise sur le marché des logements situés au-dessus des commerces. L'amendement s'inspire directement d'une proposition formulée dans son rapport d'avril 2004 par le groupe de travail sur la modernisation du régime juridique des baux commerciaux et professionnels, présidé par M. Philippe Pelletier.

A.– Les préconisations du rapport Pelletier sur la modernisation du régime juridique des baux commerciaux et professionnels

1. Le constat : des obstacles techniques à la lutte contre la désertification des centres villes

Ainsi que le précise le groupe de travail précité, *« dans de nombreux secteurs de centre-ville, il a été constaté que les logements situés au premier étage des commerces et loués accessoirement à ceux-ci n'étaient plus utilisés comme logements. Cette situation concerne (...) davantage la province. »*

Or, le groupe de travail préconise de lutter contre la désertification des centres-villes, en faisant le constat que *« les élus locaux sont sensibles à cette situation qui contribue à la désertification des centres-villes et accentue la crise du logement. Ils sont demandeurs de mécanismes qui permettraient de réaffecter ces locaux à l'habitat »*.

Cela étant, le groupe de travail a relevé l'existence d'obstacles matériels à cette réaffectation, mais également des problèmes juridiques : *« il faut, dans le bail, bien distinguer ce qui relève de la désignation des lieux et ce qui ressort de la destination. (...) L'inoccupation d'un local à titre d'habitation peut constituer une infraction contractuelle si la destination prévue au bail est bien celle du logement. Elle peut ne pas constituer d'infraction si la destination des lieux n'est pas suffisamment précisée par le contrat. »*

2. La nécessaire réaffectation à l'habitation des logements vacants

Sur le fondement de ces analyses, le groupe de travail présidé par M. Philippe Pelletier a proposé de permettre la reprise des logements accessoires vacants : il s'agit en effet de permettre, lors du renouvellement du bail, la reprise par le bailleur des logements vacants accessoires aux locaux commerciaux, en vue de leur réaffectation à l'habitation si le preneur n'y a pas lui-même procédé dans les six mois suivant la notification.

Le groupe de travail rappelle dans son rapport que *« l'article L. 145-22 du code de commerce prévoit actuellement un mécanisme permettant au bailleur de refuser le renouvellement du bail pour la partie des locaux d'habitation accessoires des locaux commerciaux, mais uniquement pour les habiter lui-même ou les faire habiter par ses proches et à condition que le bénéficiaire de la reprise ne dispose pas d'une habitation correspondant à ses besoins normaux. »*

Cependant, le groupe de travail précise que les conditions d'application de cet article sont assez restrictives et qu'il est peu usité. Il propose donc la création d'un article L. 145-23-1 nouveau dans le code de commerce permettant au bailleur de reprendre les locaux d'habitation accessoires aux locaux commerciaux, s'ils ne sont pas occupés à cet usage.

B.– Le dispositif du projet de loi vise à faciliter la remise sur le marché des locaux inutilisés

Reprenant la proposition du groupe de travail de M. Pelletier, le rapporteur de la Commission des affaires économiques du Sénat a déposé un amendement modifiant le chapitre V du titre IV du livre premier du code de commerce.

Le 1^o de l'article 7 *sexies* modifie le troisième alinéa de l'article L. 145-4 du code précité. Rappelons que l'article L. 145-4 a trait à la durée des baux commerciaux. Il dispose que la durée du contrat de location ne peut être inférieure à neuf ans, mais qu'à défaut de convention contraire, le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes prévues à l'article L. 145-9.

Le troisième alinéa de l'article L. 145-4 du code de commerce prévoit que le bailleur dispose de la même faculté pour construire, reconstruire, surélever l'immeuble ou exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Le présent projet de loi complète cet alinéa en prévoyant que le bailleur peut aussi mettre fin au bail afin de réaffecter le local d'habitation accessoire à un usage d'habitation.

Le 2^o de l'article 7 *sexies* insère un article L. 145-23-1 nouveau dans le code de commerce afin de faciliter la remise sur le marché des locaux inutilisés, tout en apportant de nombreuses garanties pour le locataire.

Le premier alinéa de l'article L. 145-23-1 dispose que 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 occupés à cet usage. 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.

Ainsi que le souligne M. Dominique Braye, cette « *solution présente le double avantage de donner au locataire la possibilité de conserver la maîtrise du logement et de mettre à profit le délai de six mois pour réaffecter le local accessoire à l'usage d'habitation* ».

Rappelons que l'article L. 145-9 du code de commerce prévoit que par dérogation aux règles fixées en droit civil, les baux commerciaux ne cessent que par l'effet d'un congé donné suivant les usages locaux et au moins six mois à l'avance. Cet article précise que le congé doit être donné par acte extrajudiciaire. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit, à peine de forclusion, saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné.

Le deuxième alinéa de l'article L. 145-23-1 prévoit cependant que 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.

Le troisième alinéa de l'article L. 145-23-1 ajoute que 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.

Enfin, le quatrième alinéa de l'article L. 145-23-1 précise que 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.

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

Article 7 septies (nouveau)

(article 29 [nouveau] du code général des impôts)

Déduction sur les revenus fonciers en cas de remise sur le marché de logements vacants

Cet article a pour objet d'inciter, par l'instauration d'une déduction sur les revenus fonciers, à la remise sur le marché de logements vacants. Il est issu d'un amendement du rapporteur de la Commission des affaires économiques du Sénat ayant recueilli l'avis favorable du Gouvernement.

A.- L'efficacité relative de la taxe sur les logements vacants

1. Une taxe visant à lutter contre la vacance dans les grandes agglomérations

La loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre l'exclusion a créé une taxe sur les logements vacants, afin d'inciter les propriétaires de logements laissés volontairement inoccupés depuis au moins 2 ans, et situés dans des zones où la demande de logements est particulièrement forte, à remettre ceux-ci sur le marché locatif.

Elle s'applique aux logements vacants situés dans les agglomérations de Paris, Lyon, Lille, Bordeaux, Toulouse, Montpellier, Nice et Cannes-Grasse-Antibes.

En revanche, ont été exclus du champ d'application de la taxe :

– le parc locatif social,

- les résidences secondaires,
- les locaux dont la mise en état d’habitation nécessiterait des travaux importants,
- et les logements mis en location ou en vente au prix du marché et ne trouvant pas preneurs ou ceux qui ont été occupés plus de 30 jours consécutifs au cours de l’une des deux années de référence.

La base de la taxe sur les logements vacants est la même que celle de la taxe d’habitation. Le taux d’imposition varie en fonction de la durée de vacance du bien :

- 10 % la première année d’imposition,
- 12,5 % la deuxième année,
- et 15 % à partir de la troisième année.

2. Une efficacité relative

Malgré l’instauration de cette taxe, le nombre de logements vacants reste important en France : d’après les résultats du recensement général de la population de 1999, le nombre de logements vacants situés dans les communes où s’applique la taxe sur les logements vacants est de 570.470, soit 8,2 % du parc de logement recensés (6,9 % dans l’ensemble du parc).

B.– L’instauration d’une déduction sur les revenus fonciers

Fondé sur une logique d’incitation, c’est-à-dire sur une logique inverse, mais néanmoins complémentaire au dispositif de la taxe sur les logements vacants, l’article 7 *septies* du projet de loi prévoit que le propriétaire d’un logement assujéti à la taxe sur les logements vacants qui met celui-ci en location peut déduire 30 % des loyers perçus pendant les deux années suivant la remise sur le marché du logement.

Ne sont donc concernés que les logements vacants situés dans les zones où le marché est le plus tendu c’est-à-dire les huit agglomérations concernées par la taxe sur les logements vacants.

Cette déduction n’est possible que si le bail est conclu entre le 1^{er} janvier 2006 et le 31 décembre 2007. Elle s’applique sans conditions de ressources du locataire ou de plafond de loyer.

Votre rapporteur se félicite de ce dispositif incitatif, même s’il regrette qu’il ait été restreint aux agglomérations où s’applique la taxe sur les logements vacants. En effet, il tient à rappeler que plusieurs membres de la Commission des affaires économiques, au premier rang desquels figure M. Léonce Deprez, ont attiré l’attention du Gouvernement sur la nécessité de mener une politique plus

active de lutte contre la vacance des logements, en particulier en zone touristique. Cela étant, il se prononce en faveur de l'adoption de l'article 7 *septies*.

Conformément à l'avis de son rapporteur, la Commission a *adopté* cet article *sans modification*.

Article additionnel après l'article 7 septies

Création du certificat préalable de mise en location

La Commission a *adopté* un amendement portant article additionnel de M. Jean-Pierre Abelin, visant, grâce à la création d'un permis de louer préalable, à éviter les situations de logement insalubre du fait d'installations provisoires, destinées au départ à durer seulement le temps de travaux d'aménagement, et qui, en fait, se pérennisent (**amendement n° 55**).

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS RELATIVES AUX BAILLEURS SOCIAUX

[Division et intitulé nouveaux]

Le chapitre IV du titre II du projet de loi regroupe un certain nombre de dispositions tendant à la modernisation du statut et du champ d'intervention des bailleurs sociaux.

Rappelons qu'il existe quatre familles de bailleurs sociaux, auxquelles on peut ajouter les sociétés anonymes de coordination des organismes HLM. Ces quatre familles peuvent être classées en deux catégories selon leur statut juridique :

– il s'agit, d'une part, des offices HLM, qui sont des établissements publics, et qui regroupent les offices publics d'HLM (OPHLM), établissements publics à caractère administratif, et les offices publics d'aménagement et de construction (OPAC), qui sont des établissements publics à caractère industriel et commercial ;

– et d'autre part, des sociétés anonymes d'HLM et des sociétés anonymes coopératives d'HLM, et des sociétés anonymes de crédit immobilier, qui constituent des sociétés de droit privé.

En dépit de ces spécificités statutaires, les quatre familles d'organismes sont soumises à des règles communes s'agissant notamment de leurs compétences, de leurs obligations, des rapports qu'elles entretiennent avec les bénéficiaires et du contrôle qu'exerce l'administration sur leur gestion et sur leur activité.

Enfin, certaines sociétés d'économie mixte locales ont, en matière de logement social, des compétences comparables à celles des organismes HLM, et les financements aidés leur sont ouverts dans les mêmes conditions.

Le présent chapitre comporte à la fois des dispositions spécifiques à certaines catégories de bailleurs, à l'instar de l'article 8, qui habilite le Gouvernement à fusionner par voie d'ordonnance les statuts des OPHLM et des OPAC, de l'article 8 *bis*, relatif aux SEM, et de l'article 8 *quinquies*, qui a trait aux sociétés anonymes, et des dispositions s'appliquant à l'ensemble des bailleurs sociaux.

La Commission a enrichi ce chapitre en adoptant un article additionnel instaurant une garantie pour les personnels de pouvoir conserver leur statut en cas de regroupement d'un office public de l'habitat et d'une société d'économie mixte.

Article 8

Habilitation du Gouvernement à réformer par ordonnance le statut des OPHLM et des OPAC

Cet article pour objet d'habiliter le Gouvernement à prendre par ordonnance des mesures pour réformer le statut des offices publics HLM et des offices publics d'aménagement et de construction en créant une nouvelle catégorie d'établissements publics, les offices publics de l'habitat. Les deux points essentiels de la réforme sont :

- la création d'un statut unique d'établissement public industriel et commercial ;
- la modification de la composition des conseils d'administration des offices, au sein desquels les collectivités territoriales seront désormais majoritaires.

A.– Le droit actuel : une diversité de statuts

Il existe en France cinq catégories d'organismes HLM :

- deux catégories d'établissements publics, les offices publics d'HLM et les offices publics d'aménagement et de construction (OPAC) ;
- et trois catégories d'établissements privés (les SA de HLM, les sociétés anonymes coopératives de HLM et les sociétés anonymes de crédit immobilier).

Le présent article ne concerne que les établissements publics.

1. Les offices publics d'HLM : des EPA

Créés en 1912 par la loi Bonnevey, les OPHLM sont des établissements publics à caractère administratif (EPA). La loi précitée a autorisé les communes à faciliter la réalisation d'habitations collectives à bon marché sous forme locative et à créer, dans ce but, des établissements publics chargés de leur construction et

de leur gestion. Les offices sont rattachés à des collectivités territoriales, mais sont également soumis à la tutelle de l'Etat. De fait, leurs conseils d'administration comprennent notamment des membres désignés par le préfet, et des administrateurs choisis par la collectivité locale de rattachement. Leurs agents sont des fonctionnaires de la fonction publique territoriale ou des contractuels de droit public.

Au 31 décembre 2003, on dénombrait 185 OPHLM. Depuis cette date, onze OPHLM ont été transformés en OPAC ou sont en voie de l'être.

2. Les offices publics d'aménagement et de construction : des EPIC

La loi n° 71-580 du 16 juillet 1971 relative aux habitations à loyer modéré a créé une nouvelle catégorie d'offices, les OPAC, dotés d'un statut d'établissements publics à caractère industriel et commercial. A la différence des agents des OPHLM, les agents des OPAC sont soumis aux règles de droit commun, c'est-à-dire au droit du travail, sous réserve de dispositions spécifiques définies par décret.

La loi précitée a également permis aux OPHLM de demander, après avis conforme de la collectivité ou de l'EPCI de rattachement, leur transformation en OPAC.

B.- L'habilitation prévue par le projet de loi renforce le poids des collectivités locales dans l'administration des offices

Le choix du Gouvernement de procéder à cette réforme par voie d'ordonnance est dû à la longueur et à la technicité du dispositif prévu. Cependant, selon les informations fournies à votre rapporteur, le texte de l'ordonnance se trouve à un stade avancé d'élaboration.

L'article 8 dispose que dans les conditions prévues par l'article 38 de la Constitution, le gouvernement est autorisé à prendre par ordonnance toute mesure 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 public de l'habitat » et rattachés à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales.

Selon les informations fournies à votre rapporteur par l'Union sociale pour l'habitat, « *la réforme est demandée depuis plus de dix ans par la Fédération nationale des offices d'HLM pour donner au secteur public local du logement et de l'habitat la modernité nécessaire à son efficacité et sa pérennité.* »

En outre, « *la réforme a été préparée depuis 2000 par le ministère du logement avec la Fédération, en concertation avec les administrations de l'Etat (Logement, Intérieur, Finances, Fonction publique) et les partenaires des offices*

(associations de collectivités territoriales, syndicats de personnels, associations de locataires). »

1. La création d'un statut unique d'EPIC

Le a) de cet article habilite le Gouvernement à modifier le chapitre I^{er} du titre II du livre IV du code de la construction et 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.

Le b) habilite le Gouvernement à 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.

Selon les informations fournies à votre rapporteur par l'Union sociale pour l'habitat, la réforme *« se situe dans le sens des évolutions partiellement réalisées depuis la création des offices publics d'habitations à bon marché en 1912, avec l'introduction du statut d'EPIC par la loi de 1971 sur la transformation à la demande d'OPHLM en OPAC, et avec l'extension des compétences vers l'aménagement à partir de 1958 et leur diversification après 1983.*

« Il s'agit de mettre tous les offices en position d'exercer leurs compétences dans les mêmes conditions, en adaptant les règles statutaires, pour les OPHLM comme pour les OPAC, aux évolutions des politiques publiques (décentralisation et intercommunalité avec transfert des compétences habitat et délégations de l'Etat vers les EPCI et les départements) et au contexte européen (obligations de mise en concurrence), auxquels les opérateurs publics sont confrontés. Tous pourront trouver, dans la continuité de leur légitimité publique, les mêmes modalités d'organisation pour les mêmes conditions d'opérations et de coopérations dans un statut unique d'établissement public.

« Dans le nouveau statut, l'organisation interne des offices publics de l'habitat devra donner la place majoritaire aux collectivités territoriales, tout en assurant la présence de l'Etat (préfet, commissaire du Gouvernement), comme l'indique le tableau comparatif ci-après. Elle devra clarifier la répartition des compétences et des responsabilités entre le pouvoir d'administration générale et d'orientation (président et conseil d'administration) et le pouvoir de gestion et d'opération (direction générale) qui en dépend. Elle devra permettre de gérer les emplois en fonction des exigences des métiers et des missions, conformément aux droits des salariés non fonctionnaires et des agents de la fonction publique territoriale dans leur statut. »

2. Le statut des fonctionnaires territoriaux en poste serait préservé

Le c) habilite le Gouvernement à *« 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 ».

Selon les informations fournies à votre rapporteur par la Fédération nationale des offices HLM, cette réforme permettra de créer une dynamique d'entreprise avec les salariés des futurs OPH, s'agissant des relations de travail, et du dialogue social. La réforme généralisera les accords d'entreprise et prévoira des accords-cadres de branche, sur la formation, les classifications et la rémunération de base. Lors de son audition, la Fédération précitée a souligné que « *le statut unique préservait les droits de chacun* », que « *les statuts actuels des personnels [seraient] maintenus* », et que « *les fonctionnaires en poste conserveront leur statut de fonctionnaire* » :

– ils continueront à bénéficier de possibilités d'avancement, d'échelon et de grade dans les futurs offices ;

– ils pourront demander à être placés dans les OPH en position de détachement ;

– ils pourront également choisir entre le maintien en position normale d'activité ou le détachement sur un poste dans l'office ;

– et'ils auront un droit d'option sur le choix de leur statut – ce droit s'appliquant également aux agents non titulaires.

Votre rapporteur s'interroge, à la suite des auditions qu'il a menées, sur les possibilités limitées de détachement dont bénéficieront ces fonctionnaires. Cependant, il estime que cette discussion a plutôt vocation à être tenue dans le cadre de l'examen du projet de loi relatif à la fonction publique territoriale, qui devrait prochainement être examiné au Parlement.

Quant aux personnels des OPAC, la Fédération des offices HLM a précisé qu'ils conserveraient leur contrat de travail et que les accords d'entreprise existants pourraient être maintenus.

Le d) habilite le Gouvernement à 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.

3. Les dispositions de coordination

Le e) habilite le Gouvernement à 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 deux ans après la publication de l'ordonnance.

Le Sénat a modifié cet alinéa, par le biais d'un amendement de M. Dominique Braye et de M. Pierre Jarlier, rapporteurs, avec l'avis favorable du Gouvernement, afin de prévoir la transformation au plus tard trois ans, et non deux ans, après la publication de l'ordonnance.

Le f) habilite le Gouvernement à 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.

Le g) habilite le Gouvernement à 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 fonction 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.

Cette ordonnance doit être prise dans un délai de neuf mois suivant la publication de la loi. Un projet de loi de ratification doit être déposé devant le Parlement dans un délai de six mois à compter de la publication de l'ordonnance.

La Commission a *rejeté* un amendement de suppression de M. Jean-Yves Le Bouillonec, a *adopté* un amendement rédactionnel (**amendement n° 56**) du rapporteur, ainsi que l'article *ainsi modifié*.

Après l'article 8

La Commission a *rejeté* un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonec tendant à rendre obligatoire la consultation des organismes de HLM lors de l'élaboration du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale. Le rapporteur a en effet estimé que cet amendement présentait un risque d'insécurité juridique pour les PLU, et qu'il ne fallait pas accorder de traitement de faveur à certains organismes.

Article additionnel après l'article 8

**Garantie pour les personnels de pouvoir conserver leur statut
en cas de regroupement d'un office public de l'habitat
et d'une société d'économie mixte**

La Commission a *adopté* un amendement portant article additionnel de M. Rodolphe Thomas réglant la situation des fonctionnaires territoriaux en cas de transfert du patrimoine d'un office public de l'habitat à une société d'économie mixte locale, afin de faciliter ce type de regroupement (**amendement n° 57**).

Article 8 bis (nouveau)

(article L. 353-21 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation)

Location directe en meublé par les SEM

Adopté par le biais d'un amendement de M. Dominique Braye ayant recueilli l'avis favorable du Gouvernement, cet article a pour objet de permettre aux sociétés d'économie mixte de louer directement en meublé les logements conventionnés pour étudiants dont elles assurent la gestion.

Rappelons que les sociétés d'économie mixtes locales sont des sociétés associant dans leur capital des collectivités territoriales ou leurs groupements, et, avec une participation minoritaire, des partenaires économiques et financiers privés ou publics. Entreprises des collectivités locales, elles sont régies par le droit privé, mais bénéficient cependant d'un régime dérogatoire justifié par le caractère d'intérêt général de leurs missions et leur actionnariat majoritairement public.

Près de 300 SEM, dont environ 250 sont des SEM immobilières, les autres étant des SEM d'aménagement, possèdent ou gèrent un patrimoine de 520 000 logements, dont 380 000 logements sociaux.

Or, bien que les SEM disposent en matière de logement social de compétences comparables à celles dont disposent les organismes HLM, l'article L. 353-20 dans sa version en vigueur ne leur permet pas de sous-louer directement leurs meublés. Cet article prévoit en effet que les bailleurs autres que les organismes HLM ne peuvent louer leurs logements conventionnés qu'à des associations ou à des centres communaux d'action sociale, qui les sous-louent ensuite à des personnes qui sont assimilées à des locataires pour le versement de l'aide personnalisée au logement.

Ainsi que l'a précisé M. Dominique Braye, auteur de l'amendement, « *dans certaines communes, il n'existe pas forcément de telles associations, ce qui peut susciter des difficultés pour assurer la gestion [de ces] logements* ».

C'est la raison pour laquelle le Sénat a adopté un article additionnel insérant un article L. 353-21 nouveau dans le code de la construction et de

l'habitation, qui dispose que les SEM peuvent louer en meublé les logements conventionnés pour étudiants qu'elles gèrent directement.

Le deuxième alinéa de cet article L. 353-21 nouveau prévoit que peuvent être exigés en sus le montant des prestations, taxes et fournitures individuelles et tous impôts et taxes perçus à l'occasion des locations en meublé.

La Commission a *rejeté* un amendement de M. Rodolphe Thomas tendant à étendre aux sociétés d'économie mixte la possibilité de gérer des logements-foyers conventionnés pour étudiants, après que le rapporteur a expliqué que la catégorie de logements visée n'existait pas juridiquement.

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

Article 8 ter (nouveau)

Compétence des organismes d'HLM pour gérer des immeubles au profit des fonctionnaires de police et de gendarmerie

Issu d'un amendement de plusieurs sénateurs socialistes ayant recueilli l'avis favorable du rapporteur de la Commission des affaires économiques du Sénat, tandis que le Gouvernement s'en remettait à la sagesse de cette assemblée, l'article 8 *ter* a pour objet de permettre aux organismes HLM de gérer des immeubles au profit des fonctionnaires de police et de gendarmerie, ainsi que des personnels pénitentiaires.

Pour ce faire, l'article 8 *ter* complète la liste des compétences qui peuvent être exercées à titre subsidiaire, en qualité de prestataires de services par :

- les OPAC, à l'article L. 421-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- les SA d'HLM, à l'article L. 422-3 du même code ;
- et des sociétés anonymes coopératives de production d'HLM, à l'article L. 422-3 du code précité.

Ces organismes pourraient, en vertu de l'article 8 *ter*, construire, acquérir, réaliser des travaux et gérer des immeubles à usage d'habitation au profit des fonctionnaires de gendarmerie, de police, ou des personnels pénitentiaires.

Selon les informations fournies à votre rapporteur, il s'agirait de donner une base légale à une pratique en vigueur. En effet, l'Union sociale pour l'habitat a indiqué à votre rapporteur que « *les organismes HLM sont souvent sollicités pour réaliser des logements permettant de loger des fonctionnaires de sécurité, ainsi que des locaux liés à la présence de proximité (antenne de police). Ceci correspond à la fois aux besoins en logement de ces personnels, et au souhait de les rapprocher de la population. Dans le cadre d'un accord passé en 2000 avec le*

ministère de l'intérieur, les organismes doivent faire un effort pour l'accueil de ces personnels ».

En outre, ainsi que l'a indiqué M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis au nom de la Commission des lois du Sénat, qui s'est également prononcé en faveur de l'adoption de cet article, « *en deçà d'un certain seuil, ce sont les collectivités locales, et non l'Etat, qui sont amenées à investir dans la construction des gendarmeries. Or aujourd'hui, l'évolution des coûts de construction compromet l'équilibre de ces opérations, notamment en raison des contraintes techniques qui sont imposées par les gendarmeries* ».

La Commission a *rejeté* un amendement de suppression de M. Philippe Pemezec, qui jugeait préférable que les organismes HLM se consacrent principalement à la construction de logements sociaux, puis a *adopté* cet article *sans modification*.

Article 8 quater (nouveau)

(articles L. 423-10, L. 423-11 et L. 423-11-1 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation)

Gouvernance des sociétés anonymes d'HLM

Adopté par le biais d'un amendement du rapporteur de la Commission des affaires économiques du Sénat ayant recueilli l'avis favorable du Gouvernement, cet article a pour objet de réformer les règles de gouvernance des sociétés anonymes d'HLM – s'agissant notamment de la prise illégale d'intérêt dont pourraient être inculpés les administrateurs de ces sociétés – pour les mettre en cohérence avec le droit en vigueur en matière pénale ainsi qu'avec la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 qui modifie la composition du conseil d'administration de ces sociétés.

A.– Le droit en vigueur : des dispositions obsolètes en matière de prise illégale d'intérêt

1. Les articles L. 423-10 et L. 423-11 règlent deux cas particuliers de prise illégales d'intérêt

Les articles L. 423-10 et L. 423-11 du code de la construction et de l'habitation organisent un régime d'interdiction de transactions et de relations visant spécifiquement les administrateurs d'organismes HLM et toute personne rémunérée par ces organismes, et réglant donc deux cas particuliers de prise illégale d'intérêt.

En effet, dans le droit en vigueur, l'article L. 423-10 du code précité dispose qu'il est interdit aux administrateurs d'organismes d'habitations à loyer modéré, ainsi qu'à toute personne rémunérée par ces organismes :

– de vendre des immeubles directement ou indirectement auxdits organismes ou à leurs clients ;

- de leur consentir des prêts avec hypothèque ;
- de passer avec ces organismes ou avec leurs clients des marchés de travaux ou de fournitures ;
- ou d'imposer le choix d'un fournisseur, entrepreneur ou prestataire de service déterminé pour la réalisation d'une de ces opérations prévues au présent livre.

La contravention à ces interdictions est punie d'une amende de 4 500 euros. La peine est doublée en cas de récidive.

L'article L. 423-11 prévoit qu'il est interdit aux administrateurs des organismes d'habitations à loyer modéré ainsi qu'à toute personne employée par ces organismes de recevoir, directement ou indirectement et sous quelque forme que ce soit, même en prenant ou en conservant des intérêts dans une entreprise, un avantage quelconque de la part des personnes qui interviennent dans les ventes ou échanges d'immeubles réalisés avec les organismes précités ou avec leurs clients, ainsi que de la part des architectes et des entrepreneurs qui exécutent des travaux pour le compte de ces organismes ou de leurs clients et, d'une façon générale, de la part de tout fournisseur.

La contravention aux interdictions qui précèdent est punie d'une amende de 9 000 euros et d'un emprisonnement de trois ans. La peine est doublée en cas de récidive.

2. Des dispositions rendues obsolètes par la loi n° 2004-204 et la loi n° 2003-710

L'article 54 de la loi n° 2004-204 du 9 mars 2004 portant adaptation de la justice aux évolutions de la criminalité a modifié l'article L. 121-2 du code pénal, relatif à la responsabilité pénale des personnes morales. Il prévoit que les personnes morales, à l'exception de l'Etat, sont responsables pénalement des infractions commises pour leur compte, par leurs organes ou représentants, mais sans préciser, comme dans le droit antérieur, qu'ils sont responsables dans les cas prévus par la loi ou le règlement. L'article L. 121-2 du code pénal précise également que les collectivités locales et leurs groupements ne sont responsables pénalement que des infractions commises dans l'exercice d'activités susceptibles de faire l'objet de conventions de délégation de service public.

Par conséquent, les articles L. 423-10 et L. 423-11 du code de la construction et de l'habitation peuvent s'appliquer, à compter de l'entrée en vigueur de la loi n° 2004-204, c'est-à-dire du 31 décembre 2005, aux organismes HLM et à toutes les personnes morales siégeant dans leurs conseils d'administration.

Or, l'article 48 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine a réorganisé le

fonctionnement interne des sociétés anonymes d'HLM, en créant un actionnaire de référence, alors qu'avant l'entrée en vigueur de cette loi, aucun actionnaire ne pouvait disposer de plus de 10 % des voix au conseil d'administration, si bien qu'aucun actionnaire n'était majoritaire.

La loi n° 2003-710 a contraint les actionnaires à se regrouper en prévoyant à l'article L. 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation que le capital des SA d'HLM est réparti entre quatre catégories d'actionnaires :

- un actionnaire de référence, qui détient la majorité du capital,
- les collectivités locales, lorsqu'elles n'ont pas la qualité d'actionnaire de référence,
- les représentants des locataires,
- et les personnes morales autres que l'actionnaire de référence, et les personnes physiques.

Par conséquent, les collectivités locales peuvent devenir actionnaire de référence. En outre, ces collectivités ont vu leur présence renforcée au sein des conseils d'administration des SA d'HLM puisqu'en vertu du III de l'article 48 de la loi n 2003-710, les collectivités locales et leurs groupements détiennent au moins 10 % des droits de vote, indépendamment de la quotité du capital détenu. Ce paragraphe prévoit également que le total des droits de vote des collectivités et de leurs groupements, et des droits détenus par les associations de locataires est égal au tiers des voix plus une.

Cette réforme multiplie les hypothèses dans lesquelles l'administrateur d'une société d'HLM risque d'être condamné sur le fondement de l'article L. 423-10 du code de la construction et de l'habitation :

- en cas d'octroi d'un prêt par l'actionnaire de référence,
- en cas de vente d'un immeuble par la commune ou toute autre personne morale siégeant au conseil d'administration,
- ou, en cas de sous-traitance d'une prestation par une filiale, notamment.

Le rapporteur de la Commission des affaires économiques du Sénat a estimé que l'on s'exposait à interdire, en l'état actuel du droit, à une collectivité de traiter avec une société anonyme d'HLM, pour éviter de voir ses représentants accusés de prise illégale d'intérêt, alors même qu'elle serait représentée au conseil d'administration ou qu'elle serait actionnaire de référence de la société anonyme d'HLM.

B.– Le dispositif adopté par le Sénat

C'est la raison pour laquelle le Sénat a souhaité restreindre aux seules personnes physiques autres que les représentants permanents d'une personne morale, les interdictions énoncées aux articles L. 423-10 et L. 423-11 du code précité.

C.– La position de la Commission

Cependant, votre rapporteur a estimé que la rédaction de l'amendement sénatorial était insatisfaisante.

La Commission a par conséquent *adopté* un amendement de rédaction globale du rapporteur (**amendement n° 58**) insérant, pour les organismes d'HLM, dans le code de la construction et de l'habitation, les dispositions en vigueur dans le code de commerce en matière de gouvernance des conseils de surveillance. L'objectif consiste, comme dans l'amendement de M. Dominique Braye, à sécuriser les transactions et les relations entre les personnes siégeant dans leur conseil d'administration ou leur conseil de surveillance et ces organismes, leurs groupements et leurs partenaires, et notamment à faciliter la gouvernance des sociétés anonymes d'HLM.

L'amendement prévoit que toute convention conclue directement ou par personne interposée entre un des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 et une personne rémunérée par lui, un de ses administrateurs, un des membres du conseil de surveillance ou une personne morale dans laquelle un de ses administrateurs, ou membres du conseil de surveillance exerce des fonctions d'administrateur ou 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.

Il en est de même des conventions conclues entre des personnes énumérées au premier alinéa et une entreprise avec laquelle l'organisme est en relation d'intérêt. La personne intéressée ou son représentant ne peut prendre part au vote. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

Sans préjudice de la responsabilité de l'intéressé, les conventions visées au premier alinéa et conclues sans l'autorisation préalable du conseil d'administration ou du conseil de surveillance de l'organisme peuvent être annulées si elles ont eu des conséquences dommageables pour l'organisme d'HLM.

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.

L'article 8 *quater*, dans sa version issue de l'amendement de la Commission, prévoit une nouvelle rédaction de l'article L. 423-11 du même code, qui précise que les dispositions de l'article L. 423-10 sont applicables à toute modification substantielle d'une des conventions mentionnées audit article.

Enfin, l'amendement proposé par la Commission insère un article L. 423-11-1 dans le code de la construction et de l'habitation. Il prévoit que les dispositions des articles L. 423-10 et L. 423-11 sont également applicables aux conventions visées par ces articles entre les personnes visées par ces mêmes articles, conclues avant la publication de la loi et qui sont encore en vigueur à cette même date. Dans cette hypothèse, l'autorisation doit être délivrée dans un délai d'un an, à compter de la publication du projet de loi.

Article 8 quinquies (nouveau)

Compétences de syndic des sociétés anonymes HLM et des sociétés anonymes coopératives de production HLM

<p>Cet article permet aux SA d'HLM et sociétés coopératives de production d'HLM d'exercer les compétences de syndic. Il a été adopté au Sénat par le biais d'un amendement de M. Dominique Braye, ayant recueilli l'avis favorable du Gouvernement.</p>

La compétence de syndic est exercée depuis de nombreuses années par les organismes HLM, et c'est afin de régulariser cette pratique que le rapporteur des affaires économiques du Sénat a souhaité modifier les articles L. 422-2 et L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation, qui énumèrent les compétences des sociétés anonymes d'HLM et des sociétés anonymes coopératives de production HLM.

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

CHAPITRE V

RENFORCER LA MIXITE DE L'HABITAT

[Division et intitulé nouveaux]

La loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville prévoit qu'afin de mettre en œuvre le droit à la ville, les communes, les autres collectivités territoriales et leurs groupements, l'Etat et leurs établissements publics assurent à tous les habitants des villes des conditions de vie et d'habitat favorisant la cohésion sociale et de nature à éviter ou faire disparaître les phénomènes de ségrégation. Cette politique doit permettre d'insérer chaque quartier dans la ville et d'assurer dans chaque agglomération la coexistence des diverses catégories sociales.

Les objectifs des politiques de mixité sont donc de deux ordres :

– il s’agit, d’une part, de limiter la concentration des publics défavorisés dans les quartiers en difficulté et y retenir ou attirer des populations plus aisées en y améliorant les conditions de vie ;

– il s’agit, d’autre part, de développer à l’échelle de la ville une offre de logements accessible aux populations défavorisées.

L’actualité récente a mis en lumière le caractère crucial de ces enjeux. Si le présent chapitre, inséré dans le projet de loi par le Sénat, propose des dispositions pour atteindre ces objectifs ambitieux, il n’en demeure pas moins que la question de la mixité ne doit pas être envisagée indépendamment de celle de l’accession à la propriété, qui constitue, selon votre rapporteur, un outil majeur pour favoriser la mixité dans les quartiers.

Il a également proposé à la Commission l’adoption d’une réforme du supplément de loyer de solidarité, estimant que ce dispositif doit être assoupli, si l’on veut favoriser cette mixité.

Avant l’article 8 sexies (nouveau)

La Commission a *rejeté*, sur avis défavorable du rapporteur, six amendements portant articles additionnels de M. Jean-Yves Le Bouillonec, tendant respectivement à élargir le champ des communes soumises à l’obligation de disposer d’un quota de 20 % de logements locatifs sociaux, à affiner les modalités de comptage de ce quota en fonction de la nature de l’aide sociale accordée aux logements, à aggraver la pénalité financière des communes ne respectant pas ce quota, à prévoir une part maximale de logements construits avec un prêt locatif social dans le quota, à ajouter à la pénalité financière une diminution de la dotation globale de fonctionnement, à supprimer le reversement d’une partie de la pénalité perçue sur les communes ne respectant pas le quota aux établissements publics de coopération intercommunale dont elles sont membres.

M. Jean-Yves Le Bouillonec a *retiré* deux amendements portant articles additionnels et concernant le suivi national du respect du quota par les communes concernées, après que le rapporteur lui a montré qu’ils étaient tous deux satisfaits par l’article 8 *septies* du projet de loi.

Article 8 sexies (nouveau)

Renforcement du rôle du plan départemental d’action pour le logement des personnes défavorisées

<p>Adopté par le biais d’un amendement de Mme Valérie Létard, rapporteure pour avis de la Commission des affaires sociales du Sénat, ayant recueilli l’avis favorable du Gouvernement, l’article 8 <i>sexies</i> a pour objet :</p>

- de prendre en compte les périmètres des EPCI dans la rédaction du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD),
- et de renforcer le contenu du plan.

I.– Le PDALPD : un dispositif d'ajustement départemental de l'offre et de la demande de logements des plus défavorisés

A.– Les acteurs associés à l'élaboration du PDALPD

En vertu de l'article 3 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, tel que modifié par l'article 65 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, le PDALPD est élaboré et mis en œuvre par l'Etat et par le département. Ils y associent les communes ou leurs groupements ainsi que les autres personnes morales concernées, notamment les associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées et les associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement, les caisses d'allocations familiales, les caisses de mutualité sociale agricole, les distributeurs d'eau et d'énergie, les opérateurs de services téléphoniques, les bailleurs publics ou privés et les collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction.

Le plan est établi pour une durée minimale de trois ans.

En Ile-de-France, une section de la conférence régionale du logement social prévue à l'article L. 441-1-6 du code de la construction et de l'habitation est chargée d'assurer la coordination des plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées. Elle réunit, sous la présidence du représentant de l'Etat dans la région, le président du conseil régional, les représentants de l'Etat dans les départements et les présidents de conseils généraux.

B.– L'objet du PDALPD

L'article 4 de la loi n° 90-449, dans sa version issue de l'article 33 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998, prévoit que le PDALPD est établi à partir d'une évaluation qualitative et quantitative des besoins. A cet effet, il précise les besoins résultant de l'application de l'article 1^{er} en distinguant les situations des personnes ou des familles dont la difficulté d'accès ou de maintien dans un logement provient de difficultés financières ou du cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale.

Le deuxième alinéa de l'article 4 prévoit qu'il doit accorder une priorité aux personnes et familles sans aucun logement, menacées d'expulsion sans relogement, hébergées ou logées temporairement, dans des taudis, des habitations insalubres, précaires ou de fortune, ainsi qu'à celles qui sont confrontées à un cumul de difficultés.

Le troisième alinéa de cet article dispose que le plan désigne les instances locales auxquelles sont confiées l'identification des besoins mentionnés au premier alinéa du présent article et, le cas échéant, la mise en œuvre de tout ou partie des actions du plan. Ces instances peuvent être les conférences intercommunales instituées par l'article L. 441-1-4 du code de la construction et de l'habitation. La délimitation du périmètre de compétence de ces instances doit tenir compte des structures de coopération intercommunale compétentes en matière d'urbanisme et de logement créées en application des dispositions de la cinquième partie du code général des collectivités territoriales. En Ile-de-France, la section de la conférence régionale mentionnée à l'article 3 est chargée de la délimitation géographique de ces instances locales.

Le quatrième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449 dispose qu'il fixe, par bassin d'habitat et en tenant compte de la mixité des villes et des quartiers, les objectifs à atteindre pour assurer aux personnes et familles concernées la disposition durable d'un logement, notamment par la centralisation de leurs demandes de logement, la création ou la mobilisation d'une offre supplémentaire de logements, la mise en place d'aides financières et, lorsque les difficultés d'insertion sociale les rendent nécessaires, des mesures d'accompagnement social spécifiques.

Le cinquième alinéa ajoute qu'il intègre en tant que de besoin les dispositions du plan pour l'hébergement d'urgence des personnes sans abri prévu à l'article 21 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat.

Le sixième alinéa précise que le PDALPD est rendu public par le président du conseil général et le représentant de l'Etat dans le département après avis du comité régional de l'habitat et du conseil départemental d'insertion. Un comité responsable du plan, coprésidé par le représentant de l'Etat dans le département et le président du conseil général, est chargé de suivre sa mise en œuvre.

Enfin, le septième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449 dispose que le président du conseil général rend compte annuellement au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées du bilan d'activité du fonds de solidarité pour le logement.

II.– Le renforcement du PDALPD

A.– Dispositions de coordination

Le **paragraphe I** et le **2° du paragraphe II** de l'article 8 *sexies* constituent des dispositions de coordination avec l'article 9 du projet de loi, qui supprime la conférence régionale du logement social d'Ile-de-France et les conférences intercommunales du logement (cf. infra).

B.– La prise en compte des périmètres des EPCI

Le **1° du paragraphe II** de l'article 8 *sexies* a pour objet la prise en compte des périmètres des EPCI dans la rédaction du PDALPD.

C.– Le renforcement du contenu du PDALPD pour coordonner l'action des différents acteurs, prévenir les expulsions locatives et remédier au problème de l'habitat indigne

La rapporteure pour avis de la Commission des affaires sociales du Sénat, Mme Valérie Létard, a souhaité renforcer le contenu du plan, afin qu'il constitue le fondement sur lequel le comité responsable rédige un avis à l'intention de la commission de médiation. Selon la rapporteure, l'élargissement de son contenu à la situation globale du logement des personnes défavorisées dans le département devrait permettre une meilleure coordination des politiques du logement et une meilleure adéquation entre l'offre et la demande.

Mme Valérie Létard a également souhaité que les fonds de solidarité pour le logement (FSL) contribuent à la réalisation des objectifs du plan en matière d'endettement et d'impayés des personnes en situation difficile.

Enfin, la rapporteure a souhaité que le comité en charge du plan ait la responsabilité de réunir les détenteurs de droits réservataires de logement, c'est-à-dire le préfet, les maires et les présidents d'EPCI auxquels le contingent préfectoral a été délégué, afin de fixer avec eux les principes permettant une meilleure coordination des attributions prioritaires de logements locatifs sociaux ⁽¹⁾. Ainsi la responsabilité de chaque acteur serait-elle clairement définie.

C'est pourquoi le **3° du paragraphe II** remplace le quatrième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449, afin de prévoir que le PDALPD 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.

A cette fin, il définit les mesures adaptées concernant :

a) le suivi des demandes de logement des personnes et familles visées par le plan ;

b) la création ou la mobilisation d'une offre supplémentaire de logements conventionnés ;

c) les principes propres à améliorer la coordination des attributions prioritaires de logements ;

(1) Cf. article 9 s'agissant des règles d'attribution des logements locatifs sociaux, de la liste des publics prioritaires et des règles de délégation de compétence du contingent préfectoral.

d) la prévention des expulsions locatives, ainsi que les actions d'accompagnement social correspondantes ;

e) l'insertion par le logement des personnes placées dans des hébergements temporaires ou des logements de transition ;

f) la contribution des fonds de solidarité pour le logement à la réalisation des objectifs du plan ;

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.

L'article 8 *sexies* met également en place des observatoires de l'habitat indigne, au sujet desquels le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement a estimé qu'ils s'inscrivaient dans le prolongement des mesures prises en faveur de la prévention des expulsions, et des propositions formulées dans le rapport Dutreigne-Pelletier.

Le dernier alinéa du 3° du II de l'article 8 *sexies* dispose en effet qu'aux fins de traitement de l'habitat indigne, le comité responsable du plan met en place un observatoire nominatif des logements et locaux visés au g ci-dessus. La nature des informations recueillies et les modalités de fonctionnement de cet observatoire sont fixées par décret en Conseil d'Etat pris après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés.

Le rapporteur de la Commission des affaires économiques a souhaité sous-amender le dispositif proposé par Mme Létard, afin d'assurer le suivi des logements considérés comme non décents, à la suite d'un contrôle des organismes payeurs des aides personnelles au logement.

Le **4° du II** de l'article 8 *sexies* propose une nouvelle rédaction pour le cinquième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449, prévoyant que le PDALPD 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.

Enfin, le **5° du II** de cet article prévoit des dispositions de coordination pour l'Outre-mer.

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

Article additionnel après l'article 8 sexies

Prise en compte des places d'aires d'accueil des gens du voyage en tant que logements sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation

La Commission a examiné un amendement présenté par Mme Chantal Brunel qualifiant les places des aires d'accueil définies par la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage de logements sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation relatif à la part minimale de logements sociaux dans certaines communes.

Le rapporteur s'est déclaré favorable à cet amendement.

Rappelant que la loi du 5 juillet 2000 distinguait les aires permanentes d'accueil et les aires de grand passage, M. François Brottes a souhaité savoir si le dispositif visait ces deux catégories ou seulement la première d'entre elles.

Le rapporteur lui a précisé que seules les aires permanentes d'accueil étaient visées par l'amendement, les terrains n'étant dans l'autre cas utilisés que de manière temporaire.

M. François Brottes l'a regretté en rappelant qu'en pratique, ces terrains pouvaient être utilisés de manière continue par des occupants provisoires successifs.

Puis, la Commission a *adopté* cet amendement portant article additionnel après l'article 8 sexies (**amendement n° 59**). En conséquence, un amendement similaire de M. Jean-Pierre Abelin est devenu sans objet.

Article additionnel après l'article 8 sexies

Prise en compte des logements sociaux ayant fait l'objet d'une opération d'accession à la propriété dans le quota obligatoire de logements sociaux défini à l'article 55 de la loi « SRU »

La Commission a examiné un amendement portant article additionnel du rapporteur prévoyant qu'au titre des obligations définies par l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, sont assimilés aux logements locatifs sociaux les logements vendus dans le cadre d'une opération d'accession sociale à la propriété. L'objectif consiste à assurer la compatibilité de l'encouragement de l'accession sociale à la propriété et de l'effort des communes pour respecter leur quota de logements sociaux. M. Philippe Pemezec a souligné qu'un tel dispositif était indispensable pour concilier l'aspiration profonde des Français à devenir propriétaires avec l'effort qui doit être fait pour réaliser des logements sociaux. Le Président Patrick Ollier a rappelé qu'il était essentiel que la France rattrape son retard par rapport à ses voisins européens en matière de détention en pleine propriété de son propre logement, et que l'effort conduit dans ce domaine

permettait d'accroître l'offre de logements sociaux grâce à la réaffectation aux programmes de construction des ressources récupérées dans le cadre de l'accession à la propriété.

Mme Nathalie Gautier a précisé que le groupe socialiste n'avait aucune opposition de principe à favoriser l'accession sociale à la propriété, mais que cet objectif n'avait rien à voir avec le dispositif prévu pour l'article 55 de la loi SRU destiné à répondre à la crise du logement locatif. Elle a évoqué la nécessité de prendre en compte aussi le cas des copropriétés dégradées.

Le Président Patrick Ollier a insisté sur l'absence d'intention de la majorité de remettre en cause le quota de logements sociaux rendu obligatoire, pour certaines communes, par l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

M. Michel Piron a observé que l'accession sociale à la propriété constituait une manière de renforcer la mixité sociale.

M. Etienne Pinte a indiqué que l'amendement serait bienvenu dans les communes qui, malgré leurs efforts des dernières années, ne satisfont pas encore au quota de logements sociaux, et qui auraient pu percevoir l'accession sociale à la propriété comme un handicap supplémentaire pour atteindre le quota.

M. Jean-Pierre Grand a indiqué qu'il était essentiel d'améliorer les perspectives d'accession sociale à la propriété dans les centres urbains, sauf à multiplier les situations critiques qui sont liées à l'installation loin des villes des familles désirant accéder à la propriété, aussi bien pour les personnes ayant migré, que pour les communes périphériques d'accueil.

A la suite des interventions de MM. François Brottes, Jean-Charles Taugourneau et Martial Saddier, approuvés par le Président Patrick Ollier, la rédaction a été complétée pour limiter les risques de spéculation, en prévoyant que l'accédant ne peut revendre son logement pendant dix ans après qu'il l'a acquis sauf à l'organisme qui le lui a vendu, à condition qu'il le fasse au prix de cession qu'il a acquitté à ce dernier et l'amendement, ainsi modifié, a été *adopté (amendement n° 60)*.

Le Président Patrick Ollier a invité à la constitution d'un groupe de travail pour affiner, d'ici la réunion de la Commission prévue en application de l'article 88 du règlement, la rédaction de l'amendement sur certains autres points soulevés au cours du débat :

– l'assurance que l'accédant à la propriété soit effectivement l'ancien locataire, souhaitée par M. Jean-Pierre Abelin ;

– l'exclusion du dispositif des locataires payant un surloyer, souhaité par M. François Brottes, M. Michel Piron, après avoir observé que cette catégorie de locataires était quantitativement marginale, s'interrogeant sur le caractère

éventuellement plus approprié d'une distinction à opérer en fonction du niveau de ressources des bénéficiaires de l'accession ;

– la réallocation sur le même territoire des ressources récupérées à travers l'accession sociale à la propriété, préoccupation de M. François Brottes partagée par le Président Patrick Ollier.

Article additionnel après l'article 8 sexies

Prise en compte des logements construits dans le cadre d'une opération d'accession à la propriété dans le quota obligatoire de logements sociaux défini à l'article 55 de la loi « SRU »

La Commission a *adopté* un amendement portant article additionnel de M. Jean Pierre Grand, complémentaire de l'amendement précédemment adopté, et intégrant dans le quota des logements sociaux prévu par l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation ceux qui résultent d'opérations de construction en vue de l'accession sociale à la propriété (**amendement n° 61**).

Répondant à M. François Brottes qui suggérait de porter à 25 % le quota de logements sociaux, le Président Patrick Ollier a signalé qu'il serait peut-être pertinent qu'à côté du quota de logements sociaux calculé en stock, figure une nouvelle contrainte minimale de part de logements sociaux dans les flux de constructions nouvelles.

Article additionnel après l'article 8 sexies

Incitation à la construction par les communes de logements très sociaux

La Commission a *adopté*, suivant l'avis du rapporteur, un amendement de M. Jean-Pierre Abelin, visant à inciter les communes qui entrent dans le champ de l'article 55 de la loi « SRU », à construire des logements très sociaux, dont le besoin ne cesse de croître, en complétant les dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives aux programmes locaux pour l'habitat, pour prévoir qu'un logement financé à l'aide d'un prêt locatif aidé d'intégration ou grâce à une subvention de l'ANAH consentie dans le cadre d'un programme social thématique, compte pour deux logements (**amendement n° 62**).

Article 8 septies (nouveau)

Bilan triennal de l'application de l'article 55 de la loi SRU

Cet article prévoit que tous les trois ans, le Gouvernement transmet au Parlement un rapport faisant le bilan du respect par les communes concernées de leurs obligations, au titre de l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), en matière de construction de logements locatifs sociaux.

L'amendement du sénateur Thierry Repentin, créant cet article additionnel, a recueilli un avis de sagesse du Gouvernement, mais un avis défavorable du rapporteur de la commission des affaires économiques du Sénat. Il a été adopté à l'unanimité des votants, le rapporteur et le Président de la commission des affaires économiques du Sénat s'étant abstenus.

Rappelons que l'article 55 de la loi SRU, codifié, notamment, à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation prévoit que les communes, dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions et qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, doivent disposer d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux rapporté au nombre total de résidences principales.

En outre, depuis le 1^{er} janvier 2002, les communes qui n'atteignent pas la proportion de logements locatifs sociaux requise se voient pénalisées par un prélèvement. Les sommes ainsi collectées sont reversées aux établissements publics de coopération intercommunale, compétents pour effectuer des réserves foncières en vue de la réalisation de logements sociaux (lorsque ces établissements sont dotés d'un plan local de l'habitat (PLH), ou, à défaut, à l'établissement public foncier auquel appartient la commune, ou, à défaut, à un fond d'aménagement urbain destiné aux communes et aux EPCI pour financer des actions foncières et immobilières en faveur du logement social).

Rappelons également que ce dispositif a fait l'objet de nombreux débats au Sénat dans le cadre de l'examen du présent projet de loi, et que l'article 8 *septies* constitue la seule modification au droit existant qu'a apportée le Sénat.

Selon le sénateur Repentin, l'amendement voté visait à répondre à un besoin de transparence.

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

Article 8 octies (nouveau)

(article L. 3221-12-1 [nouveau] du code général des collectivités territoriales)

Délégation au président du conseil général des décisions relatives au FSL

<p>Adopté au Sénat par le biais d'un amendement ayant recueilli l'avis favorable du rapporteur de la Commission des affaires économiques de cette assemblée ainsi que du Gouvernement, l'article 8 <i>octies</i> a pour objet de permettre au conseil général de déléguer à son président les décisions relatives au fonds de solidarité logement.</p>
--

I.- Le droit en vigueur

A.- Le fonds de solidarité pour le logement relève du département depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2004-809

L'article 6 de la loi n° 90-449, dans sa version issue de l'article 65 de la loi n° 2004-809 prévoit la création, dans chaque département, d'un fonds de solidarité pour le logement.

Le fonds de solidarité accorde, dans les conditions définies par son règlement intérieur, des aides financières sous forme de cautionnements, prêts ou avances remboursables, garanties ou subventions à des personnes remplissant les conditions de l'article 1^{er} de la loi n° 90-449 et qui entrent dans un logement locatif ou qui, étant locataires, sous-locataires ou résidents de logements-foyers, se trouvent dans l'impossibilité d'assumer leurs obligations relatives au paiement du loyer, des charges et des frais d'assurance locative, ou qui, occupant régulièrement leur logement, se trouvent dans l'impossibilité d'assumer leurs obligations relatives au paiement des fournitures d'eau, d'énergie et de services téléphoniques.

Les dettes au titre des impayés de loyer et de facture d'énergie, d'eau et de téléphone peuvent être prises en charge par le fonds de solidarité pour le logement si leur apurement conditionne l'accès à un nouveau logement.

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

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

Le fonds de solidarité peut également accorder des aides à des personnes propriétaires occupants, qui remplissent les conditions de l'article 1^{er} de la présente loi et se trouvent dans l'impossibilité d'assumer leurs obligations relatives au paiement de leurs charges collectives, ou aux remboursements d'emprunts contractés pour l'acquisition du logement dont ils ont la propriété ou la jouissance si celui-ci est situé dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat définie à l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation, limitée à un groupe d'immeubles bâtis en sociétés d'attribution ou en société coopérative de construction donnant vocation à l'attribution d'un lot ou soumis au régime de la copropriété.

Le fonds de solidarité prend en charge des mesures d'accompagnement social individuelles ou collectives lorsqu'elles sont nécessaires à l'installation ou au maintien dans un logement des personnes et des familles bénéficiant du plan départemental, qu'elles soient locataires, sous-locataires, propriétaires de leur logement ou à la recherche d'un logement. Il peut aussi accorder une garantie financière aux associations qui mettent un logement à la disposition des personnes défavorisées mentionnées à l'article 1^{er} ou qui leur accordent une garantie.

Ces aides peuvent être accordées soit directement aux bénéficiaires, soit par l'intermédiaire de fonds locaux de solidarité pour le logement ou d'associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement de personnes défavorisées.

Les instances locales mentionnées à l'article 4 peuvent assurer la mise en œuvre des actions engagées par le fonds de solidarité.

Les mesures d'accompagnement social donnent lieu à l'établissement de conventions conclues par le département avec les organismes ou associations qui les exécutent. Les organismes d'habitations à loyer modéré visés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation peuvent être partie à ces conventions. Ces conventions prévoient les conditions d'évaluation des mesures d'accompagnement social lié au logement et les modalités selon lesquelles le bailleur dans le patrimoine duquel des locataires ont bénéficié de ces mesures est associé à cette évaluation.

Le fonds de solidarité peut également accorder une aide destinée à financer les suppléments de dépenses de gestion aux associations, aux centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, aux autres organismes à but non lucratif et aux unions d'économie sociale qui sous-louent des logements à des personnes mentionnées à l'article 1^{er} ou qui en assurent la gestion immobilière pour le compte de propriétaires. Cette aide peut aussi être accordée, selon des critères financiers et sociaux définis par le règlement intérieur du fonds de solidarité, aux organismes ci-dessus et aux bailleurs sociaux qui louent directement des logements à des personnes mentionnées à l'article 1^{er}. Elle ne peut porter sur les logements bénéficiant de l'aide aux associations logeant à titre temporaire des personnes défavorisées.

B.– Les compétences qui peuvent être déléguées par le conseil général à son président

Le titre II du livre II de la troisième partie du code général des collectivités territoriales (CGCT) prévoit l'ensemble des compétences que peut exercer le président du conseil général, en tant qu'organe exécutif du département.

L'article 3221-12 du CGCT prévoit notamment que le président peut, par délégation être chargé d'exercer le droit de préemption dans les espaces naturels sensibles, et exercer ce droit à l'occasion de l'aliénation d'un bien.

II.— Le dispositif proposé

Le Sénat a adopté, avec l'avis favorable du rapporteur de sa Commission des affaires économiques et du Gouvernement, un amendement présenté par des sénateurs appartenant notamment aux groupes socialiste et centriste de cette assemblée, permettant au président du conseil général de se voir déléguer par l'organe délibérant de la collectivité, la charge de prendre les décisions relatives au FSL, notamment en matière d'aides, de prêts, de remises de dettes et d'abandons de créances.

En contrepartie, le président du conseil général est tenu de rendre compte à la plus prochaine réunion du conseil général de l'exercice de cette compétence.

Il semblerait en effet que l'assemblée des départements de France ait constaté que le transfert au conseil général de la gestion du FSL soulève des difficultés pratiques, qui pourraient être résolues grâce à la délégation proposée à l'article 8 *sexies*.

Cette délégation permettrait en effet de gérer le fonds plus rapidement et de manière plus souple, alors qu'actuellement la commission permanente du conseil général ne peut traiter toutes les demandes d'attribution d'aides, ce qui, en conséquence, allonge les procédures pour des personnes se trouvant en situation de précarité et d'urgence sociale.

Votre rapporteur s'interroge sur la nécessité d'inscrire dans la loi cette faculté, mais propose néanmoins l'adoption de cet article.

Conformément à l'avis de son rapporteur, la Commission a *adopté* cet article *sans modification*.

Article 8 nonies (nouveau)

Coordination rédactionnelle

L'article 8 *nonies* est issu d'un amendement de coordination rédactionnelle avec l'amendement insérant dans le projet de loi l'article 8 *octies*.

Conformément à l'avis de son rapporteur, la Commission a *adopté* cet article *sans modification*.

Article 8 decies (nouveau)

(articles L. 302-10, L. 302-11 et L. 302-12 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation)

Plan départemental de l'habitat

Adopté par le biais d'un amendement du rapporteur de la Commission des affaires économiques du Sénat ayant recueilli l'avis favorable du Gouvernement, l'article 8 *decies* a pour objet d'instituer un plan départemental de l'habitat.

L'amendement sénatorial créant l'article 8 *decies* insère une section III dans le chapitre II du titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l'habitation, comprenant les articles L. 302-10, L. 302-11 et L. 302-12 nouveaux. L'article 8 *decies* modifie également le titre du chapitre II précité pour tenir compte de la création par cet article de plans départementaux.

Article L. 302-10

Institution du plan départemental de l'habitat

En vertu de l'article L. 302-10 nouveau, ce plan serait élaboré, pour une durée de cinq ans, sous l'autorité conjointe de l'Etat et du département, en association avec les établissements publics de coopération intercommunale disposant d'un PLH⁽¹⁾. Un comité de pilotage serait constitué à cet effet, sous la présidence conjointe du préfet et du président du conseil général.

Il fournirait un cadre pour la mise en œuvre des conventions de délégation aux départements de l'attribution des aides à la pierre, rendue possible par la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales.

Article L. 302-11

Objet du plan départemental de l'habitat

Le PDH, en vertu de l'article L. 302-11 nouveau du code de la construction et de l'habitation assurerait un lien entre les PLH et le PDALPD⁽²⁾.

Il assurerait également la coordination entre les différents PLH, en traitant notamment la question des territoires non couverts par ces documents, et des territoires limitrophes des EPCI, établissements dont les périmètres ne correspondent pas toujours à des bassins d'habitat. Pour ce faire, le PDH serait

(1) S'agissant des programmes locaux de l'habitat, cf. l'analyse par votre rapporteur de l'article 2 A du présent projet de loi.

(2) S'agissant des plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées, cf. l'analyse par votre rapporteur de l'article 8 *sexies*.

conforme aux orientations définies dans les PLH et les schémas de cohérence territoriale (SCOT).

Sur le modèle du PLH, le PDH comporterait un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et définirait les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur le territoire du département.

Article L. 302-12

Rôle de la section départementale du comité régional de l'habitat

Enfin, l'article L. 302-12 nouveau du code de la construction et de l'habitation prévoit que les concertations en vue de l'élaboration du plan départemental de l'habitat seraient menées par une section départementale du comité régional de l'habitat. Cette section serait présidée conjointement par le représentant de l'Etat dans le département et par le président du conseil général.

Votre rapporteur s'interroge sur l'opportunité de rendre obligatoire dans tous les départements un tel dispositif, mais reconnaît néanmoins que ce nouvel outil permettra d'assurer une meilleure coordination des politiques locales de l'habitat.

C'est pourquoi, conformément à l'avis de son rapporteur, la Commission a *adopté* cet article *sans modification*.

Article additionnel après l'article 8 decies

Réalisation d'études de cadrage sur l'habitat par les syndicats mixtes

En conséquence de la suppression de l'article 2 *bis* du projet de loi, et suivant l'avis de son rapporteur, la Commission a *adopté* un amendement portant article additionnel après l'article 8 *decies*, et disposant que lorsque les périmètres des EPCI compétents en matière de PLH diffèrent fortement 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 élaborer, en l'absence de schéma de cohérence territorial prescrit sur ce territoire, des études de cadrage sur l'habitat **(amendement n° 63)**.

Avant l'article 9

La Commission a *rejeté*, suivant l'avis du rapporteur, un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet visant à abroger l'article 60 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, qui a délégué le contingent préfectoral aux maires et aux présidents d'EPCI. L'auteur de l'amendement a indiqué qu'il s'agissait, conformément à une demande constante du groupe socialiste depuis le vote de cette loi, de revenir sur le désengagement de

l'Etat qui remettait en cause l'équité territoriale et la mixité sociale dans les quartiers.

Article 9

(articles L. 441-1-1, L. 441-1-2, L. 441-1-4, L. 441-2-3 et L. 441-2-5 du code de la construction et de l'habitation)

Rôle des EPCI, des commissions départementales de médiation et des préfets dans l'attribution des logements locatifs sociaux

Cet article a trait à l'attribution des logements locatifs sociaux. L'objectif majeur de l'article est, dans le cadre de la décentralisation relancée en 2004, de renforcer le rôle de l'échelon intercommunal dans la politique du logement, tout en confortant le rôle de garant de l'Etat :

– d'une part, dans un souci de simplification, il substitue, à l'élaboration de documents dans le cadre des conférences intercommunales de logement, qui sont supprimées, la conclusion d'accords collectifs intercommunaux portant engagements annuels quantifiés d'attribution de logements sociaux – ces accords relevant désormais des EPCI, contrairement aux chartes précitées ;

– d'autre part, il renforce le rôle des commissions départementales de médiation rattachées aux organismes de gestion des logements sociaux, et le rôle des préfets, dans l'attribution des logements sociaux.

Le Sénat a apporté des modifications substantielles à cet article :

– s'agissant de la liste des publics prioritaires dans l'attribution des logements sociaux ;

– eu égard à la délégation du contingent préfectoral aux EPCI ;

– en créant une commission de coordination, au sein des EPCI, chargée d'examiner les dossiers de tous les demandeurs de logements sociaux visés par les accords collectifs intercommunaux précités ;

– en supprimant la procédure dite de « coupe-file », prévue par le projet de loi, qui permet au préfet de mettre en demeure un bailleur social de loger un demandeur logé temporairement dans un logement transitoire, ou mal logé et reprenant une activité après une période de chômage de longue durée.

I.- L'attribution des logements locatifs sociaux dans le droit en vigueur : un dispositif complexe

Les principes généraux d'attribution des logements locatifs sociaux sont définis à l'article L. 441 du code de la construction et de l'habitation qui dispose que cette attribution participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées. Elle doit notamment prendre en compte la diversité de la demande

constatée localement ; elle doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers.

La loi fixe également une liste des publics prioritaires (A) dont il doit être tenu compte dans le cadre de la signature par l'Etat et les bailleurs sociaux d'un accord national. La loi, et son décret d'application, sont déclinés à l'échelon local (B) :

– par la signature d'accords départementaux, également conclus entre l'Etat et les bailleurs,

– et par la signature éventuelle de chartes intercommunales, établies dans le cadre de conférences intercommunales.

Le PDALPD (plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées) tient également compte de ces priorités.

En outre, le contingent préfectoral de logements sociaux, qui peut, depuis la loi n° 2004-809, être délégué au maire ou au président d'EPCI, si ce dernier obtient l'accord du maire concerné, tient également compte des priorités définies au niveau national par le législateur (C).

Enfin, si les commissions d'attribution de logements sociaux existant au sein de chaque organisme bailleur appliquent les accords conclus avec l'Etat et, le cas échéant, les pouvoirs locaux, la commission de médiation veille, dans chaque département, à limiter la longueur des délais de traitement par les bailleurs des demandes d'attribution (D).

A.– Définie par le législateur, la liste des publics prioritaires ne cesse de s'allonger

Dans le droit en vigueur, l'article L. 441-1 du code précité prévoit que pour l'attribution des logements locatifs sociaux, il est tenu compte notamment :

– de la composition, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage, de l'éloignement des lieux de travail et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs ;

– et de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

En outre, le décret d'application de cet article doit fixer des critères généraux de priorité pour l'attribution des logements, notamment au profit :

– de personnes en situation de handicap ou de familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;

– 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 ;

– ainsi que de personnes hébergées ou logées temporairement dans des établissements et logements de transition.

B.– Une multiplicité de documents déclinent au niveau local les priorités définies par la loi et son décret d'application

Ainsi que le précise l'exposé des motifs du projet de loi, le système actuel empile de façon peu lisible des dispositifs dont l'efficacité est limitée, en raison même de cet empilement.

1. La mise en oeuvre à l'échelon départemental des critères définis au niveau national

a) Le règlement départemental : un document élaboré par le représentant de l'Etat dans le département

Si les conditions d'attribution des logements sociaux sont fixées par la loi et par décret en Conseil d'Etat, les critères d'attribution sont ensuite établis à l'échelon local dans un règlement départemental établi par le préfet, en fonction des spécificités de chaque département.

En effet, l'article L. 441-1-1 du code de la construction et de l'habitation prévoit que les critères de priorité pour l'attribution des logements et les conditions de leur réservation au profit des personnes prioritaires sont, pour chaque département, précisées en tenant compte de la mixité des villes et des quartiers ainsi que, le cas échéant, des caractéristiques des diverses parties de celui-ci, par un règlement établi par le représentant de l'Etat dans le département après avis du comité régional de l'habitat.

Ce règlement tient compte des programmes locaux de l'habitat, communiqués au comité régional de l'habitat, et des besoins évalués par le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (cf. infra).

En cas d'inobservation par un organisme des règles fixées par le règlement départemental, après épuisement des voies de conciliation et après mise en demeure, le représentant de l'Etat dans le département peut, pour une durée qui ne peut excéder un an, désigner un délégué spécial chargé de prononcer les attributions de logements au nom et pour le compte de l'organisme, dans le respect des règles et des conventions régulièrement signées.

b) Le PDALPD : un document établi conjointement par le préfet et le conseil général

En outre, le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), élaboré conjointement par le préfet et le conseil général,

identifie les besoins en logements, les publics prioritaires, et les actions à entreprendre.

En effet, le 3° du I de l'article 65 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales a modifié l'article 3 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. L'article 3, relatif au PDALPD, dispose désormais qu'il est élaboré et mis en œuvre par l'Etat et par le département. Ils y associent les communes ou leurs groupements ainsi que les autres personnes morales concernées, notamment les associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées et les associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement, les caisses d'allocations familiales, les caisses de mutualité sociale agricole, les distributeurs d'eau et d'énergie, les opérateurs de services téléphoniques, les bailleurs publics ou privés et les collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction. Le plan est établi pour une durée minimale de trois ans.

Dans la mesure où ce document est établi en étroite collaboration entre l'Etat et le département, et où le règlement départemental doit tenir compte des orientations du PDALPD, on peut considérer que le règlement départemental est redondant par rapport au PDALPD.

2. Les bailleurs s'engagent par des accords signés avec l'Etat sur des objectifs quantifiés d'attribution de logements

Afin que les bailleurs sociaux appliquent effectivement les priorités d'attribution définies tant au niveau national que départemental, la loi prévoit la conclusion, entre l'Etat et les bailleurs sociaux :

- d'accords nationaux,
- et d'accords collectifs départementaux.

Ces accords définissent des engagements annuels quantifiés d'attribution de logements.

Selon les informations fournies à votre rapporteur, aucun accord national n'a encore été conclu à ce jour, entre l'Etat et les organisations nationales représentatives des organismes gestionnaires de logements sociaux.

S'agissant des accords départementaux, conclus dans chaque département entre le préfet et les organismes disposant d'un patrimoine locatif social, ils définissent un engagement annuel quantifié d'attribution de logements aux personnes cumulant des difficultés économiques et sociales ainsi que les délais les conditions d'examen des demandes.

3. Le préfet peut également contraindre les communes à élaborer des chartes intercommunales

En vertu de l'article L. 441-1-4 du code de la construction et de l'habitation, dans sa version actuellement en vigueur, le préfet du département peut délimiter des bassins d'habitat et obliger les communes situées dans chaque bassin à créer une conférence intercommunale du logement qui est consultée sur l'accord départemental précité, en vue d'élaborer une charte intercommunale.

L'article L. 441-1-5 du code précité définit les conditions dans lesquelles les conférences intercommunales établissent les chartes intercommunales, et l'article L. 441-1-6 prévoit, pour le cas particulier de la région parisienne, la création d'une conférence régionale du logement social élaborant un schéma d'orientation en vue d'harmoniser les politiques du logement social, notamment les principes de répartition et d'attribution des logements sociaux.

Selon les informations fournies à votre rapporteur, la création de la conférence régionale du logement social d'Ile-de-France a permis d'appréhender à l'échelon le plus pertinent, les enjeux du logement social dans cette région, alors que les instruments de droit commun étaient à cette époque soit départementaux (le conseil départemental de l'habitat, l'accord collectif départemental, et le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées), soit intercommunaux, s'agissant des conférences intercommunales.

Cela étant, l'opportunité de les maintenir a été remis en question depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, qui a créé des comités régionaux de l'habitat.

En outre, il semble que les conférences intercommunales présentent l'inconvénient de ne pas être liées directement aux EPCI, ces derniers n'ayant pas l'initiative de leur création.

C.- Le contingent préfectoral, qui peut être délégué aux collectivités locales, fait l'objet de conventions avec les bailleurs

1. Le droit de réservation du préfet

L'article L. 441-1 du code précité confie au préfet un droit de réservation des logements sociaux qui lui permet de rendre effective l'attribution de logements à des personnes prioritaires. Le contingent ainsi mis à disposition ne peut excéder 30 % du patrimoine du bailleur, dont 5 % pour les fonctionnaires et 25 % pour les personnes défavorisées. Ce droit de réservation se fait généralement par convention avec les bailleurs sociaux, ce qui permet d'aboutir à une gestion concertée du parc social de logements sur le contingent ainsi réservé : le préfet dispose d'un droit de proposition, les bailleurs sociaux pouvant refuser les candidats présentés par le préfet pourvu que leur refus soit motivé.

2. Les délégations de compétences au profit des communes et des EPCI font l'objet de conventions

La loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales a modifié le dispositif du contingent préfectoral, en prévoyant une possibilité de délégation par le préfet au maire ou au président d'EPCI compétent en matière d'habitat de tout ou partie des réservations de logements dont il bénéficie, au titre du précédent alinéa, sur le territoire de la commune ou de l'établissement. Cette délégation s'effectue par convention.

Cette convention fixe les engagements du délégataire en vue de la mise en œuvre du droit au logement, les modalités d'évaluation annuelle de la délégation ainsi que les conditions de son retrait en cas de non-respect de ses engagements par le délégataire.

S'il constate, au terme de l'année écoulée, que les objectifs fixés par le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées ne sont pas respectés, le représentant de l'Etat peut, après mise en demeure restée sans suite pendant trois mois, se substituer au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale pour décider directement de la réservation des logements.

D.- L'octroi, dans des délais encadrés, des logements par les commissions d'attribution

Dans la mesure où les logements locatifs sociaux sont attribués par les organismes HLM, chaque organisme comprend en son sein une commission d'attribution composée de six membres qui est chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif.

En outre, les délais d'examen des demandes d'attribution sont encadrés : en effet, dans chaque département, une commission de médiation, placée auprès du préfet, examine les réclamations des demandeurs, lorsque le délai de traitement d'une demande d'attribution est anormalement long. Son avis est consultatif et ne porte que sur le caractère plus ou moins urgent d'une demande. La commission de médiation ne joue donc pas de rôle précontentieux dans la procédure d'attribution.

II.- Le projet de loi renforce le rôle prépondérant de l'intercommunalité dans la politique du logement, et le rôle du préfet comme garant de l'intérêt général

La Commission a examiné un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet visant à supprimer l'article 9. Suivant l'avis défavorable du rapporteur, la Commission a *rejeté* cet amendement.

A.- L'allongement de la liste des catégories prioritaires

1. Le projet de loi initial prévoit une procédure de « coupe-file »

Le projet de loi initial prévoyait, dans le paragraphe VII, qu'après avis la commission de médiation, le préfet peut mettre en demeure un organisme bailleur de loger, dans un délai qu'il détermine, un demandeur hébergé ou loger temporairement dans un établissement ou un logement de transition, ou mal-logés et reprenant une activité après une période de chômage de longue durée. L'attribution du logement correspondant s'imputerait alors sur le contingent préfectoral.

Selon les informations fournies à votre rapporteur, cette procédure avait deux objectifs :

– s'agissant des personnes logées temporairement, la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale a prévu le renforcement de l'offre de logement de ces publics par la création de places supplémentaires dans les établissements d'hébergement d'urgence. L'ajout des personnes logées temporairement à la liste des publics prioritaires pour l'attribution de logements sociaux complète le dispositif d'offre, en fluidifiant la demande ;

– quant aux personnes mal logées reprenant une activité, leur mention se justifie par la volonté d'encourager les chômeurs de longue durée à retrouver un emploi.

2. Le Sénat a supprimé la procédure de « coupe-file » et a allongé la liste des publics prioritaires pour l'attribution des logements locatifs sociaux

a) La suppression de la procédure de « coupe-file »

Le rapporteur de la commission des affaires économiques du Sénat a supprimé, par le biais d'un amendement ayant recueilli un avis de sagesse du gouvernement, la procédure de coupe-file prévue par le projet de loi initial. M. Braye a en effet estimé qu'il n'était pas opportun de déroger au circuit classique d'attribution de logements locatifs sociaux.

b) La liste des publics prioritaires a été étendue à deux nouvelles catégories de publics en difficulté

En conséquence de la suppression de la procédure de coupe-file, le Sénat, par le biais d'un amendement de M. Braye, rapporteur de la commission des affaires économiques du Sénat, ayant recueilli l'avis favorable du Gouvernement, et créant un **1° bis nouveau**, a ajouté à la liste des publics prioritaires, outre les personnes en situation de handicap et les personnes mal logées, prises en compte par le droit existant :

– les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;

– les personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée.

3. Les propositions de la Commission

La Commission a examiné un amendement de M. Martial Saddier, tendant à insérer un alinéa après le 1^o de l'article 9, pour permettre aux bailleurs sociaux d'obtenir la libération de logements dont les locataires ne remplissent plus les critères de revenus fixés par la loi, ou qui sont propriétaires d'au moins un bien immobilier.

M. Martial Saddier a souligné que certains locataires de logements sociaux étaient par ailleurs propriétaires, ce qui allait contre l'esprit des mesures de développement du logement social. Il a indiqué que le surloyer, trop faible, ne permettait pas de répondre à ce problème, car il s'appliquait aux revenus, mais pas au patrimoine.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet a salué le dispositif proposé par l'amendement en ce qui concerne l'accès au logement, mais a estimé qu'il ne changerait pas la situation de ceux qui occupaient actuellement des logements sociaux.

Le Président Patrick Ollier a déclaré qu'il faudrait limiter cette mesure aux occupants de logements sociaux propriétaires d'un bien immobilier dans la même commune, ce qu'a approuvé M. Jean-Charles Taugourdeau, évoquant le cas des personnes âgées dans les zones rurales d'habitat dispersé, qui préféreraient souvent habiter dans des résidences sociales alors qu'elles possédaient un logement.

Conformément à l'avis favorable du rapporteur, la Commission a *adopté* cet amendement (**amendement n° 64**).

B.– Le Sénat a rendu possible la délégation aux EPCI du contingent préfectoral, même sans l'accord du maire, en cas de signature d'accords collectifs intercommunaux

Remettant en cause l'équilibre trouvé dans le cadre de la discussion de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, le rapporteur de la commission des affaires économiques du Sénat a fait adopter un amendement prévoyant que la délégation du contingent préfectoral peut être effectuée directement au bénéfice des établissements publics de coopération intercommunale qui ont signé un accord collectif intercommunal. La convention de délégation prévoirait les modalités d'association des communes membres à l'utilisation des droits de réservation sur leur territoire.

M. Braye a estimé que l'article 9 du projet de loi plaçait les EPCI en première ligne pour gérer le logement des personnes les plus défavorisées, en

prévoyant qu'ils pourraient conclure avec les organismes HLM un accord collectif intercommunal fixant des objectifs quantifiés d'attribution de logements aux ménages en difficulté. Il a ajouté que le dispositif du projet de loi imputait ces attributions, en premier lieu, sur les droits à réservation de l'EPCI, et, en second lieu, sur ceux du préfet et des communes, avec l'accord du préfet ou du maire.

Les EPCI ne disposant, dans les faits, que de très peu de droits à réservation, le rapporteur du Sénat a précisé que sa commission avait souhaité donner à ces établissements les moyens de remplir les nouvelles obligations qui leur incombent.

Réceptif aux arguments du rapporteur de la commission des affaires économiques du Sénat, votre rapporteur s'interroge néanmoins sur l'opportunité de remettre en cause, un an à peine après le vote de la loi de décentralisation, un compromis trouvé entre le gouvernement et le parlement en matière de délégation du contingent préfectoral au maire ou, au président d'EPCI, avec l'accord du maire.

La Commission a d'abord *rejeté* deux amendements de M. Jean-Pierre Abelin, le premier visant à faire bénéficier de droit les EPCI délégataires de la politique du logement, de la délégation de tout ou partie du contingent préfectoral, et le second tendant à éviter des ambiguïtés dues à une rédaction de l'article 9 risquant d'être trop restrictive pour les personnes ne reprenant pas une activité.

Puis la Commission a *adopté* un amendement du rapporteur rétablissant le dispositif de la loi n° 2004-809 qui prévoit l'accord du maire pour la délégation aux EPCI du contingent préfectoral, alors que le Sénat avait attribué directement cette compétence aux EPCI (**amendement n° 65**).

C.— La substitution aux conférences intercommunales et aux règlements départementaux, d'accords collectifs intercommunaux

Afin de simplifier le système, le 2° de l'article 9 du projet de loi supprime les conférences intercommunales du logement ainsi que les règlements départementaux, et prend en compte le nouveau partage de responsabilités résultant de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, en prévoyant de nouvelles facultés pour les établissements publics de coopération intercommunale ayant conclu une convention de délégation de compétences pour les aides à la pierre.

1. Les accords collectifs intercommunaux portent engagements quantifiés d'attribution de logements sociaux

a) Le dispositif du projet de loi initial

Sur le modèle des accords quantifiés conclus par le préfet au niveau départemental, le projet de loi crée la possibilité pour les établissements publics de coopération intercommunale ayant conclu une convention de délégation de

compétences pour les aides à la pierre, de 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.

Proposant une nouvelle rédaction de l'article L. 441-1-1 du code de la construction et de l'habitation, le 2^o de l'article 9 prévoit en outre que cet accord définit 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.

Rappelons que le deuxième alinéa de cet article, dans sa rédaction issue de la loi « responsabilités locales », dispose que le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées doit accorder une priorité aux personnes et familles sans aucun logement, menacées d'expulsion sans relogement, hébergées ou logées temporairement, ou logées dans des taudis, des habitations insalubres, précaires ou de fortune, ainsi qu'à celles qui sont confrontées à un cumul de difficultés.

L'article 9 du projet de loi précise également que l'accord collectif intercommunal 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. Enfin, cet accord prévoit les moyens d'accompagnement et les dispositions nécessaires à la mise en œuvre et au suivi de ses objectifs.

Le règlement départemental d'attribution est supprimé.

b) Le Sénat a complété le projet de loi en permettant la création de commissions de coordination au sein des EPCI

Tout d'abord, le Sénat a adopté un amendement du rapporteur de sa commission des affaires économiques, ayant recueilli un avis de sagesse du Gouvernement, créant, dans le cadre des accords collectifs intercommunaux, des commissions de coordination au sein des EPCI. En vertu de l'amendement de M. Braye, qui ajoute deux alinéas à l'article L. 441-1-1 dans sa rédaction issue du projet de loi, ces commissions sont composées :

- du préfet,
- des maires des communes membres de l'EPCI,
- de représentants des bailleurs sociaux présents sur le territoire de l'EPCI,
- de représentants du département,
- de représentants de tout organisme titulaire de droits de réservation
- et de représentants des associations d'insertion.

Sans se substituer aux commissions d'attribution désignées au sein des organismes bailleurs, les commissions de coordination examinent les dossiers des demandeurs de logement social concernés par l'accord collectif intercommunal. Elles n'ont de compétence que consultative, quant à l'opportunité d'une attribution d'un logement dans le parc social situé sur le territoire de l'établissement public. Les commissions de coordination se dotent d'un règlement intérieur précisant les modalités de leur fonctionnement.

Le troisième alinéa de l'article L. 441-1-1, ajouté par le Sénat, prévoit que l'accord collectif intercommunal se substitue, sur le territoire où il s'applique, à l'accord collectif départemental prévu par le droit en vigueur. Ainsi il s'agit d'éviter une superposition des dispositifs.

Votre rapporteur s'interroge sur la nécessité de rendre obligatoire la création de commissions de coordination. Cependant, il vous propose le maintien de cette disposition.

En outre, le Sénat a adopté deux amendements de précision au premier alinéa de l'article L. 441-1-1, disposant :

– d'une part, que les EPCI, pour pouvoir conclure des accords collectifs intercommunaux, doivent être compétents en matière d'habitat et disposer d'un PLH ;

– et, d'autre part, que les accords précités sont soumis pour avis au comité responsable du PDALPD. Si cet avis n'a pas été rendu dans un délai de deux mois à compter de sa transmission, il est réputé favorable.

2. De nouvelles prérogatives au profit des présidents d'EPCI

L'article 9 du projet de loi confie, au 4^{ème} alinéa de l'article L. 441-1-1 du code de l'urbanisme, de nouvelles prérogatives au président de l'établissement public de coopération intercommunale, en lui permettant, en cas de refus d'un organisme de signer l'accord intercommunal, au terme d'un délai de six mois, suivant la proposition qu'il a présentée, de désigner à l'organisme des personnes prioritaires et de fixer le délai dans lequel celui-ci est tenu de les loger.

Dans ce cas, les attributions s'imputent sur ses droits à réservation et, le cas échéant, sur les droits à réservation dont bénéficient l'Etat ou les communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale avec l'accord du préfet ou du maire intéressé. Ces dispositions s'appliquent jusqu'à la signature de l'accord intercommunal.

Le cinquième alinéa de l'article L. 441-1-1 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue du projet de loi, prévoit qu'en cas de manquement de l'organisme aux engagements qu'il a pris dans le cadre de l'accord intercommunal, le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut procéder à un nombre d'attributions équivalant au nombre de logements récents

attribués en priorité aux personnes défavorisées mentionnées dans l'accord, après consultation des maires des communes intéressées.

L'alinéa suivant dispose en outre que si l'organisme fait obstacle aux attributions prononcées par le président de l'établissement public de coopération intercommunale, ce dernier peut saisir le préfet.

Cette procédure s'inspire des dispositions relatives aux accords collectifs départementaux prévus à l'article L. 441-1-3 du code de la construction et de la habitation.

Enfin, le 3° de l'article 9, qui a été amendé sur le plan rédactionnel par le rapporteur de la commission des affaires économiques du Sénat, prévoit une nouvelle rédaction de l'article L. 441-1-2 du code de la construction et de l'habitation, relatif aux accords collectifs départementaux :

– ces accords doivent tenir compte, non plus de l'avis rendu par les conférences intercommunales, supprimées par le projet de loi (cf. infra), mais des orientations fixées dans les PDALPD ;

– les dispositions, actuellement en vigueur, et prévoyant la signature, entre l'Etat et les organisations nationales représentatives des bailleurs sociaux, d'accords nationaux définissant les principes généraux d'attribution de logements, sont supprimées, et la définition de ces orientations est renvoyée à l'échelon local ;

– il supprime la référence, désormais caduque, aux protocoles d'occupation du patrimoine social ;

– enfin, la définition de délais d'attente manifestement anormaux au delà desquels la demande fait l'objet d'un examen prioritaire est supprimée, en raison de la nouvelle rédaction de l'article L. 441-1-4 (cf. infra).

3. La suppression des conférences intercommunales et des règlements départementaux

En conséquence de la création des accords collectifs intercommunaux, le 1° et le 5° de l'article 9 suppriment, en abrogeant les articles L. 441-1-5 et L. 441-1-6 du code précité, les conférences intercommunales, et pour la région Ile-de-France, la conférence régionale du logement social.

En effet, s'agissant de cette dernière, la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales a créé des comités régionaux de l'habitat réunissant les mêmes acteurs que la conférence régionale du logement social d'Ile-de-France, par conséquent devenue inutile.

D.– Rôle et composition de la commission de médiation

Ainsi que le précise l'exposé des motifs du projet de loi, l'article 9 renforce le rôle des commissions de médiation, qui peuvent saisir le représentant de l'Etat

dans le département du cas d'une famille ou d'une personne qui n'a pas eu de réponse à une demande de logement dans un délai manifestement anormal, et qu'elles estiment prioritaire.

1. L'adaptation aux circonstances locales des délais de traitement des demandes d'attribution

Le 4° de l'article 9 du projet de loi réécrit l'article L. 441-1-4 du code précité. Dans le droit en vigueur, cet article a trait à la possibilité pour le préfet du département, de délimiter des bassins d'habitat et d'obliger les communes situées dans chaque bassin à créer une conférence intercommunale du logement qui est consultée sur l'accord départemental précité, en vue d'élaborer une charte intercommunale.

Les conférences et chartes intercommunales étant supprimées, l'article L. 441-1-4, dans sa version issue du projet de loi initial, prévoit qu'un arrêté du représentant de l'Etat dans le département détermine, au regard des circonstances locales et après avis du comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, 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 du code précité.

Votre rapporteur se félicite de ce nouveau dispositif, qui constitue une véritable avancée pour les demandeurs de logements sociaux, tant en termes d'adaptation du dispositif aux réalités locales, qu'en termes d'information sur la possibilité qu'ont les demandeurs de recourir à la commission de médiation, et d'information sur le délai anormalement long au terme duquel ce recours peut être effectué.

Le Sénat a modifié la rédaction de cet article par le biais d'un amendement du rapporteur de la commission des affaires économiques du Sénat, M. Dominique Braye, et du rapporteur pour avis de la commission des lois du Sénat, M. Pierre Jarlier, ayant recueilli l'avis favorable du Gouvernement.

Cet amendement prévoit, outre la consultation du comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, celle des établissements publics de coopération intercommunale ayant conclu un accord collectif intercommunal, et celle des représentants des bailleurs sociaux dans le département.

En effet, le Sénat a estimé que la fixation du délai devait faire l'objet d'un accord concerté entre le représentant de l'Etat, les bailleurs sociaux et les collectivités concernées.

Le **a) du 6°** de l'article 9 du projet de loi renforce l'information du demandeur quant à sa faculté de saisine de la commission de médiation, en complétant l'article L. 441-1-2 du code de la construction et de l'habitation, qui a trait aux demandes d'attributions de logements sociaux. Le projet de loi prévoit,

parmi les informations communiquées au demandeur de logement, le délai au-delà duquel il peut saisir la commission de médiation ainsi que les modalités de cette saisine.

Le **b) du 6°** de l'article 9, ajouté par le Sénat, prévoit des dispositions de coordination rédactionnelle.

2. L'élargissement de la composition des commissions de médiation

Le **premier alinéa du 7°** de l'article 9 du projet de loi propose une nouvelle rédaction de l'article L. 441-2-3 du code précité, relatif aux commissions de médiation. En effet, dans le droit existant, les commissions sont composées au plus de quatre représentants des organismes bailleurs, de deux représentants des associations de locataires et de deux représentants des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, dans le département.

Le premier alinéa de l'article L. 441-2-3, dans sa nouvelle rédaction, issue du **deuxième alinéa du 7°**, prévoit que les commissions de médiation sont présidées par une personnalité qualifiée désignée par le président du tribunal de grande instance, et sont composées de représentants du département, de représentants des organismes bailleurs, de représentants des associations de locataires et de représentants des associations agréées précitées.

Le Sénat a amendé ce premier alinéa, en précisant que les commissions de médiation seront présidées, non pas par une personnalité qualifiée désignée par le président du tribunal de grande instance, mais par une personnalité désignée par le représentant de l'Etat dans le département. Le Sénat a également prévu la présence au sein de ses commissions de représentants des établissements publics de coopération intercommunale ayant signé des accords collectifs intercommunaux en application du présent projet de loi.

Le deuxième alinéa de l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue du **troisième alinéa du 7°** de l'article 9 du projet de loi, prévoit que la commission de médiation reçoit toutes réclamations relatives 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 par le préfet. La commission de médiation reçoit, après requête formulée auprès du bailleur 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 propositions.

3. Les pouvoirs accrus du préfet

Le troisième alinéa de l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue du **quatrième alinéa du 7°** de l'article 9 du projet de loi, prévoit que dès lors que le préfet ou, le cas échéant, le délégué du contingent préfectoral, est saisi du cas d'un demandeur dont la demande est

considérée comme prioritaire par la commission de médiation, il peut désigner le demandeur à un organisme disposant de logement correspondant à la demande, en fixant le délai dans lequel celui-ci est tenu de le loger. Ces attributions s'imputent sur le contingent préfectoral, qu'il ait, ou non, fait l'objet d'une délégation.

L'article 9 projet du loi initial prévoyait en outre une procédure de « coupe-file », détaillée ci-dessous, qui a été supprimée par le Sénat.

Le **cinquième alinéa du 7^o**, dans sa version issue du Sénat, prévoit également qu'en cas de refus de l'organisme de loger le demandeur, le préfet procède à l'attribution d'un logement correspondant aux besoins de celui-ci sur son contingent préfectoral.

Le **sixième alinéa du 7^o**, dans sa rédaction issue du Sénat, dispose que lorsque le contingent préfectoral a été délégué, le préfet demande au délégataire de procéder à la désignation et, le cas échéant, à l'attribution du logement dans un délai qu'il détermine.

Le **septième alinéa du 7^o**, dans sa rédaction issue du Sénat, précise qu'en cas de refus du délégataire, le préfet se substitue à ce dernier. Si l'organisme fait obstacle à ces attributions, il est fait application des dispositions de l'article L. 441-1-3.

Rappelons que le premier alinéa de l'article L. 441-1-3 du code de la construction et de l'habitation prévoit que quand, au terme d'un délai de six mois après qu'il lui a été proposé par le préfet, un organisme bailleur refuse de signer un accord départemental, le préfet désigne à l'organisme des personnes prioritaires et fixe le délai dans lequel celui-ci est tenu de les loger.

En outre, ces attributions s'imputent sur son contingent préfectoral. Elles sont prononcées en tenant compte de l'état de l'occupation du patrimoine de l'organisme au regard de la nécessaire diversité de la composition sociale de chaque quartier et de chaque commune, après consultation des maires des communes intéressées, jusqu'à la signature de l'accord départemental.

Le deuxième alinéa de l'article L. 441-1-3 précise que si un organisme refuse d'honorer l'engagement qu'il a pris dans le cadre d'un tel accord, le préfet procède à un nombre d'attributions équivalant au nombre de logements restant à attribuer en priorité aux personnes défavorisées en vertu de cet accord, après consultation des maires des communes intéressées.

Le troisième et dernier alinéa de l'article L. 441-1-3 prévoit que si l'organisme fait obstacle à la mise en œuvre des dispositions précitées, le préfet désigne pour une durée d'un an un délégué spécial chargé de prononcer les attributions de logement au nom et pour le compte de l'organisme, après consultation des maires des communes concernées, dans le respect des conventions de réservation de logement régulièrement signées.

Enfin, le **huitième et dernier alinéa du 7°** de cet article prévoit qu'un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application de l'article L. 441-1-1.

Le **8°** de cet article prévoit une nouvelle rédaction de l'article L. 441-2-5 du code précité, relatif à l'information que doivent fournir les bailleurs sociaux au préfet, s'agissant de l'attribution de leurs logements. La nouvelle rédaction de cet article du code de la construction et de l'habitation :

– tire les conséquences de la suppression, par le projet de loi, des règlements départementaux (cf. supra) ;

– et prévoit que les bailleurs sociaux rendent compte, une fois par an, de l'attribution des logements locatifs sociaux au préfet 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 ayant signé des accords collectifs intercommunaux, ainsi qu'aux maires des communes intéressées.

Le Sénat a adopté, avec l'avis favorable du Gouvernement deux amendements de coordination, créant un 9° et un 10° nouveaux.

La Commission a *rejeté* deux amendements de M. Rodolphe Thomas et de M. Jean Pierre Abelin, examinés en discussion commune, visant à rendre les commissions de médiation plus opérationnelles, en modifiant leur composition, en augmentant certains de leurs moyens, en prenant en compte les performances sociales des bailleurs afin de favoriser la mixité, en instaurant un accompagnement social, et en tenant compte de l'avis du maire.

La Commission a *adopté* l'article 9 *ainsi modifié*.

Article 10

(articles L. 441-8 et L. 441-12 du code de la construction et de l'habitation)

Réforme du dispositif du supplément de loyer de solidarité

<p>Le présent article, modifiant la section 2 du chapitre I^{er} du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation, a pour objet de réformer le dispositif du supplément de loyer de solidarité (SLS), dont l'objet est d'appliquer un loyer majoré aux personnes occupant un logement locatif social alors que leurs ressources sont supérieures à certains plafonds. Cette réforme vise à rendre le dispositif plus efficace en harmonisant ses modalités de mise en œuvre afin d'éviter certaines disparités constatées au niveau national.</p>
--

La Commission a examiné un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet visant à supprimer cet article.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet a estimé que cet article élargissait le champ du surloyer, mais qu'il n'existait aucun instrument permettant de mettre fin à l'occupation d'un logement social par des personnes ne répondant plus aux

critères d'attribution, et que les organismes d'HLM utilisaient le moins possible la possibilité offerte par le supplément du loyer de solidarité. Il s'est interrogé sur l'objectif poursuivi par cet article en systématisant le surloyer, estimant qu'il fallait laisser aux bailleurs le soin de gérer ces situations relativement rares.

M. Michel Piron a estimé que cet article visait à ce qu'un maximum de logements sociaux soient attribués à ceux qui n'avaient pas les moyens d'habiter ailleurs, et que cet objectif était louable. M. Martial Saddier a indiqué qu'en Haute-Savoie près de cent logements sociaux étaient détournés de leur principale finalité chaque année, du fait de surloyers trop faibles.

M. Jean-Yves Le Bouillonec a constaté que ce débat illustre les problèmes posés en matière de logement par des dispositifs uniformes sur l'ensemble du territoire, alors que la situation du marché du logement variait considérablement selon les régions.

Votre rapporteur a donné un avis défavorable à l'adoption de cet amendement, préférant maintenir dans le programme local de l'habitat le caractère optionnel de l'application du surloyer. La Commission a alors *rejeté* cet amendement.

Rappelons que le principe du surloyer est ancien, puisqu'il a été initialement mis en œuvre par le décret n° 58-1469 du 31 décembre 1958, et qu'il a par ailleurs été modifié à de nombreuses reprises – dernièrement par les lois n° 98-657 du 29 juillet 1998 et n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

**RAPPEL SUR LES MODIFICATIONS DU DISPOSITIF
DU SUPPLEMENT DE LOYER DE SOLIDARITE**

– Le décret n° 58-1469 du 31 décembre 1958 a institué la première indemnité d'occupation communément appelée surloyer, reposant sur le versement obligatoire d'une indemnité d'occupation par les locataires ou occupants dont les revenus dépassent de 10 % le plafond de ressources pour accéder aux logements du parc HLM. Sous le régime de ce décret, le montant de l'indemnité d'occupation était fixé au niveau national, et plafonné au double du loyer réglementaire.

– L'arrêté du 24 décembre 1969 a relevé à 20 % le plafond de ressources au-delà duquel les locataires sont redevables du surloyer.

Compte tenu de la très forte inflation des années 1970-1980, et en l'absence d'indexation des plafonds, l'efficacité du système s'est progressivement réduite.

– La loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 a modifié le dispositif désormais appelé « *supplément de loyer* », en le rendant facultatif et en laissant les organismes d'HLM fixer les barèmes par immeuble ou groupe d'immeuble.

– La loi n° 94-112 du 9 février 1994 a légèrement modifié le dispositif, en ouvrant au profit du préfet de département la possibilité de s'opposer au barème déterminé par

l'organisme. Selon certaines études menées à cette époque, le dispositif de 1986 avait généré des inégalités de traitement entre locataires.

– La loi n° 96-162 du 4 mars 1996 relative au supplément de loyer de solidarité constitue le socle juridique actuel, codifié aux articles L. 441-3 à L. 441-15 du code de la construction et de l'habitation. Le dispositif de surloyer a été rendu facultatif lorsque les revenus dépassent de 10 % le plafond de ressources, et obligatoire au-delà de 40 %. Les logements sociaux situés dans certaines zones sensibles sont exclus du dispositif. Le décret n° 96-355 du 25 avril 1996 a en outre fixé certains coefficients de dépassement du plafond de ressources, permettant de rendre progressif le montant du surloyer.

– La loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, et son décret d'application n° 98-1028 du 13 novembre 1998, a relevé le seuil d'application du supplément de loyer de 10 à 20 %, et a par ailleurs renforcé la progressivité du coefficient de dépassement du plafond de ressources. Les arrêtés des 26 juin 1998 et 12 août 1999 ont en outre revalorisé le plafond de ressources en fonction de la situation géographique et familiale des locataires.

– Enfin, la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains a porté le seuil d'application obligatoire du surloyer de 40 à 60 % de dépassement du plafond de ressources. Cette disposition est entrée en vigueur après la publication du décret n° 2002-25 du 3 janvier 2002.

En l'état actuel du droit, le dispositif du supplément de loyer de solidarité, faisant l'objet des articles L. 441-3 à L. 441-15 du code de la construction et de l'habitation, présente les principales caractéristiques suivantes :

– l'institution du surloyer est une **faculté offerte aux organismes d'HLM** lorsque les revenus du foyer **excèdent de 20 %** le plafond de ressources ;

– elle devient une **obligation lorsque ces revenus excèdent 60 %** du plafond de ressources ;

– les modalités de calcul du montant du supplément de loyer sont **déterminées par chaque organisme d'HLM** ;

– le montant du supplément de loyer est calculé en appliquant le **coefficient de dépassement du plafond de ressources** au supplément de loyer de référence du logement, sachant que ce montant est plafonné à 25 % des ressources du foyer ;

– **les coefficients de dépassement du plafond de ressources sont déterminés par département par l'organisme d'HLM**, dans la limite de valeurs maximales fixées par l'article R. 441-22 du code de la construction et de l'habitation ⁽¹⁾ ;

(1) Ces coefficients maxima sont de 0,75 pour les dépassements compris entre 20 et 30 % du plafond, de 1 entre 30 et 40 %, de 1,5 entre 40 et 60 %. En outre, le coefficient ne peut être inférieur à 1,5 au-delà de 60 %, et n'excédera pas 2 au-delà de 80 % de dépassement du plafond de ressources.

– l’organisme d’HLM fixe le montant par mètre carré habitable du supplément de loyer de référence, dans la limite de valeurs maximales fixées par l’article R. 441-22 du même code.

On constate donc que le dispositif actuel laisse à l’organisme d’HLM un rôle prépondérant dans la mise en œuvre du dispositif du supplément de loyer de solidarité. Cette situation a occasionné certains problèmes mis en évidence par un rapport réalisé en juin 2003 par le ministère en charge du logement ⁽¹⁾.

De la lecture approfondie de ce rapport, votre rapporteur a retenu deux idées importantes :

– en premier lieu, ce rapport met en évidence le fait que 11 % des logements sociaux sont occupés par des locataires dont les revenus dépassent les plafonds de ressources, sachant par ailleurs que 6 % des personnes interrogées n’ont pas répondu à l’enquête. Ce chiffre atteint par ailleurs 13 % en Ile-de-France.

La proportion des logements occupés par **des personnes susceptibles d’être soumises au surloyer** – c’est-à-dire dépassant de plus de 20 % le plafond de ressources – **n’est que de 4 %** (soit 93 000 foyers), cette proportion ayant été réduite de moitié depuis 1999. En outre, **1 % seulement des logements sont occupés par des personnes obligatoirement soumises au paiement du supplément**, c’est-à-dire dont les ressources dépassent 60 % du plafond (soit 42 000 foyers). On constate donc que le dispositif du surloyer peut paraître excessivement compliqué à mettre en place au regard du nombre de foyers concernés, surtout dans les zones rurales ou urbaines peu denses où il peut ne concerner que 1 à 2 foyers par établissement : dans ce cas, le coût de gestion du système est très important par rapport au montant du SLS perçu et hors de proportion avec l’objectif de mixité sociale poursuivi ;

– le rapport relève en second lieu **d’importantes disparités**, entre les différentes zones de mise en œuvre du dispositif (Ile-de-France, province et DOM), et parfois même à l’intérieur d’une même zone, provenant notamment des coefficients de dépassement : *« Pour chacune des zones géographiques, il est observé une hétérogénéité des coefficients de dépassement des plafonds de ressources d’une région à l’autre. Cette réalité régionale d’application des coefficients de dépassement des plafonds de ressources recouvre bien évidemment des disparités entre les départements et au sein même de ces derniers, entre les barèmes de calcul du SLS par les différents bailleurs sociaux ».*

Afin d’apporter des solutions à ces problèmes, le présent article cherche à harmoniser les modalités de mise en œuvre du dispositif par le pouvoir

(1) L’article L. 441-10 du code de la construction et de l’habitation prévoit en effet que le Gouvernement dépose tous les deux ans, sur le bureau des assemblées, un rapport sur l’application du supplément de loyer de solidarité. Ce rapport est disponible sur le site du ministère du logement à l’adresse suivante : http://www.logement.gouv.fr/publi/etudes/doc_pdf/sls2003.pdf

réglementaire, afin de le rendre globalement plus efficace ; l'objectif ultime est évidemment que les logements sociaux profitent en priorité à ceux qui en ont le plus besoin, sans, pour autant, oublier l'objectif de mixité sociale à préserver dans les HLM.

A cette fin, les **quatre premiers alinéas (1^o)** de cet article visent à modifier l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation, afin d'encadrer davantage les modalités de mise en œuvre du dispositif des SLS par les organismes d'HLM.

Les alinéas 2 et 3 (a) prévoient de modifier la première phrase de cet article, afin de **rendre obligatoire la perception du supplément de loyer** par les organismes d'HLM dès lors que les ressources des locataires de ces logements **dépassent de 20 %** le plafond de ressources pour l'ensemble du foyer. Actuellement, cette perception est une faculté offerte à ces organismes lorsque le dépassement est compris entre 20 et 60 % ; d'après le rapport précité, les bailleurs sociaux ont très majoritairement opté pour un barème de calcul du SLS fixé par une délibération exécutoire, et parmi eux, ils ont retenu à hauteur de 74 % le seuil d'application du dispositif à partir de 20 % de dépassement du plafond de ressources. Mais pour respectivement 10 et 11 % d'entre eux, ce seuil a été fixé à partir de 40 et 60 % de dépassement. Pourtant le rapport met en évidence le fait que la proportion des locataires dont le dépassement du plafond de ressources se situe entre 20 et 60 % représente 28 % de l'ensemble des personnes dépassant ce plafond. Il y a donc dans cette tranche de ressources la possibilité d'accroître l'efficacité du dispositif du SLS, afin d'inciter à une redistribution de ces logements en faveur de personnes qui, en raison de leurs ressources, en ont le plus besoin.

La Commission a examiné un amendement de M. Martial Saddier, visant à permettre l'application du surloyer aux foyers dépassant de 10 % le plafond de ressources.

Votre rapporteur a indiqué que l'abaissement du plafond de ressources rendant applicable le surloyer risquait de porter atteinte à la mixité sociale au sein du parc locatif social, mais que les conventions globales de patrimoine pourraient éventuellement le faire localement si la situation le nécessitait.

M. Michel Piron a remarqué que la décision de mettre en place le surloyer revenant au PLH, le dispositif pourrait être adapté en fonction des circonstances locales.

M. Serge Poignant ayant remarqué que l'article 10 du projet de loi répondait déjà à ces questions, M. Martial Saddier a *retiré* cet amendement.

Il a également *retiré* un amendement visant à rendre obligatoire l'application du surloyer lorsque les revenus d'un foyer dépassent de 30 % le plafond de ressources, après que votre rapporteur eut indiqué que cet amendement était satisfait par la rédaction de l'article 10.

Le quatrième alinéa (b) du présent article vise, par cohérence avec l'alinéa précédent, à supprimer deux dispositions de l'article L. 441-3 du code de la construction en vigueur :

– la disposition, faisant l'objet de la seconde phrase du premier alinéa de l'article L. 441-3 de ce code, prévoyant que les organismes d'HLM doivent exiger le paiement du supplément de loyer lorsque le dépassement du plafond de ressources est d'au moins 60 %. Ainsi que votre rapporteur l'a rappelé, ce plafond a été fixé à ce niveau par la loi du 13 décembre 2000 précitée, alors qu'il était de 10 % initialement et de 40 % suite à la loi du 4 mars 1996. Dans le contexte actuel de crise du logement, votre rapporteur estime qu'il est tout à fait opportun de fixer ce plafond à un niveau inférieur à ce qu'il était historiquement ;

– la disposition, faisant l'objet du quatrième alinéa de cet article, prévoyant que chaque organisme d'HLM détermine les modalités de calcul du montant du supplément de loyer de solidarité. Cette disposition a en effet déjà peu de sens en l'état actuel du droit, dans la mesure où les modalités de calcul du supplément de loyer sont fixées par l'article L. 441-4 du code de la construction et de l'habitation ⁽¹⁾. A fortiori, il devient nécessaire de la supprimer compte tenu du fait que la nouvelle rédaction de l'article L. 441-8 de ce code, prévu par le présent article, encadre par voie réglementaire la fixation des coefficients de dépassement et des suppléments de loyer de référence.

Le cinquième alinéa de cet article (2°) prévoit d'abroger certaines dispositions de cette section du code de la construction et de l'habitation, que ce soit par cohérence avec le nouvel encadrement réglementaire du calcul du SLS prévu par cet article – dans la nouvelle rédaction de l'article L. 441-8 – ou pour prendre en compte certains problèmes constatés par le rapport du ministère du logement précité.

En premier lieu, cet alinéa prévoit la suppression de la disposition, faisant l'objet du second alinéa de l'article L. 441-4 du code de la construction, selon laquelle le montant du supplément de loyer est plafonné lorsque, cumulé avec le montant du loyer principal, il excède 25 % des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer. Selon le rapport précité, cette disposition serait inutile, puisqu'elle ne concerne que 6 % des locataires assujettis au paiement du SLS. Le dispositif de plafonnement est en outre source de disparités entre les locataires d'un logement social soumis à un barème spécifique mis en place par l'organisme d'HLM et ceux soumis par défaut au barème national. Enfin, ce plafonnement ne permet pas de rendre le dispositif du SLS dissuasif pour les plus hauts revenus.

La Commission a *adopté* un amendement de votre rapporteur rétablissant un plafonnement du montant du supplément de loyer de solidarité en le portant à 35 % du loyer (**amendement n° 66**). En conséquence, un amendement de M. Rodolphe Thomas rétablissant ce plafonnement est devenu *sans objet*.

(1) Cet article prévoit que le montant du supplément de loyer de solidarité est obtenu en appliquant le coefficient de dépassement du plafond de ressources au supplément de loyer de référence du logement.

En second lieu, cet alinéa prévoit l'abrogation de l'article L. 441-5 du code de la construction et de l'habitation. Cet article prévoit que :

– l'organisme d'HLM fixe les valeurs du coefficient de dépassement du plafond de ressources en fonction de l'importance de ce dépassement. Cette disposition est rendue inutile par la nouvelle rédaction de l'article L. 441-8 du code de la construction et de l'habitation exposée ci-dessous ;

– cet organisme peut tenir compte dans la fixation de ce coefficient du nombre et de l'âge des personnes vivant au foyer. Le rapport précité a également montré que cette disposition conduisait à des inégalités de traitement entre locataires dans une situation similaire ;

– les valeurs maximales de ce coefficient sont fixées par décret en Conseil d'Etat et ne peuvent être inférieures, pour les dépassements de ressources de 40 % et plus, à elle des coefficients applicables en l'absence de délibération exécutoire de l'organisme d'HLM. Conformément à l'article R. 441-22 du code de la construction et de l'habitation, les valeurs du coefficient sont actuellement au plus de 0,75 lorsque le dépassement est au moins égal à 20 % et inférieur à 30 %, de 1 lorsque le dépassement est au moins égal à 30 % et inférieur à 40 %, de 1,5 pour un dépassement compris entre 40 et 60 %. Au-delà, les valeurs prévues par voie réglementaire en l'absence de décision exécutoire de l'organisme d'HLM sont applicables, sans pouvoir excéder 2 lorsque le dépassement est compris entre 60 et 80 %. Cet encadrement du pouvoir de fixation des coefficients par les organismes est rendu inutile par la nouvelle rédaction de l'article L. 441-8 du code de la construction et de l'habitation.

Cet alinéa prévoit ensuite l'abrogation de l'article L. 441-6 du code de la construction et de l'habitation, prévoyant actuellement que :

– l'organisme d'HLM fixe le montant par mètre carré habitable du supplément de loyer de référence ;

– le montant moyen par mètre carré habitable des suppléments de loyer de référence est au moins égal à celui fixé par voie réglementaire en l'absence de délibération exécutoire de l'organisme ;

– le montant du supplément de loyer de référence ne peut excéder des valeurs maximales définies par décret en Conseil d'Etat, c'est-à-dire, conformément à l'article R. 441-22 de ce code, au triple des valeurs applicables en l'absence de décision exécutoire de l'organisme d'HLM, soit 1,50 euro mensuel par mètre carré pour Paris et ses communes limitrophes, 1,20 euro pour les autres communes de l'agglomération parisienne, 0,96 euro pour le reste de la région Ile-de-France et les agglomérations de plus de 100 000 habitants, et 0,24 euro pour le reste du territoire et les départements d'outre-mer.

Cet alinéa prévoit enfin l'abrogation de l'article L. 441-7 du code de la construction et de l'habitation, prévoyant actuellement que l'organisme d'HLM

communiqué la délibération fixant ses modes de calcul du SLS au préfet de département compétent, qui devient exécutoire à l'issue d'un délai d'un mois si ce préfet n'a pas demandé de seconde délibération, sachant que cette demande doit être motivée et communiquée aux membres de l'organe délibérant de l'organisme d'HLM.

Les alinéas 6 à 9 (3°) de cet article prévoient une nouvelle rédaction de l'article L. 441-8 du code de la construction et de l'habitation. Actuellement, cet article prévoit de renvoyer au décret les modalités de calcul du SLS en l'absence de délibération exécutoire de l'organisme d'HLM, en fixant notamment les valeurs du coefficient de dépassement du plafond de ressources et le montant du supplément de loyer de référence.

Ces dispositions seront remplacées par une nouvelle rédaction prévoyant que le SLS sera calculé par l'organisme d'HLM en fonction :

– des valeurs du coefficient de dépassement du plafond de ressources déterminées par décret en Conseil d'Etat ;

– du montant par mètre carré habitable du supplément de loyer de référence fixé par décret en Conseil d'Etat selon des zonages géographiques tenant compte du marché locatif.

Cette nouvelle rédaction conduit incontestablement à simplifier le dispositif actuel, mais aussi à centraliser sa mise en œuvre dans la mesure où il reviendra au pouvoir réglementaire de déterminer le montant de ce supplément. Votre rapporteur souscrit dans une certaine mesure à cette centralisation dans la mesure où elle permettra de rendre le dispositif plus efficace, en harmonisant ses modalités de mises en œuvre. Selon les informations du Gouvernement, le décret prévu par cet article devrait relever les valeurs du coefficient de dépassement et le montant du supplément de loyer de référence, sans que l'ampleur de cette revalorisation ne soit encore fixée.

Les alinéas 10 à 12 (4°) visent à réécrire l'article L. 441-12 du code de la construction et de l'habitation, prévoyant actuellement que les dispositions relatives au SLS sont applicables de plein droit nonobstant toute convention contraire, afin de prévoir deux exceptions à cette règle s'agissant des programmes locaux de l'habitat et des conventions globales de patrimoine.

La rédaction initiale du projet de loi prévoyait de compléter la rédaction actuelle de cet article afin de préciser que lorsqu'une convention globale de patrimoine a été signée entre l'Etat et un organisme d'HLM et que le cahier des charges de gestion sociale qu'elle comporte prévoit des conditions particulières pour le paiement du SLS, ces stipulations s'appliquent pendant la durée prévue par la convention.

Le Sénat a modifié cette rédaction par l'adoption d'un amendement de la commission des affaires sociales.

Le premier alinéa du nouvel article L. 441-12 du code de la construction et de l'habitation prévoit désormais que le programme local de l'habitat (PLH) fixe, après concertation avec les organismes bailleurs et l'accord du préfet de département, les orientations relatives à la mise en œuvre des SLS et détermine les zones géographiques ou les quartiers où ces suppléments de loyer ne s'appliquent pas.

Rappelons qu'un programme local de l'habitat, dont le régime est fixé par les articles L. 302-1 à L. 302-9-2 du code de la construction et de l'habitation, définit pour une durée au moins égale à six ans les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Il est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour l'ensemble des communes qui en sont membres. Il indique en particulier les moyens, notamment foncier, qui seront mis en œuvre par les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale pour réaliser ces objectifs. Le projet de programme local de l'habitat, arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, est transmis aux communes et établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'urbanisme, qui disposent d'un délai de deux mois pour faire connaître leur avis.

Rappelons en outre que l'article 2 A du présent projet de loi prévoit qu'à compter de la publication de la présente loi, un programme local de l'habitat est obligatoirement élaboré dans les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, les communautés d'agglomération et les communautés urbaines. Son adoption doit intervenir dans un délai de trois ans à compter de la même date.

Ainsi que l'a indiqué le rapporteur du projet de loi au Sénat, sa commission des affaires économiques avait initialement adopté un amendement prévoyant la signature de conventions spécifiques concernant la politique des surloyers au niveau départemental, mais l'amendement de la commission des affaires sociales a semblé plus judicieux, dans la mesure où un programme local de l'habitat a déjà été élaboré dans de nombreuses zones.

Ce renvoi au programme local de l'habitat permet d'éviter que la réforme du dispositif du SLS ne conduise à une centralisation excessive du système qui rendrait ses modalités de mise en œuvre ponctuellement inadaptées aux spécificités locales. En outre, il reviendrait également à ce programme de déterminer les zones où le dispositif du SLS ne s'applique pas. Cette dernière disposition est très importante, puisqu'elle permet aux élus locaux de décider que le dispositif du SLS ne s'appliquera pas dans certaines zones où le dépassement du plafond de loyer est un phénomène relativement limité, et dans lesquelles la mise

en place du SLS se ferait à des coûts disproportionnés par rapport à l'objectif recherché.

La Commission a examiné un amendement de votre rapporteur prévoyant que le PLH détermine non les zones où le supplément de loyer de solidarité ne s'applique pas mais celles où il s'applique.

M. François Brottes a souhaité savoir si ce dispositif pourrait aboutir à faire payer à des occupants de logements sociaux ayant les mêmes ressources et habitant la même commune des loyers différents.

Votre rapporteur le lui a confirmé et a précisé que sa préoccupation était de ne pas imposer le prélèvement, lourd à gérer, du supplément de loyer de solidarité lorsque seuls quelques foyers sont concernés.

M. François Brottes s'est interrogé sur la constitutionnalité du dispositif au regard du principe d'égalité.

Citant un exemple local, Mme Nathalie Gautier a indiqué que ce dispositif pouvait permettre de ne pas appliquer de supplément de loyer de solidarité dans un quartier où il est prioritaire de préserver une certaine mixité sociale.

La Commission a *adopté* cet amendement ce qui a rendu *sans objet* un amendement de M. Jean-Pierre Abelin de précision (**amendement n° 67**).

Le second alinéa du nouvel article L. 441-12 du code de la construction et de l'habitation reprend le texte du projet de loi initial, en prévoyant que lorsqu'une convention globale de patrimoine a été signée en application de l'article L. 445-1 de ce code entre l'Etat et un organisme bailleur, et que le cahier des charges de gestion sociale qu'elle comporte prévoit des modalités spécifiques d'application ou de calcul des suppléments de loyer de solidarité, celles-ci s'appliquent, dans le respect du programme local de l'habitat, pendant la durée de ladite convention. La rédaction de cet alinéa issue du Sénat précise en outre que la convention globale de patrimoine peut avoir été signée avec un établissement public de coopération intercommunale ou un département.

Rappelons que le dispositif de la convention globale de patrimoine, faisant l'objet des articles L. 445-1 à L. 445-7 du code de la construction et de l'habitation, a été créé par la loi n° 2004-809 du 13 août 2004. La convention globale de patrimoine est un contrat conclu pour une durée de six ans entre les organismes d'HM et l'Etat ⁽¹⁾, comportant le classement des immeubles et des ensembles immobiliers, l'énoncé de la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme, les engagements pris par l'organisme sur la qualité du service rendu aux locataires et un cahier des charges de gestion sociale de l'organisme. Ce

(1) *L'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation prévoit que les établissements publics de coopération intercommunale et les départements ayant conclu avec l'Etat une convention permettant de mettre en œuvre un programme local de l'habitat peuvent également être signataires de la convention globale de patrimoine.*

cahier des charges récapitule les obligations de l'organisme relatives aux conditions d'occupation et de peuplement des logements ainsi qu'à la détermination des loyers. La convention globale de patrimoine ouvre la possibilité, pour l'organisme d'HLM, de déroger à la réglementation application en matière de plafonds de ressources et de supplément de loyer de solidarité. Elle constitue donc une manière originale de contractualiser les relations entre les organismes d'HLM et l'Etat, en leur laissant une marge de manœuvre plus importante sous réserve de prendre des engagements en faveur de l'accès au logement des plus démunis et d'une meilleure mixité sociale.

Le présent alinéa vise donc à prendre en compte le fait que l'organisme d'HLM peut avoir fixé les conditions éventuelles de calcul et de paiement du SLS dans le cahier des charges de gestion sociale d'une convention globale de patrimoine. Par cohérence avec la loi du 13 août 2004 précitée, qui tendait à accroître l'autonomie de gestion laissée aux organismes d'HLM en contractualisant leurs relations avec l'Etat, il est donc apparu nécessaire au Sénat de prévoir que les modalités de calcul ainsi déterminées s'appliqueront, dans le respect du programme local de l'habitat, pendant la durée de cette convention, par dérogations aux modalités de calcul qui pourront être déterminées par voie réglementaire.

Les alinéas 13 et 14 (5°), modifiant la rédaction du premier alinéa de l'article L. 441-14 du code de la construction et de l'habitation, vise à supprimer, dans la liste des logements auxquels le dispositif du SLS n'est pas applicable en raison de leur mode de financement, la référence aux logements financés à compter du 5 janvier 1977 au moyen de prêts locatifs aidés par l'Etat accordés par le Crédit foncier de France, dans la mesure où ce mode de financement est tombé en désuétude du fait de la privatisation du Crédit foncier de France.

La nouvelle rédaction de cet alinéa vise en outre à préciser que le dispositif du SLS ne s'applique pas aux logements financés au moyen de prêts conventionnés des banques et établissements financiers, uniquement dans la mesure où ces logements appartiennent aux bailleurs autres que les organismes d'HLM, c'est-à-dire aux bailleurs privés de logements sociaux. Cette précision permet donc de circonscrire l'exonération d'application du SLS.

Le dernier alinéa de cet article (6°), introduit par le Sénat, vise à supprimer certaines dispositions transitoires de la loi n° 96-162 du 4 mars 1996 relatives aux modalités d'entrée en vigueur du dispositif des SLS tel que prévu par cette loi.

La Commission a *adopté* l'article 10 *ainsi modifié*.

Article 10 bis (nouveau)

**Procédure de réquisition d'un logement dans les communes
de l'ancien département de la Seine**

Cet article, introduit au Sénat à l'initiative du groupe Communiste Républicain et Citoyen, vise à harmoniser la procédure de réquisition d'un logement, lorsqu'elle vise à mettre en œuvre le droit au logement des personnes qui en sont dépourvues.

En l'état actuel de la rédaction de l'article L. 641-1 du code de la construction et de l'habitation, le préfet de département ne peut procéder à une telle réquisition que sur proposition du service municipal du logement et après avis du maire concerné. Cet article précise toutefois que, dans les communes de l'ancien département de la Seine, l'avis du maire n'est pas requis.

Afin de permettre le contrôle des maires sur la mise en œuvre de ce dispositif dans ces communes, cet article additionnel vise donc à supprimer cette spécificité injustifiée des communes de l'ancien département de la Seine.

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

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS EN FAVEUR DES PLUS DEFAVORISES

[Division et intitulé nouveaux]

Avant l'article 11 A

La Commission a *rejeté* un amendement présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonnet abrogeant l'article 65 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales, M. Jean-Yves Le Bouillonnet ayant précisé qu'il s'agissait de revenir sur le transfert aux départements de la gestion des fonds de solidarité pour le logement qu'il a jugé inéquitable et votre rapporteur lui ayant répondu que ce transfert avait été décidé pour accroître l'efficacité du dispositif.

Article 11 A (nouveau)

(articles L. 633-4-1 [nouveau] et L. 633-5 du code de la construction
et de l'habitation)

Adaptation du dispositif des logements-foyers

Cet article, inséré à l'initiative de la commission des affaires économiques du Sénat, a pour objet de modifier divers articles relatifs au dispositif des logements-foyers, dont le cadre a été fixé par l'article 194 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Rappelons que le dispositif des logements-foyers est assez ancien, et qu'il était initialement encadré par la réglementation relative aux aides publiques au logement, qui limitait l'accès aux logements-foyers conventionnés à l'APL à quatre catégories de population – les personnes âgées, les handicapés, les jeunes travailleurs et les travailleurs migrants – qui ont difficilement accès aux circuits traditionnels du logement.

Le décret n° 94-1130 du 23 décembre 1994 a en outre créé une nouvelle catégorie de logements-foyers, les résidences sociales accessibles à tous les ménages qui éprouvent des difficultés pour « *accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir* » et qui ont besoin de cette formule transitoire. La réglementation s'appliquant à ce type de logements, qui font la plupart du temps l'objet d'un conventionnement à l'APL, était exposée dans la circulaire n° 95-33 du 19 avril 1995 du ministère du logement et du ministère des affaires sociales ; il est donc apparu nécessaire de donner un cadre législatif à ce dispositif afin de mieux assurer la protection des droits des personnes ainsi hébergées.

Actuellement, un logement-foyer se définit comme un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans un immeuble comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des espaces collectifs. Toute personne logée dans ce type d'établissement a le droit à **l'établissement d'un contrat écrit, conclu pour une durée d'un mois** et tacitement reconduit à la seule volonté de la personne logée⁽¹⁾. Chaque établissement doit en outre comporter un **conseil de concertation**, consulté sur le règlement intérieur. La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée prévoit en outre certains délais de mise en œuvre du dispositif particulièrement courts – six mois pour proposer un contrat aux personnes déjà logées dans un tel établissement et un an pour la constitution du conseil de concertation.

La mise en place de ces dispositions s'est heurtée à plusieurs problèmes juridiques. Il revenait en effet au décret prévu par l'article L. 633-5 du code de la construction et de l'habitation le soin de définir précisément un logement-foyer, et notamment la définition des « *espaces collectifs* » qui permettraient de distinguer le logement-foyer de la location meublée avec services telle que définie par les articles L. 632-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation⁽²⁾. Le 22 avril 2003, le Conseil d'Etat a cependant donné un avis défavorable à un projet

(1) *La résiliation du contrat par le gestionnaire ou le propriétaire ne peut intervenir qu'en cas d'inexécution par la personne logée d'une obligation contractuelle ou de manquement grave ou répété au règlement intérieur, en cas de cessation totale d'activité de l'établissement, ou si la personne logée cesse de remplir les conditions d'admission dans l'établissement considéré.*

(2) *L'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation, inséré par la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 et modifié récemment par les lois n° 2005-32 du 18 janvier 2005 et n° 2005-841 du 26 juillet 2005, prévoit en effet que toute personne qui loue un logement meublé, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires, bénéficie d'un contrat. Le régime applicable à ces locations meublées est cependant très différent, puisque le contrat est conclu pour une durée minimale d'un an. Le bailleur peut en outre, à l'issue de la période contractuelle, en modifier les conditions, sous réserve d'en informer le locataire avec un préavis de trois mois. Il peut aussi résilier le contrat en respectant le même préavis et en motivant son refus soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.*

de décret fixant les conditions d'application de ces articles, au motif que ces nouveaux articles auraient un champ d'application très large et insuffisamment précis au regard de la situation juridique des différentes catégories d'occupants possibles. Le Conseil d'Etat a donc suggéré une modification des dispositions législatives régissant le logement-foyer.

Afin d'apporter une solution à ces différents problèmes, **les deux premiers alinéas (1°)** de cet article prévoient de modifier la définition d'un logement-foyer, le critère de l'existence de « *locaux communs affectés à la vie collective* » étant substitué à celui d'« *espace collectif* ». Cette précision rédactionnelle permettra de distinguer le logement-foyer de la location meublée avec services, les locaux communs affectés à la vie collective désignant en pratique par exemple une salle de télévision ou une salle de jeux. Elle permet en outre d'éviter toute confusion avec les espaces collectifs que sont, par exemple, les escaliers ou le local à poubelles.

Les alinéas 3 à 9 (2°) de cet article visent à modifier l'article L. 633-4 du code de la construction et de l'habitation, relatif aux modalités de création du conseil de concertation dans chaque établissement constituant un logement-foyer.

Les quatrième et cinquième alinéas (a) prévoient que le conseil de concertation sera composé de représentants du gestionnaire et, lorsqu'il est distinct du gestionnaire, du propriétaire, alors que la rédaction actuelle prévoit la présence de représentants du gestionnaire ou, le cas échéant, du propriétaire. Cette disposition vise à renforcer le rôle de concertation de cette instance, en y prévoyant la représentation du maximum de parties concernées. Ces alinéas prévoient également que ce conseil sera composé, en nombre au moins égal, de représentants des personnes logées, alors que la rédaction actuelle prévoit qu'entreront dans la composition de ce conseil, en nombre au moins égal à celui des représentants du gestionnaire ou du propriétaire, des résidents désignés par le comité de résidents du foyer ou, à défaut de l'existence de ce dernier, de représentants des personnes logées. La procédure actuelle paraît en effet excessivement compliquée, puisqu'elle impose la création d'un comité de résidents dont l'objet n'est que de désigner des résidents siégeant au conseil de concertation.

Le sixième alinéa (b) prévoit la suppression de la disposition selon laquelle les membres du conseil de concertation peuvent être assistés de toute personne dont la compétence est jugée utile. Cette suppression vise à simplifier le fonctionnement des conseils de concertation, en évitant qu'il ne devienne un lieu de confrontation entre les parties en présence, mais bien un lieu de discussion permettant de trouver des solutions consensuelles.

Le septième alinéa (c) prévoit, par cohérence avec le second, de substituer la notion d'espace commun à celle d'espace collectif.

Le huitième alinéa (d) prévoit de reporter la date limite de constitution des conseils de concertation. Alors que la rédaction actuelle de l'article L. 633-4 du code de la construction et de l'habitation prévoyait leur mise en place au plus tard un an suivant la date de parution de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, délai qui a été peu respecté à de rares exceptions près, le présent alinéa permet de prolonger ce délai jusqu'à un an après la publication de la présente loi.

Le neuvième alinéa (e) prévoit enfin la suppression du dernier alinéa de l'article L. 633-4 du code de la construction et de l'habitation, renvoyant à un décret le soin de fixer les conditions d'application des articles L. 633-1 à L. 633-3 de ce code. Le 3° du présent article prévoit en effet ce décret dans le nouvel article L. 633-4-1 de ce code.

Les alinéas 10 et 11 (3°) prévoient l'insertion dans le code de la construction et de l'habitation d'un nouvel article L. 633-4-1, renvoyant à un décret en Conseil d'Etat le soin de prévoir certaines modalités de mise en œuvre du dispositif des logements-foyers. Ce décret est actuellement prévu par le dernier alinéa de l'article L. 633-4 du code de la construction et de l'habitation, mais présente l'inconvénient de ne pas comprendre l'article L. 633-4 de ce code dans les articles dont ce décret doit fixer les modalités d'application.

Le nouvel article L. 633-4-1 du code de la construction et de l'habitation prévoit donc qu'un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application des articles L. 633-1 à L. 633-4 de ce code, ainsi que :

– la durée du préavis en cas de résiliation du contrat. Votre rapporteur estime qu'il sera nécessaire de prévoir un tel préavis dans l'article L. 633-2 du code de la construction et de l'habitation, ce qui n'est actuellement pas le cas ;

– les conditions dans lesquelles une personne logée dans un logement-foyer peut héberger des tiers ;

– le nombre minimal de résidents à partir duquel est créé un conseil de concertation ;

– le nombre minimal de résidents à partir duquel les représentants des résidents sont élus. Votre rapporteur estime également que le principe de cette élection doit être mentionné plus clairement, et non à l'occasion du renvoi au décret.

Les alinéas 12 à 18 (4°) prévoient une nouvelle rédaction de l'article L. 633-5 du code de la construction et de l'habitation, qui prévoit actuellement que les dispositions du chapitre relatif aux logements-foyers ne s'appliquent pas aux logements meublés soumis au chapitre II du titre III du livre VI de ce code, c'est-à-dire aux articles L. 632-1 et suivants mentionnés précédemment.

La rédaction prévue par ce 4° est plus complète, puisqu'elle prévoit également d'exclure de l'application de ces dispositions :

– les 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 ;

– les résidences avec services dont les personnes logées sont titulaires d'un bail d'habitation. Autrement dit, ce dispositif ne s'appliquera pas aux personnes soumises au droit commun du bail d'habitation dans ce type de résidences ;

– les établissements inscrits au registre du commerce et des sociétés, à l'exception de ceux appartenant ou gérés par une société d'économie mixte. Rappelons que, conformément à l'article L. 123-1 du code de commerce, sont tenus de s'immatriculer dans ce registre les commerçants, les sociétés et groupements d'intérêts économique, les sociétés commerciales, les établissements publics à caractère industriel ou commercial, les représentations commerciales ou agences commerciales des Etats, collectivités ou établissements publics étrangers, ainsi que les autres personnes morales dont l'immatriculation est prévue par des dispositions législatives particulières. Précisons que les établissements publics d'habitations à loyer modéré ne sont pas soumis à ces dispositions, qu'il s'agisse des offices publics d'aménagement et de construction ou des offices publics d'habitations à loyer modéré. D'après les informations fournies à votre rapporteur, cette disposition vise à exclure les résidences hôtelières, ainsi que la SONACOTRA, dont les conditions de logement sont très spécifiques.

Le dernier alinéa de cet article prévoit enfin que les dispositions des articles L. 633-4 et L. 633-4-1 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux établissements sociaux et médico-sociaux au sens de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ⁽¹⁾, c'est-à-dire les dispositions relatives au conseil de concertation et au décret en Conseil d'Etat fixant les modalités d'application des articles relatifs au dispositif du logement-foyer, prévoyant notamment la durée du préavis, les conditions d'hébergement des tiers, et les seuils de création du conseil de concertation et d'élection des représentants des résidents, ces facultés étant par conséquent exclues dans les établissements mentionnés ci-dessus.

(1) L'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles définit comme établissements et services sociaux et médico-sociaux :

- les établissements ou services prenant en charge habituellement des mineurs et majeurs de moins de 21 ans ;
- les établissements ou services d'enseignement qui assurent à titre principal une éducation adaptée aux mineurs et jeunes adultes handicapés ou présentant des difficultés d'adaptation ;
- les centres d'action médico-sociale précoce ;
- les établissements ou services mettant en œuvre les mesures éducatives ordonnées par l'autorité judiciaire ;
- les établissements ou services d'aide par le travail, de réadaptation, les établissements et les services qui accueillent des personnes âgées, des personnes handicapées, les établissements ou services assurant l'accompagnement des familles en situation de détresse ;
- les établissements ou services qui assurent l'accueil des personnes confrontées à des difficultés spécifiques ;
- les foyers de jeunes travailleurs ;
- les centres de ressources, centres d'information et de coordination ou centres prestataires de services de proximité ;
- les établissements ou services à caractère expérimental.

A contrario, ces établissements sont soumis aux dispositions de l'article L. 633-2 du code de la construction et de l'habitation, relatives aux modalités de conclusion du contrat dont bénéficient les personnes logées dans un logement-foyer.

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

Article 11

Encadrement des coupures d'électricité, de gaz et d'eau pendant la période hivernale

Le présent article, complétant l'article L. 115-3 du code de l'action sociale et des familles, vise à prévenir les coupures d'électricité, de gaz et d'eau pouvant toucher certaines personnes défavorisées pendant la période hivernale.

Actuellement, l'article L. 115-3 du code de l'action sociale et des familles prévoit que toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, au regard de son patrimoine, de l'insuffisance de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit, dans les conditions fixées par la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 à **une aide de la collectivité** pour disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques dans son logement.

Cet article prévoit en outre qu'en cas de non-paiement des factures, la **fourniture d'énergie, d'eau ainsi que d'un service téléphonique restreint est maintenue** jusqu'à ce qu'il ait été statué sur la demande d'aide. Il définit en outre le service téléphonique restreint comme la possibilité, depuis un poste fixe, de recevoir des appels ainsi que de passer des communications locales et vers les numéros gratuits et d'urgence, alors que la fourniture d'énergie et d'eau n'est pas définie.

S'agissant de l'aide apportée par la collectivité, rappelons que l'insertion de ces deux alinéas dans le code de l'action sociale et des familles a été accompagnée d'une **réforme de grande ampleur du fonctionnement du fonds de solidarité pour le logement (FSL)** et du traitement des impayés de facture d'eau, d'électricité et de téléphone, opérée par l'article 65 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004, dont les dispositions sont entrées en vigueur au 1^{er} janvier 2005.

LA REFORME DU TRAITEMENT SOCIAL DES IMPAYES DE FACTURE D'EAU, D'ELECTRICITE ET DE TELEPHONE

L'article 65 de la loi du 13 août 2004 a apporté les modifications suivantes :

– la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement a été modifiée afin d'étendre l'aide que doit fournir la collectivité à toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières à la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques. Il reviendra en outre au plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées de fixer les mesures à mettre en œuvre dans ce domaine ;

– cette même loi est modifiée afin de transférer la gestion des fonds de solidarité pour le logement aux départements. Les catégories de bénéficiaires des FSL ont été élargies aux personnes entrant dans un logement locatif et aux sous-locataires ainsi qu'aux résidents de logements-foyers. L'aide financière des FSL peut désormais être fournie sous forme d'avances remboursables, outre les cautionnements, les prêts, les garanties et les subventions qui étaient déjà possibles, et peut prendre en compte les difficultés liées au paiement des factures d'eau, d'électricité et de téléphone, mais aussi aux frais d'assurance locative ;

– il revient désormais au règlement intérieur du fonds de prévoir les conditions d'octroi des aides, sous réserve que ces aides soient conformes aux priorités définies par le plan départemental mentionné ci-dessus, qu'elles ne reposent pas sur une condition de résidence et ne fassent pas l'objet d'une contrepartie sous forme de contribution ou de participation aux frais de dossier ;

– le financement du fonds sera assuré par les départements, alors que l'Etat y contribuait jusqu'alors à parité. Les autres collectivités peuvent cependant y contribuer sur une base volontaire. En outre, une convention est passée entre le département d'une part, et les représentants d'Électricité de France, de Gaz de France et de chaque distributeur d'énergie ou d'eau d'autre part, afin de définir le montant les modalités de leur concours financier au fonds de solidarité pour le logement ⁽¹⁾;

– la gestion financière et comptable du FSL peut être confiée par le département, par convention à une caisse d'allocation familiale, à une caisse de mutualité sociale agricole ou à une association agréée à cet effet.

S'agissant du maintien de la fourniture d'énergie, d'eau ainsi que d'un service téléphonique restreint en cas de non-paiement des factures, des **dispositifs spécifiques ont été mis en place suivant le type de service** :

– dans le domaine de l'électricité, le décret n° 2005-971 du 10 août 2005 relatif à la procédure applicable en cas d'impayés des factures d'électricité prévoit que lorsqu'un consommateur est en situation d'impayé, son fournisseur d'électricité l'informe qu'à défaut de règlement dans un délai de 15 jours sa fourniture d'électricité pourra être réduite. Le fournisseur l'informe aussi de la possibilité de saisine du fonds de solidarité pour le logement et lui indique également que, sauf opposition de sa part, il informera de sa situation le président du conseil général et le maire de la commune de son lieu de résidence. Le consommateur peut alors s'opposer sous huit jours à cette transmission. Dès la mise en œuvre d'une procédure de réduction de puissance, le fournisseur d'électricité en informe le président du conseil général ou, le cas échéant, l'organisme auquel ce dernier a délégué la gestion de l'octroi des aides du FSL et le maire de la commune concernée ; il leur transmet les données nécessaires à l'appréciation de la situation du consommateur. Le consommateur bénéficie alors du maintien d'une puissance réduite pendant une nouvelle période de 15 jours, afin de permettre le dépôt d'un dossier auprès du fonds de solidarité pour le logement. A compter de la date de dépôt du dossier, le consommateur bénéficie du

(1) Au titre de cette convention, Électricité de France verse près de 20 millions d'euros par an, Gaz de France près de 3 millions d'euros et le Syndicat professionnel des entreprises de services d'eau et d'assainissement (SPDE) également 3 millions d'euros au FSL.

maintien de la fourniture d'électricité prévue au second alinéa de l'article R. 261-1 du code de l'action sociale et des familles, c'est-à-dire d'une puissance minimale de 3 kVA ;

– dans le domaine du gaz, l'article R. 261-2 du code de l'action sociale et des familles prévoit que les fournisseurs de gaz alimentant, directement ou indirectement, des clients domestiques, participent à un dispositif de maintien de la fourniture aux personnes en situation de précarité dans les mêmes conditions que l'électricité ;

– dans le domaine de l'eau, il n'existe pas aujourd'hui de dispositif permettant le maintien d'un service minimal, et cette question fait partie de celles qui devraient être abordées par notre Assemblée lors du débat sur le projet de loi sur l'eau et les milieux aquatiques ;

– dans le domaine téléphonique, le dispositif législatif est parfaitement clair en imposant le maintien de la possibilité de recevoir, depuis un poste fixe, des appels ainsi que de passer des communications locales et des communications vers les numéros gratuits et d'urgence.

Au-delà des délais prévus pour l'application des dispositions relatives au maintien d'une fourniture minimale, lorsqu'elles existent, le consommateur s'expose à une coupure. Les statistiques disponibles sur ces coupures sont assez peu précises, mais on estime que pour l'électricité, ces coupures s'élèvent à 200 000 par an depuis l'année 2000, en forte diminution depuis 1993. Pour l'eau, on comptabilise environ 100 000 coupures par an, mais 95 % d'entre elles ne durent qu'une seule journée. Les distributeurs d'eau indiquent ne pas procéder à des coupures au cours du week-end ou durant l'après-midi. Enfin, pour le gaz, les statistiques montrent que près de 5 000 coupures sont effectuées chaque année.

Afin d'éviter ces cas résiduels mais socialement inacceptables que sont les coupures durant la période hivernale, **la rédaction initiale de l'article 11** prévoyait que, du 1^{er} novembre au 15 mars de chaque année, les distributeurs d'électricité, de gaz et d'eau ne peuvent procéder à l'interruption, pour non paiement des factures, de la fourniture d'électricité, de gaz et d'eau aux personnes ou familles éprouvant des difficultés particulières que si les services sociaux compétents, informés au préalable par le distributeur, ne sont pas opposés à la mesure.

Le Sénat a considéré à juste titre que le dispositif prévu par le projet de loi initial devait être mis en cohérence avec ceux qui existent déjà en matière de prévention des coupures, notamment pour l'électricité, en évitant tout dispositif incitant trop le client à ne pas payer sa facture. A cette fin, il a adopté un amendement de rédaction globale de cet article visant à lier le dispositif d'interdiction des coupures hivernales à celui de l'octroi des aides dispensées par les FSL.

On notera que le ministre de la cohésion sociale M. Jean-Louis Borloo a annoncé le 30 novembre dernier, sans attendre le vote définitif de la loi, qu'il demandait la suspension immédiate des coupures d'électricité, de gaz ou d'eau appliquées pour défaut de paiement pendant toute la période hivernale, ce dont chacun peut se féliciter, même si l'on peut s'interroger sur le fondement juridique d'une telle suspension.

Dans sa nouvelle rédaction issue du Sénat, **le premier alinéa de cet article**, issu d'un amendement de la Commission des affaires économiques du Sénat, prévoit qu'entre le 1^{er} novembre et le 15 mars, les fournisseurs d'électricité⁽¹⁾, de gaz et les distributeurs d'eau ne peuvent procéder, dans une résidence principale⁽²⁾, à l'interruption pour non-paiement des factures de la fourniture d'électricité, de gaz et d'eau aux personnes ou familles éprouvant des difficultés particulières 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**. Cet alinéa prévoit également qu'un décret fixe les modalités d'application du présent alinéa.

Votre rapporteur est tout à fait favorable à cet adossement du dispositif des coupures d'énergie et d'eau à celui du FSL ; en l'état actuel de la rédaction de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, le FSL est la seule institution centralisant, au niveau départemental, les informations relatives aux personnes ayant des difficultés de paiement des loyers ou des factures. Dans la mesure où le défaut de paiement d'une facture est souvent accompagné de difficultés à acquitter le loyer, l'interdiction des coupures pour ces seules personnes permettra de cibler les personnes qui en ont le plus besoin.

Le second alinéa de cet article, issu d'un amendement de la Commission des affaires sociales du Sénat, prévoit en outre que lorsqu'un consommateur est en situation de retard de paiement, le fournisseur d'électricité, de gaz ou le distributeur d'eau l'avise par courrier qu'à défaut de règlement dans un délai défini par décret la fourniture pourra être réduite ou suspendue. Il prévoit également que ce prestataire est tenu d'informer son client de la possibilité de saisir le FSL, en lui indiquant par ailleurs que, sauf opposition de sa part sous huit jours à compter de la réception de ce courrier, il avertira de cette absence de paiement le président du conseil général ou le maire de la commune de son lieu de résidence au moins cinq jours ouvrables avant l'interruption complète des prestations.

(1) Le Sénat a, à juste titre, substitué la notion de « fournisseurs d'électricité » à celle de « distributeurs d'électricité » prévue par le projet de loi initial. En effet, le distributeur d'électricité n'est pas amené à être en contact direct avec le client. Conformément aux définitions prévues par la directive 2003/54/CE du Parlement et du Conseil du 26 juin 2003 concernant des règles communes pour le marché intérieur de l'électricité et abrogeant la directive 96/92/CE, le transport d'électricité comprend les réseaux à très haute et haute tension, la distribution les réseaux de haute, moyenne et basse tension, et la fourniture d'électricité s'entend de la vente, y compris la revente, d'électricité à des clients.

(2) Cette précision, ajoutée par le Sénat, semble aller de soi.

Cet alinéa reprend donc, en la généralisant pour les autres types de prestations, la procédure actuellement prévue s'agissant de la fourniture d'électricité par le décret n° 2005-971 du 10 août 2005.

La Commission a *rejeté* deux amendements présentés par M. Jean-Pierre Abelin :

– le premier supprimant la disposition restreignant le bénéfice de l'interdiction des coupures d'électricité, de gaz et d'eau, l'hiver, aux personnes 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 ;

– le second allongeant les délais préalables à l'interruption de la fourniture.

Puis, la Commission a *adopté* cet article *sans modification*.

Article 12 (nouveau)

Prise en compte des dépenses d'électricité, de gaz, de chauffage et d'eau dans le règlement des situations de surendettement

<p>Cet article, introduit par le Sénat suite à l'adoption d'un amendement de sa commission des affaires sociales, vise à prendre en compte les dépenses relatives à la fourniture d'électricité, de gaz, de chauffage et d'eau dans la détermination de la part de ressources qui sera réservée aux dépenses courantes d'un ménage dont la situation de surendettement fait l'objet d'un traitement par la commission de surendettement des particuliers au niveau départemental.</p>

La rédaction actuelle de l'article L. 331-2 du code de la consommation prévoit en effet que la commission de surendettement a pour objet de traiter la situation de surendettement des personnes physiques, et qu'elle peut, à cet effet, fixer un échéancier des remboursements dans le cadre d'un plan conventionnel de redressement approuvé par le débiteur et ses principaux créanciers.

Le montant des remboursements résultant de l'application de ce plan est fixé de manière à ce qu'une partie des ressources nécessaires aux dépenses courantes du ménage lui soit réservée par priorité. Cette part de ressources, qui ne peut être inférieure à un montant correspondant au revenu minimum d'insertion dont disposerait le ménage, intègre actuellement **le montant des dépenses de logement, de nourriture et de scolarité**, dans la limite d'un plafond et selon des modalités définies par décret.

Le présent article vise à ce que cette part de ressources intègre également le montant des dépenses **d'électricité, de gaz, de chauffage et d'eau**. Cette intégration sera réalisée dans les mêmes conditions que celle des dépenses de logement, de nourriture et de scolarité, c'est-à-dire dans la limite d'un plafond fixé par décret.

Selon la rapporteure pour avis de la commission des affaires sociales du Sénat, Mme Valérie Létard, cette disposition permettra de donner une priorité aux créances relatives à la fourniture d'eau, de gaz, de chauffage et d'électricité sur les créances bancaires et les crédits à la consommation. Elle a en outre indiqué que le maintien du ménage surendetté dans son logement n'a de sens que si on lui donne les moyens de bénéficier également de ces services essentiels que sont l'eau, l'électricité, le gaz et le chauffage.

Tout en souscrivant à l'analyse de Mme Valérie Létard, votre rapporteur convient également, comme le rapporteur du projet de loi au Sénat, M. Dominique Braye, qu'à force d'allonger la liste des créances prioritaires, on risque de rendre inopérante la notion de créance prioritaire. Faut-il rappeler, en effet, que la prise en compte des dépenses de logement a été insérée dans cet article par la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005. Il faudrait donc éviter d'étoffer la liste des créances prioritaires dans chaque texte traitant des questions sociales.

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

Après l'article 12

La Commission a *rejeté* un amendement présenté par M. Jean-Pierre Abelin prévoyant que toutes les personnes en situation d'exclusion bénéficient d'un accompagnement social de longue durée organisé par l'Etat, mis en œuvre par le département et ayant pour but l'accès à un logement.

TITRE III

DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES AU LOGEMENT ET A LA COHESION SOCIALE

[Division et intitulé nouveaux]

CHAPITRE I^{ER}

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

[Division et intitulé nouveaux]

Article 13 (nouveau)

(ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction, article L. 834-1 du code de la sécurité sociale et article L. 134-7 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation)

Ratification de l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 et obligation de fournir un état de l'installation intérieure d'électricité

Le présent article, inséré à l'initiative de la Commission des affaires économiques du Sénat, a pour objet de ratifier l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction, sous réserve de certaines modifications visant à en préciser la portée.

RAPPEL DES PRINCIPALES DISPOSITIONS DE L'ORDONNANCE DU 8 JUIN 2005

Cette ordonnance comprend une trentaine d'articles répartis de la manière suivante :

– le titre I^{er} contient des dispositions relatives aux aides personnelles au logement, visant notamment à ce que l'allocation de logement soit due à compter du premier jour du mois civil suivant celui au cours duquel les conditions d'ouverture du droit sont réunies. Il prévoit en outre des dispositions concernant les cas dans lesquels l'allocation de logement peut être versée au prêteur ou au bailleur du logement. Il prévoit également les modalités de financement de cette allocation et de leur gestion par le fonds national d'aide au logement ;

– le titre II contient plusieurs dispositions relatives aux conventions conclues par l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH). En particulier, deux nouvelles sections sont insérées dans le code la construction et de l'habitation, prévoyant d'une part les conditions dans lesquelles les aides de l'ANAH peuvent être accordées aux propriétaires bailleurs afin de réaliser des travaux d'amélioration de leur immeuble, et d'autre part les conditions dans lesquelles une telle aide peut être accordée à certains logements conventionnés ;

– le titre III contient plusieurs dispositions relatives au diagnostic technique devant être annexé à toute vente d'immeuble à usage d'habitation, en prévoyant notamment de prendre en compte la sécurité des installations intérieures de gaz dans ce diagnostic ;

– le titre IV contient plusieurs dispositions relatives au changement d'usage des locaux d'habitation, prévoyant notamment que dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans certains départements d'Île-de-France, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable. Les modalités d'octroi de cette autorisation sont mieux encadrées.

Le premier alinéa prévoit donc la ratification de l'ordonnance, sous réserve de nombreuses modifications.

Les second et troisième alinéas (1° du I) de cet article prévoient de modifier l'article 19 de cette ordonnance, afin de corriger une erreur rédactionnelle ⁽¹⁾.

Le quatrième alinéa (2° du I) prévoit de modifier l'article 29 de l'ordonnance, afin de préciser que les autorisations de changement d'usage des locaux destinés à l'habitation accordées avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 8 juin 2005 et qui ont donné lieu à compensation effective, sont attachées à compter de l'entrée en vigueur de cette ordonnance au local et non à la personne.

Le sixième alinéa (1° du II) modifie le III de l'article L. 553-4 du code de la sécurité sociale, afin de prévoir que lorsque l'organisme payeur a versé une allocation de logement indue et que le bailleur ou le prêteur justifie avoir procédé à la déduction du montant du loyer et des dépenses accessoires de logement ou de celui des charges de remboursement, le trop-perçu est recouvré auprès de l'allocataire. La rédaction actuelle de cet alinéa prévoit en effet que ce trop-perçu peut être recouvré, suivant le cas, auprès du locataire ou de l'emprunteur, ce qui désigne en pratique la même personne, l'allocataire, sans qu'il soit besoin de distinguer suivant que cet allocataire est locataire ou emprunteur ⁽²⁾.

Les alinéas 7 à 12 (2° du II) visent à modifier la rédaction de l'article L. 834-1 du code de la sécurité sociale prévue par l'article 5 de l'ordonnance du 8 juin 2005 précitée. Néanmoins, cette rédaction est identique à celle, déjà introduite dans le code de la sécurité sociale, par l'ordonnance ultérieure n° 2005-892 du 2 août 2005. Ces alinéas seront donc supprimés.

Les alinéas 13 à 15 (3° du II) visent à modifier l'article L. 835-2 du code de la sécurité sociale, dans sa rédaction prévue par l'article 6 de l'ordonnance précitée, afin, d'une part de corriger une erreur matérielle, et d'autre part de faire référence à l'allocataire et non plus au locataire ou à l'emprunteur suivant le cas, par cohérence avec la modification prévue par le 6^{ème} alinéa de cet article.

(1) Il s'agit de viser le deuxième phrase « du premier alinéa » de l'article L. 1334-7 du code de la santé publique, ce que ne fait pas la rédaction actuelle de l'ordonnance.

(2) C'est-à-dire lorsqu'il bénéficie d'un prêt subventionné ou consenti à quelque titre que ce soit par un organisme de prestations familiales, la caisse nationale des allocations familiales ou les caisses centrales de mutualité sociale agricole.

Le 17^{ème} alinéa (1° du III) corrige une erreur rédactionnelle dans l'article L. 321-10 du code de la construction et de l'habitation.

Le 18^{ème} alinéa (2° du III) vise à préciser que lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, est pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux *intéressés*. Votre rapporteur propose de préciser qu'il s'agit des conseils municipaux *concernés*.

Le 19^{ème} alinéa (3° du III) vise à préciser, dans la rédaction de l'article L. 134-6 du code de la construction et de l'habitation, qu'un état des installations de plus de 15 ans fonctionnant au gaz, et non au gaz naturel comme le prévoit la rédaction actuelle, doit être réalisé en cas de vente d'un immeuble à usage d'habitation.

Les alinéas 20 et 21 (4° du III) visent à insérer une nouvelle section 3 dans le chapitre IV du titre III du livre I^{er} du code de la construction et de l'habitation, comprenant un nouvel article unique L. 134-7.

A l'instar de ce que prévoit actuellement l'article L. 134-6 de ce code en matière d'installation fonctionnant au gaz, ce nouvel article prévoit que, 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 15 ans, est produit par le vendeur 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 de ce code ⁽¹⁾.

Un état de l'installation intérieure d'électricité, lorsque celle-ci a plus de 15 ans, sera donc inclus dans le diagnostic technique annexé à la promesse de vente au même titre, pour les immeubles à usage d'habitation, que le diagnostic relatif à la présence de plomb, d'amiante, de termites, ou à l'installation intérieure de gaz.

Votre rapporteur se félicite de cette disposition, dont on peut espérer qu'elle permettra d'éviter un nouveau drame tel que celui qui a coûté la vie à 17 personnes, dont 14 enfants, dans l'incendie d'un immeuble insalubre du boulevard Vincent Auriol dans le XIII^{ème} arrondissement de Paris.

Le 22^{ème} alinéa de cet article (5° du III) vise à réorganiser les dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives à la protection de l'acquéreur immobilier, en créant une section 1 intitulée « *Dispositions générales* » et

(1) Ces articles du code de la construction et de l'habitation sont relatifs au diagnostic technique que le vendeur doit fournir en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble. Rappelons qu'en l'absence d'un diagnostic technique complet, le vendeur ne peut s'exonérer des vices cachés correspondant. Les documents du diagnostic technique ont une durée de validité limitée, et doivent être établis par une personne présentant des garanties de compétence.

comprenant les articles L. 271-1 à L. 271-3⁽¹⁾ de ce code, puis une section 2 intitulée « *Dossier de diagnostic technique* » comprenant les articles L. 271-4 à L. 271-6 de ce code, c'est-à-dire les dispositions relatives au diagnostic technique devant être fournies par le vendeur dans le cadre de la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation.

Le 23^{ème} alinéa (6° du III) modifiant l'article L. 271-3 du code de la construction et de l'habitation, vise à préciser que les dispositions de la nouvelle section 1 – c'est-à-dire les articles L. 271-1 à L. 271-3 de ce code – ne sont pas applicables aux ventes par adjudication réalisées en la forme authentique. *A contrario*, cette précision permet de rendre applicable aux ventes par adjudication les articles L. 271-4 à L. 271-6 de ce code.

Ainsi qu'il vient d'être indiqué, les nouveaux articles L. 271-4 à L. 271-6 de ce code, insérés par l'ordonnance du 8 juin 2005 précitée, prévoient les modalités de constitution du dossier diagnostic technique annexé par le vendeur soit à la promesse de vente, soit à la vente définitive d'un immeuble. Cet alinéa a donc pour objet de rendre ces dispositions applicables aux ventes par adjudication, c'est-à-dire aux ventes aux enchères dont le régime juridique fait l'objet du titre II du livre III du code de commerce, lorsqu'elles font l'objet d'un acte de vente auprès d'un notaire.

Les alinéas 24 à 31 (7° du III) visent à modifier l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation, essentiellement afin de prendre en compte la nouvelle obligation de joindre un état de l'installation électrique au diagnostic technique.

Le 26^{ème} alinéa vise, en premier lieu, à supprimer la référence au gaz « *naturel* », s'agissant de l'état de l'installation intérieure de gaz devant être fournie dans le cadre du diagnostic technique.

Les 27^{ème} et 28^{ème} alinéas ajoutent à la liste des documents devant être fournis dans le dossier de diagnostic l'état de l'installation intérieure d'électricité prévu par le nouvel article L. 134-7 du code de la construction et de l'habitation.

Le 29^{ème} alinéa vise à préciser que la fourniture de l'état de l'installation intérieure d'électricité n'est requise que pour les immeubles ou parties d'immeuble à usage d'habitation.

Le 30^{ème} alinéa vise en outre à préciser que lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, lorsqu'il appartient à des personnes titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux ou à des titulaires de parts donnant droit ou non à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, l'état de l'installation intérieure d'électricité ne porte que sur la partie privative de cet immeuble.

(1) Rappelons que les articles L. 271-1 à L. 271-3 du code de la construction et de l'habitation sont relatifs au délai de rétractation de sept jours d'un acquéreur immobilier non professionnel, prévu par l'article 72 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite loi « SRU ».

Le 31^{ème} alinéa prévoit qu'en l'absence de l'état de l'installation électrique lors de la signature de l'acte authentique de vente, le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Le 32^{ème} alinéa (8° du III), modifiant l'article L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation, prévoit que la durée de validité de l'état de l'installation intérieure d'électricité est fixée par décret en fonction de sa nature.

Le 33^{ème} alinéa (9° du III), modifiant l'article L. 271-6 de ce code, prévoit que l'état de l'installation intérieure d'électricité est établi par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.

Les alinéas 34 à 38 (10° du III) visent à modifier l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction prévue par l'article 24 de l'ordonnance du 8 juin 2005 précitée.

Actuellement, cet article fixe le régime du changement d'usage des locaux destinés à l'habitation, en soumettant ce changement à autorisation. Il prévoit également qu'un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1^{er} janvier 1970 ; en outre, dans la rédaction actuelle de cet article, les locaux construits postérieurement au 1^{er} janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction a été autorisée.

Les alinéas 35 et 36 (a) visent à modifier cette rédaction, en prévoyant que les locaux construits ou qui ont fait l'objet de travaux ayant eu 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 ont été autorisés, la rédaction actuelle supposant en effet que l'usage initial serait retenu alors même qu'un changement d'affectation a pu intervenir depuis cette date.

Le 37^{ème} alinéa (b) vise en outre à substituer la date du 1^{er} janvier 1970 à la notion plus sibylline de « *date de référence* » dans le quatrième alinéa de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation.

Le 38^{ème} alinéa (c) supprime ensuite l'alinéa selon lequel les dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux locaux appartenant à une personne publique, affectés à un autre usage que l'habitation à la date de leur cession et dont le produit de la cession donne lieu au versement d'une recette non fiscale au profit du budget de l'Etat. L'alinéa supprimé prévoit en outre que ces dispositions demeurent inapplicables aux locaux qui auront fait l'objet d'une telle cession. Ce régime dérogatoire est en effet apparu inopportun.

Les alinéas 39 et 40 (11° du III) visent à modifier le premier alinéa de l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, afin de fixer à 25 000 euros l'amende pouvant être infligée par le juge aux personnes enfreignant les dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation,

relatives au changement d'usage des locaux destinés à l'habitation, contre 22 500 euros dans la rédaction actuelle.

Cette nouvelle rédaction prévoit en outre que le juge ordonne le retour à l'habitation des locaux transformés sans autorisation et, à l'expiration du délai accordé, prononce une astreinte pouvant aller jusqu'à 1 000 euros par jour et par mètre carré utile des locaux irrégulièrement transformés. Cette remise en l'état est déjà prévue par le troisième alinéa de l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, sans pour autant prévoir la possibilité d'une astreinte par le juge ; ce troisième alinéa devra donc, par cohérence, être supprimé.

Le 41^{ème} alinéa de cet article (12° du III) prévoit que l'amende dont est passible toute personne ayant fait de fausses déclarations ou ayant par de frauduleuses manœuvres dissimulé ou tenté de dissimuler les locaux soumis à déclaration peut être fixée entre 8 000 et 80 000 euros, contre un montant fixe de 6 000 euros dans la rédaction actuelle. Cet alinéa prévoit en outre qu'en cas de récidive, l'amende pourra être fixée entre 120 000 et 160 000 euros, contre un montant fixe de 12 000 euros dans la rédaction actuelle.

Le 42^{ème} alinéa de cet article (paragraphe IV) vise à corriger une erreur rédactionnelle dans l'article L. 1334-6 du code de la santé publique.

Le 44^{ème} alinéa de cet article (paragraphe V) vise à abroger les articles 2, 3, 4, 8 et 9 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages. Ces articles ont en effet été codifiés aux articles L. 133-1 à L. 133-6 pour l'article L. 16 de l'ordonnance du 8 juin 2005 précitée, à l'exception de l'article 8 de la loi du 8 juin 1999. Cet article 8 prévoit qu'en cas de vente d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée comme foyer de termites, la clause d'exonération de garantie pour vice caché ne peut être prévue qu'à condition qu'un état parasitaire du bâtiment soit annexé à l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

Votre rapporteur proposera donc un amendement visant à ne pas supprimer cet article.

Le dernier alinéa (paragraphe VI) vise à modifier le premier alinéa du II de l'article 1384 C du code général des impôts, afin de prévoir que l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de 15 ans est applicable aux logements détenus directement ou indirectement par le biais d'une filiale à participation majoritaire, par l'Etablissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais lorsque ces logements font l'objet d'une convention avec l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat et non d'une convention avec l'Etat comme le prévoit la rédaction actuelle de cet article.

La Commission a *rejeté* un amendement présenté par M. Jean-Pierre Abelin élargissant le bénéfice de l'aide personnalisée au logement aux locataires de logements appartenant à des personnes privées, ne bénéficiant pas d'aide de

l'Agence nationale pour la rénovation de l'habitat et dont les bailleurs s'engagent à respecter des obligations définies par décret.

Elle a également *rejeté* un amendement du même auteur prévoyant le calcul de l'aide personnalisée au logement au 1^{er} janvier de chaque année et non plus au 1^{er} juillet.

Puis, la Commission a *adopté* cet article *sans modification*.

Article 14 (nouveau)

(articles L. 262-1 à L. 262-10 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation)

Vente d'immeubles à rénover

Cet article, introduit par le Sénat à l'initiative de sa commission des affaires économiques, vise à encadrer la vente d'immeubles accompagnée d'un engagement du vendeur à le rénover.

En l'état actuel du droit, il existe deux dispositifs voisins :

– **le bail à réhabilitation**, faisant l'objet des articles L. 252-1 à L. 252-4 du code de la construction et de l'habitation, est un contrat par lequel un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte dont l'objet est de construire ou de donner à bail des logements, une collectivité territoriale ou un organisme dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées et agréé à cette fin par le représentant de l'Etat dans le département **s'engage à réaliser dans un délai déterminé des travaux d'amélioration sur un immeuble du bailleur** et à le conserver en bon état d'entretien et de réparations de toute nature en vue de louer cet immeuble à usage d'habitation pendant la durée du bail. En fin de bail, les améliorations réalisées bénéficient au bailleur sans indemnisation ;

– le régime de la **vente d'immeubles à construire**, fixé par les articles L. 261-1 à L. 261-22 du code de la construction et de l'habitation⁽¹⁾, concerne la vente par laquelle le vendeur s'oblige à **édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat**. Elle peut être conclue à terme ou en l'état futur d'achèvement. Conformément à l'article L. 261-3 du code de la construction et de l'habitation, la vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution, et l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve par ailleurs les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux. L'acquéreur bénéficie de garanties importantes concernant l'achèvement des travaux, puisque le vendeur ne peut en aucune manière être déchargé, ni avant

(1) Les articles L. 261-1 à L. 261-8 reproduisent les articles du code civil qui réglementent cette question.

la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, des vices de construction alors apparents.

Le nouveau régime de la vente d'immeubles à rénover créé par le présent article s'inspire très largement des dispositions du code civil et du code de la construction et de l'habitation relatives à la vente en l'état futur d'achèvement ; son objet est cependant différent, puisqu'il vise à permettre une vente accompagnée de l'engagement, pris par le vendeur, de réaliser des travaux de rénovation dont les modalités seront prévues par le contrat de vente. Selon les informations fournies à votre rapporteur, l'absence de ce cadre juridique spécifique contraint actuellement les cocontractants à réaliser deux contrats différents, l'un relatif à la vente et l'autre aux travaux. Mais cette séparation ne permet pas de lier clairement l'obligation de réaliser la rénovation au transfert de propriété entre le vendeur et l'acquéreur. Le présent article vise donc à sécuriser ce type d'opérations, ce qui sera particulièrement utile à l'avenir dès lors que les tensions sur le marché locatif peuvent, en partie, être résorbées par la réhabilitation de logements existants.

Afin de créer un cadre juridique adapté **les deux premiers alinéas** de cet article modifient l'intitulé du titre VI du livre II du code de la construction et de l'habitation, afin qu'il soit désormais élargi aux ventes d'immeubles à rénover.

Le troisième alinéa (2^o) de cet article prévoit que le chapitre unique de ce titre devient un chapitre I^{er} intitulé « *Ventes d'immeubles à construire* ».

Les alinéas 4 à 31 (3^o) prévoient l'insertion d'un chapitre II, intitulé « *Ventes d'immeubles à rénover* », dans le titre IV du livre II du code de la construction et de l'habitation, comprenant les nouveaux articles L. 262-1 à L. 262-10.

Chapitre II

Ventes d'immeubles à rénover

Article L. 262-1 (nouveau) du code de la construction et de l'habitation

Définition de la vente d'immeubles à rénover

Ce nouvel article du code de la construction et de l'habitation a pour objet de définir une vente d'immeuble à rénover.

Le premier alinéa de cet article prévoit que la vente d'immeuble à rénover est celle par laquelle 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 le contrat, réalise, a fait réaliser ou procure des travaux et exige le versement de sommes d'argent ou le dépôt de fonds avant l'achèvement des travaux.

Cette rédaction est similaire à celle de l'article 1601-3 du code civil s'agissant de la vente en l'état futur d'achèvement, qui précise toutefois que le

transfert s'opère tant sur les droits sur le sol que sur la propriété des constructions existantes. *A contrario*, le présent alinéa limite le transfert aux droits sur « *l'immeuble bâti* » sur lequel doit être réalisée l'opération de rénovation.

Le transfert « *immédiat* » du vendeur à l'acquéreur des droits sur l'immeuble oppose en outre la vente d'immeuble à rénover à la vente d'immeuble à terme telle que prévue par l'article 1601-2 du code civil, dans le cadre de laquelle le transfert de propriété s'opère lors de la constatation de l'achèvement de l'immeuble.

La rédaction de ce premier alinéa appelle les observations suivantes :

– par cohérence avec l'article L. 261-3 du code de la construction et de l'habitation, il semble préférable d'indiquer d'emblée que la vente d'immeuble à rénover est un « *contrat* » liant le vendeur et l'acquéreur ;

– la référence à la notion d'« *immeuble bâti* » peut ensuite paraître surprenante, dans la mesure où elle semble limiter le transfert des droits à la seule partie construite de l'immeuble, sans que l'on sache ce qu'il advient du terrain. L'article 552 du code civil indique de manière générale que la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous, ce qui implique généralement que la vente d'un terrain emporte également vente du bâtiment qui s'y trouve, sauf dans certains cas précis comme le bail à construction. Ce point méritera d'être clarifié ;

– on peut noter que cette définition exclut les immeubles à caractère exclusivement professionnel, ce qui démontre la volonté de cibler ce nouveau dispositif sur la rénovation des locaux à usage d'habitation, en donnant au futur acquéreur des garanties quant à la prestation du vendeur ;

– la disposition selon laquelle le vendeur « *réalise, a fait réaliser ou procure des travaux* » est particulièrement sibylline. Elle semble indiquer que les travaux déjà réalisés peuvent être pris en compte dans le contrat de vente, alors qu'il semble plus naturel que ces travaux soient plutôt pris en compte dans le prix de vente du bien lui-même. En outre, votre rapporteur avoue ne pas bien comprendre ce que signifie « *procurer des travaux* » ; il semble préférable d'indiquer que le vendeur s'engage à réaliser ou à faire réaliser des travaux ;

– la fin de cet alinéa prévoit enfin que ce contrat de vente prévoit obligatoirement le versement de sommes d'argent ou le dépôt de fonds avant l'achèvement des travaux. Le nouvel article L. 262-7 du code de la construction et de l'habitation, exposé ci-dessous, prévoit en effet que l'acquéreur paye la totalité du prix du bien, y compris le prix de la rénovation, et qu'un dépôt de 20 % du prix est consigné en garantie des travaux à réaliser. Ces dispositions financières permettent de garantir la réalisation des obligations contractuelles des deux parties, ce qui est particulièrement utile sur un marché où certaines dérives peuvent ponctuellement être constatées.

Le second alinéa de cet article prévoit que les travaux d'agrandissement ou de restructuration complète de l'immeuble, assimilables à une reconstruction, sont exclus de ce contrat et relèvent des seules dispositions des articles L. 261-1 et suivants, c'est-à-dire soit de la vente à terme soit de la vente en l'état futur d'achèvement. Il semble préférable d'écrire plus simplement que les reconstructions ainsi définies relèvent du chapitre I^{er} du présent titre.

En définissant les reconstructions comme des travaux d'agrandissement ou de restructuration complète de l'immeuble, le présent alinéa est plus restrictif que le droit commun applicable tant en matière d'urbanisme que de construction. L'article L. 111-1 du code de la construction et de l'habitation prévoit notamment qu'un permis de construire doit obligatoirement être délivré « *pour les travaux exécutés sur les constructions existantes lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume, ou de créer des niveaux supplémentaires* ». Cette définition communément admise de la reconstruction a donné lieu à une jurisprudence abondante, aux termes de laquelle peuvent être considérés comme reconstructions le percement de fenêtres, la réfection de la toiture ou un ravalement destiné à assurer l'étanchéité d'un immeuble. Il n'est donc pas à exclure qu'une opération de rénovation puisse être considérée comme une reconstruction au regard de l'obligation d'obtenir un permis de construire, mais qu'elle soit considérée comme une simple rénovation pour l'application de cet alinéa.

Le dernier alinéa de cet article prévoit que le contrat de vente d'immeuble à rénover 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.

Rappelons que les dispositions du code civil visées par cet alinéa encadrent de manière plus générale le contrat de vente, y compris les ventes à construire qui sont exclues du champ du présent alinéa. Dans le code de la construction et de l'habitation, de nombreuses mesures concernent la vente d'un immeuble existant, et il est impossible d'en dresser la liste dans le cadre de l'examen de cet alinéa. On mentionnera toutefois les dispositions relatives à la protection de l'acquéreur, concernant d'une part le délai de rétractation et de réflexion de 7 jours dont il bénéficie, ainsi que le diagnostic technique devant être annexé à l'acte de vente.

Article L. 262-2 (nouveau) du code de la construction et de l'habitation

Garanties du vendeur liées aux travaux de rénovation

Ce nouvel article a pour objet de mentionner les garanties que doit fournir le vendeur d'un immeuble à rénover quant à la qualité des travaux de rénovation qu'il doit réaliser.

Le premier alinéa de cet article prévoit que le vendeur d'un immeuble à rénover demeure maître d'ouvrage jusqu'à réception des travaux. Cette disposition

repréend ce qui est actuellement prévu par le dernier alinéa de l'article L. 261-3 du code de la construction et de l'habitation s'agissant de la vente en l'état futur d'achèvement.

Rappelons en outre que le maître d'ouvrage est, dans le droit commun de la construction, la personne pour le compte de qui les travaux sont réalisés. A ce titre, le vendeur sera donc amené à contracter avec les entrepreneurs, et éventuellement les architectes et les bureaux d'études, afin de mener à bien la rénovation. Ses obligations et ses responsabilités sont prévues par les articles 1782 à 1799 du code civil. En outre, le maître d'ouvrage est tenu de contracter une assurance dommage-ouvrage conformément à l'article L. 242-2 du code des assurances.

Le second alinéa prévoit que la réception des travaux est effectuée pour l'ensemble des travaux à une date qui constitue le point de départ des garanties mentionnées au troisième alinéa de cet article.

Rappelons que, conformément à l'article 1792-6 du code civil, la réception est l'acte par lequel le maître d'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves⁽¹⁾. Cette réception doit être établie de manière contradictoire entre le maître d'ouvrage, en l'occurrence le vendeur, et les maîtres d'œuvre qui sont intervenus sur le chantier de rénovation. La doctrine souligne que la réception des travaux coïncide généralement avec leur achèvement, mais qu'il peut en être autrement dans certains cas précis auxquels va appartenir la vente d'immeuble à rénover, puisque la réception et l'achèvement des travaux seront réalisés à deux moments différents. Cette distinction est rendue nécessaire par la différence entre les relations contractuelles qui uniront d'une part le vendeur en tant que maître d'ouvrage et le ou les maîtres d'œuvre, et d'autre part le vendeur et l'acquéreur. A cet égard, la réception doit donc être comprise comme l'acte juridique mettant un terme aux obligations des maîtres d'œuvre, et constatant la conformité de l'ouvrage aux stipulations du contrat de rénovation.

Le troisième alinéa de cet article prévoit que le vendeur est tenu, pour les travaux de rénovation dont il a été le maître d'ouvrage, par les garanties prévues par les articles L. 111-13, L. 111-15 et L. 111-16 du code de la construction et de l'habitation, dès lors que les travaux entrent dans le champ d'application de ces textes.

L'article L. 111-3 de ce code, retranscrivant l'article 1792 du code civil, est relatif à la garantie décennale des constructeurs contre les dommages affectant la solidité de l'ouvrage ou qui le rendent impropre à sa destination, c'est-à-dire garantissant pendant 10 ans les dommages les plus importants. Suivant la jurisprudence de la Cour de cassation, les travaux de réhabilitation de l'ensemble d'un immeuble, de réparation de toiture s'ils apportent à la toiture et à la charpente

(1) Lorsque la réception est assortie de réserves, la responsabilité contractuelle de droit commun du maître d'œuvre peut être engagée.

des éléments nouveaux ou de rénovation lourde⁽¹⁾ entrent dans le champ de la garantie décennale, tout en pouvant être considérés comme des travaux de rénovation au sens du nouvel article L. 262-1 du code de la construction et de l'habitation.

L'article L. 111-15 de ce code, retranscrivant l'article 1792-2 du code civil, prévoit que la présomption de responsabilité de l'article 1792 s'étend aux dommages affectant les équipements dits indissociables, c'est-à-dire les dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un bâtiment, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation d'ossature, de clos ou de couvert – c'est-à-dire en pratique le revêtement, le plancher, les cloisons ou les canalisations, etc.

Enfin, l'article L. 111-16 du code de la construction et de l'habitation, retranscrivant l'article 1792-3 du code civil, fait référence à la garantie biennale de bon fonctionnement des éléments d'équipement non incorporés, c'est-à-dire par exemple des enduits de façade ou des éléments de domotique.

Notons que dans le droit commun, prévu par les articles 1792 à 1792-3 du code civil, c'est le maître d'ouvrage qui peut en principe bénéficier des régimes de garanties légales prévus par ces articles, jusqu'à l'aliénation de l'immeuble qui lui fait perdre ce droit au profit des acquéreurs successifs. Les personnes tenues par ces garanties sont les architectes, les entrepreneurs et les autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage.

Le présent dispositif sera donc dérogatoire au droit commun, puisque c'est le maître d'ouvrage, c'est-à-dire le vendeur, qui est tenu par ces garanties dès lors que l'immeuble a fait l'objet d'une réception.

Article L. 262-3 du code de la construction et de l'habitation

Obligations du vendeur à l'égard des acquéreurs

Le présent article a pour objet de prévoir les modalités de constat de l'achèvement des travaux de rénovation réalisés par le vendeur, ainsi que les modalités d'exercice de la garantie de parfait achèvement.

Le premier alinéa prévoit que le vendeur convoque le syndic représentant le syndicat des copropriétaires et tous les acquéreurs en vue de constater, par écrit, l'achèvement des travaux. Cet alinéa prévoit en outre que cet acte vaut livraison des travaux constituant le point de départ des délais prévus par le second alinéa du présent article, c'est-à-dire des délais d'exercice de la garantie de parfait achèvement.

Ainsi qu'il a été indiqué ci-dessus, les relations contractuelles successives liant les entrepreneurs et le vendeur en tant que maître d'ouvrage, puis le vendeur et les acquéreurs, suppose que la réception des travaux, faisant courir les délais

(1) Voir respectivement Civ. 3^{ème} 30 mars 1984, Civ. 3^{ème} 9 novembre 1994 et Civ. 3^{ème} 29 janvier 2003.

des garanties décennales et biennales, puisse être réalisée à un moment différent du constat de l'achèvement, qui ouvre le délai d'exercice de la garantie de parfait achèvement dont bénéficient les acquéreurs.

La possibilité de cette disjonction a, du reste, déjà été reconnue par la jurisprudence, même s'il est plus usuel que les deux coïncident. En l'occurrence, on pourrait craindre en théorie que le vendeur ne cherche à avoir un délai important entre la réception des travaux et le constat d'achèvement, ce qui conduirait à réduire d'autant les délais des garanties décennales et biennales dont les acquéreurs finaux pourraient se prévaloir à son encontre. En pratique, un vendeur ayant engagé des frais importants pour rénover un immeuble n'a aucun intérêt à attendre avant de transférer l'immeuble à ses acquéreurs.

Le second alinéa de cet article prévoit que le syndic ou l'un des acquéreurs peut dénoncer les vices ou les défauts de conformité apparents affectant les travaux de rénovation dans un délai d'un mois après leur livraison ⁽¹⁾, et que l'action en réparation doit être intentée par ces personnes dans un délai d'un an après la livraison.

Cet alinéa constitue une transposition à la vente d'immeuble à rénover de la garantie de parfait achèvement prévue par l'article 1792-6 du code civil. Conformément à cet article du code civil, « *la garantie de parfait achèvement, à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an à compter de la réception, s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception* ».

Dans le cas de la vente d'immeuble à rénover, cette garantie de parfait achèvement semble moins protectrice des intérêts de l'acquéreur à plusieurs égards :

– le délai dans lequel l'acquéreur ou le syndic peut faire jouer cette garantie est très bref. Il convient néanmoins de noter que cette garantie s'ajoute à celle dont dispose le vendeur à l'égard des entrepreneurs, et l'on peut penser qu'en pratique, le vendeur aura fait jouer les garanties dont il dispose au moment de la réception, de telle sorte que les vices et les défauts de conformité auront été réparés au moment du constat de l'achèvement ;

– cette garantie vise « *les vices et les défauts de conformité apparents* », tandis que la garantie de parfait achèvement prévue par l'article 1792-6 du code civil s'étend à tous désordres signalés par le maître de l'ouvrage. En réalité, l'interprétation de cette disposition de l'article 1792-6 du code civil a donné lieu à une jurisprudence complexe, parfois contradictoire, et à des analyses critiques de la doctrine ; en l'état actuel du droit, cette jurisprudence a précisé que l'article 1792-6 du code civil visait les désordres apparents, seuls à pouvoir être

(1) Cette rédaction semble exclure la possibilité de dénoncer ces désordres directement dans l'acte de livraison, ce qui mérite d'être corrigé.

« *signalés* » par le maître d'ouvrage au moment de la réception, et que les désordres de tous ordres à prendre en compte devaient s'entendre comme les défauts de conformité de l'ouvrage – c'est-à-dire la non-conformité de l'ouvrage avec les stipulations du contrat – et les vices de construction – c'est-à-dire les malfaçons objectives de l'ouvrage en l'absence de tout manquement aux stipulations contractuelles. La rédaction du présent alinéa reprend donc la garantie de parfait achèvement de l'article 1792-6 du code civil, tel qu'il est aujourd'hui communément mis en œuvre.

Article L. 262-4 (nouveau) du code de la construction et de l'habitation

Modalités de conclusion du contrat de vente d'immeubles à rénover

Ce nouvel article du code de la construction et de l'habitation a pour objet de prévoir les modalités de conclusion d'un contrat de vente d'immeuble à rénover.

Le premier alinéa prévoit en premier lieu que le contrat de vente d'immeuble à rénover doit être conclu en la forme authentique, c'est-à-dire devant notaire.

Les alinéas 2 à 8 prévoient que ce contrat doit préciser :

– la description et 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 ;

– la description des travaux à réaliser sur les parties communes et sur les parties privatives ;

– le prix de l'immeuble et des travaux ;

– les délais de réalisation des travaux ;

– la justification de la garantie d'achèvement des travaux fournie par le vendeur. Cette garantie d'achèvement est définie par le nouvel article L. 262-6 exposé ci-dessous ;

– 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. Ces articles du code des assurances prévoient en effet l'obligation, au profit de toutes personnes physique ou morale pouvant être concernée, de contracter une assurance couvrant sa responsabilité pour les dommages entrant dans le champ de la garantie décennale, de la garantie biennale et de la garantie de parfait achèvement. Le renvoi aux articles L. 111-15 et L. 111-16 du code de la construction et de l'habitation limite cette obligation d'assurance à la seule couverture des dommages entrant dans le champ de la garantie décennale des

équipements indissociables, et la garantie biennale des autres équipements du bâtiment. Cette rédaction devra être corrigée afin d'ajouter la référence à l'article L. 111-13, c'est-à-dire la garantie décennale contre les dommages affectant la solidité de l'ouvrage ou qui le rendent impropre à sa destination.

Le neuvième alinéa de cet article prévoit que le contrat doit en outre comporter en annexes, ou par référence à des documents déposés chez un notaire, les indications utiles relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques des travaux. Il semble en outre préférable d'indiquer que les justificatifs mentionnés aux deux alinéas précédents doivent figurer en annexe du contrat.

Le dixième alinéa prévoit en outre que 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.

Le onzième alinéa de cet article prévoit enfin que l'inobservation de ces dispositions n'ouvre le droit d'invoquer la nullité du contrat qu'aux acquéreurs et avant l'achèvement des travaux. Cette disposition permet de créer une véritable protection de l'acquéreur.

Article L. 262-5 du code de la construction et de l'habitation

Transferts des obligations liées à une vente d'immeuble à rénover

Cet article a pour objet de prévoir les modalités de transfert des obligations liées à une vente d'immeuble à rénover. Il reprend la rédaction de l'article 1601-4 du code civil, rendu applicable aux ventes d'immeubles à construire par l'article L. 261-4 du code de la construction et de l'habitation.

Le premier alinéa de cet article prévoit que 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. Si cette disposition a une portée juridique importante dans le cas de la vente d'immeuble à construire, dans la mesure où l'acquéreur a l'obligation de payer le prix de l'immeuble soit à la date de livraison dans le cas d'une vente à terme soit au fur et à mesure de la progression des travaux dans le cas d'une vente en l'état futur d'achèvement, elle a une portée plus restreinte dans le cas d'une vente d'immeuble à rénover, dans la mesure où, comme le prévoit le nouvel article L. 262-7 exposé ci-dessous, l'acquéreur paye la totalité du prix du bien dès la signature du contrat ; par la suite, les obligations de l'acquéreur à l'égard du vendeur sont très restreintes, concernant éventuellement l'obligation de procéder au constat de l'achèvement des travaux au cas où la cession aurait lieu avant ce constat.

Le second alinéa prévoit que si la vente a été assortie d'un mandat, celui-ci se poursuit entre le vendeur et le cessionnaire. Rappelons que, conformément à l'article 1984 du code civil, le mandat est un acte par lequel une personne donne à une autre le pouvoir de faire quelque chose pour le mandant et en son nom. Le contrat ne se forme que par l'acceptation du mandataire. Les obligations

respectives du mandataire et du mandant sont en outre précisées par les articles 1991 à 2002 du code civil. En l'occurrence, ce mandat peut avoir été donné par l'acquéreur initial qui ne peut superviser, par exemple, le contrôle du bon déroulement des travaux de rénovation. La cession par l'acquéreur initial des droits qu'il tient d'une vente d'immeuble à rénover ne saurait donc autoriser le cessionnaire à s'exonérer des obligations résultant du mandat.

Le troisième alinéa prévoit que les dispositions du présent article s'appliquent à toute mutation entre vifs, volontaire ou forcée, ou à cause de mort. La mutation forcée est encadrée par les articles 2204 à 2217 du code civil relatifs à l'expropriation forcée, prévoyant les conditions dans lesquelles un créancier peut poursuivre l'expropriation des biens immobiliers et de leurs accessoires réputés immeubles appartenant en propriété à son débiteur. En outre, en cas d'expropriation publique prononcée dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, la personne publique qui en est à l'origine peut être tenue aux obligations prévues par cet article.

Article L. 262-6 du code de la construction et de l'habitation

Garantie d'achèvement

Cet article a pour objet de définir la garantie d'achèvement supportée par le vendeur, dont la justification doit être fournie dans le contrat de vente d'un immeuble à rénover sous peine de nullité.

La première phrase de cet article prévoit que la garantie d'achèvement des travaux est constituée par une caution solidaire par un établissement de crédit ou par une entreprise d'assurance agréée à cet effet. Rappelons que le régime du cautionnement auquel sera soumise la caution solidaire de cet alinéa est régi par le titre XIV du livre III du code civil. L'agrément mentionné par cet article est prévu par l'article L. 321-1 du code des assurances.

La seconde phrase prévoit en outre que la garantie d'achèvement cesse à la livraison des travaux. Elle est donc distincte de l'assurance des garanties décennales et biennales, prévues par l'article L. 262-4 ci-dessus, valable pendant la durée de ces garanties.

Article L. 262-7 du code de la construction et de l'habitation

Obligations de l'acquéreur lors de la signature du contrat

Cet article a pour objet de prévoir les obligations de l'acquéreur au moment de la signature du contrat.

La première phrase prévoit que l'acquéreur doit payer la totalité du prix du bien lors de la signature du contrat de vente. Cette disposition est très différente de celle régissant la vente en l'état futur d'achèvement, puisque l'article L. 261-12 du code de la construction et de l'habitation prévoit que le vendeur ne peut exiger aucun versement avant la signature du contrat, ni avant la date à laquelle la

créance est exigible. Cette disposition a pour objet de sécuriser financièrement la transaction, en permettant éventuellement au vendeur de financer la rénovation par le montant de la vente, ce qui rend le dispositif particulièrement attractif y compris pour les vendeurs qui ne sont pas des professionnels de l'immobilier.

La seconde phrase prévoit qu'un montant représentant 20 % du prix mentionné dans la phrase précédente est consigné sur un compte spécial ouvert auprès d'un établissement de crédit. *La troisième phrase* prévoit ensuite que ces fonds sont déposés en garantie des travaux à réaliser. On peut encore une fois constater que le dispositif est prévu pour sécuriser la transaction, puisque le vendeur sera contraint non seulement de prévoir la garantie d'achèvement fixée par l'article précédent, mais aussi de réserver une partie du versement de l'acquéreur afin de garantir l'achèvement des travaux.

La dernière phrase prévoit que ces fonds sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la livraison des travaux. Précisons qu'en cas d'abandon du chantier par le vendeur, la livraison prévue à l'article L. 262-3 peut constater cet abandon et permettre que le montant ainsi consigné soit reversé aux acquéreurs.

Article L. 262-8 du code de la construction et de l'habitation

Promesse de vente d'un immeuble à rénover

Cet article a pour objet de prévoir les modalités de signature d'une promesse de vente relative à un immeuble à rénover.

Il prévoit que 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 d'exécution des travaux, à son prix ;

– l'engagement du vendeur de produire, lors de la signature de l'acte authentique de vente, la garantie d'achèvement des travaux et la justification des assurances prévues au *e)* et *f)* de l'article L. 262-4 du code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire les assurances ⁽¹⁾.

Cet article permet donc l'acquéreur d'avoir, dès la promesse de vente, l'ensemble des informations essentielles relatif à cette vente.

(1) Le *e)* de cet article renvoyant à la garantie d'achèvement, on notera dans la rédaction une redondance méritant d'être corrigée.

Article L. 262-9 du code de la construction et de l'habitation

**Caractère d'ordre public des dispositions relatives
à la vente d'immeuble à rénover**

Cet article prévoit que les dispositions du présent chapitre relatives à la vente d'immeuble à rénover sont d'ordre public, c'est-à-dire que toute stipulation contractuelle contraire est réputée non écrite.

Article L. 262-10 du code de la construction et de l'habitation

Renvoi au décret des modalités d'application

Cet article a pour objet de renvoyer au décret le soin de préciser les modalités d'application du présent article.

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

Article 15 (nouveau)

(article L. 472-1-7 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation)

**Développement de l'offre locative de logements sociaux dans les
départements d'outre-mer**

Cet article, inséré à l'initiative du groupe centriste-UDF du Sénat, complète le code de la construction et de l'habitation par un nouvel article L. 472-1-7, afin de permettre à certains organismes d'HLM de procéder à la construction, à la vente ou à la gestion des programmes de logements à usage d'habitation pour le compte des certaines sociétés de construction opérant outre-mer, afin de développer l'offre locative de logements sociaux dans les départements d'outre-mer.

Le premier alinéa de cet article prévoit que les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré et les sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré ⁽¹⁾, dont le siège social est situé dans les départements d'outre-mer, peuvent, en qualité de prestataires de services, construire, vendre et gérer des programmes de logements à usage d'habitation pour le compte de certaines sociétés de construction visées au *c* du 2 de l'article 199 *undecies* A du code général des impôts.

L'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation dresse la liste des organismes d'habitation à loyer modéré ⁽²⁾. Les missions des deux types

(1) Selon les informations fournies à votre rapporteur, seules ces deux formes d'organismes d'HLM existent en outre-mer et sont donc susceptibles d'entrer dans le champ d'application du présent article.

(2) Cette liste comprend :

- les offices publics d'aménagement et de construction ;
- les offices publics d'habitations à loyer modéré ;
- les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;
- les sociétés anonymes coopératives de production et les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitation à loyer modéré ;

de sociétés visées par le présent alinéa sont précisées dans le code de la construction et de l'habitation :

– conformément à l'article L. 422-2 de ce code, les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ont pour but de réaliser, dans les conditions fixées par leurs statuts, principalement en vue de la location, des opérations de construction, d'acquisition, d'aménagement, d'assainissement, de réparation, de gestion d'habitations collectives ou individuelles répondant à certains critères et destinées aux personnes ou aux familles de ressources modestes. L'article L. 422-2 du code de la construction et de l'habitation prévoit en outre une liste assez longue de compétences particulières qui peuvent lui être reconnues ;

– les compétences des sociétés anonymes de production d'habitations à loyer modéré sont fixées par l'article L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation, et consistent à assister à titre de prestataires de services, dans des conditions définies par leurs statuts, des personnes physiques et des sociétés de construction pour la réalisation et la gestion d'immeubles en accession à la propriété, à construire, acquérir, réaliser des travaux, vendre ou gérer des immeubles en vue de leur vente à titre de résidence principale respectant les prix de ventes minima fixés par l'autorité administrative ; en vue de leur location-accession, de construire, acquérir, réaliser des travaux, gérer des immeubles ; de réaliser des hébergements de loisir à vocation sociale ; d'acquérir et donner en location à des organismes agréés par arrêté du préfet des hôtels destinés à l'hébergement temporaire des personnes en difficulté ; de réaliser toutes actions ou opérations d'aménagement définies dans le code de l'urbanisme ; de réaliser pour le compte d'associations ou d'organismes œuvrant dans le domaine du logement ou de personnes physiques des prestations de services définies par leurs statuts ⁽¹⁾.

On constate donc que le régime de ces sociétés encadre, même si c'est assez largement, les compétences qu'elles peuvent exercer. Le présent alinéa a donc pour objet d'assouplir ce cadre afin de soutenir le développement de l'offre locative sociale.

Cet alinéa prévoit donc que les deux types de sociétés qui viennent d'être décrites dont le siège social est situé dans les départements d'outre-mer peuvent en qualité de prestataires de services construire, vendre ou gérer des programmes de logement 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.

Cet alinéa du code général des impôts vise les sociétés dont l'objet réel est exclusivement de construire des logements neufs situés dans les départements d'outre-mer et qu'elles donnent en location nue pendant une durée de cinq ans au

– les sociétés anonymes de crédit immobilier ;
– les fondations d'habitations à loyer modéré.

(1) Cette liste n'est pas exhaustive, puisque l'article L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation prévoit certaines compétences particulières complémentaires.

moins à compter de leur achèvement à des personnes qui en font leur habitation principale, et dont la souscription de parts ou actions à leur capital ouvre droit à une réduction d'impôt sur le revenu des contribuables domiciliés en France.

Le présent alinéa ouvre donc un droit nouveau au profit des deux catégories d'organismes d'HLM mentionnées ci-dessus, sous réserve de trois conditions :

– les conditions définies au 1^o et au 2^o du 6 du même article du code général des impôts doivent être remplies, c'est-à-dire que le contribuable ou la société s'engage à louer nu l'immeuble dans les six mois de son achèvement ou de son acquisition si elle est postérieure et pendant six ans au moins à des personnes qui en font leur habitation principale. Le contribuable s'engage en outre à conserver ses parts ou actions pendant au moins six ans à compter de la date d'achèvement des logements ou de leur acquisition si elle est postérieure ;

– le loyer et les ressources du locataire n'excèdent pas des plafonds fixés par décret. Ces plafonds sont fixés à 126 euros annuels par mètre carré habitable, et à 22 330 euros de revenus pour une personne seule (le plafond est relevé en fonction de la situation matrimoniale du contribuable) ;

– un agrément doit être accordé au titre de la catégorie des autres prêts locatifs sociaux définis à la section 3 du chapitre II du titre VII du livre III du présent code, c'est-à-dire aux prêts locatifs sociaux visés aux articles R. 372-20 à R. 372-24 de ce code. Cette section appartient à la partie réglementaire du code de la construction et doit donc être remplacée par une référence d'ordre législatif.

Le deuxième alinéa de cet article prévoit que, dans ce cas, les logements doivent être occupés à titre de résidence principale par des personnes physiques. Il prévoit en outre qu'un décret fixe les plafonds à ne pas dépasser de loyer et de ressources des locataires, qui doivent être inférieurs à ceux applicables à la catégorie des prêts cités au premier alinéa. Les logements peuvent en outre être gérés pour une durée de six ans. Cette durée peut être portée à celle du prêt locatif social si l'équilibre de l'opération le justifie.

Le troisième alinéa prévoit enfin qu'une évaluation du dispositif est faite dans les deux ans à compter de l'entrée en vigueur du décret d'application prévu à l'alinéa précédent.

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

Après l'article 15

La Commission a *rejeté* un amendement présenté par M. Jean-Pierre Abelin, prévoyant la programmation pluriannuelle de la ligne budgétaire unique afin de financer 42 000 logements sociaux en outre-mer, à Mayotte et Saint-Pierre-et-Miquelon.

Article 16 (nouveau)
(article 1384 A du code général des impôts)

**Prise en compte des subventions versées au titre du 1 % logement
pour l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties**

Cet article, inséré à l'initiative de la commission des affaires économiques du Sénat, modifiant l'article 1384 A du code général des impôts, vise à permettre la prise en compte des subventions versées par les employeurs au titre de leur participation à l'effort de construction, c'est-à-dire au titre du « 1 % logement », dans le financement d'une construction neuve affectée à l'habitation principale ouvrant droit à une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB).

Actuellement, cet article du code général des impôts prévoit une exonération de TFPB pour les constructions financées à plus de 50 % par des prêts aidés s'agissant des constructions prévues aux articles R. 331-14 à R. 331-16 du code de la construction ou aux articles R. 372-9 à R. 372-12 du code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire des constructions faisant l'objet d'une subvention de l'Etat et d'un prêt de la Caisse des dépôts et consignation et ouvrant le droit à l'aide personnalisée au logement, ou une subvention seule de l'Etat dans les départements d'outre-mer.

Pour ces types de prêts, l'article 1384 A du code général des impôts en vigueur prévoit que la condition de financement s'apprécie en tenant compte des subventions versées par l'Etat, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale ainsi que des prêts consentis au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction, c'est-à-dire du « 1 % logement ».

Rappelons en effet que, conformément aux articles L. 313-1 à L. 313-6, les employeurs occupant au minimum 20 salariés assujettis à la taxe sur les salaires doivent consacrer des sommes représentant 0,45 % au moins du montant des rémunérations versées au cours de l'exercice écoulé au financement :

a) de construction, d'acquisition ou de démolition de logements, d'aménagement ou de remise en état de logements anciens, d'acquisition et d'aménagement de terrains destinés exclusivement à la construction de logements sociaux ;

b) de prise en charge temporaire, en cas de difficultés exceptionnelles des emprunteurs, d'une partie des remboursements de prêts immobiliers destinés à l'accession sociale à la propriété ;

c) d'aides directes à des personnes physiques pour le changement de logement ou le maintien dans celui-ci et l'accès au logement locatif, de garanties de loyer et charges apportées aux bailleurs ;

d) de dépenses d'accompagnement social dans le domaine du logement ;

e) d'aides à des organismes agréés d'information du public sur le logement ;

f) de subventions à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine ;

g) de compensations versées aux entreprises d'assurance de dommages qui proposent la souscription de contrats d'assurance contre le risque de loyers impayés respectant un cahier des charges social établi par l'Union d'économie sociale du logement et approuvé par décret.

Il apparaît donc que le dispositif du « 1 % logement » permet, par le biais de subventions, la construction de logements sociaux. Il est donc normal que ces subventions puissent être prises en compte dans le calcul de la quotité de prêts aidés et de subventions qui permettent de bénéficier de l'exonération de TFPB.

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

Article additionnel après l'article 16

Prolongation de bénéfice de l'amortissement « Robien » dans le domaine de la construction de logement

La Commission a *adopté*, conformément à l'avis favorable de votre rapporteur, deux amendements identiques de MM. Jérôme Bignon et Jean Proriol, tendant à fixer au 1^{er} janvier 2006, s'agissant des demandes de permis de construire, et au 1^{er} décembre 2008, s'agissant de l'achèvement des immeubles, les dates limites au-delà desquelles les opérations immobilières ne pourront plus bénéficier de l'amortissement « Robien » (**amendement n° 22**).

CHAPITRE II

DISPOSITIONS RELATIVES AUX RAPPORTS ENTRE LES BAILLEURS ET LES LOCATAIRES

[Division et intitulé nouveaux]

Article 17 (nouveau)

Avancement de la date d'entrée en vigueur du nouvel indice de référence des loyers

<p>Cet article, inséré à l'initiative de la commission des affaires économiques du Sénat, modifiant l'article 35 de la loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005 relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, vise à avancer de quatre mois l'entrée en vigueur du nouvel indice de référence des loyers.</p>
--

Actuellement, l'indice du coût de la construction (ICC) est un indice trimestriel dont la base 100 a été fixée au quatrième trimestre de 1953, date à laquelle cet indice a été mis en place. Il est calculé par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) à partir de l'observation des marchés de la construction des bâtiments neufs conclus entre les maîtres d'ouvrage et les entreprises assurant les travaux de réalisation des bâtiments.

Aux termes 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, dans sa rédaction, non modifiée par l'article 35 de la loi du 26 juillet 2005 précitée, qui est actuellement en vigueur, la variation de la moyenne des indices du coût de la construction observés durant les quatre derniers trimestres sert de base de référence pour la révision du niveau des loyers en cours de bail dans le parc locatif privé et les augmentations annuelles maximales du loyer dans le parc locatif social.

L'article 35 de la loi du 26 juillet 2005 précitée substitue, à compter du 1^{er} juillet 2006, à l'actuel ICC un nouvel indice de référence des loyers (IRL), qui prend en compte à la fois l'évolution de l'indice général des prix à la consommation et les éléments permettant d'apprécier la qualité de l'entretien et les améliorations apportées au logement, mesurés trimestriellement par l'indice des prix de l'entretien et de l'amélioration du logement, notamment lorsqu'il s'agit d'un logement ancien.

En effet, l'ICC est principalement un indicateur des coûts de la construction des logements neufs ; il ne prend donc pas du tout en compte les éléments permettant d'apprécier la valeur locative des logements anciens. En outre, un des critères essentiels devant être retenu dans l'évaluation du niveau des loyers est le pouvoir d'achat des ménages ; or, il apparaît que la distorsion peut parfois être importante entre l'évolution du pouvoir d'achat et celle des loyers. Enfin, malgré le calcul d'une moyenne associée sur quatre trimestres, qui permet de lisser les évolutions de l'indice sur une année, on a pu constater au cours de la dernière décennie une très grande amplitude des variations de l'ICC, préjudiciables tant aux locataires qu'aux propriétaires.

Ce nouvel indice de référence des loyers, dont les modalités de calcul seront précisées par décret, doit entrer en vigueur le 1^{er} juillet 2006, permettant ainsi de stabiliser l'évolution des loyers et préserver le pouvoir d'achat des locataires.

Le présent article prévoit d'avancer la date d'entrée en vigueur de ce nouvel indice au 1^{er} mars 2006, date à laquelle on peut espérer que la présente loi sera entrée en vigueur.

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

Article 18 (nouveau)

Transmissibilité du droit au maintien dans les lieux lié aux baux d'habitation régis par la loi du 1^{er} septembre 1948

Cet article, inséré à l'initiative de la commission des affaires économiques du Sénat, a pour objet d'apporter diverses modifications au régime de la transmissibilité du droit au maintien dans les lieux attaché aux baux d'habitation régis par la loi n° 48-360 du 1^{er} septembre 1948 ⁽¹⁾, c'est-à-dire aux logements dits « *loi de 48* », concernant d'une part le cas du conjoint pacsé et d'autre part le cas du décès du locataire.

Rappelons brièvement que les logements dont les baux sont soumis à la loi du 1^{er} septembre 1948 bénéficient d'un système d'évolution progressive des loyers et d'un régime dérogatoire de protection du locataire à l'expiration du bail, par l'institution du droit au maintien dans les lieux ⁽²⁾, initialement destiné à faire face aux problèmes de logement après la seconde guerre mondiale. Ce dispositif, ne concernant depuis 1948 que les logements existants à cette date, a été adapté à de nombreuses reprises pour permettre une sortie progressive des logements de ce régime très spécifique.

ETAT DES LIEUX DES LOGEMENTS SOUMIS A LA LOI DU 1^{ER} SEPTEMBRE 1948

Depuis la fin des années 1980 et le début des années 1990, il existe un certain consensus pour considérer qu'il faut organiser la sortie progressive des logements soumis à la loi du 1^{er} septembre 1948. Cette sortie a été mise en œuvre par différentes lois successives.

1.- LES REGIMES DE SORTIE DE LA LOI DU 1^{ER} SEPTEMBRE 1948

L'article 30 de la loi du 1^{er} septembre 1948 a créé un classement des logements par catégorie afin de déterminer le loyer et plus précisément d'adapter le prix de base du mètre carré en fonction du niveau de confort du logement. Ce classement a été opéré par l'annexe 7 du décret n° 48-1881 du 10 décembre 1948, distinguant 5 catégories de logements (locaux ayant un caractère de luxe – catégorie 1 –, locaux situés dans des constructions de bonne et très bonne qualité – catégorie 2 –, elle-même répartie en trois sous catégories et enfin la catégorie exceptionnelle de luxe).

Ce classement a été progressivement utilisé pour réduire le champ d'application de la loi du 1^{er} septembre 1948. Ainsi, les locaux de catégorie exceptionnelle et de catégorie 1 ont été exclus du dispositif par le décret n° 67-519 du 30 juin 1967, les locaux de la catégorie des logements de très bonne qualité ont partiellement été exclus par le décret n° 75-03 du 26 août 1975.

La loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 a ensuite autorisé, dans son article 28, la conclusion de baux spécifiques de huit ans entraînant l'exclusion de l'application de la loi du

(1) *Loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement.*

(2) *Ce droit est énoncé au premier alinéa de l'article 4 de cette loi : « Les occupants de bonne foi des locaux définis à l'article 1^{er} bénéficient de plein droit et sans accomplissement d'aucune formalité, du maintien dans les lieux loués, aux clauses et conditions du contrat primitif non contraires aux dispositions de la présente loi, quelle que soit la date de leur entrée dans les lieux ».*

1^{er} septembre 1948. Enfin, cette même loi, dans son article 25, prévoit l'exclusion du régime de la loi du 1^{er} septembre 1948 pour tous les locaux vacants de toutes les catégories.

2.— UNE REDUCTION PROGRESSIVE DU NOMBRE DE LOGEMENTS SOUMIS A CE REGIME

D'après la dernière enquête sur le logement réalisée par l'INSEE en 2002, le nombre de logements du parc privé soumis à la loi du 1^{er} septembre 1948 s'établit à environ 246 000, contre 442 000 en 1992, ce qui représente une baisse de près de 45 %. Environ 72 % de ces logements sont situés en province, et seulement 25 % sont localisés dans une zone de tension foncière.

S'agissant de la transmissibilité du droit au maintien dans les lieux, la loi du 1^{er} septembre 1948 énonce à la fois un principe et ses dérogations. Conformément à l'article 17 de cette loi, le maintien dans les lieux est en principe « *un droit exclusivement attaché à la personne et non transmissible* ».

L'article 5 de cette loi, dans sa rédaction issue de l'article 27 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, prévoit toutefois que le bénéfice du maintien dans les lieux est reconnu :

– au conjoint, sans que cette loi n'impose d'obligation de résidence avec le locataire ou l'occupant de bonne foi ;

– aux ascendants, aux personnes handicapées visées au 2° de l'article 27 de la loi du 1^{er} septembre 1948 – c'est-à-dire les personnes titulaires soit d'une pension de grand invalide de guerre, soit d'une rente d'invalide du travail correspondant à une incapacité au moins égale à 80 %, soit d'une allocation versée à une personne dont l'infirmité entraîne au moins 80 % d'incapacité permanente et qui est qualifiée de grand infirme – ainsi que, jusqu'à leur majorité, aux enfants mineurs.

Ce droit au maintien est reconnu en cas d'abandon du domicile ou de décès du locataire ou de l'occupant de bonne foi.

Afin d'adapter ce régime de la transmissibilité du droit au maintien dans un logement soumis à la loi du 1^{er} septembre 1948, **le troisième alinéa** (a du 1° de cet article) prévoit :

– de supprimer, dans le premier alinéa de l'article 5 de la loi du 1^{er} septembre 1948, la référence au décès du locataire comme condition ouvrant droit au maintien dans les lieux pour les personnes mentionnées ci-dessus. Les modalités de transmission du droit à maintien dans les lieux en cas de décès du locataire sont en effet modifiées par les alinéas 5 et 6 du présent article. Du fait de cette suppression, le dispositif actuel de maintien dans les lieux ne s'applique plus qu'aux cas d'abandon de domicile ou de décès de l'occupant de bonne foi ;

– d’ajouter le partenaire lié à l’occupant de bonne foi ⁽¹⁾ par un pacte civil de solidarité à la liste des personnes qui peuvent bénéficier du droit à maintien dans les lieux. Cette précision permet en effet de prendre en compte dans le domaine du droit du logement les évolutions du droit civil.

Les alinéas 4 à 7 (b du 1^o de cet article) prévoient de préciser le droit au maintien dans les lieux en cas de décès du locataire. Ainsi qu’il vient d’être indiqué, le droit au maintien est actuellement, dans la rédaction de l’article 5 de la loi du 1^{er} septembre 1948, identique en cas d’abandon de domicile ou de décès du locataire ou de l’occupant de bonne foi. En particulier, dans ces cas, le droit au maintien ne peut être reconnu aux enfants mineurs que jusqu’à leur majorité.

L’application de cette disposition a donné lieu à une jurisprudence complexe de la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation ; celle-ci a en effet cherché à combiner l’application de cet article 5 de la loi du 1^{er} septembre 1948 avec celle de l’article 1742 du code civil, selon lequel « *le contrat de louage n’est point résolu par la mort du bailleur ni par celle du preneur* », impliquant au contraire que le droit au maintien soit transmis aux héritiers du locataire du logement y compris après leur majorité.

La Cour de cassation a donc distingué le transfert du droit au bail et le transfert du droit au maintien dans les lieux : dans le cas du transfert du droit au bail, ce sont les règles de l’article 1742 du code civil qui s’appliquent (Cass. 3^e civ., 8 décembre 1999, n^o 98-13.416). Logiquement, les dispositions de l’article 5 de la loi du 1^{er} septembre 1948 auraient dû être applicables en cas de transfert du seul droit au maintien dans les lieux, mais la Cour de cassation a également fait primer l’application de l’article 1742 du code civil dans ce domaine, en prévoyant que le droit au maintien est transmissible aux enfants, y compris lorsqu’ils sont majeurs (Cass., 3^e civ., 23 juin 1998, n^o 96-12.872).

Afin de clarifier la situation, **le cinquième alinéa** prévoit donc que, nonobstant les dispositions de l’article 1742 du code civil, même en l’absence de délivrance d’un congé au locataire, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire. Cet alinéa prévoit également que le contrat de bail est également résilié de plein droit en cas d’abandon de domicile par le locataire, même en l’absence de délivrance d’un congé.

Le sixième alinéa prévoit en outre que le bénéfice du maintien dans les lieux appartient aux personnes mentionnées au I du présent article. Par cette précision, le juge civil ne pourra donc plus se fonder sur l’article 1742 du code civil pour prononcer le droit au maintien dans un tel logement pour les héritiers du locataire lorsqu’ils sont majeurs.

(1) D’après le second alinéa de l’article 4 de cette loi, « *sont réputés de bonne foi les locataires, sous-locataires, cessionnaires de baux, à l’expiration de leur contrat, ainsi que les occupants qui, habitant dans les lieux en vertu ou en suite d’un bail écrit ou verbal, d’une sous-location régulière, d’une cession régulière d’un bail antérieur, d’un échange opéré dans les conditions, exécutent leurs obligations* ».

Le septième alinéa prévoit que le juge se prononce en fonction des intérêts en présence en cas de demandes multiples. Il s'agit de permettre au juge de trancher les litiges quand plusieurs personnes peuvent prétendre au maintien dans les lieux.

Le huitième alinéa procède à une coordination des paragraphes de cet article.

Le neuvième alinéa (2°) abroge l'article 9 *bis* de la loi du 1^{er} septembre 1948, prévoyant que dans un rayon de 50 kilomètres de l'emplacement des anciennes fortifications de Paris et dans les communes dont la population est égale ou supérieure à 10 000 habitants, la résiliation peut être demandée par le bailleur en cas de décès du locataire et de non-occupation effective du local, dans les trois mois du décès, par les héritiers ou les ayants droit ; cette disposition est en effet rendue obsolète par celles du cinquième alinéa.

En outre, cet article de la loi du 1^{er} septembre 1948 prévoit que, en cas de carence des héritiers et des ayants droit, le bailleur peut, à l'expiration du délai d'un mois à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, demander à la juridiction compétente l'autorisation de faire ouvrir les portes, de faire procéder à un inventaire par ministère d'huissier et à l'enlèvement des meubles, qui sont entreposés chez un garde-meuble aux frais de la succession.

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

Après l'article 18

La Commission a *rejeté* deux amendements similaires de MM. Rodolphe Thomas et Jean-Pierre Abelin prévoyant que les accords collectifs locaux conclus entre les bailleurs et les associations de locataires peuvent porter sur la liste des charges pouvant être qualifiées de récupérables.

Article additionnel après l'article 18

Interdiction de refuser une caution locative située en outre-mer

La Commission a *adopté* un amendement de M. Jérôme Bignon prévoyant que le bailleur ne peut refuser une caution au motif que celle-ci est située en dehors du territoire métropolitain.

Votre rapporteur a en effet indiqué que cette disposition permettrait notamment d'éviter que les parents résidant outre-mer se voient refuser par les bailleurs la possibilité de se porter caution pour leurs enfants venus étudier en métropole (**amendement n° 68**).

Après l'article 18

La Commission a *rejeté* un amendement de M. Rodolphe Thomas visant à prendre en compte, dans les charges récupérables, les dépenses engagées par le bailleur pour l'entretien courant des ascenseurs.

Article additionnel après l'article 18

Modalités de calcul des charges récupérables

La Commission a *adopté* un amendement du rapporteur tendant à préciser que le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprises, pris en compte pour le calcul des charges récupérables, correspond à la dépense, toutes taxes comprises, acquittée par le bailleur, rendant ainsi sans objet un amendement similaire de M. Rodolphe Thomas.

Votre rapporteur a précisé que son amendement avait pour objet de surmonter les difficultés occasionnées, en matière de calcul des charges récupérables, par une jurisprudence de la Cour de Cassation, qui impose que soient retiré du calcul de ces charges la marge bénéficiaire de l'entreprise, alors même que le bailleur n'a pas les moyens de la connaître (**amendement n° 69**).

CHAPITRE III

AUTRES DISPOSITIONS

[Division et intitulé nouveau]

Avant l'article 19

La Commission a examiné trois amendements de M. Jean-Yves Le Bouillonnet visant respectivement à donner une définition de la profession de marchand de biens, à énoncer les conditions auxquelles serait subordonné l'exercice de cette activité, et à réserver aux seuls bailleurs n'ayant pas la qualité de marchand de biens le congé pour vendre prévu à l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

Après que M. Jean-Yves Le Bouillonnet eut indiqué qu'il s'agissait de réglementer et de moraliser cette profession, la Commission a *rejeté* ces amendements, conformément à l'avis de votre rapporteur qui a indiqué que le gouvernement travaillait actuellement à une telle réforme.

Article 19 (nouveau)

Délai supplémentaire d'adaptation des copropriétés à la loi SRU

Cet article, inséré à l'initiative de la commission des affaires économiques du Sénat, modifiant les articles 49 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, et l'article 75 de la loi n° 200-1208 du 13 décembre 2000, dite loi « SRU », vise à retarder l'entrée en vigueur de deux dispositions prévues par cette dernière loi concernant les modalités de fonctionnement des copropriétés des immeubles bâtis, concernant d'une part les adaptations devant être apportées au règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives depuis son établissement, et d'autre part l'entrée en vigueur des nouvelles normes comptables applicables aux comptes du syndicat.

Le premier alinéa (I) de cet article, modifiant l'article 49 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 vise à porter de cinq à huit ans le délai suivant le vote de la loi SRU dans lequel l'assemblée générale décide, à la majorité des voix exprimées, les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives depuis son établissement. En l'état actuel du droit, cette modification aurait dû être effective au 14 décembre 2005, mais de nombreux représentants des copropriétaires ont signalé que ce délai avait été trop court pour procéder à cette mise à jour.

Le second alinéa, modifiant le second alinéa du III de l'article 75 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, prévoit en outre de reporter du 1^{er} janvier 2006 au 1^{er} janvier 2007 les nouvelles règles comptables prévues par la loi SRU.

Actuellement, cet alinéa de l'article 75 de la loi SRU prévoit que les dispositions de l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, insérées par l'article 120 de la loi SRU, et les dispositions du II de l'article 75 de la loi SRU entreront en vigueur au 1^{er} janvier 2006, c'est-à-dire :

– la disposition selon laquelle les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par décret et prévoyant en outre que les comptes doivent être présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé ;

– la disposition selon laquelle le syndic est chargé d'établir le budget prévisionnel, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.

Rappelons que ces dispositions devaient initialement entrer en vigueur au 1^{er} janvier 2004. Cette entrée en vigueur a été reportée au 1^{er} janvier 2005 par l'article 89 de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003, puis au 1^{er} janvier 2006 par l'article 119 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale. Le présent projet de loi ne fait donc que poursuivre le report de l'application de cette disposition.

Le présent alinéa prévoit en outre que les comptes du syndicat sont tenus conformément aux règles prévues par le décret mentionné à l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée à partir du premier exercice comptable commençant à compter du 1^{er} janvier 2007.

Cette disposition fait référence au décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat de copropriétaires. Elle permet de préciser que lorsque les comptes sont arrêtés en cours d'année, les nouvelles règles s'appliqueront au premier exercice réalisé dans le courant de l'année 2007.

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

Article additionnel après l'article 19

Imputation par le syndicat de copropriété des frais de recouvrement d'une créance au propriétaire débiteur

La Commission a examiné un amendement de votre rapporteur tendant à permettre que les frais exposés par le syndicat pour le recouvrement d'une créance à l'encontre d'un copropriétaire soient imputés à ce dernier, et non à la copropriété.

Après que M. Jean-Yves Le Bouillonnet a estimé que cet amendement lui paraissait satisfait par le droit en vigueur, la Commission a *adopté* cet amendement (**amendement n° 70**).

Article additionnel après l'article 19

Simplification des obligations comptables des petites copropriétés

La Commission a *adopté* un amendement de votre rapporteur visant à dispenser les syndicats comportant moins de dix lots et dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 euros de l'obligation de tenir une comptabilité en partie double, ainsi que de permettre à ces mêmes syndicats de ne constater leurs engagements qu'en fin d'exercice (**amendement n° 71**).

Article 20 (nouveau)

Extension du régime du délai de rétractation de l'acquéreur non professionnel d'un bien immobilier

<p>Cet article, inséré à l'initiative de la commission des lois du Sénat, a pour objet d'apporter certaines adaptations au délai de réflexion et de rétractation de sept jours suivant la signature d'un contrat de vente dont bénéficie l'acquéreur non professionnel d'un bien immobilier, prévu par l'article 72 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.</p>

Rappelons que la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 avait prévu au profit des acquéreurs immobiliers non professionnels un délai de réflexion et de rétractation de sept jours, sauf délai plus long prévu par une disposition légale. Ce délai s'appliquait aux actes sous seing privé ayant pour objet l'acquisition, la construction, l'attribution en jouissance ou la location-accession d'immeubles neufs d'habitation, à compter de la réception de la lettre recommandée avec avis de réception par l'acquéreur.

La loi SRU a abrogé ce texte à compter du 1^{er} juin 2001, en prévoyant à compter de cette date un dispositif plus protecteur pour l'acquéreur, reposant sur deux dispositifs distincts :

– un délai de **rétractation** de sept jours pour l'acquéreur non professionnel suivant la signature d'un **acte sous seing privé** ⁽¹⁾ ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière ;

– un délai de **réflexion** de sept jours pour l'acquéreur non professionnel lorsqu'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est dressé en **la forme authentique** ⁽²⁾. Ce projet d'acte doit être remis à l'acquéreur et ne peut être signé pendant ce délai.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, le délai de rétractation ne s'applique qu'à ce contrat préliminaire ou à cette promesse. Cette disposition vise soit le **pacte de préférence**, c'est-à-dire une convention par laquelle le propriétaire d'un bien s'engage envers une personne, au cas où il déciderait de le vendre, à le lui céder par préférence aux conditions alors offertes par d'autres acquéreurs potentiels ou à un prix déjà fixé, soit, plus communément, la promesse unilatérale de vente – ou **promesse de vente** – comportant un engagement du promettant de vendre l'immeuble promis aux conditions prévues, si le bénéficiaire lève l'option, soit la promesse synallagmatique de vente – ou **compromis de vente** – par laquelle les deux parties s'engagent simultanément et réciproquement à vendre et acheter un immeuble déterminé pour un prix déterminé.

Selon les informations fournies à votre rapporteur, la rédaction actuelle de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, distinguant le régime des actes sous seing privé et les actes dressés en la forme authentique, est source d'une certaine complexité pour les professionnels, dans la mesure où elle

(1) Un acte sous seing privé se définit comme un acte n'ayant pas été réalisé en la forme authentique, dont la définition est donnée ci-dessous.

(2) Rappelons que les ventes d'immeubles de gré à gré, pour pouvoir être publiées au bureau des hypothèques, doivent obligatoirement être dressées en la forme authentique. Ainsi, elles sont valables entre les parties du fait de leur accord, mais l'acte authentique la rend aussi opposable au tiers. Les notaires disposent d'un monopole pour recevoir ce type d'actes.

conduit à imposer l'application du régime du délai de réflexion aux avant-contrats lorsqu'ils sont réalisés en la forme authentique.

Or, le régime applicable aux actes dressés en la forme authentique est très restrictif : conformément au troisième alinéa de l'article L. 271-2 du code de la construction et de l'habitation, « aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de sept jours ». Par comparaison, le régime du délai de rétractation est plus souple puisque certains versements peuvent être autorisés, et les parties peuvent, notamment, convenir d'un versement à une date postérieure à l'expiration du délai de sept jours.

Le présent article, en rapprochant le régime du délai de rétractation et celui du délai de réflexion, vise donc essentiellement à clarifier le régime des avant-contrats, en les soumettant explicitement au régime du délai de rétractation, qu'ils aient été ou non dressés en la forme authentique.

Le second alinéa (1^o) prévoit donc de supprimer la limitation du régime du délai de rétractation aux actes réalisés sous seing privé. De ce fait, certains actes dressés en la forme authentique pourront être soumis au régime du délai de rétractation, notamment les avant-contrats réalisés sous cette forme ; pour ces actes, l'encadrement des versements par l'acquéreur sera donc désormais celui prévu par le régime du délai de rétractation et non plus celui prévu par le régime du délai de réflexion.

Les alinéas 3 à 5 (2^o) clarifient en conséquence la rédaction des deux derniers alinéas de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation en vigueur ;

– en premier lieu, cette nouvelle rédaction conduit à placer en premier la disposition selon laquelle la signature d'un avant-contrat ou d'une promesse de vente unilatérale ou synallagmatique entraîne l'application du délai à cet acte et non à la vente définitive, ce qui permet d'indiquer clairement que les avant-contrats ne sont plus soumis au régime du délai de réflexion, mais à celui du délai de rétractation ;

– en second lieu, la nouvelle rédaction du dernier alinéa de cet article conduit à limiter le régime du délai de réflexion au seul « *contrat constatant ou réalisant la convention* » lorsqu'il est dressé en la forme authentique, c'est-à-dire au contrat définitif de vente, alors que la rédaction actuelle inclut tout acte dressé en la forme authentique, y compris éventuellement un avant-contrat réalisé sous cette forme, dans le régime du délai de réflexion.

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

Après l'article 20

La Commission a *rejeté* un amendement de M. Rodolphe Thomas visant à instaurer un plafond d'endettement, par le biais des crédits à la consommation, d'un montant fixé par décret au-delà duquel le prêteur, après concertation avec les établissements de crédits et les associations de consommateurs, ne pourrait accepter de réaliser le prêt.

Elle a également *rejeté* un amendement de M. Jean-Pierre Abelin tendant à créer un fichier national des crédits aux particuliers pour des besoins non professionnels.

Article 21 (nouveau)

Extension du statut d'agent commercial aux collaborateurs non salariés d'un agent immobilier

Cet article, inséré à l'initiative de la commission des lois du Sénat, modifiant l'article 4 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, vise à clarifier le statut des collaborateurs non salariés d'un agent immobilier.

Rappelons que ces collaborateurs⁽¹⁾ sont des personnes physiques ou morales, salariés ou professionnels indépendants, collaborant avec un agent immobilier. Lorsqu'ils sont indépendants, ils sont liés à l'agent immobilier par un contrat de mandat écrit au terme duquel ils s'engagent à représenter l'agent immobilier auprès de sa clientèle. La qualité de travailleur indépendant, par opposition au statut de salarié, exclut tout lien de subordination entre le négociateur et l'agent immobilier.

Actuellement, l'article 4 de cette loi prévoit que toute personne habilitée par un titulaire de la carte professionnelle⁽²⁾ à négocier, s'entremettre ou s'engager pour le compte de ce dernier justifie de sa qualité et de l'étendue de ses pouvoirs dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Conformément à l'article 9 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, les collaborateurs-négociateurs doivent posséder une attestation d'habilitation, appelée communément « *carte grise* ». Cette carte grise est délivrée par les services préfectoraux après vérification de l'absence d'incapacité ou d'interdiction d'exercer. En effet, l'article 4 de la loi du 2 janvier 1970 prévoit que les personnes ainsi visées sont soumises aux dispositions du titre II de cette loi, c'est-à-dire aux

(1) Ces collaborateurs sont aussi parfois appelés négociateurs ou collaborateurs-négociateurs.

(2) L'article 3 de cette loi prévoit que les activités d'achat, de vente, d'échange, de location ou sous-location d'immeubles bâtis ou non bâtis, de fonds de commerce et de divers biens immobiliers ne peuvent être réalisées que par les personnes physiques ou morales titulaires d'une carte professionnelle délivrée par le préfet.

dispositions prévoyant les conditions dans lesquelles les agents immobiliers peuvent être frappés d'une incapacité d'exercer pour tout crime ou certains délits.

Selon les informations fournies à votre rapporteur, en l'absence de plus de précision dans la loi du 2 janvier 1970 précitée, s'agissant notamment de leurs conditions de rémunération et d'activité, la pratique a voulu que les négociateurs soient à la fois soumis aux dispositions spécifiques de la loi du 2 janvier 1970 précitée et aux dispositions, plus générales, régissant les agents commerciaux statutaires, prévues par le chapitre IV du titre III du livre I^{er} du code de commerce⁽¹⁾. Pourtant, l'article L. 134-1 du code de commerce, qui définit la notion d'agent commercial, prévoit dans son dernier alinéa que « *ne relèvent pas des dispositions du présent chapitre les agents dont la mission de représentation s'exerce dans le cadre d'activités économiques qui font l'objet, en ce qui concerne cette mission, de dispositions particulières* », ce qui aurait pu laisser penser que les négociateurs-collaborateurs relèvent uniquement des dispositions de la loi du 2 janvier 1970.

Faisant application de cette disposition, la chambre commerciale de la Cour de cassation a, dans un arrêt du 7 juillet 2004⁽²⁾, écarté l'application du statut d'agent commercial aux collaborateurs-négociateurs, ce qui conduit ces derniers à être soumis au droit commun du mandat.

Cette situation a, semble-t-il, créé un sentiment très fort d'insécurité juridique dans cette profession, dans la mesure où l'arrêt précité a conduit à l'annulation du contrat liant le négociateur-collaborateur et la société immobilière pour laquelle il travaillait.

Afin d'éviter ce sentiment d'insécurité, **le second alinéa** de cet article prévoit que les dispositions du code de commerce relatives aux agents commerciaux, faisant l'objet du chapitre IV du titre III du livre I^{er} du code de commerce, sont applicables aux collaborateurs-négociateurs lorsqu'ils ne sont pas salariés. En effet, seuls les collaborateurs indépendants sont susceptibles d'avoir vu leur statut régi par ces dispositions du code de commerce.

Le troisième alinéa prévoit en outre que les collaborateurs exerçant déjà leur activité à titre non salarié à la date d'entrée en vigueur de l'alinéa précédent doivent s'immatriculer en qualité d'agents commerciaux dans les neuf mois à compter de cette date.

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

(1) Ces agents commerciaux sont dits « statutaires » dans la mesure où leur statut est prévu par les articles L. 134-1 à L. 134-17 du code de commerce, ce qui les distingue des agents soumis au droit commun du mandat prévu par les articles 1984 et suivants du code civil.

(2) Cass. Com., 7 juillet 2004 n° 02-18-135.

Article 22 (nouveau)

Lutte contre les discriminations dans l'attribution de logements

Cet article, inséré à l'initiative du Gouvernement, modifiant l'article 9 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce et prévoyant les modalités de mise en œuvre de cette modification, a pour objet de lutter contre les discriminations dans l'attribution de logement par les agents immobiliers et les collaborateurs de ces agents immobiliers.

Les deux premiers alinéas (paragraphe I) visent à modifier le deuxième paragraphe de l'article 9 de la loi du 2 janvier 1970 précité, prévoyant actuellement la liste des infractions, faisant l'objet d'une peine de trois mois d'emprisonnement sans sursis, entraînant l'interdiction de se livrer ou de prêter son concours d'une manière habituelle, même à titre accessoire aux opérations d'achat, de vente, d'échange, de location ou de sous-location d'immeubles bâtis ou non et de certains autres biens immobiliers appartenant à autrui.

A cette liste très complète, puisqu'elle prévoit actuellement 20 infractions différentes pouvant, dans les conditions exposées ci-dessus, entraîner une incapacité d'exercer la fonction d'agent immobilier ou de collaborateur-négociateur d'un agent immobilier, ces alinéas prévoient d'ajouter l'une des infractions prévues à la section 1 du chapitre V du titre II du livre II du code pénal.

Rappelons rapidement que, conformément à l'article 225-1 du code pénal, une discrimination consiste dans la distinction opérée et entre les personnes physiques ou morales en raison de leur origine, de leur sexe, de leur situation de famille, etc. L'article 225-2 de ce code pénal prévoit en outre qu'une telle discrimination est punie de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende lorsqu'elle conduit à refuser la fourniture d'un bien ou d'un service, ce qui comprend les activités mentionnées ci-dessus par les agents immobiliers et leurs collaborateurs.

Les alinéas 3 et 4 (paragraphe II) prévoient en outre les modalités d'entrée en vigueur des dispositions du paragraphe ci-dessus.

Le troisième alinéa prévoit que les personnes exerçant une profession ou une activité mentionnée aux articles 1^{er} et 4 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, c'est-à-dire les agents immobiliers et leurs collaborateurs, qui, antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi, ont été condamnées pour des faits énoncés au premier paragraphe ne peuvent exercer leur activité à compter de l'entrée en vigueur de celle-ci. Certains agents immobiliers ou leurs collaborateurs ont en effet été récemment condamnés pour des faits de discrimination dans l'exercice de leur profession mais cette condamnation n'a pas conduit à les empêcher de continuer à exercer. Cette disposition a donc pour objet de durcir le droit existant, en permettant l'application rétroactive du projet de loi aux condamnations déjà prononcées.

Le quatrième alinéa prévoit que ces personnes peuvent toutefois, dans un délai de trois mois suivant la date de publication de la présente loi, demander à la juridiction qui les a condamnées ou, en cas de pluralité de condamnations, à la dernière juridiction qui a statué, soit de les relever de l'incapacité dont elles sont frappées, soit d'en déterminer la durée. Les personnes qui font usage de ce droit peuvent exercer leur profession ou leur activité jusqu'à ce qu'il soit statué sur leur demande.

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

Article 23 (nouveau)

(article L. 313-32-1 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation)

Versement des deux tiers du montant du 1 % logement aux collecteurs associés de l'Union d'économie sociale du logement

Cet article, introduit dans le présent projet de loi suite à un amendement du Gouvernement, a pour objet de procéder au versement des deux tiers du montant de la participation des employeurs à l'effort de construction, c'est-à-dire du « 1 % logement », aux collecteurs associés de l'Union d'économie sociale du logement, en introduisant à cet effet un nouvel article L. 313-32-1 dans le code de la construction et de l'habitation.

D'après l'intervention du ministre de la cohésion sociale M. Jean-Louis Borloo lors de l'examen de cet amendement au Sénat, ce prélèvement a pour objet de financer l'exécution des conventions entre l'Etat et l'UESL, en particulier la convention du 27 octobre 2004, mises en place dans le cadre du plan de cohésion sociale. Cette mesure devrait permettre de mieux centraliser les sommes acquittées au titre du 1 % logement et de les consacrer ainsi plus efficacement à la satisfaction du plan de cohésion sociale. Actuellement, le 1 % logement est directement collecté par les comités interprofessionnels du logement ou les chambres de commerce et d'industrie membres de l'UESL, et affecté par eux.

RAPPELS SUR LA PARTICIPATION DES EMPLOYEURS A L'EFFORT DE CONSTRUCTION

La participation des employeurs à l'effort de construction est née, dans les années 40, de l'initiative volontaire de groupements d'entreprises désirant faciliter le logement de leurs salariés. Cette participation a été rendue obligatoire en 1953 pour les entreprises non agricoles de plus de 10 salariés, avec un taux initialement fixé à 1 % de la masse salariale, d'où son appellation usuelle de « 1 % logement ».

A la suite de réductions successives, le taux est fixé, depuis 1992, à 0,45 % de la masse salariale de l'entreprise. Cette réduction a été compensée par un versement de 0,50 % de la masse salariale au fonds d'aide au logement (FNAL) qui gère l'allocation de logement à caractère social (ALS).

Le 1 % logement est versé par 180 000 entreprises environ, et géré par les 147 comités interprofessionnels du logement (CIL) et 38 chambres de commerce et d'industrie

(CCI), regroupés au sein de l'Union d'économie sociale pour le logement. Les CCI et CIL assurent 95 % de sa collecte, le solde étant collecté par les organismes d'HLM et les sociétés d'économie mixte, et la SCIF, qui est une société immobilière filiale de la SNCF.

L'UESL vise donc à donner une dynamique à l'utilisation du 1 % logement, en représentant les intérêts des associés, en concluant avec l'Etat des conventions définissant des politiques nationales d'emploi des fonds ainsi collectés, en élaborant des recommandations à destination de ses associés.

Pour l'exécution des conventions signées avec l'Etat, l'UESL dispose d'un fonds d'intervention, auquel les associés apportent une contribution dont le montant est fixé par le conseil d'administration de l'UESL. Ce fonds contribue à l'adaptation des ressources des associés collecteurs aux besoins locaux des politiques nationales et locales d'emploi du 1 % logement.

Notons enfin que la loi n° 87-1128 du 31 décembre 1987 a mis en place l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction qui joue essentiellement un rôle de proposition, de gestion et de contrôle du dispositif.

Le premier alinéa du nouvel article L. 313-32-1 prévoit que les collecteurs associés de l'UESL reçoivent, dans un but de péréquation nationale, une partie – dont le montant est prévu par l'alinéa suivant – des sommes collectées au titre du 1 % logement par les organismes, agréés aux fins de les collecter, ayant le statut d'organisme d'habitations à loyer modéré ou de société d'économie mixte exerçant à titre principal une activité de construction, d'acquisition ou de gestion de logements sociaux.

Les collecteurs associés de l'UESL sont visés par l'article L. 313-18 du code de la construction et de l'habitation comme étant :

– à titre obligatoire, chaque organisme collecteur agréé aux fins de participer à la collecte du 1 % logement et ayant le statut d'association à caractère professionnel ou interprofessionnel (c'est-à-dire les comités interprofessionnels du logement) ;

– à titre obligatoire, chaque chambre de commerce et d'industrie agréé aux fins de participer à la collecte du 1 % logement ;

– sur demande, toute organisation interprofessionnelle et représentative au plan national de salariés ou d'entreprises assujetties au versement de la participation des employeurs à l'effort de construction (c'est-à-dire les organismes d'HLM, les sociétés d'économie mixte et la SCIF).

Seuls les organismes d'HLM et les sociétés d'économie mixte de cette dernière catégorie sont concernés par le prélèvement prévu par cet alinéa, qui sera par conséquent réaffecté aux associés collecteurs des deux premières catégories. Selon les informations fournies à votre rapporteur, ce prélèvement devrait représenter 15 millions d'euros par an.

Cet alinéa prévoit que ce prélèvement doit permettre d'exécuter les conventions mentionnées au 2° de l'article L. 313-9 du code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire les conventions définissant des politiques d'emploi des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction et des ressources du fonds d'intervention de l'union, à mettre en œuvre par les associés collecteurs.

Le second alinéa de ce nouvel article prévoit que ce versement, fixé à deux tiers des sommes collectées par les personnes visées à l'alinéa précédent au titre du 1 % logement est effectué avant le 30 juin de chaque année, accompagné d'une déclaration également adressée au représentant de l'Etat dans le département du siège de l'organisme.

Cet alinéa prévoit que ce versement n'inclut aucun fonds de la fraction de la participation mentionnée à l'article L. 313-9 du code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire de la fraction de la somme collectée au titre du 1 % logement devant être, dans la limite d'un neuvième du montant total, réservée par priorité aux logements des travailleurs immigrés et de leurs familles.

Le troisième alinéa de cet article prévoit que les organismes soumis à ce versement qui ne s'en sont pas acquittés avant le 30 juin de chaque année sont passibles d'une pénalité dont le montant est au plus égal aux sommes collectées au cours de l'année précédente, prononcée par le ministre chargé du logement après que l'organisme a été appelé à présenter ses observations. La dernière phrase de cet alinéa prévoit que ces pénalités sont recouvrées au profit de l'Etat comme les créances étrangères à l'impôt et au domaine.

Le second paragraphe de cet article prévoit que les dispositions du premier paragraphe s'appliquent aux sommes collectées au titre du 1 % logement à compter du 1^{er} janvier 2006.

La Commission a *adopté* un amendement de votre rapporteur visant à faire coïncider le prélèvement exceptionnel de l'Union d'Economie Sociale pour le Logement sur les organismes collecteurs avec la durée du plan de cohésion sociale, rendant ainsi sans objet un amendement similaire de M. Rodolphe Thomas (**amendement n° 72**).

Le troisième paragraphe prévoit enfin de corriger une rédaction redondante dans les articles L. 313-4 du code de la construction et de l'habitation et dans l'article 235 *bis* du code général des impôts.

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

Article 24 (nouveau)

Prise en compte de l'exigence d'insertion sociale des habitants des zones urbaines sensibles dans la charte d'insertion de l'ANRU

Cet article, modifiant le 10^{ème} article de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, a pour objet d'élargir les exigences que l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) doit prendre en compte dans sa charte d'insertion en vue de les intégrer dans le programme national de rénovation urbaine.

Actuellement, l'ANRU, établissement public à caractère industriel et commercial ayant pour objectif de promouvoir la mixité sociale et le développement durable par la réalisation du programme de rénovation urbaine dans les quartiers sensibles créés par la loi du 1^{er} août 2003 précitée, doit élaborer et adopter, dans les neuf mois suivant sa création, une charte d'insertion qui intègre dans le programme de rénovation urbaine les exigences d'insertion professionnelle des habitants des zones urbaines sensibles.

Conformément à l'article 6 de cette loi, le programme de rénovation urbaine consiste à restructurer, dans un objectif de mixité sociale et de développement durable, les quartiers classés en zone urbaine sensible et, à titre exceptionnel, ceux présentant des caractéristiques économiques et sociales analogues. Il comprend diverses opérations d'aménagement urbain, et prévoit la construction de 250 000 logements locatifs sociaux entre 2004 et 2011.

Cet article a pour objet de prévoir que la charte d'insertion de l'ANRU doit également intégrer dans le programme de rénovation urbaine les exigences d'insertion sociale, et non plus seulement professionnelle, des habitants des zones urbaines sensibles.

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

Article 25 (nouveau)

Accord de gestion urbaine de proximité des opérations de rénovation urbaine menées par l'ANRU

Cet article, insérant un nouvel alinéa dans l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003, vise à ce que les opérations de rénovation urbaine menées par l'ANRU soit mises en œuvre dans le cadre d'un accord de gestion urbaine de proximité signé entre les parties à la convention, les associations de proximité et les services publics de l'Etat et des collectivités territoriales.

Actuellement, le quatrième alinéa de cet article prévoit que les concours financiers de l'ANRU sont destinés à des opérations d'aménagement urbain, à la

réhabilitation, la résidentialisation, la démolition et la construction de nouveaux logements sociaux, à l'acquisition ou la reconversion de logements existants, à la création, la réhabilitation d'équipements publics ou collectifs, à la réorganisation d'espaces d'activité économique et commerciale, à l'ingénierie, à l'assistance à la maîtrise d'ouvrage, au relogement et à la concertation, ou à tout investissement concourant à la rénovation urbaine de tous les quartiers des zones urbaines sensibles ou présentant des caractéristiques analogues.

Cet alinéa a donc pour objet d'entourer les opérations de l'ANRU de davantage de concertation, notamment avec les associations de proximité.

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

Après l'article 25

Suivant l'avis de votre rapporteur, la Commission a *rejeté* un amendement de M. Jean-Pierre Abelin assouplissant les modalités de versement du prélèvement sur les ressources fiscales des communes prévu par l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation.

Elle a examiné ensuite un amendement présenté par M. Martial Saddier prévoyant la possibilité pour les maires et les présidents d'établissements publics de coopération intercommunale d'ajuster la part du montant de la taxe d'habitation applicable aux résidences secondaires situées dans leur périmètre de compétence.

Votre rapporteur a estimé que la rédaction de l'amendement devait être précisée, notant toutefois que le droit en vigueur permettait de majorer la taxation des résidences secondaires. En conséquence, M. Martial Saddier a *retiré* son amendement.

Article additionnel après l'article 25

Pérennisation de la convention d'expérimentation entre l'Etat et l'Union de l'économie sociale du logement du 15 juillet 2004

La Commission a examiné un amendement de M. Martial Saddier prévoyant de pérenniser les dispositions prévues dans la convention d'expérimentation signée le 15 juillet 2004 entre l'Etat et l'Union d'Economie Sociale pour le Logement (UESL).

M. Martial Saddier a indiqué que ce dispositif donnait pleinement satisfaction, notamment dans le domaine du logement des saisonniers, et qu'il convenait de le pérenniser au-delà de 2007. Se déclarant défavorable à l'adoption d'un tel amendement, votre rapporteur a estimé qu'il convenait de tirer les conséquences de cette expérimentation avant de la pérenniser.

La Commission a *adopté* cet amendement (**amendement n° 73**).

Après l'article 25

La Commission a examiné un amendement de M. Martial Saddier portant le plafond de subvention de l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat dans le cadre d'un changement d'usage à 400 euros par mètre carré. Après que votre rapporteur eut souligné que cet amendement modifiait un article réglementaire du code de l'urbanisme et ne relevait donc pas du domaine législatif, M. Martial Saddier a *retiré* son amendement.

Article 26 (nouveau)

Éligibilité des départements d'outre-mer au volet logement du plan de cohésion sociale

Cet article, complétant l'article 87 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale, prévoit que les départements d'outre-mer sont éligibles à l'ensemble des mesures de soutien et de relance du logement social, à la mise en place du volet logement du plan de cohésion sociale avec notamment la mobilisation de la ligne budgétaire unique.

Rappelons que la ligne budgétaire unique désigne un chapitre budgétaire intitulé « *Logement des populations des départements d'outre-mer* » sur lequel sont imputées toutes les aides de l'Etat au logement. D'après le dernier rapport spécial consacré aux crédits de l'outre-mer, plus de 105 millions d'euros ont été consacrés, sur cette ligne, au financement des actions en faveur du logement et de la résorption de l'habitat insalubre entre 2000 et 2004.

Actuellement, l'article 87 de la loi du 18 janvier 2005 prévoit que, sans tenir compte du programme national de rénovation urbaine prévu par la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, 500 000 logements locatifs sociaux seront financés, entre 2005 et 2009, selon une programmation annuelle prévue par cet article.

Les dispositions relatives à la programmation financière du plan de cohésion sociale dans le domaine du logement font l'objet des articles 81 à 87 de la loi du 18 janvier 2005 précitée, et prévoient :

– la création de 5 800 places supplémentaires d'hébergement des personnes et des familles en difficulté, avec 3 938 millions d'euros entre 2005 et 2009. Ces nouvelles capacités d'hébergement comprennent 1 800 places en centres d'hébergement et de réinsertion sociale, créées à raison de 800 en 2005 et de 500 chacune des deux années suivantes, et 4 000 places en centres d'accueil des demandeurs d'asile, créées à raison de 2 000 en 2005 et de 1 000 au cours de chacune des deux années suivantes. ;

– la construction de 500 000 logements locatifs sociaux financés selon une programmation annuelle entre 2005 et 2009 ;

– la création de 4 000 places en maisons relais, à raison de 1000 en 2005 et 1 500 chacune des deux années suivantes, avec un montant de 107 millions d'euros prévu entre 2005 et 2009.

La rédaction actuelle de ces articles de la loi du 18 janvier 2005 n'opère pas de distinction entre la métropole et les départements d'outre-mer, mais la rédaction du présent article permet d'indiquer sans équivoque possible que les départements d'outre-mer bénéficieront des mêmes mesures que la métropole dans le domaine du logement et notamment du logement social.

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

Article 27 (nouveau)

(article L. 710-7-1 [nouveau] du code de l'urbanisme)

Application à Mayotte

Cet article a pour objet de rendre applicable certaines des dispositions du présent projet de loi à Mayotte.

Le premier alinéa rend applicable à Mayotte, sous réserve des dispositions des deux alinéas suivants, les dispositions suivantes :

– le II de l'article 1^{er}, c'est-à-dire la disposition permettant à l'Etat et à ses établissements publics de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ;

– l'article 2, qui vise à faciliter l'adaptation des documents d'urbanisme aux objectifs fixés en matière de logement, à l'exception du II de cet article, prolongeant jusqu'au 1^{er} janvier 2010 le délai limite fixé par le code de l'urbanisme pour effectuer des révisions simplifiées des plans d'occupation des sols ;

– l'article 3, complétant la catégorie des permis de construire qui sont délivrés au nom de l'Etat par le maire ou le représentant de l'Etat.

Pour l'application du VII de l'article 2 prévoyant, dans certaines communes, que le conseil municipal peut délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements, dont une moitié au moins de logements sociaux, bénéficie d'une majoration du coefficient d'occupation des sols, **le second alinéa** de présent article prévoit de substituer à la notion de logement locatif social celle de logements locatifs « *financés en application de l'ordonnance n° 98-520 du 24 juin 1998 relative à l'action foncière, aux offices d'intervention économique dans le secteur de l'agriculture et la pêche et à l'aide*

au logement dans la collectivité territoriale de Mayotte », dans la mesure où cette ordonnance régit ce type de logements dans la collectivité de Mayotte.

Les trois derniers alinéas de cet article (2°) prévoient d'insérer dans le code de l'urbanisme un nouvel article L. 710-7-1, aux termes duquel l'avis du comité régional de l'habitat n'est pas requis en cas d'application du deuxième alinéa de l'article L. 123-14 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire lorsque, dans le cadre de la révision ou de la modification d'un plan local d'urbanisme en vue de le rendre compatible avec les directives territoriales d'aménagement ou les dispositions de la loi littoral ou de la loi montagne, le préfet engage et approuve d'office la révision ou la modification du PLU.

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

Après l'article 27

Suivant l'avis de votre rapporteur, la Commission a *rejeté* deux amendements présentés par M. Jean-Pierre Abelin :

– l'un permettant à un organisme d'HLM de vendre un immeuble en l'état futur d'achèvement à un autre organisme d'HLM ;

– l'autre permettant à un organisme d'HLM propriétaire de logements-foyers de les vendre à des collectivités territoriales ou à leurs groupements, à des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale ou à des organismes sans but lucratif.

*

* *

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

*

* *

En conséquence, la Commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire vous demande d'adopter le projet de loi portant engagement national pour le logement (n° 2709), modifié par les amendements figurant au tableau comparatif ci-après.

TABLEAU COMPARATIF

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
	<p data-bbox="475 479 778 568">Projet de loi portant engagement national pour le logement</p> <p data-bbox="464 665 788 797">CHAPITRE I^{ER} Mobilisation de la ressource foncière pour la réalisation de logements</p>	<p data-bbox="820 479 1123 568">Projet de loi portant engagement national pour le logement</p> <p data-bbox="809 665 1133 826">TITRE I^{ER} MOBILISATION DE LA RESSOURCE FONCIERE POUR LA REALISATION DE LOGEMENTS</p> <p data-bbox="842 862 1093 891">Article 1^{er} A (<i>nouveau</i>)</p> <p data-bbox="804 925 1133 1350"><i>I. - Avant le 1^{er} décembre 2007, le Gouvernement réforme le zonage des agglomérations servant à plafonner les différents plafonds et barèmes liés aux aides à la personne et aux aides à la pierre en matière de logement. Il tiendra compte de l'évolution de la démographie, de la sociologie et des coûts du foncier des agglomérations.</i></p> <p data-bbox="804 1384 1133 1899"><i>II. - Avant le 31 décembre 2006, le Gouvernement publie un rapport sur les conditions d'application du décret n° 85-1148 du 24 octobre 1985 relatif à la rémunération des personnels civils et militaires de l'Etat, des personnels des collectivités territoriales et des personnels des établissements publics d'hospitalisation. Il tiendra compte de l'évolution de la démographie, de la sociologie et des coûts du foncier des agglomérations.</i></p> <p data-bbox="804 1933 1133 2096">CHAPITRE I^{ER} Mobiliser les terrains publics en faveur du logement <i>[Division et intitulé nouveaux]</i></p>	<p data-bbox="1161 479 1465 568">Projet de loi portant engagement national pour le logement</p> <p data-bbox="1150 665 1474 826">TITRE I^{ER} MOBILISATION DE LA RESSOURCE FONCIERE POUR LA REALISATION DE LOGEMENTS</p> <p data-bbox="1241 862 1380 891">Article 1^{er} A</p> <p data-bbox="1252 925 1369 954">Supprimé</p> <p data-bbox="1241 987 1474 1016">(amendement n° 34)</p> <p data-bbox="1185 1933 1436 2063">CHAPITRE I^{ER} Mobiliser les terrains publics en faveur du logement</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
	<p style="text-align: center;">Article 1^{er}</p> <p>I. - La réalisation de logements sur des terrains 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.</p> <p>À cet effet, des décrets peuvent, jusqu'au 1^{er} janvier 2010, délimiter des périmètres dans lesquels les opérations mentionnées au premier alinéa ont <i>le caractère et les effets</i> d'opérations d'intérêt national au sens de l'article L. 121-2 du code de l'urbanisme.</p>	<p style="text-align: center;">Article 1^{er}</p> <p>I. - La réalisationterrains <i>bâties ou non bâties</i> appartenant ...</p> <p>... sociale.</p> <p>À cet ...</p> <p>... ont les effets ...</p> <p>... l'urbanisme. <i>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.</i></p> <p><i>Les communes et les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme concernés sont consultés sur les projets de décret. Leur avis est réputé favorable s'il n'a pas été donné dans un délai de deux mois suivant la notification du projet.</i></p>	<p style="text-align: center;">Article 1^{er}</p> <p>I. - La ...</p> <p>... sociale <i>et des objectifs fixés par l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation et par le programme local de l'habitat lorsqu'il existe sur le territoire concerné.</i></p> <p style="text-align: center;">(amendement n° 35)</p> <p><i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p><i>(Alinéa sans modification)</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p align="center">Code de l'urbanisme Livres III Aménagement foncier</p> <p>Art. L. 300-6. - Les collectivités territoriales et leurs groupements ainsi que les établissements publics d'aménagement créés en application de l'article L. 321-1 peuvent, après enquête publique effectuée dans les conditions définies aux articles L. 123-1 et suivants du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre. Les articles L. 122-15 et L. 123-16 sont alors applicables.</p>	<p>II. À l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, les mots :</p> <p align="center"><i>« Les collectivités territoriales et leurs groupements » sont remplacés par les mots : « L'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements ».</i></p>	<p align="center"><i>Ces décrets deviennent caducs à l'expiration d'un délai de dix ans suivant leur publication.</i></p> <p>II.- L'article L. 300-6 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :</p> <p>1° <i>Le début de la première phrase est ainsi rédigé : « L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales ... (le reste sans changement) »;</i></p> <p>2° <i>La seconde phrase est ainsi rédigée : « Les articles L. 122-15 et L. 123-16 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département, une région ou un établissement public d'aménagement a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme. »</i></p>	<p align="center"><i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p>II.- <i>(Sans modification)</i></p>
<p align="center">Livre II Préemption et réserves foncières Titre I Droits de préemption Chapitre III Dispositions communes au droit de préemption urbain, aux zones d'aménagement différé et aux périmètres provisoires</p> <p>Art. L. 213-1. - Sont soumis au droit de préemption institué par l'un</p>	<p>III – L'article L. 213-1 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi</p>	<p>III – L'article L. 213-1 du même code est complété par un g ainsi rédigé :</p>	<p>III.- <i>(Sans modification)</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>ou l'autre des deux précédents chapitres tout immeuble ou ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, lorsqu'ils sont aliénés, à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit, à l'exception de ceux qui sont compris dans un plan de cession arrêté en application des dispositions des articles L. 621-83 à L. 621-101 du code de commerce et dans une unité de production cédée en application de l'article L. 622-17 du même code.</p> <p>.....</p> <p>Ne sont pas soumis au droit de préemption :</p> <p>.....</p>	<p>rédigé :</p>		
<p>Livre I Règles générales d'aménagement et d'urbanisme Titre II Prévisions et règles d'urbanisme Chapitre I^{er} Dispositions générales communes aux schémas de cohérence territoriale, aux plans locaux d'urbanisme et aux cartes communales Section 1 Dispositions générales</p>	<p>« g) L'aliénation par l'État ou ses établissements publics de terrains situés dans les périmètres <i>délimités en application</i> du deuxième alinéa du I de l'article 1^{er} de la loi n° du portant engagement national pour le logement. »</p>	<p>« g) L'aliénation terrains <i>bâtis ou non bâtis, en vue de la réalisation des opérations de logements</i> situés dans les périmètres <i>mentionnés au</i> deuxième alinéa du I de l'article 1^{er} de la loi n° du portant engagement national pour le logement, <i>tant que les décrets visés au même alinéa ne sont pas caducs.</i> »</p> <p>Article 1^{er} bis (nouveau)</p> <p>Après l'article L. 121-2 du code de l'urbanisme, il est inséré un article ainsi rédigé :</p> <p>« Art. L. 121-2-1. – Le représentant de l'Etat dans le département transmet aux maires et aux président d'établissements publics de</p>	<p>Article 1^{er} bis</p> <p>(Sans modification)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>Code de la construction et de l'habitation Livre III Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement Titre préliminaire Politique d'aide au logement Chapitre II Programme local de l'habitat</p>		<p><i>coopération intercommunale compétents en matière de politique locale de l'habitat qui en font la demande la liste des immeubles situés sur leur territoire et appartenant à l'Etat et à ses établissements publics. »</i></p> <p><i>CHAPITRE II</i></p> <p><i>Faciliter l'adaptation des documents d'urbanisme aux objectifs fixés en matière de logement</i></p> <p><i>[Division et intitulé nouveaux]</i></p>	<p>Faciliter l'adaptation des documents d'urbanisme aux objectifs fixés en matière de logement</p>
<p>Art. L. 302-1.- Le programme local de l'habitat est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour l'ensemble de ses communes membres.</p>		<p>Article 2 A (<i>nouveau</i>)</p>	<p>Article 2 A</p>
<p>.....</p> <p>Le programme local de l'habitat définit, pour une durée au moins égale à six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées (1) en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.</p>		<p><i>L'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :</i></p>	<p><i>(Alinéa sans modification)</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>.....</p> <p>Code de l'urbanisme Chapitre III Plans locaux d'urbanisme du Titre II du Livre I</p> <p>Art. L. 123-1.- Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.</p> <p>.....</p>	<p>Article 2</p> <p>I. - Après l'article L. 123-12 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 123-12-1 ainsi rédigé :</p> <p>« Art. L. 123-12-1. - Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision</p>	<p>« A compter de la publication de la loi n° du portant engagement national pour le logement, un programme local de l'habitat est élaboré dans toutes les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, les communautés d'agglomération et les communautés urbaines. Son adoption doit intervenir dans un délai de trois ans à compter de la même date. »</p> <p>Article 2</p> <p>I A (nouveau). - Après le 14° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :</p> <p>« Le rapport de présentation peut comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. »</p> <p>I. - (Alinéa sans modification)</p> <p>« Art. L. 123-12-1. - Trois ...</p>	<p>« A compter ...</p> <p>adoption intervient dans ...</p> <p>... date. » (amendement n° 36)</p> <p>Article 2</p> <p>I A.- (Sans modification)</p> <p>I. - (Alinéa sans modification)</p> <p>« Art. L. 123-12-1. - Trois ...</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>Art. L 123-19 - Les plans d'occupation des sols approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée ont les mêmes effets que les plans locaux d'urbanisme. Ils sont soumis au régime juridique des plans locaux d'urbanisme défini par les articles L. 123-1-1 à L. 123-18. Les dispositions de l'article L. 123-1, dans leur rédaction antérieure à cette loi, leur demeurent applicables.</p> <p>Ils peuvent faire l'objet :</p> <p>.....</p> <p>b) D'une révision simplifiée selon les modalités définies par le huitième alinéa de l'article L. 123-13, si cette révision est approuvée avant le 1^{er} janvier 2006 et si elle a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, ou la rectification d'une erreur matérielle. L'opération mentionnée à la</p>	<p>du plan, le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, <i>notamment</i> au regard de la satisfaction des besoins en logements et au regard de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants <i>lorsque le rapport de présentation comporte un tel échéancier</i>. Au vu de cette analyse, il délibère sur le maintien du plan, propose sa modification ou décide sa mise en révision. Aussi longtemps que le plan n'a pas été mis en révision, le conseil municipal procède à une nouvelle analyse tous les trois ans. »</p>	<p>... plan, <i>un débat est organisé au sein du conseil municipal sur les</i> résultats de l'application du plan au regard de la satisfaction des besoins en logements <i>et, le cas échéant</i>, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. <i>Le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée du plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-6. Un tel débat est organisé</i> tous les trois ans aussi longtemps que le plan n'a pas été mis en révision. »</p>	<p>L. 123-6. Ce débat ...</p> <p>... révision. » (amendement n° 37)</p> <p>II. – Au ...</p> <p>... prévue par la section II du chapitre premier du titre II du livre premier ». (amendement n° 38)</p>
	<p>II. - Au quatrième alinéa de l'article L. 123-19 du même code, les mots : « 1^{er} janvier 2006 » sont remplacés par les mots : « 1^{er} janvier 2010 sous réserve de l'application de la procédure prévue aux articles L. 121-11 et suivants ».</p>	<p>II. - Au quatrième alinéa (b) de l'article ...</p> <p>... sous réserve, <i>lorsque le plan répond aux conditions définies par le 4^o de l'article L. 121-10</i>, de l'application de la procédure prévue aux articles L. 121-11 et suivants ».</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>phrase précédente peut également consister en un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols et ne comporte pas de graves risques de nuisance ;</p> <p>.....</p> <p>Art. L. 123-2 - Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :</p> <p>a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;</p> <p>b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;</p> <p>c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.</p>	<p>III. - L'article L. 123-2 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :</p> <p>« d) À délimiter des secteurs dans lesquels, en cas</p>	<p>III. - L'article L. 123-2 du même code est ainsi modifié :</p> <p>1° Dans le premier alinéa, après les mots : « Dans les zones urbaines » sont insérés les mots : « ou à urbaniser ».</p> <p>2° Il est ajouté un d ainsi rédigé :</p> <p>« d) À délimiter ... en cas de</p>	<p>III. - (Alinéa sans modification)</p> <p>1° (Sans modification)</p> <p>2° (Alinéa sans modification)</p> <p>« d) À délimiter ...</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">Titre III Droits de délaissement du Livre II</p> <p>Art. L. 230-3 - La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.</p> <p>En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.</p> <p>A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit</p>	<p>de construction d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme devra être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit. »</p> <p>IV. - L'article L. 230-3 du même code est ainsi modifié :</p> <p>- dans la première phrase du premier alinéa, après les mots : « dans le délai d'un an » sont insérés les mots : « ou, lorsque la demande est motivée par les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements imposées en application du d de l'article L. 123-2, de six mois, » ;</p> <p>- dans le deuxième alinéa, après les mots : « au plus tard deux ans » sont insérés les mots : « ou, lorsque la demande est motivée par les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements imposées en application du d de l'article L. 123-2, au plus tard dix-huit mois, » ;</p> <p>- après la première phrase du troisième alinéa : est insérée la phrase suivante : « Lorsque la demande d'acquisition est motivée par les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements imposées en application du d de l'article L. 123-2, le juge de l'expropriation ne peut être saisi que par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en</p>	<p><i>réalisation</i> d'un ...</p> <p>programme devra être affecté... ...définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »</p> <p>IV.- <i>Après le troisième alinéa de l'article L. 230-3 du même code sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :</i></p> <p>Alinéa supprimé</p> <p>Alinéa supprimé</p> <p>Alinéa supprimé</p>	<p>programme doit être affecté... ... sociale. » (amendement n° 39)</p> <p>IV.- (Sans modification)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.</p>	<p><i>demeure » ;</i></p> <p><i>- à la fin du troisième alinéa est ajoutée la phrase suivante : « Lorsque le juge est saisi en application du d de l'article L. 123-2, le prix fixé est exclusif de toute indemnité accessoire, et notamment de l'indemnité de emploi ».</i></p>	<p>Alinéa supprimé</p> <p><i>« Lorsque la demande d'acquisition est motivée par les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements imposées en application du d de l'article L. 123-2, le juge de l'expropriation ne peut être saisi que par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale qui a fait l'objet de la mise en demeure. Il fixe le prix de l'immeuble, qui est alors exclusif de toute indemnité accessoire, notamment de l'indemnité de réemploi. La commune ou l'établissement public dispose d'un délai de deux mois à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive pour notifier sa décision au propriétaire et, si elle décide d'acquérir le bien, en règle le prix dans un délai de six mois à compter de cette décision.</i></p> <p><i>« La procédure prévue au quatrième alinéa peut être menée, à la demande de la commune ou de l'établissement public qui a fait l'objet de la mise en demeure, par un établissement public y ayant vocation ou un concessionnaire d'une opération d'aménagement. »</i></p>	<p>V. - (Sans modification)</p>
<p>.....</p> <p>Art. L 230-4 - Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-</p>	<p>V. - Dans la première phrase de l'article L. 230-4 du même code, les mots : « des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 » sont</p>	<p>V. - (Sans modification)</p>	<p>V. - (Sans modification)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.</p>	<p>remplacés par les mots : « des terrains mentionnés aux a à c de l'article L. 123-2 ».</p> <p>VI. - Après l'article L. 230-4 du même code, il est inséré un article L. 230-4-1 ainsi rédigé :</p> <p>« Art. L. 230-4-1. - Dans le cas des terrains situés dans les secteurs mentionnés au d de l'article L. 123-2, les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements ne sont plus opposables aux demandes de permis de construire qui sont déposées dans un délai de deux ans à compter de la date à laquelle la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent a notifié au propriétaire sa décision de ne pas procéder à l'acquisition, ou à compter de la date d'expiration du délai de six mois mentionné à l'article L. 230-3, si la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale n'a pas fait connaître sa décision dans ce délai. »</p> <p>VII. - Dans les communes de plus de 20 000 habitants et les communes de</p>	<p>VI. - (Alinéa sans modification)</p> <p>« Art. L. 230-4-1. - Dans ...</p> <p>... l'acquisition, à compter de l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa de l'article L. 230-3 ou, en cas de saisine du juge de l'expropriation, du délai de deux mois mentionné au quatrième alinéa du même article, si la commune, l'établissement public de coopération intercommunale ou les organismes mentionnés au cinquième alinéa du même article n'ont pas fait connaître leur décision d'acquiescer dans ces délais.</p> <p>VII. - Dans les ...</p>	<p>VI. - Sans modification)</p> <p>VII. - (Sans modification)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
	<p>plus de 1 500 habitants appartenant à une agglomération de plus de 50 000 habitants au sens du recensement général de la population, où se manifestent d'importants besoins en logements et, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du plan local d'urbanisme, le conseil municipal peut, par délibération motivée, 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 %. Cette disposition n'est applicable qu'aux permis de construire délivrés avant le 1^{er} janvier 2010.</p> <p><i>VIII. - Après l'article L. 123-14 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 123-14-1 ainsi rédigé :</i></p> <p><i>« Art. L. 123-14-1. - Lorsqu'un plan d'occupation des sols ou un plan local d'urbanisme approuvé comprend, notamment en ce qui concerne la densité des constructions, des dispositions qui ne permettent manifestement pas la construction des logements nécessaires à la satisfaction des besoins, le préfet, après avis du comité régional de l'habitat, peut demander à la commune d'engager la modification ou la révision du plan. Si dans un délai de six mois la commune n'a pas engagé la procédure ou si dans un délai de deux ans la modification ou la révision n'a pas été menée à bien, le</i></p>	<p>... la population dotées d'un plan d'occupation des sols ou d'un plan local d'urbanisme approuvé et, sous réserve ...</p> <p>... plan d'occupation des sols ou du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme, ...</p> <p>...janvier 2010.</p> <p>VIII. - Supprimé</p>	<p>...</p> <p>VIII. – Supprimé</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>Code de la construction et de l'habitation Livre III Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement Titre préliminaire Politique d'aide au logement Chapitre II Programme local de l'habitat</p> <p>Art. L. 302-1.- Le programme local de l'habitat est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour l'ensemble de ses communes membres.</p> <p>.....</p>	<p><i>préfet peut notifier à la commune, par lettre motivée, les modifications qu'il estime nécessaires d'apporter au plan. Le plan d'occupation des sols ou le plan local d'urbanisme est alors modifié ou révisé dans les conditions définies par le deuxième alinéa de l'article L. 123-14. »</i></p>	<p>Article 2 bis (nouveau)</p>	<p>Article 2 bis</p>
<p>Code de l'urbanisme</p>	<p>Article 3</p>	<p><i>Le premier alinéa de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par les mots : « ou un syndicat mixte visé à l'article L. 5711-1 du code général des collectivités territoriales ».</i></p>	<p>Supprimé (amendement n° 40)</p>
<p>Livre IV Règles relatives à l'acte de construire et à divers modes d'utilisation du sol Titre II Permis de construire Chapitre I Régime général</p>	<p>À l'article L. 421-2-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un huitième alinéa ainsi rédigé :</p>	<p>CHAPITRE III SECURISER LES AUTORISATIONS D'URBANISME ET LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES <i>[Division et intitulé nouveaux]</i></p>	<p>CHAPITRE III SECURISER LES AUTORISATIONS D'URBANISME ET LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES</p>
<p>Art. L. 421-2-1 - Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, le permis de construire est délivré par le</p>	<p>À l'article L. 421-2-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un huitième alinéa ainsi rédigé :</p>	<p><i>Avant le dernier alinéa de l'article L. 421-2-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un d ainsi rédigé :</i></p>	<p><i>(Sans modification)</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>maire au nom de la commune. Il en est de même dans les communes où une carte communale a été approuvée si le conseil municipal en a décidé ainsi. Lorsqu'une commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale, elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer cette compétence qui est alors exercée par le président de l'établissement public au nom de l'établissement. Cette délégation de pouvoir doit être confirmée dans les mêmes formes après chaque renouvellement du conseil municipal ou après l'élection d'un nouveau président de l'établissement public.</p> <p>.....</p> <p>Sont toutefois délivrés ou établis, au nom de l'Etat, par le maire ou le représentant de l'Etat dans le département après avis du maire ou du président de l'établissement public compétent, les autorisations ou actes relatifs à l'utilisation et à l'occupation du sol concernant :</p> <p>.....</p> <p>c) Les constructions, installations ou travaux réalisés à l'intérieur des périmètres des opérations d'intérêt national dans les conditions définies par décret en Conseil d'Etat.</p> <p>Pendant la durée d'application d'un arrêté préfectoral pris sur le fondement de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, les autorisations ou les actes relatifs à l'utilisation et à l'occupation du sol concernant les</p>	<p>« d) Les logements construits par des sociétés de construction dans lesquelles l'État possède plus de 50 % des actions ».</p>	<p>« d) Les l'État détient la majorité du capital ».</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>opérations ayant fait l'objet de la convention prévue au même article sont délivrés ou établis au nom de l'Etat par le préfet, après avis du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.</p>			
<p>Livre I Règles générales d'aménagement et d'urbanisme Titre I Règles générales d'utilisation du sol Chapitre I Règles générales de l'urbanisme</p>		<p>Article 3 bis (nouveau)</p>	<p>Article 3 bis (Sans modification)</p>
		<p>I.- Après l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 111-12 ainsi rédigé :</p>	
		<p>« Art. L. 111-1.- 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.</p>	
		<p>« Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :</p>	
		<p>« 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 ;</p>	
		<p>« b) Lorsque la construction a fait l'objet d'une décision d'un tribunal de l'ordre judiciaire ordonnant sa démolition. ».</p>	
		<p>« c) Lorsque la construction est située sur le domaine public ;</p>	
		<p>« d) Lorsque la construction est située dans un site classé ou un parc naturel ;</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">Livre IV Régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions</p> <p style="text-align: center;">Titre VIII Infractions</p> <p>Art. L. 480-13. - Lorsqu'une construction a été édifiée conformément à un permis de construire, le propriétaire ne peut être condamné par un tribunal de l'ordre judiciaire du fait de la méconnaissance des règles d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publique que si, préalablement, le permis a été annulé pour excès de pouvoir ou son illégalité a été constatée par la juridiction administrative. L'action en responsabilité civile se prescrit, en pareil cas, par cinq ans après l'achèvement des travaux.</p>		<p>« e) Lorsque le permis de construire a été obtenu par fraude. »</p> <p>II. - Le délai de dix ans mentionné au premier alinéa de l'article L. 111-12 du code de l'urbanisme court à compter de la date de publication de la présente loi pour les constructions achevées avant cette date.</p> <p style="text-align: center;">Article 3 <i>ter</i> (nouveau)</p> <p>L'article L. 480-13 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :</p> <p>« Art. L. 480-13.- Lorsqu'une construction a été édifiée conformément à un permis de construire,</p> <p>« a) Le propriétaire ne peut être condamné par un tribunal de l'ordre judiciaire à la démolir du fait de la méconnaissance des règles d'urbanisme ou des servitudes d'utilité publique que si, préalablement, le permis a été annulé pour excès de pouvoir par la juridiction administrative. L'action en démolition doit être engagée au plus tard dans le délai de deux ans qui suit la décision devenue définitive de la juridiction administrative ;</p> <p>« b) Le constructeur ne peut être condamné par un tribunal de l'ordre judiciaire à des dommages et intérêts que si, préalablement, le permis a été annulé pour excès de pouvoir ou si son illégalité a été constatée par la juridiction administrative. L'action en responsabilité civile doit être engagée au plus tard deux ans après l'achèvement des travaux.</p>	<p style="text-align: center;">Article 3 <i>ter</i></p> <p style="text-align: center;">(Sans modification)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
Livres VI Dispositions relatives au contentieux de l'urbanisme		<p><i>Lorsque l'achèvement des travaux est intervenu avant la publication de la loi n° du portant engagement national pour le logement, la prescription antérieure continue à courir selon son régime. »</i></p>	
		Article 3 quater (nouveau)	Article 3 quater
		<p><i>Après l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 600-5 ainsi rédigé :</i></p>	(Sans modification)
		<p><i>« Art. L. 600-5.- Lorsqu'elle constate que seule une partie d'un projet de construction ou d'aménagement ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme est illégale, la juridiction administrative peut prononcer une annulation partielle de cette autorisation.</i></p>	
		<p><i>« L'autorité compétente prend, à la demande du bénéficiaire de l'autorisation, un arrêté modificatif tenant compte de la décision juridictionnelle devenue définitive. »</i></p>	
		Article 3 quinquies (nouveau)	Article 3 quinquies
		<p><i>Après l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 600-6 ainsi rédigé :</i></p>	(Sans modification)
		<p><i>« Art. L. 600-6.- Lorsque la juridiction administrative, saisi d'un déferé du préfet, a annulé, par une décision devenue définitive, un permis de construire pour un motif non susceptible de régularisation, le préfet peut engager une action civile en vue de la démolition de la construction</i></p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>Code de l'environnement Livre I^{er} Dispositions communes Titre IV Associations de protection de l'environnement Chapitre II Action en justice des associations Art. L. 142-1. - Toute association ayant pour objet la protection de la nature et de l'environnement peut engager des instances devant les juridictions administratives pour tout grief se rapportant à celle-ci.</p> <p>Toute association de protection de l'environnement agréée au titre de l'article L. 141-1 justifie d'un intérêt pour agir contre toute décision administrative ayant un rapport direct avec son objet et ses activités statutaires et produisant des effets dommageables pour l'environnement sur tout ou partie du territoire pour lequel elle bénéficie de l'agrément.</p>	<p>Article 4</p>	<p><i>dans les conditions et délais définis par le deuxième alinéa de l'article L. 480-13. »</i></p> <p>Article 3 <i>sexies</i> (nouveau)</p> <p><i>Le second alinéa de l'article L. 142-1 du code de l'environnement est complété par les mots : « dès lors que cette décision est intervenue après la date de son agrément ».</i></p> <p>CHAPITRE IV</p> <p>AMÉLIORER LES OUTILS D'ACQUISITION FONCIÈRE <i>[Division et intitulé nouveaux]</i></p> <p>Article 4</p> <p>I.- <i>Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :</i> 1° <i>Le livre II est complété par un titre IV ainsi rédigé :</i></p> <p>« Titre IV</p>	<p>Article 3 <i>sexies</i></p> <p><i>(Sans modification)</i></p> <p>CHAPITRE IV</p> <p>AMÉLIORER LES OUTILS D'ACQUISITION FONCIÈRE</p> <p>Article 4</p> <p><i>(Sans modification)</i></p>
<p>Code de l'urbanisme Livre II Préemptions et réserves foncières</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p>Loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville</p> <p>Art. 30 - Afin de leur permettre de disposer de terrains ou d'immeubles pour la réalisation d'équipements publics ou de logements à usage locatif au sens du 3° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation et faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat, il est créé en faveur des communes un droit de priorité sur tout projet de cession d'immeubles situés sur leur territoire et appartenant à l'Etat, à des entreprises publiques et à des établissements publics définis par décret.</p> <p>Les personnes publiques énumérées à l'alinéa précédent sont tenues de notifier à la commune leur intention d'aliéner leurs immeubles et d'indiquer le prix de mise en vente, tel qu'il est estimé par le directeur des services fiscaux. Si la commune n'exerce pas son droit de priorité dans un délai de deux mois à compter de cette notification, l'aliénation est effectuée dans les conditions de droit commun.</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p><i>I. - L'article 30 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville est remplacé par les dispositions suivantes :</i></p> <p>« Art. 30. - Il est créé en faveur des communes et des établissements publics de coopération intercommunale titulaires du droit de préemption urbain un droit de priorité sur tout projet de cession d'immeubles ou d'ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'immeubles situés sur leur territoire et appartenant à l'État, à des sociétés dont il détient la majorité du capital ou à des établissements publics dont la liste est fixée par décret, en vue de la réalisation dans l'intérêt général d'actions ou d'opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de telles actions ou opérations.</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>« Droit de priorité</p> <p>Alinéa supprimé</p> <p>« Art. L. 240-1. Il est créé...</p> <p>... projet de cession d'un immeuble ou de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble situé sur...</p> <p>... capital, aux établissements publics visés à l'article 1^{er} de la loi n° 97-135 du 13 février 1997 portant création de l'établissement public "Réseau ferré de France" en vue du renouvellement du transport ferroviaire, à l'article 18 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs et à l'article 176 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure ou à des établissements publics ...</p> <p>... l'article L. 300-1 ou pour...</p> <p>... opérations.</p> <p>« La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale peut déléguer son droit de priorité dans les cas et conditions prévus aux articles L. 211-2 et L. 213-3.</p>	

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Texte adopté
par le Sénat
en première lecture

Propositions
de la Commission

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables :

- à la cession d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles et de droits immobiliers aliénés sous condition du maintien dans les lieux d'un service public ou d'une administration, selon les stipulations d'un bail à conclure pour une durée minimale de trois ans ;

- à l'aliénation par l'État, les sociétés dont il détient la majorité du capital ou les établissements publics figurant sur la liste prévue au premier alinéa d'immeubles en vue de réaliser les programmes de logements mentionnés au deuxième alinéa du I de l'article 1^{er} de la loi n° du portant engagement national pour le logement.

« Lorsque la restructuration d'un ensemble d'administrations ou de services justifie de procéder à une vente groupée de plusieurs immeubles ou droits immobiliers appartenant à l'État, les dispositions du présent article s'appliquent à l'ensemble des biens mis en vente.

« L'État, les sociétés et les établissements publics mentionnés au premier alinéa doivent notifier à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale

« Art. L. 240-2.- Les dispositions de l'article L. 240-1 ne sont pas applicables :

(Alinéa sans modification)

- à l'aliénation par l'État, les établissements publics visés à l'article 1^{er} de la loi n° 97-135 du 13 février 1997 précitée, à l'article 18 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée et à l'article 176 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure, ou les établissements publics figurant sur la liste prévue à l'article L. 240-1 d'immeubles ...

... mentionnés au second alinéa...

... logement.

(Alinéa sans modification)

« Art. L. 240-3.- L'État, les sociétés et les établissements publics mentionnés à l'article L. 240-1 notifient à la commune...

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Texte adopté
par le Sénat
en première lecture

Propositions
de la Commission

compétent leur intention d'aliéner leurs biens et droits immobiliers et d'en indiquer 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. À défaut d'accord sur le prix, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale peut, dans le même délai, 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 emploi. 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.

« 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 à l'alinéa précédent, la procédure d'aliénation des biens peut se poursuivre.

...et en indiquent le 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'Etat. À défaut...

...délai ou dans un délai de quinze jours à compter de la notification de la réponse de l'Etat à sa demande d'une diminution du prix de vente saisir...

... emploi. 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...

...d'acquérir.

(Alinéa sans modification)

« Si l'Etat, les sociétés et les établissements publics

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>Code de l'urbanisme Livre II Préemption et réserves foncières Titre I Droits de préemption Chapitre I Droit de préemption urbain</p>	<p>« Les dispositions du titre I^{er} du livre II du code de l'urbanisme relatives au droit de préemption ne sont pas applicables aux aliénations de biens et droits immobiliers ayant fait l'objet de la notification prévue au sixième alinéa du présent article. »</p> <p>II. - Il est rétabli au code de l'urbanisme un article L. 211-3 ainsi rédigé :</p> <p>« Art. L. 211-3. - Ce droit de préemption n'est pas applicable aux aliénations de biens et droits immobiliers ayant fait l'objet de la notification prévue par l'article 30 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville. »</p>	<p>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.</p> <p>« 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 ;</p> <p>Alinéa supprimé</p> <p>2° L'article L. 211-3 est ainsi rétabli :</p> <p>« Art. L. 211-3. - Ce droit ...</p> <p>... l'article L. 240-3. »</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">Code général des collectivités territoriales Livre IV de la quatrième partie Titre II La collectivité territoriale de Corse Chapitre II Organisation Section 6 Services et biens de l'Etat mis à disposition de la collectivité territoriale de Corse Art. L. 4422-45. - I. - Les transferts de patrimoine entre l'Etat et la collectivité territoriale de Corse prévus au III de l'article L. 4424-7 et aux articles L. 4424-22, L. 4424-23, L. 4424-24 et L. 4424-25 du présent code ainsi qu'à l'article L. 181-1 du code forestier s'effectuent à titre gratuit, dans les conditions déterminées par la loi de finances, et selon les modalités prévues aux trois premiers alinéas de l'article L. 4422-44. Ces transferts sont exemptés de tous frais, droits ou taxes. II. - Par dérogation aux dispositions de l'article 30 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville, lorsque l'Etat décide d'aliéner un bien immobilier situé en Corse présentant un intérêt culturel ou historique et faisant l'objet d'une procédure de déclassement de son domaine public, il notifie cette décision à la collectivité territoriale de Corse ainsi que le prix de vente estimé par le directeur des services fiscaux. La collectivité territoriale dispose d'un délai de deux mois à compter de cette</p>		<p style="text-align: center;"><i>II (nouveau).- I.</i> <i>L'article 30 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville est abrogé.</i></p> <p style="text-align: center;"><i>2. Le II de l'article L. 4422-45 du code général des collectivités territoriales est abrogé.</i></p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>notification pour se porter acquéreur du bien. Si la collectivité n'exerce pas son droit de priorité dans ce délai, l'aliénation est effectuée dans les conditions de droit commun. Si la collectivité territoriale exerce son droit de priorité, l'aliénation du bien en cause n'est pas soumise aux droits de préemption.</p>			
<p>Cinquième partie La coopération locale Livre III Agglomérations nouvelles Titre III Établissements publics d'agglomération nouvelle Chapitre III Compétences et pouvoirs de la communauté d'agglomération nouvelle et du syndicat d'agglomération nouvelle</p>			
<p>Art. L. 5333-9. - Les dispositions de l'article 30 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville ne sont pas applicables aux cessions d'immeubles que l'Etat consent à un établissement public d'aménagement de ville nouvelle.</p>		<p><i>3. Dans l'article L. 5333-9 du code général des collectivités territoriales, les mots : « de l'article 30 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville » sont remplacés par les mots : « des articles L. 240-1, L. 240-2 et L. 240-3 du code de l'urbanisme ».</i></p>	
<p>Code de l'urbanisme</p>			
<p>Art. L. 211-4. - Ce droit de préemption n'est pas applicable :</p> <p>a) A l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au bureau des hypothèques constituant le point de départ de ce délai.</p> <p>b) A la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n. 71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires.</p> <p>c) A l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de dix ans à compter de son achèvement.</p> <p>Toutefois, par délibération motivée, la commune peut décider d'appliquer ce droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées au présent article sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit.</p>		<p>Article 4 bis (nouveau)</p> <p><i>Après le quatrième alinéa (c) de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme, il est inséré un d ainsi rédigé :</i></p> <p><i>« d) A la cession de la totalité des parts d'une société civile immobilière, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption. »</i></p> <p>CHAPITRE V ACCROÎTRE LA TRANSPARENCE DU MARCHÉ FONCIER <i>[Division et intitulé nouveaux]</i></p>	<p>Article 4 bis</p> <p><i>(Sans modification)</i></p> <p>CHAPITRE V ACCROÎTRE LA TRANSPARENCE DU MARCHÉ FONCIER</p>
<p>Livre des procédures fiscales</p> <p>Titre premier</p>		<p>Article 4 ter (nouveau)</p>	<p>Article 4 ter</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>Les procédures de détermination forfaitaire et d'évaluation administrative des bases imposables Titre II Le contrôle de l'impôt Chapitre III Le secret professionnel en matière fiscale Section II Déroghations à la règle du secret professionnel II - Dérogations au profit de certaines administrations, autorités administratives, collectivités, services et organismes publics Art. L. 135 B. - Les services de l'Etat, les collectivités locales et les établissements publics à caractère administratif peuvent se faire communiquer par l'administration fiscale les éléments d'information que celle-ci 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.</p> <p>.....</p>		<p><i>Le premier alinéa de l'article L. 135 B du livre des procédures fiscales est ainsi rédigé :</i></p> <p><i>« L'administration fiscale est tenue de transmettre gratuitement, à leur demande, aux services de l'Etat, aux collectivités locales, 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. ».</i></p>	<p><i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p>« L'administration fiscale transmet gratuitement ... »</p> <p>... secret. » (amendement n° 41)</p>
<p>Code général des collectivités territoriales Livre III Finances communales Titre III Recettes</p>		<p><i>CHAPITRE VI</i> Soutenir les maires bâtisseurs <i>[Division et intitulé nouveaux]</i></p>	<p>CHAPITRE VI Soutenir les maires bâtisseurs</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>Chapitre V Dotations, subventions et fonds divers Section 2 Subventions de fonctionnement sans affectation spéciale</p> <p>Art. L. 2335-3. - Lorsque les exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties, prévues aux articles 1384 et 1384 A, 1384 C et 1384 D du code général des impôts et aux I et II bis de l'article 1385 du même code, entraînent pour les communes une perte de recettes substantielle, ces collectivités ont droit à une compensation par l'Etat dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.</p> <p>Toutefois, les pertes de recettes pour les communes résultant de l'allongement de quinze à vingt-cinq ans des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties prévues aux articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts sont compensées intégralement.</p> <p>Cinquième partie Livre II La coopération intercommunale Titre I^{er} Établissements publics de</p>		<p>Article 4 <i>quater</i> (nouveau)</p> <p><i>Le code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :</i></p> <p>1^o <i>L'article L. 2335-3 est complété par un alinéa ainsi rédigé :</i></p> <p><i>« Pour les logements locatifs sociaux bénéficiant d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé entre le 1^{er} décembre 2005 et le 31 décembre 2009, à l'exception des logements construits au moyen de prêts visés à la sous-section 3 de la section 1 du chapitre unique du titre III du livre III du code de la construction et de l'habitation, les pertes de recettes pour les communes résultant de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ou vingt ans prévue par les articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts sont compensées intégralement par un</i></p>	<p>Article 4 <i>quater</i></p> <p><i>(Sans modification)</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
coopération intercommunale Chapitre IV Communauté de communes Section 5 Dispositions financières		<i>prélèvement sur les recettes de l'Etat. Dans ce cas, la compensation versée à chaque commune est égale, chaque année, au montant de la perte de recettes. » ;</i>	
<p>Art. L. 5214-23-2. - Les pertes de recettes que la communauté de communes subit du fait des exemptions temporaires dont bénéficient les constructions nouvelles ainsi que les locaux visés aux articles 1384 C et 1384 D du code général des impôts au titre de la taxe foncière sur les propriétés bâties sont compensées par une subvention de l'Etat, déterminée dans les mêmes conditions que l'allocation servie aux communes, conformément aux dispositions de l'article L. 2335-3.</p>			
<p>Les pertes de recettes que la communauté de communes subit du fait de l'allongement de quinze à vingt-cinq ans des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties prévues aux articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts sont compensées conformément aux dispositions de l'article L. 2335-3 du présent code.</p>		<p>2° L'article L. 5214-23-2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :</p> <p>« Pour les logements locatifs sociaux bénéficiant d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé entre le 1^{er} décembre 2005 et le 31 décembre 2009, à l'exception des logements construits au moyen de prêts visés à la sous-section 3 de la section 1 du chapitre unique du titre III du livre III du code de la construction et de l'habitation, les pertes de recettes pour les communautés de communes résultant de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">Chapitre V Communauté urbaine Section 4 Dispositions financières</p> <p>Art. L. 5215-35. - Les pertes de recettes que la communauté urbaine subit du fait des exemptions temporaires dont bénéficient les constructions nouvelles ainsi que les locaux visés aux articles 1384 C et 1384 D du code général des impôts au titre de la taxe foncière des propriétés bâties sont compensées par une subvention de l'Etat, déterminée dans les mêmes conditions que l'allocation servie aux communes, conformément aux dispositions de l'article L. 2335-3.</p> <p>Les pertes de recettes que la communauté urbaine subit du fait de l'allongement de quinze à vingt-cinq ans des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties prévues aux articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts sont compensées conformément aux dispositions de l'article L. 2335-3 du présent code.</p>		<p><i>quinze ou vingt ans prévue par les articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts sont compensées intégralement par un prélèvement sur les recettes de l'Etat. Dans ce cas, la compensation versée à chaque communauté de commune est égale, chaque année, au montant de la perte de recettes. » ;</i></p> <p style="text-align: center;">3° <i>L'article L. 5215-35 est complété par un alinéa ainsi rédigé :</i></p> <p><i>« Pour les logements locatifs sociaux bénéficiant d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé entre le 1^{er} décembre 2005 et le 31 décembre 2009, à l'exception des logements construits au moyen de prêts visés à la sous-section 3 de la section 1 du chapitre unique du titre III du livre III du code de la construction et de l'habitation, les pertes de</i></p>	

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Texte adopté
par le Sénat
en première lecture

Propositions
de la Commission

Chapitre VI
Communauté
d'agglomération
Section 5

Dispositions financières

Art. 5216-8-1. - Les pertes de recettes que la communauté d'agglomération subit du fait de l'allongement de quinze à vingt-cinq ans des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties prévues aux articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts sont compensées conformément aux dispositions de l'article L. 2335-3 du présent code.

recettes pour les communautés urbaines résultant de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ou vingt ans prévue par les articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts sont compensées intégralement par un prélèvement sur les recettes de l'Etat. Dans ce cas, la compensation versée à chaque communauté urbaine est égale, chaque année, au montant de la perte de recettes. » ;

4° L'article L. 5216-8-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les logements locatifs sociaux bénéficiant d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé entre le 1^{er} décembre 2005 et le 31 décembre 2009, à l'exception des logements construits au moyen de prêts visés à la sous-section 3 de la section 1 du chapitre unique du titre III du livre III du code de la construction et de l'habitation, les pertes de recettes pour les communautés d'agglomération résultant de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ou vingt ans prévue par les articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts sont compensées

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>Code général des impôts Deuxième Partie Impositions perçues au profit des collectivités locales et de divers organismes Titre premier Impositions communales Chapitre premier Impôts directs et taxes assimilées Section II Taxes foncières II - Taxe foncière sur les propriétés non bâties</p>		<p><i>intégralement par un prélèvement sur les recettes de l'Etat. Dans ce cas, la compensation versée à chaque communauté d'agglomération est égale, chaque année, au montant de la perte de recettes. »</i></p> <p>Article 4 quinquies (nouveau)</p> <p><i>I. - L'article 1396 du code général des impôts est ainsi modifié :</i></p>	<p>Article 4 quinquies</p> <p>I.- (Alinéa sans modification)</p>
<p>Art. 1396.- La taxe foncière sur les propriétés non bâties est établie d'après la valeur locative cadastrale de ces propriétés déterminée conformément aux règles définies par les articles 1509 à 1518 A et sous déduction de 20 % de son montant.</p> <p>La valeur locative cadastrale des terrains constructibles situés dans les zones urbaines délimitées par une carte communale, un plan local d'urbanisme ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé conformément au code de l'urbanisme, peut, sur délibération du conseil municipal prise dans les conditions prévues au premier alinéa du I de l'article 1639 A bis, être majorée d'une valeur forfaitaire qui ne peut excéder 0,76 euro par mètre carré, pour le calcul de la part revenant aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale sans fiscalité propre. Cette disposition n'est pas applicable aux terrains déjà classés dans la catégorie</p>		<p><i>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 d'une valeur forfaitaire fixée à 0,5 € par mètre carré » ;</i></p> <p><i>2° La seconde phrase du même alinéa est ainsi rédigée :</i></p>	<p>1° (Sans modification)</p> <p>2° (Sans modification)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>fiscale des terrains à bâtir.</p>		<p>« 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 €. » ;</p>	<p>3° (Alinéa sans modification)</p>
<p>La liste des terrains constructibles concernés est dressée par le maire. Cette liste, ainsi que les modifications qui y sont apportées en cas de révision ou de modification des documents d'urbanisme, sont communiquées à l'administration des impôts avant le 1^{er} septembre de l'année qui précède l'année d'imposition. En cas d'inscription erronée, les dégrèvements en résultant</p>	<p>3° Après le deuxième alinéa, sont insérés cinq alinéas ainsi rédigés :</p>	<p>3° Après le deuxième alinéa, sont insérés cinq alinéas ainsi rédigés :</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>
	<p>« Ces dispositions ne sont pas applicables :</p>	<p>« Ces dispositions ne sont pas applicables :</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>
	<p>« - aux terrains appartenant aux établissements publics fonciers visés aux articles L. 321-1 et L. 324-1 du code de l'urbanisme ;</p>	<p>« - aux terrains appartenant aux établissements publics fonciers visés aux articles L. 321-1 et L. 324-1 du code de l'urbanisme ;</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>
	<p>« - aux terrains classés depuis moins d'un an dans une des zones visées au deuxième alinéa ;</p>	<p>« - aux terrains classés depuis moins d'un an dans une des zones visées au deuxième alinéa ;</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>
	<p>« - aux terrains pour lesquels un permis de construire a été obtenu depuis moins d'un an ;</p>	<p>« - aux terrains pour lesquels un permis de construire a été obtenu depuis moins d'un an ;</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>
	<p>« - aux unités foncières de moins de 1 000 mètres carrés. »</p>	<p>« - aux unités foncières de moins de 1 000 mètres carrés. »</p>	<p>Alinéa supprimé.</p>
			<p>Le conseil municipal peut décider d'une exonération, dans la limite de 500 mètres carrés par terrain. (amendement n° 42)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>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</p>		<p>II. - La majoration prévue au I est exclue des bases servant au calcul des compensations versées par l'Etat aux communes en contrepartie des pertes de recettes résultant des exonérations de taxe foncière sur les propriétés non bâties.</p>	<p>II. - (Sans modification)</p>
<p>Chapitre III Enregistrement Section III Taxe locale d'équipement</p>		<p>III. - Les dispositions du I s'appliquent aux impositions établies au titre de 2007 et des années suivantes.</p>	<p>III. - (Sans modification)</p>
<p>Ar. 1585 D.- I. L'assiette de la taxe est constituée par la valeur de l'ensemble immobilier comprenant les terrains nécessaires à la construction et les bâtiments dont l'édification doit faire l'objet de l'autorisation de construire.</p>		<p>Article 4 sexies (nouveau)</p>	<p>Article 4 sexies</p>
<p>Cette valeur est déterminée forfaitairement en appliquant à la surface de plancher développée hors oeuvre une valeur au mètre carré variable selon la catégorie des immeubles.</p>		<p>Le troisième alinéa et le tableau de l'article 1585 D du code général des impôts sont ainsi rédigés :</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>
<p>A compter du 1^{er} janvier 2002, cette valeur est la suivante :</p> <p>CATEGORIES / Plancher hors oeuvre (en euros)</p>		<p>« A compter du 1^{er} janvier 2007, cette valeur est la suivante :</p> <p>« CATEGORIES / Plancher hors oeuvre nette (en euros)</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>
<p>1° Locaux annexes aux locaux mentionnés aux 2°, 4°, 5° et 8° et constructions non agricoles et non utilisables pour l'habitation, y compris</p>		<p>1° Locaux annexes aux locaux mentionnés aux 2°, 4°, 5° et 8° et constructions non agricoles et non utilisables pour l'habitation, y compris</p>	<p>1° (Sans modification)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>les hangars autres que ceux qui sont mentionnés au 3°, pour les 20 premiers mètres carrés de surface hors oeuvre nette : 73 euros.</p>		<p><i>les hangars autres que ceux qui sont mentionnés au 3°, pour les 20 premiers mètres carrés de surface hors oeuvre nette : 89 euros</i></p>	
<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 : 134 euros</p>		<p><i>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 : 164 euros</i></p>	<p>2° (Sans modification)</p>
<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 : 220 euros</p>		<p><i>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 attendant ; locaux des villages de vacances et des campings : 270 euros</i></p>	<p>3° (Sans modification)</p>
<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</p>		<p><i>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</i></p>	<p>4° Locaux ...</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>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 1^{er} octobre 1996 ou d'une subvention de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine : 192 euros</p>		<p><i>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 1^{er} octobre 1996 ou d'une subvention de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine : 234 euros</i></p>	<p>... urbaine ; logement-foyers mentionnés au 5° de l'article L.351-2 du Code de la construction et de l'habitation : 234 euros (amendement n° 43)</p>
<p>5° 1. Construction individuelle et ses annexes à usage d'habitation principale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les 80 premiers mètres carrés de surface hors oeuvre nette : 273 euros - de 81 à 170 mètres carrés : 399 euros 		<p>5° <i>Locaux d'habitation à usage de résidence principale et leurs annexes, par logement :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>a) pour les 80 premiers mètres carrés de surface hors oeuvre nette : 333 euros</i> <i>b) de 81 à 170 mètres carrés : 487 euros</i> 	<p>5° (Sans modification)</p>
<p>2. Locaux des immeubles collectifs et leurs annexes à usage de résidence principale, par logement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les 80 premiers mètres carrés de surface hors oeuvre nette : 192 euros - de 81 à 170 mètres carrés : 273 euros 			
<p>6° Parties des bâtiments hôteliers destinés à l'hébergement des clients : 386 euros</p>		<p>6° <i>Parties des bâtiments hôteliers destinés à l'hébergement des clients : 472 euros</i></p>	<p>6° (Sans modification)</p>
<p>7° Partie des locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes, autres que ceux entrant dans les 2^e et 4^e catégories et dont la surface hors oeuvre nette excède 170 mètres carrés : 524 euros</p>		<p>7° <i>Parties des locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes, autres que ceux entrant dans les 2^e et 4^e catégories et dont la surface hors oeuvre nette excède 170 mètres carrés : 640 euros</i></p>	<p>7° (Sans modification)</p>
<p>8° Locaux à usage d'habitation secondaire : 524 euros</p>		<p>8° <i>Locaux à usage d'habitation secondaire : 640 euros</i></p>	<p>8° (Sans modification)</p>
<p>9° Autres constructions soumises à la réglementation des permis de construire : 524 euros</p>		<p>9° <i>Autres constructions soumises à la réglementation des permis de construire : 640 euros ».</i></p>	<p>9° (Sans modification)</p>
<p>Ces valeurs sont</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
majorées de 10 p. 100 dans les communes de la région d'Ile-de-France telle qu'elle est définie à l'article 1er de la loi n° 76-394 du 6 mai 1976.			
Ces valeurs, fixées à la date de promulgation de la loi de finances rectificative pour 2001 (n° 2001-1276 du 28 décembre 2001) sont modifiées au 1er janvier de chaque année en fonction du dernier indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.			
..... Deuxième Partie Impositions perçues au profit des collectivités locales et de divers organismes Titre premier Impositions communales Chapitre premier Impôts directs et taxes assimilées Section VII Autres taxes communales II - Taxes facultatives		Article 4 <i>septies</i> (nouveau)	Article 4 <i>septies</i> <i>(Sans modification)</i>
		<i>I. - Après l'article 1528 du code général des impôts, il est inséré un article 1529 ainsi rédigé :</i>	
		<i>« Art. 1529. - I. - Sauf délibération contraire du conseil municipal, il est institué au profit des communes une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement par un plan local d'urbanisme dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone constructible.</i>	
		<i>« II. - La taxe s'applique aux cessions réalisées par les personnes physiques et les sociétés et groupements, soumis à l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value dans les conditions prévues à l'article 150 U, et par les contribuables qui ne sont pas fiscalement domiciliés en</i>	

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Texte adopté
par le Sénat
en première lecture

Propositions
de la Commission

France, assujettis à l'impôt sur le revenu, soumis au prélèvement dans les conditions prévues à l'article 244 bis A.

« Elle ne s'applique pas aux cessions mentionnées aux 3° à 7° du II de l'article 150 U.

« Elle ne s'applique pas aux cessions portant sur des terrains qui sont classés en terrains constructibles depuis plus de dix-huit ans.

« III. - La taxe est assise sur un montant égal aux deux tiers du prix de cession du terrain, défini à l'article 150 VA.

« La taxe est égale à 10 % de ce montant. Elle est exigible lors de la première cession à titre onéreux du terrain intervenue après son classement en terrain constructible. Elle est due par le cédant.

« IV. - Une déclaration, conforme à un modèle établi par l'administration, retrace les éléments servant à la liquidation de la taxe. Elle est déposée dans les conditions prévues aux 1° et 3° du I et au II de l'article 150 VG.

« Lorsque la cession est exonérée en application du deuxième ou du troisième alinéa du II, aucune déclaration ne doit être déposée. L'acte de cession soumis à la formalité fusionnée ou présenté à l'enregistrement précise, sous peine de refus de dépôt ou de la formalité d'enregistrement, la nature et le fondement de cette exonération ou de cette absence de taxation. Les dispositions des deuxième et troisième alinéas du III de l'article 150 VG sont applicables.

« V. - La taxe est

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>Titre premier Impositions communales Chapitre premier Impôts directs et taxes assimilées Section I Généralités</p> <p>Art. 1379.- I. Les communes perçoivent, dans les conditions déterminées par le présent chapitre :</p> <p>.....</p> <p>II. Elles peuvent, en outre, instituer les taxes suivantes :</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>Code général des collectivités territoriales Titre III du Livre III Chapitre IV Dotations et autres recettes réparties par le comité des finances locales Sous-section 3 Dotation d'aménagement</p> <p>Art. L. 2334-15.- L'indice synthétique de ressources et de charges mentionné à l'article L. 2334-</p>		<p><i>versée lors du dépôt de la déclaration prévue au IV. Les dispositions des I et II de l'article 150 VF, du second alinéa du I et des II et III de l'article 150 VH et de l'avant-dernier alinéa du I de l'article 244 bis A sont applicables.</i></p> <p><i>« VI. - La délibération prévue au I est notifiée aux services fiscaux au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit cette délibération. »</i></p> <p><i>II. - Le II de l'article 1379 du même code est complété par un 4° ainsi rédigé :</i></p> <p><i>« 4° Taxe forfaitaire sur les terrains devenus constructibles. »</i></p> <p><i>III. - Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article. Ce décret précise notamment les obligations incombant aux cédants.</i></p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>16 pour les communes de 10 000 habitants et plus est constitué :</p> <p>1° Du rapport entre le potentiel financier par habitant des communes de 10 000 habitants et plus et le potentiel financier par habitant de la commune, tel que défini à l'article L. 2334-4 ;</p> <p>2° Du rapport entre la proportion de logements sociaux dans le total des logements de la commune et la proportion de logements sociaux dans le total des logements des communes de 10 000 habitants et plus ;</p> <p>3° Du rapport entre la proportion du total des bénéficiaires d'aides au logement, y compris leur conjoint et les personnes à charge vivant habituellement dans leur foyer, dans le nombre total de logements de la commune et cette même proportion constatée dans l'ensemble des communes de 10 000 habitants et plus ;</p> <p>4° Du rapport entre le revenu moyen par habitant des communes de 10 000 habitants et plus et le revenu par habitant de la commune, calculé en prenant en compte la population définie au premier alinéa de l'article L. 2334-2 et, pour 2000 et 2001, aux troisième et quatrième alinéas du même article.</p>			
<p>Les logements sociaux retenus pour l'application du présent article sont les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré, aux sociétés d'économie mixte locales et aux filiales de la Société centrale immobilière de la Caisse des dépôts et consignations, à l'exclusion des logements foyers mentionnés au 5° de l'article L. 351-2 du code de</p>			<p><i>Article additionnel</i></p> <p><i>A la fin de la première phrase du sixième alinéa de l'article L. 2334-17 du code général des collectivités territoriales, les mots : « , à l'exclusion des logements-foyers mentionnés au 5° de l'article L. 351-2 du code de</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>la construction et de l'habitation.</p>			<p>la construction et de l'habitation » sont supprimés. (amendement n° 44)</p>
	<p>CHAPITRE II Développement de l'offre de logements et accès au logement</p>	<p>TITRE II DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS ET ACCES AU LOGEMENT</p>	<p>TITRE II DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS ET ACCES AU LOGEMENT</p>
<p>Code général des impôts</p>		<p>CHAPITRE I^{ER} Favoriser l'accèsion à la Propriété</p>	<p>CHAPITRE I^{ER} Favoriser l'accèsion à la Propriété</p>
<p>Livre premier Assiette et liquidation de l'impôt Première Partie Impôts d'État Titre II Taxes sur le chiffre d'affaires et taxes assimilées Chapitre premier Taxe sur la valeur ajoutée Section V Calcul de la taxe I. Taux</p>	<p>Article 5</p>	<p>[Division et intitulé nouveaux] Article 5</p>	<p>Article 5</p>
<p>Art 278 sexies.- I.- La taxe sur la valeur ajoutée est perçue au taux réduit de 5,5 p. 100 en ce qui concerne :</p>	<p>Le I de l'article 278 sexies du code général des impôts est complété par un 6 ainsi rédigé :</p>	<p>(Sans modification)</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>
	<p>« 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 bénéficiaires 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</p>		<p>« 6. Les... ... situés dans les communes comprenant des quartiers...</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>Code de la construction et de l'habitation</p>	<p>ville et la rénovation urbaine. »</p>		<p>urbaine. » (amendement n° 45)</p>
<p>Livre IV Habitations à loyer modéré Titre IV Rapports des organismes d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires Chapitre III Accession à la propriété et autres cessions Section 2 Dispositions applicables aux cessions, aux transformations d'usage et aux démolitions d'éléments du patrimoine immobilier « Art. L. 443-12. - Le prix de vente est fixé par l'organisme propriétaire. Sauf en cas de vente à un organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte, il ne peut être inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines. Cette évaluation doit intervenir dans un délai d'un mois à compter de la demande. A titre exceptionnel, le représentant de l'Etat dans le département peut autoriser l'organisme à vendre à un prix inférieur.</p>			<p>Article additionnel</p> <p><i>L'article L. 443-12 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par un article ainsi rédigé :</i></p> <p>« 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.</p> <p>« Si le maire n'a pas répondu dans un délai de deux mois, son avis est réputé favorable.</p> <p>« 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.</p> <p>« 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</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;">Livre II Statut des constructeurs Titre V Bail à construction et bail à réhabilitation Chapitre I^{er} Bail à construction</p> <p>Art. L. 251-1. - Constitue un bail à construction le bail par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail.</p> <p>Le bail à construction est consenti par ceux qui ont le droit d'aliéner et dans les mêmes conditions et formes.</p> <p>Il est conclu pour une durée comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans. Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.</p> <p>Art. L. 251-6.- Les servitudes passives, autres que celles mentionnées au quatrième alinéa de l'article L. 251-3, privilèges, hypothèques ou autres charges nées du chef du preneur et, notamment, les baux et titres d'occupation de toute nature portant sur les constructions, s'éteignent à l'expiration du bail.</p> <p>Toutefois, si le bail prend fin par résiliation judiciaire ou amiable, les privilèges et hypothèques mentionnés au précédent</p>		<p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;">Article 5 bis (nouveau)</p> <p style="text-align: center;"><i>L'article L. 251-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :</i></p> <p style="text-align: center;"><i>« 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 et que le preneur lève l'option, le bail prend fin à la date de la vente, nonobstant les dispositions du troisième alinéa. »</i></p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;"><i>ou à une société d'économie mixte. »</i></p> <p style="text-align: center;">(amendement n° 46)</p> <p style="text-align: center;">Article 5 bis (nouveau)</p> <p style="text-align: center;"><i>(Alinéa sans modifi- cation)</i></p> <p style="text-align: center;"><i>(Alinéa sans modifi- cation)</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>alinéa et inscrits, suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteignent qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.</p>			<p>II – L'article L.251-6 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :</p>
<p>Livre IV Habitations à loyer modéré Titre IV Rapports des organismes d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires Chapitre III Accession à la propriété et autres cessions Section 2 Dispositions applicables aux cessions, aux transformations d'usage et aux démolitions d'éléments du patrimoine immobilier</p>		<p>Article 5 <i>ter</i> (nouveau)</p>	<p>« Il en va de même lorsque le preneur lève l'option conformément aux dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 251-1 pour les privilèges et hypothèques mentionnés au premier alinéa et inscrits avant la levée d'option. Dans ces conditions, les privilèges et hypothèques peuvent être étendus pour couvrir l'acquisition du terrain. » (amendement n° 47)</p>
		<p>Après l'article L. 443-15-2 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 443-15-2-1 ainsi rédigé :</p>	<p>Article 5 <i>ter</i> (Sans modification)</p>
		<p>« Art. L. 443-15-2-1. - Les dispositions de la présente section sont applicables à des 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 à l'ensemble des locataires de son patrimoine conventionné dans son territoire par voie</p>	

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Texte adopté
par le Sénat
en première lecture

Propositions
de la Commission

de la publicité prévue au deuxième alinéa de l'article L. 443-11. En outre, le surplus des sommes perçues par la collectivité territoriale au sens du quatrième alinéa de l'article L. 443-13 est affecté au financement de programmes nouveaux de construction de logements locatifs conventionnés, 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.

« 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 construits, acquis ou améliorés à l'aide de prêts aidés par l'Etat. Toutefois, lorsqu'une collectivité 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 voie de la publicité prévue au deuxième alinéa de l'article L. 443-11. 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. »

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p align="center">Code général des impôts</p>			
<p>Section I du chapitre I^{er} du titre II de la première partie du livre I^{er} Champ d'application III : Opérations exonérées</p>		<p align="center">Article 5 <i>quater</i> (nouveau)</p>	<p align="center">Article 5 <i>quater</i></p>
<p>Art. 261. - Sont exonérés de la taxe sur la valeur ajoutée :</p>			
<p>5. (Opérations immobilières) :</p>			
<p>9° Lorsqu'elles entrent dans le champ d'application du 7° de l'article 257, les ventes 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 ayant fait l'objet de la livraison à soi-même prévue au cinquième alinéa du c du 1 du 7° de l'article 257.</p>		<p align="center"><i>I. - Le code général des impôts est ainsi modifié :</i></p> <p align="center"><i>1° Au 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 » ;</i></p>	<p align="center"><i>(Sans modification)</i></p>
<p>Section VI Redevables de la taxe Art. 284. -</p>			
<p>II. - Toute personne qui s'est livré à elle-même, a acquis ou s'est fait apporter des logements ou des droits immobiliers démembrés de logements au taux prévu aux 2, 3, 3 bis, 3 ter ou 5 du I de l'article 278 sexies est tenue au paiement du complément d'impôt lorsque les conditions auxquelles est subordonné l'octroi de ce taux cessent d'être remplies dans les quinze ans qui suivent le fait générateur de l'opération. Ce délai est ramené à dix ans lorsque l'immeuble fait l'objet d'une cession, d'une transformation d'usage ou d'une démolition dans les conditions prévues au chapitre III du titre IV du</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>livre IV du code de la construction et de l'habitation. Toutefois, le complément d'impôt n'est pas dû lorsque les conditions cessent d'être remplies à la suite de la vente du logement effectuée selon les modalités du 9° du 5 de l'article 261.</p> <p>.....</p>		<p>2° <i>A 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 cinquième alinéa du c du 1 du 7° de l'article 257 » ;</i></p>	
<p>Deuxième Partie du livre I^{er} Impositions perçues au profit des collectivités locales et de divers organismes Titre II Impositions départementales Chapitre III Enregistrement Section I Droit d'enregistrement et taxe de publicité foncière II. Régimes spéciaux</p>		<p>3° <i>Au A de l'article 1594 F quinquies, les mots : « donnent lieu au paiement » sont remplacés par les mots : « entrent dans le champ d'application » ;</i></p>	
<p>Art. 1594 F quinquies. - Sont soumises à la taxe de publicité foncière ou au droit d'enregistrement au taux de 0,60 % :</p> <p>A. Lorsqu'elles donnent lieu au paiement de la taxe sur la valeur ajoutée en vertu du 7° de l'article 257, les mutations à titre onéreux d'immeubles autres que ceux mentionnés au I du A de l'article 1594-0 G ;</p> <p>.....</p>		<p>4° <i>Au I du A de l'article 1594-0 G, les mots : « donnent lieu au paiement »</i></p>	
<p>III. Exonération</p>			
<p>Art. 1594--0 G. - Sont exonérées de taxe de publicité foncière ou de droit d'enregistrement :</p>			
<p>A. I. Lorsqu'elles donnent lieu au paiement de</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>Annexe III Titre I^{er} de la première partie du livre I^{er} Chapitre I bis Impôt sur les sociétés Section I Exonération édictée en faveur de certains établissements et sociétés concessionnaires</p>			
<p>Art. 46 bis.- Les établissements publics et sociétés d'économie mixte chargés de l'aménagement par une convention contractée en application du deuxième alinéa de l'article L 300-4 du code de l'urbanisme, sont exonérés de l'impôt sur les sociétés, sous les conditions énoncées à l'article 46 ter, pour la fraction de leurs bénéfices nets provenant soit de l'exécution des travaux d'aménagement, d'équipement général ou des ouvrages qu'ils effectuent sur des terrains dont ils ne sont pas propriétaires, soit des cessions ou locations portant sur des terrains ou immeubles qu'ils ont préalablement pourvus des aménagements, équipements généraux ou ouvrages nécessaires à leur utilisation.</p>			
<p>Art. 46 ter. L'exonération prévue à l'article 46 bis est subordonnée à la condition :</p>			
<p>1° En ce qui concerne les établissements publics, qu'ils aient été créés et fonctionnent conformément aux dispositions des articles L 321-2 à L 321-8 et R 321-20 à R 321-22 du code de l'urbanisme et que les bénéfices dont l'exonération est demandée proviennent d'opérations conformes à leur objet ;</p> <p>.....</p>		<p>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 ».</p>	
		<p>II. - Les dispositions du I sont applicables aux opérations qui ont bénéficié</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>Code de la construction et de l'habitation</p> <p>Livre III Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement Titre I^{er} Mesures tendant à favoriser la construction d'habitations Chapitre I^{er} Primes et prêts à la construction Section 1 Primes</p> <p>Art. L. 311-4.- Le bénéfice des primes à la construction instituées par les dispositions réglementaires prises en exécution de la présente section s'applique, dans la limite des crédits prévus, aux collectivités locales et aux établissements publics au titre des logements qu'ils construisent.</p> <p>Livre IV Habitations à loyer modéré Titre IV Rapports des organismes d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires Chapitre III Accession à la propriété et autres cessions Section 2 Dispositions applicables aux cessions, aux transformations d'usage et aux démolitions d'éléments du patrimoine immobilier</p>		<p><i>d'une décision d'agrément délivrée postérieurement au 26 mars 2004.</i></p> <p><i>III. - La perte de recettes pour l'Etat résultant du I et du II est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.</i></p> <p>Article 5 quinquies (nouveau)</p> <p><i>L'article L. 311-4 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :</i></p> <p><i>« Art. L. 311-4. - Les constructions par les collectivités locales de logements locatifs sociaux ou des logements-foyers à usage locatif peuvent être financées au moyen de formes spécifiques d'aides ou de prêts accordés par l'Etat. »</i></p>	<p>Article 5 quinquies</p> <p><i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p><i>« Art. L. 311-4. - (Sans modification)</i></p> <p><i>II.- Après l'article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation, est inséré un article L. 443-11-1 ainsi rédigé :</i></p> <p><i>« Art. L. 443-11-1. -</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>Chapitre II Organismes privés d'habitations à loyer modéré Section 3 Sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré et sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré Art. L. 422-3.- Les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré ont pour objet :</p> <p>..... Toute opération réalisée en application du 2° du présent article doit faire l'objet d'une garantie de financement et d'une garantie d'acquisition des locaux non vendus.</p> <p>Code général des impôts</p> <p>Deuxième Partie Impositions perçues au profit des collectivités locales et de divers organismes Titre premier Impositions communales Chapitre premier Impôts directs et taxes assimilées Section II Taxes foncières I Taxe foncière sur les propriétés bâties</p>			<p><i>L'organisme d'HLM propriétaire de logements- foyers peut également les vendre à des collectivités territoriales ou à leurs groupements ou à des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale ou à des organismes sans but lucratif.</i></p> <p><i>« Les conditions d'application des dispositions du présent article aux logements-foyers sont fixées par décret en Conseil d'Etat. »</i></p> <p>(amendement n° 48)</p> <p><i>Article additionnel</i></p> <p><i>Le quinzième alinéa de l'article L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation est supprimé.</i></p> <p>(amendement n° 49)</p> <p><i>Article additionnel</i></p> <p><i>I.- Après l'article 1387 B du code général des</i></p>

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Texte adopté
par le Sénat
en première lecture

Propositions
de la Commission

*impôts, il est inséré un article
1387 C ainsi rédigé :*

*« Art.1387 C.– Dans
les zones franches urbaines,
définies au B du 3 de l'article
42 de la loi n° 95-115 du
4 février 1995 d'orientation
pour l'aménagement et le
développement du territoire,
sont exonérés de la taxe
foncière sur les propriétés
bâties, pour une durée de
cinq ans, les immeubles ou
portions d'immeubles
affectées à l'habitation de
leurs propriétaires, à
l'exception des logements en
location à un organisme sans
but lucratif ou à une union
d'économie sociale qui le met
à la disposition de personnes
défavorisées mentionnées à
l'article 1^{er} de la loi n°90-449
du 31 mai 1990 visant à la
mise en œuvre du droit au
logement autres qu'un
membre du foyer fiscal, un
ascendant ou un descendant
du contribuable, l'organisme
ou l'union ayant été agréée à
cet effet par le représentant
de l'État dans le
département. »*

*II.– La perte de
recettes pour les collectivités
territoriales est compensée
par la majoration à due
concurrence de la dotation
globale de fonctionnement, et
corrélativement pour l'État
par la majoration des droits
visés aux articles 575 et 575
A du code général des
impôts.*

(amendement n° 50)

CHAPITRE II

CHAPITRE II

**Développer l'offre locative
privée à loyers modérés**

**Développer l'offre locative
privée à loyers modérés**

*[Division et intitulé
nouveaux]*

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
Code de la construction et de l'habitation			<i>Article additionnel</i>
Livres III Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement Titre V Aide personnalisée au logement Chapitre I ^{er} Dispositions générales			<i>I. - Le premier alinéa du I de l'article L. 351-3-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :</i>
Art. L. 351-3-1.- I. - L'aide personnalisée au logement est due à partir du premier jour du mois civil suivant celui au cours duquel les conditions d'ouverture du droit sont réunies.			<i>« L'aide personnalisée au logement est due à compter de la date d'entrée dans le logement, sous réserve que les conditions d'ouverture des droits soient réunies. »</i>
Code de la sécurité sociale			
Livres 5 Prestations familiales et prestations assimilées Titre 4 Prestations à affectation spéciale Chapitre 2 Allocation de logement familiale - Primes de déménagement - Prêts à l'amélioration de l'habitat Section 1 Dispositions générales - Champ d'application			
Art. L. 542-2.-			<i>II. - La première phrase du quatrième alinéa de l'article L. 542-2 du code de la sécurité sociale est ainsi rédigée :</i>
L'allocation de logement est due à compter du premier jour du mois civil suivant celui au cours duquel les conditions d'ouverture du droit sont réunies. Lorsque les conditions d'ouverture du droit sont réunies antérieurement à la demande, l'allocation est versée dans la limite des trois mois			<i>« L'allocation de logement est due à compter de la date d'entrée dans le logement, sous réserve que les conditions d'ouverture des droits soient réunies. »</i>

Texte en vigueur —	Texte du projet de loi —	Texte adopté par le Sénat en première lecture —	Propositions de la Commission —
<p>précédant celui au cours duquel la demande est déposée.</p> <p>Livre 8 Allocations aux personnes âgées - Allocation aux adultes handicapés - Allocation de logement sociale - Aides à l'emploi pour la garde des jeunes enfants - Aides aux collectivités et organismes logeant à titre temporaire des personnes défavorisées ou gérant des aires d'accueil des gens du voyage - Protection complémentaire en matière de santé Titre 3 Allocation de logement des personnes âgées, des infirmes et des jeunes salariés et de certaines catégories de demandeurs d'emploi Chapitre 1^{er} Conditions générales d'attribution Section 1 Dispositions communes</p> <p>Art. L. 831-4-1.- L'allocation de logement est due à compter du premier jour du mois civil suivant celui au cours duquel les conditions d'ouverture du droit sont réunies. Lorsque les conditions d'ouverture du droit sont réunies antérieurement à la demande, l'allocation est versée dans la limite des trois mois précédant celui au cours duquel la demande est déposée.</p>			<p><i>III. - La première phrase du premier alinéa de l'article L. 831-4-1 du code de la sécurité sociale est ainsi rédigée : « L'allocation de logement est due à compter de la date d'entrée dans le logement, sous réserve que les conditions d'ouverture des droits soient réunies. »</i></p> <p><i>IV. - La perte de recettes résultant pour l'Etat et les régimes sociaux de l'application du présent article est compensée respectivement et à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>(cf. dispositions ci-dessus)</p>			<p>et 575 A du code général des impôts.</p>
			<p>(amendement n° 51)</p>
			<p><i>Article additionnel</i></p>
			<p>I.- Après l'article L. 351-3-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 351-3-2 ainsi rédigé :</p>
			<p>« Art. L. 351-3-2. - L'aide personnalisée au logement est versée mensuellement. Elle n'est pas versée lorsque son montant mensuel est inférieur à un seuil fixé par décret. Dans ce cas ce montant s'ajoute à celui dû au titre des versements suivants. »</p>
			<p>II.- Après l'article L. 542-5-1 du code de la sécurité sociale, il est inséré un article L. 542-5-2 ainsi rédigé :</p>
			<p>« Art. L. 542-5-2. - L'allocation de logement est versée mensuellement. Elle n'est pas versée lorsque son montant mensuel est inférieur à un seuil fixé par décret. Dans ce cas ce montant s'ajoute à celui dû au titre des versements suivants. »</p>
			<p>III.- Après l'article L. 831-4-1 du code de la sécurité sociale, il est inséré un article L. 831-4-2 ainsi rédigé :</p>
			<p>« Art. L. 831-4-2. - L'allocation de logement est versée mensuellement. Elle n'est pas versée lorsque son montant mensuel est inférieur à un seuil fixé par décret. Dans ce cas ce montant s'ajoute à celui dû au titre des versements suivants. »</p>
			<p>(amendement n° 52)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;">Titre II Amélioration de l'habitat Chapitre I^{er} Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat - Statut et concours financier Section 1 Dispositions générales</p> <p style="text-align: center;"><i>Art L. 321-1</i> - L'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat a pour mission, dans le respect des objectifs définis à l'article L. 301-1, de promouvoir et faciliter l'exécution de travaux de réparation, d'assainissement, d'amélioration et d'adaptation d'immeubles d'habitation ou de logements, ainsi que l'exécution de travaux de transformation en logements de locaux non affectés à usage d'habitation, dès lors que ces logements sont utilisés à titre de résidence principale. L'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat est administrée par un conseil d'administration composé, outre le président, à parts égales, d'une part, de représentants de l'Etat, des communes, des établissements publics de coopération intercommunale et des conseils généraux et, d'autre part, de représentants des propriétaires, des locataires, des professionnels de l'immobilier et de personnalités qualifiées. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.</p>	<p style="text-align: center;">Article 6</p> <p style="text-align: center;">Le livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :</p> <p style="text-align: center;">I. - L'article L. 321-1 est remplacé par les dispositions suivantes :</p> <p style="text-align: center;">« 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 de faciliter l'accès des ménages à revenus modestes ou intermédiaires au parc locatif privé. À cette même fin, elle peut également conclure avec tout bailleur répondant à des conditions fixées par le décret mentionné au III du présent article une convention par laquelle le bailleur s'engage à respecter des conditions fixées par décret relatives au plafond de ressources des locataires, au plafond des loyers et, le cas échéant, aux modalités de choix des locataires.</p>	<p style="text-align: center;">Article 6</p> <p style="text-align: center;">I.- (Alinéa sans modification)</p> <p style="text-align: center;">1° L'article L. 321-1 est ainsi rédigé :</p> <p style="text-align: center;">« Art. L. 321-1.- I. - L'Agence... »</p> <p style="text-align: center;">... objet d'améliorer la connaissance du parc privé existant et des conditions de son occupation et de faciliter l'accès des ménages à revenus modestes ou intermédiaires aux logements locatifs privés. À cette..</p> <p style="text-align: center;">...III une convention...</p> <p style="text-align: center;">...locataires.</p>	<p style="text-align: center;">Article 6</p> <p style="text-align: center;">I.- (Alinéa sans modification)</p> <p style="text-align: center;">1° (Alinéa sans modification)</p> <p style="text-align: center;">« Art. L. 321-1.- I. - L'Agence nationale de l'habitat , qui peut également utiliser la dénomination "ANAH", a pour mission...</p> <p style="text-align: center;">...locataires.</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
	<p>« 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.</p> <p>« II. - Pour l'accomplissement de sa mission, l'Agence nationale de l'habitat dispose des ressources suivantes :</p> <p>« 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 ;</p> <p>« 2° Les recettes fiscales affectées par la loi ;</p> <p>« 3° Le produit des amendes civiles mentionnées à l'article L. 651-2 ;</p> <p>« 4° Les emprunts et le produit des placements financiers qu'elle est autorisée à faire ;</p> <p>« 5° Le remboursement des aides qu'elle a accordées et qui sont annulées ;</p> <p>« 6° Le produit des dons et legs ;</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p> <p>« II. - (Sans modification)</p>	<p>(amendement n° 53) (Alinéa sans modification)</p> <p>« II. - (Sans modification)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 321-2 - Les modalités de gestion et de fonctionnement de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, notamment l'utilisation de ses ressources, sont déterminées par un décret en conseil d'Etat.</p>	<p>« 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 ;</p> <p>« 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.</p> <p>« 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, notamment les utilisations de ses ressources. »</p>	<p>« III. - Un décret ...</p> <p>...l'habitat, <i>ainsi que</i> les utilisations de ses ressources. » ;</p>	<p>« III. - (<i>Sans modification</i>)</p>
<p>Titre V Aide personnalisée au logement Chapitre I^{er} Dispositions générales</p>	<p>II. - Le second alinéa de l'article L. 321-2 est supprimé.</p>	<p>2° (<i>Sans modification</i>)</p>	<p>2° (<i>Sans modification</i>)</p>
<p>Art. L. 351-2 - L'aide personnalisée au logement est accordée au titre de la résidence principale, quel que soit le lieu de son</p>	<p>III. - Le 2° de l'article L. 351-2 est ainsi modifié :</p>	<p>3° (<i>Alinéa sans modification</i>)</p>	<p>3° (<i>Sans modification</i>)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>implantation sur le territoire national. Son domaine d'application comprend :</p> <p>.....</p> <p>2° Les logements à usage locatif appartenant à des organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par eux ou appartenant aux bailleurs du secteur locatif définis au quatrième alinéa 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 des logements sociaux et le développement de l'offre foncière, ou appartenant à d'autres bailleurs lorsque, dans ce dernier cas, les logements ont été construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat, à condition que les bailleurs s'engagent à respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;</p>	<p>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 ;</p> <p>b) Après les mots : « par le chapitre III du présent titre » sont ajoutés les mots : « ou par la section 3 du chapitre I^{er} du titre II du présent livre. »</p> <p>IV. - Les mots : « Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat » sont remplacés par les mots : « Agence nationale de l'habitat » dans toutes les dispositions législatives dans lesquelles il est fait mention de cet établissement public.</p>	<p>a)(Sans modification)</p> <p>b) Après... ... sont <i>insérés</i> les... ... livre. »</p> <p>II.- (Sans modification)</p>	<p>II.- (Sans modification)</p>
<p>Code général des impôts</p> <p>Chapitre III du titre I^{er} de la première partie du livre I^{er} Taxes diverses Section V bis Contribution annuelle sur les revenus locatifs</p> <p>Art. 234 <i>nonies</i> - III. - Sont exonérés de la contribution les revenus tirés</p>	<p>Article 7</p> <p>Le III de l'article 234 <i>nonies</i> du code général des impôts est complété par un</p>	<p>Article 7</p> <p>I. - Le e du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est complété par</p>	<p>Article 7</p> <p>(Sans modification)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
de la location :	13° ainsi rédigé :	un <i>alinéa</i> ainsi rédigé :	
.....			
	<p>« 13° - Des logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée aux articles L. 321-1, L. 321-4 et L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation, pendant la durée d'application de cette convention. »</p>	<p>« Une déduction forfaitaire fixée à 30 % pour les logements... ... convention. »</p>	
<p>Chapitre I^{er} du titre I^{er} de la première partie du livre I^{er} Impôt sur le revenu Section II Revenus imposables 1^{ère} Sous-section Détermination des bénéficiaires ou revenus nets des diverses catégories de revenus</p>			
<p>Art. 31.- I.- Les charges de la propriété déductibles pour la détermination du revenu net comprennent :</p> <p>1° Pour les propriétés urbaines :</p>			
.....			
<p>e) Une déduction forfaitaire fixée à 14 % des revenus bruts et représentant les frais de gestion, l'assurance à l'exclusion de celle visée au a bis et l'amortissement. Lorsque l'une des options prévues au f, g et h et à l'article 31 bis est exercée, la déduction, fixée à 6 p. 100, représente les frais de gestion et l'assurance à l'exclusion de celle visée au a bis. Elle est fixée à 40 % pour les loyers des logements situés en zone de revitalisation rurale, lorsque l'option prévue au h est exercée. La déduction forfaitaire au taux de 14 % est de nouveau applicable à l'expiration de l'application des régimes visés aux g et h et à l'article 31 bis.</p>			
.....			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>h) Pour les logements situés en France, acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement à compter du 3 avril 2003, et à la demande du contribuable, une déduction au titre de l'amortissement égale à 8 % du prix d'acquisition du logement pour les cinq premières années et à 2,5 % de ce prix pour les quatre années suivantes. La période d'amortissement a pour point de départ le premier jour du mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.</p>		<p>Article 7 bis (nouveau)</p> <p><i>I. - Le h du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est ainsi modifié :</i></p> <p><i>A. - Dans la première phrase du premier alinéa, les mots : « à compter du 3 avril 2003 » sont remplacés par les mots : « du 3 avril 2003 à la date de publication de la loi n° du portant engagement national pour le logement ».</i></p> <p><i>B. - Après la première phrase du premier alinéa, il est inséré une phrase ainsi rédigée :</i></p> <p><i>« Pour les logements, acquis dans les mêmes conditions, à compter de la date de publication de la loi n° du précitée, une déduction au titre de l'amortissement égale à 6 % du prix d'acquisition du logement pour les sept premières années et à 4 % de ce prix pour les deux années suivantes. »</i></p>	<p>Article 7 bis</p> <p><i>(Sans modification)</i></p>
<p>La déduction au titre de l'amortissement est applicable, dans les mêmes conditions, aux logements que le contribuable fait construire et qui ont fait l'objet, à compter du 3 avril 2003, de la déclaration d'ouverture de chantier prévue à l'article R. 421-40 du code de l'urbanisme. Il en est de même des locaux affectés à un usage autre que l'habitation acquis à compter du 3 avril 2003 et que le contribuable transforme en logements, ainsi que des logements acquis à compter du 3 avril 2003 qui ne satisfont pas aux caractéristiques de décence prévues à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les</p>		<p><i>C. - Dans la première phrase du deuxième alinéa, les mots : « à compter du 3 avril 2003 » sont remplacés par les mots : « respectivement, du 3 avril 2003 à la date de publication de la loi n° du précitée et à compter de la date de publication de ladite loi. »</i></p> <p><i>D. - Dans la deuxième phrase du deuxième alinéa, les mots : « à compter du 3 avril 2003 » sont remplacés, à deux reprises, par les mots : « respectivement, du 3 avril 2003 à la date de publication de la loi n° du précitée et à compter de la</i></p>	

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

**Texte adopté
par le Sénat
en première lecture**

**Propositions
de la Commission**

rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et qui font l'objet de travaux de réhabilitation définis par décret permettant aux logements d'acquérir des performances techniques voisines de celles des logements neufs. Dans ces cas, la déduction au titre de l'amortissement est calculée sur le prix d'acquisition des locaux augmenté du montant des travaux de transformation ou de réhabilitation. La période d'amortissement a pour point de départ le premier jour du mois de l'achèvement de ces travaux.

.....

A l'issue de la période couverte par l'engagement de location, tant que la condition de loyer prévue au troisième alinéa reste remplie, le propriétaire peut, par période de trois ans et pendant une durée maximale de six ans, bénéficier d'une déduction au titre de l'amortissement égale à 2,5 % du prix d'acquisition ou de revient du logement en cas de poursuite, de reconduction ou de renouvellement du bail ou en cas de changement de titulaire du bail. En cas de non-respect des conditions de location ou de cession du logement, les déductions pratiquées pendant l'ensemble de la période triennale sont remises en cause dans les conditions de droit commun. A l'issue de cette période, et sous réserve que les conditions de loyer et de ressources prévues au e soient remplies, le propriétaire peut bénéficier de la déduction forfaitaire

date de publication de ladite loi ».

E. - Le début de la première phrase du quatrième alinéa est ainsi rédigé : « Pour les logements acquis du 3 avril 2003 à la date de publication de la loi n° du précitée, à l'issue... (Le reste sans changement) ».

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>majorée prévue aux deuxième et cinquième alinéas du e, qu'il y ait ou non changement de titulaire du bail.</p> <p>.....</p>		<p><i>F. - Le début de la première phrase du septième alinéa (1) est ainsi rédigé : « Pour les logements acquis du 3 avril 2003 à la date de publication de la loi n° du précitée, les dépenses... (Le reste sans changement) ».</i></p>	
<p>Lorsque l'option est exercée, les dispositions du b ne sont pas applicables, mais les droits suivants sont ouverts :</p>			
<p>1. Les dépenses de reconstruction et d'agrandissement ouvrent droit à une déduction, au titre de l'amortissement, égale à 8 % du montant des dépenses pour les cinq premières années et à 2,5 % de ce montant pour les quatre années suivantes. Le propriétaire doit s'engager à louer le logement dans les conditions prévues au troisième alinéa pendant une nouvelle durée de neuf ans. A l'issue de la période couverte par l'engagement de location, tant que la condition de loyer prévue au troisième alinéa reste remplie, le propriétaire peut, par période de trois ans et pendant une durée maximale de six ans, bénéficier d'une déduction au titre de l'amortissement égale à 2,5 % du montant des dépenses en cas de poursuite, de reconduction ou de renouvellement du bail ou en cas de changement de titulaire du bail. En cas de non-respect des conditions de location ou de cession du logement, les déductions pratiquées pendant l'ensemble de la période triennale sont remises en cause dans les conditions de droit commun. A l'issue de cette période, et sous réserve que les conditions de loyer et de ressources prévues au e soient remplies, le propriétaire peut bénéficier</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>de la déduction forfaitaire majorée prévue aux deuxième et cinquième alinéas du e, qu'il y ait ou non changement de titulaire du bail.</p>		<p>II. - Le e du 1° du I du même article est ainsi modifié :</p>	
<p><i>(premier alinéa du e : cf. dispositions ci-dessus en regard de l'article 7)</i></p>		<p>A. - Le premier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :</p>	
<p>..... En cas de non-respect de l'un des engagements mentionnés au deuxième, au quatrième ou au cinquième alinéa ou de cession du logement ou des parts sociales, le supplément de déduction forfaitaire fait l'objet d'une reprise au titre de l'année de la rupture de l'engagement ou de la cession. En cas d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale, de licenciement ou de décès du contribuable ou de l'un des époux soumis à imposition commune, cette reprise n'est pas appliquée.</p>		<p>« Lorsque l'option prévue au j est exercée, elle est fixée à 30 % en fonction de plafonds de loyers et de ressources du locataire définis par décret. »</p>	
<p>..... Sous réserve que les conditions de loyer et de ressources du nouveau locataire prévues au deuxième, au quatrième ou au cinquième alinéa soient remplies, le taux majoré demeure également applicable en cas de changement de titulaire du bail.</p>		<p>B. - Dans la première phrase du septième alinéa, après le mot : « mentionnés », sont insérés les mots : « au premier, ».</p>	
		<p>C. - Dans la première phrase du neuvième alinéa, après le mot : « prévues », sont insérés les mots : « au premier, ».</p>	
		<p>III. - Après le i du 1° du I du même article, il est inséré un j ainsi rédigé : « j. Pour les logements</p>	

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Texte adopté
par le Sénat
en première lecture

Propositions
de la Commission

situés en France, acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement à compter de la date de publication de la loi n° du portant engagement national pour le logement, et à la demande du contribuable, une déduction au titre de l'amortissement égale à 6 % du prix d'acquisition du logement pour les sept premières années et à 4 % de ce prix pour les deux années suivantes. Elle est calculée sur le prix d'acquisition des locaux. La période d'amortissement a pour point de départ le premier jour du mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.

« La déduction au titre de l'amortissement est applicable, dans les mêmes conditions, aux logements que le contribuable fait construire et qui ont fait l'objet, à compter du 1^{er} janvier 2006, de la déclaration d'ouverture de chantier prévue à l'article R. 421-40 du code de l'urbanisme. Il en est de même des locaux affectés à un usage autre que l'habitation acquis à compter de la date de publication de la loi n° du précitée, et que le contribuable transforme en logements, ainsi que des logements acquis à compter du 1^{er} janvier 2006 qui ne satisfont pas aux caractéristiques de décence prévues 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 qui font l'objet de travaux de réhabilitation définis par décret permettant aux logements d'acquies des performances techniques voisines de celles des

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Texte adopté
par le Sénat
en première lecture

Propositions
de la Commission

logements neufs. Dans ces cas, la déduction au titre de l'amortissement est calculée sur le prix d'acquisition des locaux augmenté du montant des travaux de transformation ou de réhabilitation. La période d'amortissement a pour point de départ le premier jour du mois de l'achèvement de ces travaux.

« Le bénéfice de la déduction est subordonné à une option qui doit être exercée lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. Cette option est irrévocable pour le logement considéré et comporte l'engagement du propriétaire de louer le logement nu pendant neuf ans à usage d'habitation principale à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal. Cette location doit prendre effet dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. Cet engagement prévoit, en outre, que le loyer ne doit pas excéder un plafond fixé par décret. La location du logement consentie à un organisme public ou privé qui le donne en sous-location nue à usage d'habitation principale à une personne autre que le propriétaire du logement, son conjoint ou les membres de son foyer fiscal ne fait pas obstacle au bénéfice de la déduction, à la condition que cet organisme ne fournisse aucune prestation hôtelière ou parahôtelière.

« A l'issue de la période couverte par l'engagement de location, tant que les conditions de loyer et de ressources du locataire prévues au

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Texte adopté
par le Sénat
en première lecture

Propositions
de la Commission

troisième alinéa restent remplies, le propriétaire peut, par périodes de trois ans et pendant une durée maximale de six ans, bénéficier d'une déduction au titre de l'amortissement égale 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 déductions pratiquées pendant l'ensemble de la période triennale sont remises en cause dans les conditions de droit commun. A l'issue de cette période, et sous réserve que les conditions de loyer et de ressources du locataire prévues au e soient remplies, le propriétaire peut bénéficier de la déduction forfaitaire majorée prévue aux deuxième et cinquième alinéas du e, qu'il y ait ou non changement de titulaire du bail.

« La déduction au titre de l'amortissement n'est pas applicable aux revenus des immeubles dont le droit de propriété est démembré. Toutefois, lorsque le transfert de la propriété du bien ou le démembrement de ce droit résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune, le conjoint survivant attributaire du bien ou titulaire de son usufruit peut demander la reprise à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, du dispositif prévu au présent j pour la période restant à courir à la date du décès.

« Lorsque l'option est exercée, les dispositions du b ne sont pas applicables mais les droits suivants sont ouverts :

« 1. Les dépenses de

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Texte adopté
par le Sénat
en première lecture

Propositions
de la Commission

reconstruction et
d'agrandissement ouvrent
droit à une déduction, au titre
de l'amortissement, égale à
6 % du montant des dépenses
pour les sept premières
années et à 4 % de ce
montant pour les deux années
suivantes. Le propriétaire
doit s'engager à louer le
logement dans les conditions
prévues au troisième alinéa
pendant une nouvelle durée
de neuf ans. A l'issue de cette
période, tant que les
conditions de loyer et de
ressources du locataire
prévues au troisième alinéa
restent remplies, le
propriétaire peut, par
périodes de trois ans et
pendant une durée maximale
de six ans, bénéficier d'une
déduction au titre de
l'amortissement égale 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
déductions pratiquées
pendant l'ensemble de la
période triennale sont
remises en cause dans les
conditions de droit commun.
A l'issue de cette période, et
sous réserve que les
conditions de loyer et de
ressources prévues au e
soient remplies, le
propriétaire peut bénéficier
de la déduction forfaitaire
majorée prévue aux deuxième
et cinquième alinéas du e,
qu'il y ait ou non changement
de titulaire du bail.

« 2. Les dépenses
d'amélioration ouvrent droit
à une déduction, au titre de
l'amortissement, égale à
10 % du montant de la
dépense pendant dix ans.

« La période
d'amortissement a pour point
de départ le premier jour du

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Texte adopté
par le Sénat
en première lecture

Propositions
de la Commission

mois d'achèvement des travaux.

« Les dispositions du présent j s'appliquent dans les mêmes conditions lorsque l'immeuble est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une société civile de placement immobilier, à la condition que le porteur de parts s'engage à conserver la totalité de ses titres jusqu'à l'expiration de la durée de neuf ans mentionnée au troisième alinéa et au 1.

« Si un logement dont la société est propriétaire est loué à l'un des associés ou à un membre du foyer fiscal d'un associé, ce dernier ne peut pas bénéficier de la déduction au titre de l'amortissement. En outre, la déduction au titre de l'amortissement n'est pas applicable aux revenus des titres dont le droit de propriété est démembré. Toutefois, lorsque le transfert de la propriété des titres ou le démembrement de ce droit résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune, le conjoint survivant attributaire des titres ou titulaire de leur usufruit peut demander la reprise à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, du dispositif prévu au présent j pour la période restant à courir à la date du décès.

« Le revenu net foncier de l'année au cours de laquelle l'un des engagements définis au présent j n'est pas respecté est majoré du montant des amortissements déduits. Pour son imposition, la fraction du revenu net foncier correspondant à cette majoration est divisée par le nombre d'années civiles pendant lesquelles l'amortissement a été déduit ;

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>Chapitre I^{er} du titre II de la première partie du livre I^{er} Taxe sur la valeur ajoutée Section I Champ d'application III : Opérations exonérées</p>		<p><i>le résultat est ajouté au revenu global net de l'année de la rupture de l'engagement et l'impôt correspondant est égal au produit de la cotisation supplémentaire ainsi obtenue par le nombre d'années utilisé pour déterminer le quotient. En cas d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale, de licenciement ou de décès du contribuable ou de l'un des époux soumis à imposition commune, cette majoration ne s'applique pas.</i></p> <p><i>« Pour un même logement, les dispositions du présent j sont exclusives de l'application des dispositions du deuxième alinéa du 3° du I de l'article 156 et des articles 199 undecies ou 199 undecies A. Elles ne s'appliquent pas aux monuments classés monuments historiques, inscrits à l'inventaire supplémentaire ou ayant fait l'objet d'un agrément ministériel ou ayant reçu le label délivré par la Fondation du patrimoine, mentionnés au premier alinéa du 3° du I de l'article 156. »</i></p>	
		Article 7 ter (nouveau)	Article 7 ter
<p>Art. 261.- Sont exonérés de la taxe sur la valeur ajoutée :</p>		<p><i>Le 1° du 5 de l'article 261 du code général des impôts est complété par un g ainsi rédigé :</i></p>	(Sans modification)
<p>..... 5. (Opérations immobilières) : 1° lorsqu'elles n'entrent pas dans le champ d'application du 7° de l'article 257 :</p>		« g. Les livraisons	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
Code de la construction et de l'habitation		<i>d'immeubles réalisées par les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à 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. »</i>	
		Article 7 quater (nouveau)	Article 7 quater
Livres II Statut des constructeurs Titre V Bail à construction et bail à réhabilitation		<i>Le titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :</i>	(Sans modification)
		<i>1° L'intitulé du titre est ainsi rédigé : « Bail à construction - Bail à réhabilitation - Bail dans le cadre d'une convention d'usufruit » ;</i>	
		<i>2° Il est ajouté un chapitre III ainsi rédigé :</i>	
		<i>« Chapitre III « Bail dans le cadre d'une convention d'usufruit</i>	
		<i>« Art. L. 253-1. - L'usufruit d'un logement ou d'un ensemble de logements peut être établi par convention au profit d'une personne morale, pour une durée minimale de quinze années, en vue de la location de ce ou ces logements.</i>	
		<i>« Art. L. 253-2. - Les logements dont l'usufruit est détenu par les bailleurs visés à l'article L. 253-1 peuvent être financés par des prêts aidés dans des conditions définies par décret.</i>	
		<i>« Ils peuvent faire l'objet d'une convention mentionnée à l'article L. 351-2, conclue pour une durée identique à celle de l'usufruit.</i>	

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Texte adopté
par le Sénat
en première lecture

Propositions
de la Commission

« Art. L. 253-3. - Le bail doit expressément indiquer, de manière apparente, le statut juridique du logement, préciser le terme ultime du contrat tel que prévu à l'article L. 253-4 et reproduire les termes des articles L. 253-5 à L. 253-7.

« Art. L. 253-4. - Le bail conclu dans le cadre d'un usufruit prend fin de plein droit au plus tard à la date de l'extinction des droits d'usufruit sur le bien loué.

« Les deuxième à quatrième alinéas de l'article 595 du code civil ne s'appliquent pas aux baux soumis aux présentes dispositions.

« Art. L. 253-5. - Six mois avant l'extinction de l'usufruit, le nu-propriétaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, peut :

« - soit proposer au locataire un nouveau bail prenant effet au terme de l'usufruit, conforme aux dispositions 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 ;

« - soit donner congé pour vendre ou pour occuper le bien selon les modalités prévues à l'article 15 de la loi n° 89-462 précitée, avec effet au terme de l'usufruit. Le congé est dans ce cas valablement donné par le seul nu-propriétaire au locataire.

« La notification reproduit les termes du II de l'article L. 253-6 et de l'article L. 253-7.

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>Code général des impôts</p> <p>Livre premier Assiette et liquidation de l'impôt Première Partie Impôts d'État Titre IV Enregistrement, publicité foncière, impôt de solidarité sur la fortune, timbre Chapitre premier Droits d'enregistrement et taxe de publicité foncière Section II Les tarifs et leur application</p>		<p>« Art. L. 253-6. - I. - Un an avant l'extinction de l'usufruit, le bailleur rappelle au nu-propriétaire et au locataire les dispositions de l'article L. 253-5.</p> <p>« II. - Trois mois avant l'extinction de l'usufruit, le bailleur propose au locataire qui n'a pas conclu un nouveau bail avec le nu-propriétaire et qui remplit les conditions de ressources fixées par décret la location d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.</p> <p>« Le non-respect par l'usufruitier-bailleur de cette obligation est inopposable au nu-propriétaire.</p> <p>« Art. L. 253-7. - Le locataire qui n'a pas conclu le contrat de location proposé par le nu- propriétaire ni accepté l'offre de relogement faite par l'usufruitier-bailleur est déchu de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration de l'usufruit.</p> <p>« Art. L. 253-8. - Les dispositions du présent chapitre sont d'ordre public. »</p>	<p><i>Article additionnel</i></p> <p>I.- Il est inséré après l'article 789 du code général des impôts un article 789 A ainsi rédigé :</p>

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Texte adopté
par le Sénat
en première lecture

Propositions
de la Commission

« Art. 789 A.— Sont exonérés de droits de mutations par décès, à concurrence de la moitié de leur valeur, les immeubles d'habitation répondant aux normes d'habitabilité telles que définies par décret, si les conditions suivantes sont réunies :

« a. Chacun des héritiers, donataires ou légataires prend l'engagement dans la déclaration de succession, pour lui et ses ayants cause à titre gratuit, de conserver les immeubles d'habitation à usage locatif non meublé pendant une durée de 9 ans à compter de la date du décès.

« b. En cas de démembrement de propriété, l'engagement de location est signé conjointement par l'usufruitier et le nu-propriétaire. En cas de réunion de l'usufruit à la nue-propriété, le terme de l'engagement de location de l'immeuble d'habitation dont la pleine propriété est reconstituée demeure identique à celui souscrit conjointement.

« c. A compter du décès et jusqu'à l'expiration de l'engagement de location visé au a, le ou les héritiers, donataires ou légataires mentionnés au a doivent adresser, dans les trois mois qui suivent le 31 décembre de chaque année, une attestation certifiant que les conditions prévues aux a et b sont remplies au 31 décembre de chaque année.

« Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités d'application du présent article, notamment les obligations déclaratives incombant aux héritiers. »

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>Livre III Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement Titre préliminaire Politique d'aide au logement Chapitre II Programme local de l'habitat Section 1 Dispositions générales</p> <p>Art. L. 302-1. - Le programme local de l'habitat est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour l'ensemble de ses communes membres.</p> <p>Pour les communes de Paris, Marseille et Lyon, les maires d'arrondissement ou leurs représentants participent à l'élaboration du programme local de l'habitat.</p> <p>Le programme local de l'habitat définit, pour une durée au moins égale à six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.</p> <p>Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation</p>		<p><i>CHAPITRE III</i></p> <p>Lutter contre l'insalubrité et la vacance</p> <p><i>[Division et intitulé nouveaux]</i></p> <p>Article 7 quinquies (nouveau)</p> <p><i>L'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :</i></p>	<p><i>II.- La perte de recette pour l'Etat est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575A du code général des impôts.</i></p> <p>(amendement n° 54)</p> <p>CHAPITRE III</p> <p>Lutter contre l'insalubrité et la vacance</p> <p>Article 7 quinquies</p> <p><i>(Sans modification)</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports et des options d'aménagement déterminées par le schéma directeur ou le schéma de secteur, lorsqu'ils existent, ainsi que des dispositions du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, des chartes intercommunales du logement définies à l'article L. 441-1-5 et du protocole d'occupation du patrimoine social des communes, quand ils existent.</p> <p>Il indique les moyens, notamment fonciers, qui seront mis en oeuvre par les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'urbanisme pour parvenir aux objectifs et principes qu'il a fixés.</p> <p>Le programme local de l'habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, ainsi que l'offre foncière.</p> <p>.....</p>		<p><i>1° Au quatrième alinéa, les mots : « des chartes intercommunales du logement définies à l'article L. 441-1-5 » sont remplacés par les mots : « de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1 » ;</i></p> <p><i>2° Le sixième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :</i></p> <p><i>« Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées. »</i></p>	
<p>Code de commerce</p> <p>LIVRE I^{er} Du commerce en général TITRE IV Du fonds de commerce Chapitre V Du bail commercial Section 2 De la durée</p>		<p>Article 7 <i>sexies</i> (nouveau)</p>	<p>Article 7 <i>sexies</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 145-4. - La durée du contrat de location ne peut être inférieure à neuf ans.</p>		<p><i>Le chapitre V du titre IV du livre I^{er} du code de commerce est ainsi modifié :</i></p>	<p><i>(Sans modification)</i></p>
<p>Toutefois, à défaut de convention contraire, le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délai de l'article L. 145-9.</p>		<p><i>1° Le troisième alinéa de l'article L. 145-4 est ainsi rédigé :</i></p>	
<p>Le bailleur a la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 afin de construire, de reconstruire, de surélever l'immeuble existant ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.</p>		<p><i>« 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. » ;</i></p>	
<p>Section 4 Du refus de renouvellement</p>		<p><i>2° Après l'article L. 145-23, il est inséré un article L. 145-23-1 ainsi rédigé :</i></p>	
		<p><i>« 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 occupés à cet usage. 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.</i></p>	
		<p><i>« 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</i></p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>Code général des impôts</p> <p><i>(Art. 31 : cf. dispositions en regard des articles 7 et 7 bis)</i></p>		<p><i>d'enseignement.</i></p> <p><i>« 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.</i></p> <p><i>« 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. »</i></p> <p><i>Article 7 septies (nouveau)</i></p> <p><i>Le 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est complété par un i ainsi rédigé :</i></p> <p><i>« i. Une déduction fixée à 30 % des revenus bruts des logements qui ont donné lieu, au titre de l'année qui précède celle de la conclusion du bail, au versement de la taxe prévue à l'article 232. Cette déduction s'applique aux revenus perçus jusqu'au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de la conclusion de ce bail, conclu entre le 1^{er} janvier 2006 et le 31 décembre 2007. »</i></p>	<p><i>Article 7 septies</i></p> <p><i>(Sans modification)</i></p>
			<p><i>Article additionnel</i></p> <p><i>I. - Dans le cadre de la délimitation de périmètres de zones urbaines sensibles, toute mise en location de tout ou partie d'un immeuble de plus de trente ans est</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
	<p>Article 8</p> <p>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</p>	<p><i>CHAPITRE IV</i></p> <p>Dispositions relatives aux bailleurs sociaux</p> <p><i>[Division et intitulé nouveaux]</i></p> <p>Article 8</p> <p><i>(Alinéa sans modification)</i></p>	<p><i>précédée d'une déclaration d'intention de louer et de la délivrance d'un certificat de mise en location délivré par le maire. Le contrôle technique d'habitabilité est effectué avec le concours d'associations agréées ou d'organismes agréés et le certificat délivré par le maire de la commune à la condition que le logement offert à l'allocation réponde aux exigences de décence et de salubrité telles que définies plus haut.</i></p> <p><i>Le bénéfice du tiers payant en allocation de logement social et en allocation de logement familiale est subordonné à la production du certificat de mise en location.</i></p> <p><i>II. - La perte de recette pour l'Etat est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575A du code général des impôts.</i></p> <p>(amendement n° 55)</p> <p><i>CHAPITRE IV</i></p> <p>Dispositions relatives aux bailleurs sociaux</p> <p>Article 8</p> <p><i>(Alinéa sans modification)</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
	<p>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.</p> <p>À cette fin, le Gouvernement est autorisé à :</p> <p>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 ;</p> <p>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 ;</p> <p>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,</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p> <p>a) (Sans modification)</p> <p>b) (Sans modification)</p> <p>c) (Sans modification)</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p> <p>a) (Sans modification)</p> <p>b) (Sans modification)</p> <p>c) (Sans modification)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
	<p>à titre transitoire d'être placés en position de détachement au sein de leur établissement sur un emploi de droit privé ;</p> <p>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 ;</p> <p>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 deux ans après la publication de l'ordonnance ;</p> <p>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 ;</p> <p>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, en fonctions au jour de la publication de l'ordonnance dans les offices publics d'habitations à loyer modéré et dans les offices</p>	<p>d) Définir...</p> <p>...1984 précitée ;</p> <p>e) Déterminer ...</p> <p>... au plus tard trois ans ...</p> <p>...l'ordonnance ;</p> <p>f) (Sans modification)</p> <p>g) Prendre...</p> <p>...1984 précitée, en fonctions...</p>	<p>d) (Sans modification)</p> <p>e) (Sans modification)</p> <p>f) (Sans modification)</p> <p>g) (Sans modification)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>Code de la construction et de l'habitation</p> <p>Livre III Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement Titre V Aide personnalisée au logement Chapitre III Régime juridique des logements locatifs conventionnés Section 2 Dispositions particulières</p>	<p>publics d'aménagement et de construction, d'être intégrés dans les cadres d'emplois de la fonction publique territoriale.</p> <p>Cette ordonnance devra être prise dans un délai de neuf mois suivant la publication de la présente loi. Un projet de loi de ratification devra être déposé devant le Parlement dans un délai de six mois à compter de la publication de l'ordonnance.</p>	<p>territoriale. ...</p> <p><i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p>Article 8 bis (nouveau)</p> <p>Après l'article L. 353-20 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 353-21 ainsi</p>	<p>Cette ordonnance est prise... ..</p> <p>ratification est déposé... ..</p> <p>... ordonnance.</p> <p>(amendement n° 56)</p> <p><i>Article additionnel</i></p> <p><i>En cas de transfert du patrimoine d'un office public de l'habitat à une société d'économie mixte locale, les fonctionnaires territoriaux employés par l'office public de l'habitat peuvent opter pour le maintien du statut particulier de leur cadre d'emplois, en application des dispositions de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale.</i></p> <p>(amendement n° 57)</p> <p>Article 8 bis</p> <p><i>(Sans modification)</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>applicables à certains logements conventionnés</p>		<p>rédigé :</p> <p><i>Art. L. 353-21. – Nonobstant toute disposition contraire, les sociétés d'économie mixte peuvent louer en meublé les logements conventionnés pour étudiants qu'elles gèrent directement.</i></p> <p><i>« Peuvent être exigés en sus le montant des prestations, taxes et fournitures individuelles et tous impôts et taxes perçus à l'occasion des locations en meublé. »</i></p>	
<p>Livre IV Habitations à loyer modéré Titre II Organismes d'habitations à loyer modéré Chapitre I^{er} Etablissements publics d'habitations à loyer modéré Section 1 Offices publics d'aménagement et de construction</p>		<p>Article 8 ter (nouveau)</p>	<p>Article 8 ter</p>
<p>Art. L. 421-1.- Les offices publics d'aménagement et de construction sont des établissements publics à caractère industriel et commercial.</p>		<p><i>Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :</i></p>	<p>(Sans modification)</p>
<p>..... A titre subsidiaire, et en qualité de prestataires de services, ils peuvent en outre :</p>		<p><i>1° Avant le dernier alinéa de l'article L. 421-1, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :</i></p>	
<p>Chapitre II Organismes privés d'habitations à loyer modéré Section 2</p>		<p><i>« – construire, acquérir, réaliser des travaux et gérer des immeubles à usage d'habitation au profit des fonctionnaires de gendarmerie, de police ou des personnels pénitentiaires. » ;</i></p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>Sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré</p>		<p><i>2° Avant le dernier alinéa de l'article L. 422-2, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :</i></p>	
<p>Art. L. 422-2.- Les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ont pour objet de réaliser, dans les conditions fixées par leurs statuts, principalement en vue de la location, les opérations prévues à l'article L. 411-1. Elles peuvent également gérer les immeubles appartenant à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré et les immeubles à usage principal d'habitation appartenant à l'Etat, à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales, à une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, à des organismes à but non lucratif, à l'association agréée mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 (n° 2001-1275 du 28 décembre 2001) ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association. Elles peuvent également gérer, en qualité de syndics de copropriété et d'administrateurs de biens, après accord du maire de la commune d'implantation et dans les conditions fixées par l'article L. 442-11, des logements situés dans le périmètre défini pour une opération programmée d'amélioration de l'habitat visée à l'article L. 303-1 ainsi que les logements appartenant à des personnes privées et vacants depuis plus d'un an.</p>			
<p>Elles peuvent également réaliser des prestations de services pour le compte de syndicats de copropriétaires d'immeubles faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de</p>			

Texte en vigueur

l'article L. 615-1 ou situés dans le périmètre défini pour une opération programmée d'amélioration de l'habitat visée à l'article L. 303-1.

Elles ont également pour objet :

.....
Elles peuvent également réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues aux articles L. 261-1 à L. 261-22, à l'association agréée mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 précitée ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association, des immeubles à usage principal d'habitation destinés à la location.
.....

Section 3 : Sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré et sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré

Art. L. 422-3.- Les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré ont pour objet :

.....
Elles peuvent gérer les immeubles à usage principal d'habitation appartenant à l'association agréée mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 précitée ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association.

Texte du projet de loi

Texte adopté par le Sénat en première lecture

Propositions de la Commission

« – construire, acquérir, réaliser des travaux et gérer des immeubles à usage d'habitation au profit des fonctionnaires de gendarmerie, de police ou des personnels pénitentiaires. » ;

3° Avant le dernier alinéa de l'article L. 423-3, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>.....</p> <p>Chapitre III Dispositions applicables à la gestion des diverses catégories d'organismes d'habitations à loyer modéré</p> <p>Art. L. 423-10. - Il est interdit aux administrateurs d'organismes d'habitations à loyer modéré, ainsi qu'à toute personne rémunérée par ces organismes, de vendre des immeubles directement ou indirectement auxdits organismes ou à leurs clients, de leur consentir des prêts avec hypothèque, de passer avec ces organismes ou avec leur clients des marchés de travaux ou de fournitures ou d'imposer le choix d'un fournisseur, entrepreneur ou prestataire de service déterminé pour la réalisation d'une de ces opérations prévues au présent livre.</p> <p>.....</p>		<p>« – construire, acquérir, réaliser des travaux et gérer des immeubles à usage d'habitation au profit des fonctionnaires de gendarmerie, de police ou des personnels pénitentiaires. »</p> <p>Article 8 <i>quater</i> (nouveau)</p> <p><i>Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :</i></p> <p><i>1° Au premier alinéa de l'article L. 423-10, après les mots : « administrateurs d'organismes d'habitations à loyer modéré », sont insérés les mots : « autres que les personnes morales » ;</i></p>	<p>Article 8 <i>quater</i></p> <p>Alinéa supprimé</p> <p><i>I.- L'article L. 423-10 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :</i></p> <p><i>« Art. L. 423-10.- Toute convention conclue directement ou par personne interposée entre un des organismes mentionnés à l'article L.411-2 et une personne rémunérée par lui, un de ses administrateurs, un des membres du conseil de surveillance ou une personne morale dans laquelle un de ses administrateurs, ou membres du conseil de surveillance exerce des fonctions d'administrateur ou 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. Il en est de même des conventions conclues entre des personnes énumérées au premier alinéa et une entreprise avec laquelle l'organisme est en relation d'intérêt.</i></p> <p><i>La personne intéressée ou son représentant ne peut prendre part au vote.</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 423-11. - Il est interdit aux administrateurs des organismes d'habitations à loyer modéré ainsi qu'à toute personne employée par ces organismes de recevoir, directement ou indirectement et sous quelque forme que ce soit, même en prenant ou en conservant des intérêts dans une entreprise, un avantage quelconque de la part des personnes qui interviennent dans les ventes ou échanges d'immeubles réalisés avec les organismes précités ou avec leurs clients, ainsi que de la part des architectes et des entrepreneurs qui exécutent des travaux pour le compte de ces organismes ou de leurs clients et, d'une façon générale, de la part de tout fournisseur.</p> <p>La contravention aux interdictions qui précèdent est</p>		<p>2° Au premier alinéa de l'article L. 423-11, après les mots : « administrateurs d'organismes d'habitations à loyer modéré », sont insérés les mots : « autres que les personnes morales ».</p>	<p><i>Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.</i></p> <p><i>Sans préjudice de la responsabilité de l'intéressé, les conventions visées au premier alinéa et conclues sans l'autorisation préalable du conseil d'administration ou du conseil de surveillance de l'organisme peuvent être annulées si elles ont eu des conséquences dommageables pour l'organisme d'HLM.</i></p> <p><i>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 ».</i></p> <p><i>II.- L'article L. 423-11 du même code est ainsi rédigé :</i></p> <p><i>« Art. L. 423-11.- Les dispositions de l'article L. 423-10 sont applicables à toute modification substantielle d'une des conventions mentionnées audit article. »</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>punie d'une amende de 9 000 euros et d'un emprisonnement de trois ans. La peine est doublée en cas de récidive.</p>		<p>Article 8 quinquies (nouveau)</p> <p><i>Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :</i></p> <p><i>1° Après le dixième alinéa de l'article L. 422-2, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :</i></p> <p><i>« – d'être syndic de copropriétés d'immeubles bâtis, construits ou acquis soit par elle, soit par un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une collectivité locale, 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. » ;</i></p>	<p><i>II.– Après l'article L. 423-11 du même code, il est inséré un article L. 423-11-1 ainsi rédigé :</i></p> <p><i>« Art. L. 423-11-1.- Les dispositions des articles L. 423-10 et L. 423-11 sont également applicables aux conventions visées par ces articles entre les personnes visées par ces mêmes articles, conclues avant la publication de la loi et qui sont encore en vigueur à cette même date.</i></p> <p><i>Dans cette hypothèse, l'autorisation doit être délivrée dans un délai d'un an, à compter de la publication du présent texte».</i></p> <p>(amendement n° 58)</p> <p>Article 8 quinquies</p> <p><i>(Sans modification)</i></p>
<p><i>(Art. L 422-2 : cf. dispositions en regard du 2° de l'article 8 ter)</i></p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>(Art. L 422-3 : cf. dispositions en regard du 3° de l'article 8 ter)</p>		<p>2° Après le seizième alinéa de l'article L. 422-3, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :</p>	
		<p>« Elles peuvent aussi être syndic de copropriétés d'immeubles bâtis, construits ou acquis soit par elles, soit par un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une collectivité locale, une société d'économie mixte ou un organisme sans but lucratif, l'associat2° Après le seizième alinéa de l'article L. 422-3, il est inséré un alinéa ainsi rédigé : ion 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. »</p>	
<p>Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement</p>		<p>CHAPITRE V</p>	<p>CHAPITRE V</p>
<p>Chapitre I^{er} : Des plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées</p>		<p>Renforcer la mixité de l'habitat</p>	<p>Renforcer la mixité de l'habitat</p>
		<p>[Division et intitulé nouveaux]</p>	
<p>Art. 3. - Le plan départemental est élaboré et mis en oeuvre par l'Etat et par le département. Ils y associent les communes ou leurs groupements ainsi que les autres personnes morales concernées, notamment les associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées et les associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement, les caisses d'allocations familiales, les caisses de mutualité sociale agricole, les distributeurs d'eau et d'énergie, les opérateurs de services téléphoniques, les bailleurs publics ou privés et les collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction.</p>		<p>Article 8 <i>sexies</i> (nouveau)</p>	<p>Article 8 <i>sexies</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>Le plan est établi pour une durée minimale de trois ans.</p>		<p><i>La loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement est ainsi modifiée :</i></p>	<p><i>(Sans modification)</i></p>
<p>En Ile-de-France, une section de la conférence régionale du logement social prévue à l'article L. 441-1-6 du code de la construction et de l'habitation est chargée d'assurer la coordination des plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées. Elle réunit, sous la présidence du représentant de l'Etat dans la région, le président du conseil régional, les représentants de l'Etat dans les départements et les présidents de conseils généraux.</p>		<p><i>I. – Au troisième alinéa de l'article 3, les mots : « section de la conférence régionale du logement social prévue à l'article L. 441-1-6 » sont remplacés par les mots : « commission du comité régional de l'habitat prévu à l'article L. 364-1 ».</i></p>	
<p>Art. 4. - Le plan départemental est établi à partir d'une évaluation qualitative et quantitative des besoins. A cet effet, il précise les besoins résultant de l'application de l'article 1er en distinguant les situations des personnes ou des familles dont la difficulté d'accès ou de maintien dans un logement provient de difficultés financières ou du cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale.</p>		<p><i>II - L'article 4 est ainsi modifié :</i></p> <p><i>1° La première phrase du premier alinéa est ainsi modifiée :</i></p> <p><i>a) Après le mot : « évaluation », est inséré le mot : « territorialisée » ;</i></p> <p><i>b) Sont ajoutés les mots : « qui tient compte du périmètre des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat » ;</i></p>	
<p>Il doit accorder une priorité aux personnes et familles sans aucun logement, menacées d'expulsion sans relogement, hébergées ou logées temporairement, dans des taudis, des habitations insalubres, précaires ou de fortune, ainsi qu'à celles qui sont confrontées à un cumul</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>de difficultés.</p> <p>Le plan désigne les instances locales auxquelles sont confiées l'identification des besoins mentionnés au premier alinéa du présent article et, le cas échéant, la mise en oeuvre de tout ou partie des actions du plan. Ces instances peuvent être les conférences intercommunales instituées par l'article L. 441-1-4 du code de la construction et de l'habitation. La délimitation du périmètre de compétence de ces instances doit tenir compte des structures de coopération intercommunale compétentes en matière d'urbanisme et de logement créées en application des dispositions de la cinquième partie du code général des collectivités territoriales. En Ile-de-France, la section de la conférence régionale mentionnée à l'article 3 est chargée de la délimitation géographique de ces instances locales.</p> <p>Il fixe, par bassin d'habitat et en tenant compte de la mixité des villes et des quartiers, les objectifs à atteindre pour assurer aux personnes et familles concernées la disposition durable d'un logement, notamment par la centralisation de leurs demandes de logement, la création ou la mobilisation d'une offre supplémentaire de logements, la mise en place d'aides financières et, lorsque les difficultés d'insertion sociale les rendent nécessaires, des mesures d'accompagnement social spécifiques.</p>		<p><i>2° Les deuxième et quatrième phrases du troisième alinéa sont supprimées ;</i></p> <p><i>3° Le quatrième alinéa est remplacé par neuf alinéas ainsi rédigés :</i></p> <p><i>« 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. A cette fin, il définit les mesures adaptées concernant :</i></p>	

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Texte adopté
par le Sénat
en première lecture

Propositions
de la Commission

Il intègre en tant que

« a) Le suivi des demandes de logement des personnes et familles visées par le plan ;

« b) La création ou la mobilisation d'une offre supplémentaire de logements conventionnés ;

« c) Les principes propres à améliorer la coordination des attributions prioritaires de logements ;

« d) La prévention des expulsions locatives, ainsi que les actions d'accompagnement social correspondantes ;

« e) L'insertion par le logement des personnes placées dans des hébergements temporaires ou des logements de transition ;

« f) La contribution des fonds de solidarité pour le logement à la réalisation des objectifs du plan ;

« 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.

« Aux fins de traitement de l'habitat indigne, 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'Etat pris après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés. » ;

4° Le cinquième alinéa est ainsi rédigé :

« Il prend en compte

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>de besoin les dispositions du plan pour l'hébergement d'urgence des personnes sans abri prévu à l'article 21 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat.</p>		<p><i>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. » ;</i></p>	
<p>Le plan départemental est rendu public par le président du conseil général et le représentant de l'Etat dans le département après avis du comité régional de l'habitat et du conseil départemental d'insertion. Un comité responsable du plan, coprésidé par le représentant de l'Etat dans le département et le président du conseil général, est chargé de suivre sa mise en oeuvre.</p>		<p><i>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 » ;</i></p>	
<p>Le président du conseil général rend compte annuellement au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées du bilan d'activité du fonds de solidarité pour le logement.</p>		<p><i>6° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :</i></p> <p><i>« 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. »</i></p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p align="center">—</p> <p>Code de la construction et de l'habitation</p>			
<p align="center">Livre III Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement Titre préliminaire Politique d'aide au logement Chapitre II Programme local de l'habitat Section 2 Dispositions particulières à certaines agglomérations</p>			
<p>Art. L. 302-5.- Les dispositions de la présente section s'appliquent aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1^{er} janvier de l'année précédente, moins de 20 % des résidences principales. En sont exemptées les communes comprises dans une agglomération dont le nombre d'habitants a déchu entre les deux derniers recensements de la population et qui appartiennent à une communauté urbaine, une communauté d'agglomération ou une communauté de communes compétentes en matière de programme local de l'habitat, dès lors que celui-ci a été approuvé.</p>			
<p>Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumis</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>à une inconstructibilité résultant d'une zone A, B ou C d'un plan d'exposition au bruit approuvé en application de l'article L. 147-1 du code de l'urbanisme ou d'une servitude de protection instituée en application des articles L. 515-8 à L. 515-11 du code de l'environnement.</p> <p>Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :</p> <p>.....</p>			<p><i>Article additionnel</i></p> <p><i>Après le 4° de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, est inséré un alinéa ainsi rédigé :</i></p> <p><i>« 5° Les places d'aire d'accueil définies par la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. »</i></p> <p>(amendement n° 59)</p> <p><i>Article additionnel</i></p> <p><i>Après le 4° de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :</i></p> <p><i>« Pour l'application de la présente section, sont assimilés aux logements locatifs sociaux les logements qui ont fait l'objet, depuis moins de cinq ans, d'une cession au locataire occupant et qui répondaient alors aux critères mentionnés aux quatre alinéas précédents et les logements ayant fait l'objet d'un contrat de location-accession, mentionné à l'article 1^{er} de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, et qui ont fait l'objet, depuis moins de cinq ans, d'une levée d'option par le locataire occupant transférant la propriété.</i></p> <p><i>« Les personnes ayant bénéficié de la cession d'un logement dans les conditions mentionnées à l'alinéa précédent ne peuvent</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
Livre III Aides diverses à la construction d'habitations et à		Article 8 septies (nouveau)	<p><i>revendre celui-ci dans les dix années suivant la date de cession qu'à l'organisme qui le leur a cédé. »</i></p> <p>(amendement n° 60)</p> <p><i>Article additionnel</i></p> <p><i>Après le 4° de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, est inséré un alinéa ainsi rédigé :</i></p> <p><i>« Pour l'application de la présente section, sont assimilés pendant une durée de dix ans aux logements locatifs sociaux, les logements construits dans le cadre d'une opération d'accession sociale à la propriété au sens du présent code, à compter de la promulgation de la présente loi. »</i></p> <p>(amendement n° 61)</p> <p><i>Article additionnel</i></p> <p><i>Après l'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article ainsi rédigé :</i></p> <p><i>« Art. L. 302-6-1.— Pour l'inventaire mentionné à l'article L. 302-6, chaque logement locatif social au sens de l'article L. 302-5 est affecté d'un coefficient égal à 1, à l'exception des logements financés à l'aide d'un prêt locatif aidé d'intégration ou d'une subvention de l'Agence nationale de l'habitat dans le cadre des programmes sociaux thématiques, pour lesquels le coefficient est porté à 2. Cette disposition s'applique aux logements financés entre le 1^{er} juillet 2006 et le 1^{er} juillet 2011. »</i></p> <p>(amendement n° 62)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>l'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement Titre préliminaire Politique d'aide au logement Chapitre II Programme local de l'habitat Section 2 Dispositions particulières à certaines agglomérations</p>		<p><i>L'article L. 302-9 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :</i></p>	<p><i>(Sans modification)</i></p>
<p>Art. L. 302-9.- La collectivité ou l'établissement public de coopération intercommunale ayant approuvé le programme local de l'habitat établi, au terme de chaque période triennale, un bilan portant en particulier sur le respect des engagements en matière de mixité sociale. Celui-ci est communiqué au comité régional de l'habitat.</p>		<p><i>1° La dernière phrase est complétée par les mots : « et est rendu public par le préfet » ;</i></p>	
		<p><i>2° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :</i></p>	
<p>Code général des collectivités territoriales</p>		<p><i>« 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 construction de logements locatifs sociaux. »</i></p>	<p>Article 8 octies</p>
<p>Troisième partie Le département Livre II Administration et services départementaux Titre II Compétences du président du conseil général Chapitre unique</p>		<p>Article 8 octies (nouveau)</p> <p><i>Après l'article L. 3221-12 du code général des collectivités territoriales, il est inséré un article L. 3221-12-1 ainsi rédigé :</i></p>	<p><i>(Sans modification)</i></p>
		<p><i>« Art. L. 3221-12-1. – Le président du conseil général peut, par délégation du conseil général, être chargé de prendre toute décision relative au fonds de solidarité pour le logement, notamment en matière d'aides, de prêts, de remises</i></p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>Livre 1^{er} Organisation du département Titre II Organes du département Chapitre 1^{er} Le conseil général Section 4 Fonctionnement Sous-section 6 Commissions - Représentation au sein d'organismes extérieurs</p>		<p><i>de dettes et d'abandons de créances. Il rend compte à la plus proche réunion utile du conseil général de l'exercice de cette compétence. »</i></p>	
<p>Art. L. 3121-22.- Après l'élection de sa commission permanente dans les conditions prévues à l'article L. 3122-5, le conseil général peut former ses commissions et procéder à la désignation de ses membres ou de ses délégués pour siéger au sein d'organismes extérieurs et déléguer l'exercice d'une partie de ses attributions à la commission permanente conformément aux dispositions de l'article L. 3211-2.</p>		<p>Article 8 <i>nonies</i> (nouveau)</p>	<p>Article 8 <i>nonies</i></p>
<p>De même, le conseil général peut déléguer à son président l'exercice de certaines de ses attributions en vertu des articles L. 3211-2, L. 3221-11 et L. 3221-12.</p>		<p><i>A la fin du deuxième alinéa de l'article L. 3121-22 du code général des collectivités territoriales, les mots : « et L. 3221-12 » sont remplacés par les mots : « L. 3221-12 et L. 3221-12-1 ».</i></p>	<p>(Sans modification)</p>
<p>En ce cas, et par dérogation aux dispositions de l'article L. 3121-19, les rapports sur les affaires soumises aux conseillers généraux peuvent leur être communiqués en cours de réunion ; une suspension de séance est de droit.</p>		<p>Article 8 <i>decies</i> (nouveau)</p>	<p>Article 8 <i>decies</i></p>
<p>Code de la construction et de l'habitation</p> <p>Livre III Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au</p>		<p><i>Le chapitre II du titre préliminaire du livre III du code de la construction et de</i></p>	<p>(Sans modification)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>logement Titre préliminaire Politique d'aide au logement Chapitre II Programme local de l'habitat</p>		<p><i>l'habitation est ainsi modifié :</i></p> <p><i>1° Son intitulé est ainsi rédigé : « Politique locale de l'habitat » ;</i></p> <p><i>2° L'intitulé de la section 1 est ainsi rédigé : « Programme local de l'habitat » ;</i></p> <p><i>3° Après la section 2, il est ajouté une section 3 ainsi rédigée :</i></p> <p><i>« Section 3</i></p> <p><i>« Plan départemental de l'habitat</i></p> <p><i>« Art. L. 302-10. – Un plan départemental de l'habitat est élaboré dans chaque département afin de déterminer les orientations des politiques locales de l'habitat.</i></p> <p><i>« Le plan est élaboré pour une durée de cinq ans par l'Etat, le département et les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat ou ayant délibéré pour engager la procédure d'élaboration d'un tel programme. A cet effet, un comité de pilotage est institué sous la présidence conjointe du représentant de l'Etat dans le département et du président du conseil général.</i></p> <p><i>« Art. L. 302-11. – Les orientations du plan départemental de l'habitat visent à répondre aux besoins actuels et futurs en logements des habitants, compte tenu des évolutions démographiques et économiques. Elles prennent en compte les besoins résultant des sorties des établissements figurant au</i></p>	

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Texte adopté
par le Sénat
en première lecture

Propositions
de la Commission

Art. 1. 302-1.- Le programme local de l'habitat est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour l'ensemble de ses communes membres.
.....

schéma départemental défini à l'article L. 312-4 du code de l'action sociale et des familles et ceux définis par le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées.

« Le plan départemental de l'habitat assure la cohérence des politiques d'habitat menées dans les territoires couverts par un programme local de l'habitat et dans l'ensemble du département. Ses orientations sont conformes à celles qui résultent des schémas de cohérence territoriaux et des programmes locaux de l'habitat.

« Le plan comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur le département.

« Art. L. 302-12. – Les concertations en vue de l'élaboration du plan départemental de l'habitat sont menées par une section départementale du comité régional de l'habitat visé à l'article L. 364-1. Cette section est présidée conjointement par le représentant de l'Etat dans le département et par le président du conseil général. »

Article additionnel

L'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque les

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>Livre IV Habitations à loyer modéré Titre IV Rapports des organismes d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires Chapitre I^{er} Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources - Supplément de loyer de solidarité Section 1 Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources</p>	<p>Article 9</p> <p>La section première du chapitre I^{er} du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :</p>	<p>Article 9</p> <p>La section 1 du chapitre...</p> <p>...modifiée :</p>	<p><i>périmètres des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat différent fortement 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 élaborer, en l'absence de schéma de cohérence territoriale prescrit sur ce territoire, des études de cadrage sur l'habitat. »</i></p> <p>(amendement n° 63)</p> <p>Article 9</p> <p><i>(Alinéa sans modifi- cation)</i></p>
<p>Art. L. 441 - L'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en oeuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées.</p> <p>L'attribution des logements locatifs sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement ; elle doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers.</p> <p>Les collectivités territoriales concourent, en fonction de leurs</p>			

Texte en vigueur

leurs conditions d'existence ainsi que de personnes hébergées ou logées temporairement dans des établissements et logements de transition. Il fixe également 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.

Texte du projet de loi

**Texte adopté
par le Sénat
en première lecture**

**Propositions
de la Commission**

b) Après le premier alinéa, sont insérés six alinéas ainsi rédigés :

« Ce décret fixe des critères généraux de priorité pour l'attribution des logements, notamment au profit :

« a) De personnes en situation de handicap ou de familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;

« 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 ;

« c) De personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;

« d) De personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée.

« 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 ;

c) Au début de la première phrase du deuxième

b) (Sans modification)

c) (Sans modification)

Texte en vigueur

Le décret mentionné à l'alinéa précédent fixe également les limites et conditions dans lesquelles les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent, en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière, contracter des obligations de réservation pour les logements mentionnés à l'alinéa précédent, lors d'une mise en location initiale ou ultérieure. Lorsque ces conventions de réservation ne respectent pas les limites prévues au présent alinéa, elles sont nulles de plein droit.

.....
Il détermine également les limites et conditions de réservation des logements par le représentant de l'Etat dans le département au profit des personnes prioritaires, notamment mal logées ou défavorisées.

Le représentant de l'Etat dans le département peut, par convention, déléguer au maire ou, avec l'accord du maire, au président d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat tout ou partie des réservations de logements dont il bénéficie, au titre du précédent alinéa, sur le territoire de la commune ou de l'établissement.

Cette convention fixe les engagements du délégataire en vue de la mise en oeuvre du droit au logement, les modalités d'évaluation annuelle de la délégation ainsi que les conditions de son retrait en cas de non-respect de ses engagements par le délégataire.

S'il constate, au terme de l'année écoulée, que les

Texte du projet de loi

**Texte adopté
par le Sénat
en première lecture**

**Propositions
de la Commission**

alinéa, les mots : « Le décret mentionné à l'alinéa précédent fixe également » sont remplacés par les mots : « Ce décret détermine aussi » ;

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>objectifs fixés par le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées ne sont pas respectés, le représentant de l'Etat peut, après mise en demeure restée sans suite pendant trois mois, se substituer au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale pour décider directement de la réservation des logements.</p> <p>.....</p>	<p>II. - L'article L. 441-1-1 est remplacé par les dispositions suivantes :</p> <p>« Art. L. 441-1-1. - Après avis du comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, l'établissement public de coopération intercommunale qui a conclu la convention prévue à l'article L. 301-5-1 peut proposer aux organismes disposant d'un patrimoine locatif social dans le ressort territorial de ces établissements de conclure</p>	<p>d) Avant le dernier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :</p> <p>« La délégation visée au onzième alinéa peut être effectuée, dans les conditions prévues aux douzième et treizième alinéas, directement au bénéfice des établissements publics de coopération intercommunale qui ont signé un accord collectif intercommunal en application de l'article L. 441-1-1. La convention de délégation prévoit les modalités d'association des communes membres à l'utilisation des droits de réservation sur leur territoire. » ;</p> <p>2° L'article L. 441-1-1 est ainsi rédigé :</p> <p>« 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...</p>	<p>d) Supprimé</p> <p>(amendement n° 65)</p> <p>2° (Sans modification)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture
<p>logement prévues à l'article L. 441-1-4 sont, pour chaque département, précisées en tenant compte de la mixité des villes et des quartiers ainsi que, le cas échéant, des caractéristiques des diverses parties de celui-ci, par un règlement établi par le représentant de l'Etat dans le département après avis du comité régional de l'habitat.</p> <p>Ce règlement tient compte des programmes locaux de l'habitat, communiqués au comité régional de l'habitat, des besoins évalués par le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées prévu à l'article 2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement, des accords collectifs départementaux prévus à l'article L. 441-1-2 et, le cas échéant, des chartes intercommunales prévues à l'article L. 441-1-5.</p>	<p>pour trois ans un accord collectif intercommunal. Cet accord définit 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 dont les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées. Il doit respecter la mixité sociale des villes et des quartiers. Il tient compte des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles constituant le patrimoine des différents organismes, par secteur géographique. Il prévoit les moyens d'accompagnement et les dispositions nécessaires à la mise en oeuvre et au suivi de ses objectifs. L'accord, après agrément du représentant de l'Etat dans le département, se substitue, sur le territoire où il s'applique, à l'accord collectif départemental prévu à l'article L. 441-1-2.</p>	<p>...31 mai 1990 <i>visant à la mise en oeuvre du droit au logement</i> dont les besoins...</p> <p>...objectifs. <i>Il 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 sa transmission, il est réputé favorable.</i></p> <p><i>« Cet accord 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'Etat dans le département, des maires des communes membres de l'établissement public, de représentants des bailleurs sociaux présents sur le territoire de l'établissement public, de représentants du département, de représentants de tout organisme titulaire de droits</i></p>

Propositions de la Commission

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Texte adopté
par le Sénat
en première lecture

Propositions
de la Commission

<p>« 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 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 ses droits à réservation et, le cas échéant, sur les droits à réservation dont bénéficient l'État ou les communes membres de l'établissement public de</p>	<p><i>de réservation et de représentants des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées œuvrant 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'une attribution d'un logement dans le parc social situé sur le territoire de l'établissement public. La commission se dote d'un règlement intérieur qui précise les modalités de son fonctionnement.</i></p> <p><i>« Après agrément du représentant de l'Etat 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.</i></p> <p><i>(Alinéa sans modification)</i></p>
---	--

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>En cas d'inobservation par un organisme des règles fixées par le règlement départemental, après épuisement des voies de conciliation et après mise en demeure, le représentant de l'Etat dans le département peut, pour une durée qui ne peut excéder un an, désigner un délégué spécial chargé de prononcer les attributions de logements au nom et pour le compte de l'organisme, dans le respect des règles et des conventions régulièrement signées.</p>	<p>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 l'organisme au regard de la nécessaire diversité de la composition sociale de chaque quartier et de chaque commune. Ces dispositions s'appliquent jusqu'à la signature de l'accord intercommunal.</p> <p>« En cas de manquement de l'organisme aux engagements qu'il a pris dans le cadre de l'accord intercommunal, le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut procéder à un nombre d'attributions 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.</p> <p>« 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. » ;</p>	<p>« En...</p> <p>... mentionnées au deuxième alinéa.</p> <p>(Alinéa sans modification)</p>	<p>3° (Sans modification)</p>
<p>Art. L. 441-1-2 - Des</p>	<p>III. - L'article L. 441-1-2 est modifié comme suit :</p> <p>1° Le premier, les</p>	<p>3° L'article L. 441-1-2 est ainsi rédigé :</p> <p>« Art. L. 441-1-2. –</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>accords nationaux sont conclus entre l'Etat et les organisations nationales représentatives des organismes gestionnaires de logements sociaux dans le respect des principes définis à l'article L. 441.</p> <p>Dans chaque département, le représentant de l'Etat dans le département conclut, tous les trois ans, après consultation des conférences intercommunales prévues à l'article L. 441-1-4 et du comité régional de l'habitat, un accord collectif avec les organismes disposant d'un patrimoine locatif social dans le département. Cet accord définit pour chaque organisme un engagement annuel quantifié d'attribution de logements aux personnes cumulant des difficultés économiques et sociales et visées dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées au sens de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée. Cet engagement doit respecter la mixité sociale des villes et des quartiers. Il tient compte des capacités d'accueil et de l'occupation sociale des différents organismes, par secteur géographique.</p> <p>Il est précisé et complété par les dispositions des chartes prévues à l'article L. 441-1-5. Il organise les moyens d'accompagnement et les dispositions nécessaires à la mise en oeuvre des objectifs ainsi définis.</p> <p>Il définit des délais d'attente manifestement anormaux au regard des circonstances locales, au-delà desquels les demandes font l'objet d'un examen prioritaire, ainsi que les</p>	<p>troisième, quatrième et cinquième alinéas sont abrogés ;</p> <p>2° Les mots : « après consultation des conférences intercommunales prévues à l'article L. 441-1-4 et du conseil départemental de l'habitat » sont remplacés par les mots : « après avis du comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées ».</p>	<p><i>Dans chaque département, le représentant de l'Etat dans le département conclut, tous les trois ans, après avis du comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, un accord collectif avec les organismes disposant d'un patrimoine locatif social dans le département. Cet accord définit 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 à l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée dont les besoins ont été identifiés dans le plan départemental. Il doit respecter la mixité sociale des villes et des quartiers et tient compte des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles constituant le patrimoine des différents organismes, par secteur géographique. Il prévoit les moyens d'accompagnement et les dispositions nécessaires à la mise en oeuvre et au suivi des objectifs ainsi définis. » ;</i></p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>conditions de cet examen. A défaut, ces délais sont définis par arrêté du représentant de l'Etat dans le département.</p> <p>Il tient compte des dispositions des protocoles d'occupation du patrimoine social, en vigueur à la date de publication de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, dans les conditions prévues à l'article 62 de cette loi.</p> <p>Art. L. 441-1-4 - Lorsque la situation du logement le justifie au regard des objectifs de mixité sociale et d'accueil des personnes défavorisées, le représentant de l'Etat dans le département, après consultation de la commission départementale de la coopération intercommunale et du comité régional de l'habitat ainsi que, dans la région d'Ile-de-France, de la conférence régionale mentionnée à l'article L. 441-1-6, délimite des bassins d'habitat qui représentent des territoires cohérents d'intervention en matière de politique de logement et d'urbanisme. Il doit prendre en compte pour cette délimitation les structures de coopération intercommunale compétentes en matière d'urbanisme et de logement créées en application des dispositions de la cinquième partie du code général des collectivités territoriales, les périmètres des programmes locaux de l'habitat institués en application des articles L. 302-1 et suivants du présent code, lorsque ces derniers ont un caractère</p>	<p><i>3° Le dernier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « L'accord prévoit les moyens d'accompagnement et les dispositions nécessaires à la mise en œuvre et au suivi des objectifs ainsi définis. »</i></p> <p>IV. - L'article L. 441-1-4 est remplacé par les dispositions suivantes :</p> <p><i>« Art. L. 441-1-4. - Un arrêté du représentant de l'État dans le département détermine, au regard des circonstances locales et après avis du comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, 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. »</i></p>	<p>3° Supprimé</p> <p>4° L'article L. 441-1-4 est ainsi rédigé :</p> <p><i>« 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'Etat dans le département détermine, au regard des circonstances locales, les délais...</i></p> <p><i>...L. 441-2-3. » ;</i></p>	<p>4° (Sans modification)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>intercommunal et, le cas échéant, les bassins d'habitat délimités par le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées en application des dispositions de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée ainsi que les conférences intercommunales du logement existantes à la date de publication de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions.</p> <p>Ceux-ci sont constitués par le territoire de plusieurs communes contiguës dont l'une au moins comprend une ou plusieurs zones urbaines sensibles, définies au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire, ou a plus de 5 000 habitants et comporte un parc de logements locatifs sociaux, tels que définis au sixième alinéa de l'article L. 2334-17 du code général des collectivités territoriales, représentant plus de 20 % des résidences principales au sens du II de l'article 1411 du code général des impôts. Ils peuvent également être constitués, à la demande de la majorité des maires concernés, par le territoire des communes agglomérées sur lequel existent d'importants déséquilibres de peuplement.</p> <p>Les communes situées dans un bassin d'habitat ainsi délimité doivent créer une conférence intercommunale du logement dans un délai d'un an à compter de la publication de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 précitée.</p> <p>Lorsque le bassin d'habitat regroupe des communes situées dans des départements différents, sa</p>			

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

**Texte adopté
par le Sénat
en première lecture**

**Propositions
de la Commission**

délimitation est faite par les représentants de l'Etat dans les départements concernés, après consultation des commissions départementales de la coopération intercommunale et des comités régionaux de l'habitat. Toutefois, dans la région d'Ile-de-France, la délimitation des bassins d'habitat regroupant des communes situées dans des départements différents relève de la compétence du représentant de l'Etat dans la région après avis des commissions et comités susmentionnés ainsi que de la conférence régionale mentionnée à l'article L. 441-1-6.

La conférence du logement rassemble, outre les maires des communes, un représentant du ou des conseils généraux concernés et le ou les représentants de l'Etat dans le ou les départements concernés, les représentants des établissements publics de coopération intercommunale concernés et compétents en matière de programme local de l'habitat, les bailleurs sociaux possédant ou gérant des logements dans le bassin d'habitat, les représentants des associations de locataires affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, des représentants des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, désignés par le représentant de l'Etat, et, lorsqu'ils sont titulaires de droits de réservation dans le bassin d'habitat, les organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction.

Elle est présidée par le représentant des maires des communes intéressées

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>désigné par ceux-ci. Toutefois, si la conférence intercommunale du logement ne s'est pas réunie dans le délai d'un an prévu au troisième alinéa, elle est présidée et, au besoin, préalablement créée par le ou les représentants de l'Etat dans le ou les départements concernés.</p> <p>La conférence intercommunale délibère à la majorité de ses membres. Elle se réunit au moins une fois par an.</p> <p>En région d'Ile-de-France, toute commune comptant un nombre de logements locatifs sociaux tels que définis à l'article L. 302-5 supérieur à 20 % du total des résidences principales peut créer une conférence communale du logement. La conférence, présidée par le maire, rassemble le représentant de l'Etat dans le département, les bailleurs sociaux possédant ou gérant des logements dans la commune, les représentants des associations de locataires affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, des représentants des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, désignés par le représentant de l'Etat dans le département et, lorsqu'ils sont titulaires de droits de réservation dans la commune, les organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction, ainsi qu'un représentant du conseil général. Elle se réunit au moins une fois par an.</p> <p>Art. L. 441-1-5.- Le représentant de l'Etat dans le département saisit la conférence intercommunale</p>	<p>V. - Les articles L. 441-1-5 et L. 441-1-6 sont abrogés.</p>	<p>5° (Sans modification)</p>	<p>5° (Sans modification)</p>
<p>Art. L. 441-1-5.- Le représentant de l'Etat dans le département saisit la conférence intercommunale</p>	<p>V. - Les articles L. 441-1-5 et L. 441-1-6 sont abrogés.</p>	<p>5° (Sans modification)</p>	<p>5° (Sans modification)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>du logement de l'accord départemental, et notamment des engagements quantifiés annuels d'attribution fixés pour chaque organisme disposant d'un patrimoine locatif social dans le bassin d'habitat concerné. La conférence définit, compte tenu des autres demandes de logement social, les orientations prioritaires d'attribution propres à chaque organisme et les besoins de création d'offres adaptées. Elle peut également émettre un avis sur le niveau des plafonds de ressources dans le bassin d'habitat.</p> <p>Dans le cas où une conférence réunit des communes situées dans des départements différents, elle est saisie par les représentants de l'Etat dans les départements concernés.</p> <p>Dans le respect des engagements quantifiés fixés annuellement à chaque organisme en application de l'accord collectif départemental, la conférence élabore une charte intercommunale du logement définissant la répartition de ces objectifs quantifiés d'accueil des personnes défavorisées dans le parc de logements locatifs sociaux du bassin d'habitat. La conférence évalue annuellement la situation des demandes non satisfaites dans les délais et les conditions de mise en oeuvre de la charte intercommunale du logement.</p> <p>Pour l'élaboration de la charte intercommunale du logement, la conférence est composée comme il est dit à l'article L. 441-1-4, à l'exclusion toutefois des maires des communes dont le territoire ne comporte pas de logements locatifs sociaux. Seuls les membres de la</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>conférence représentant les collectivités locales ont voix délibérative.</p> <p>La charte est soumise à l'agrément du représentant de l'Etat dans le département. Celui-ci peut présenter à la conférence des demandes motivées de modification. Lorsqu'au terme d'un délai de six mois après la transmission prévue au premier alinéa, la conférence n'a pas élaboré de charte intercommunale du logement ou que celle-ci n'a pas été agréée par le représentant de l'Etat dans le département, les attributions de logements locatifs sociaux dans le bassin d'habitat concerné sont prononcées selon les dispositions des articles L. 441 à L. 441-1-2.</p> <p>Dans le cas où une conférence intercommunale réunit des communes situées dans des départements différents, la charte est soumise à l'agrément des représentants de l'Etat dans les départements concernés.</p> <p>Les conférences communales du logement créées en application du dernier alinéa de l'article L. 441-1-4 élaborent une charte communale du logement en vue d'harmoniser les politiques d'attribution de logements sociaux des bailleurs disposant d'un parc locatif sur le territoire communal, dans le respect des engagements quantifiés fixés annuellement à chaque organisme en application de l'accord collectif départemental et des orientations de la conférence intercommunale du logement lorsque la commune est membre d'une telle conférence. La charte communale est communiquée au représentant de l'Etat dans le département ainsi qu'au</p>			

Texte en vigueur —	Texte du projet de loi —	Texte adopté par le Sénat en première lecture —	Propositions de la Commission —
<p>président de la conférence intercommunale lorsque la commune est membre d'une telle conférence.</p> <p>Art. L. 441-1-6 - Pour la région d'Ile-de-France, il est créé une conférence régionale du logement social. La conférence comprend, sous la présidence du représentant de l'Etat dans la région, des représentants de la région, des représentants des associations de locataires affiliés à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation et, pour chacun des départements qu'elle réunit, des représentants de l'Etat, des départements, des communes, des bailleurs sociaux, des associations agréées, dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, ainsi que des organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction.</p> <p>La conférence élabore, pour une durée de trois ans, un schéma d'orientation en vue d'harmoniser les politiques du logement social et notamment les principes de répartition et d'attribution des logements sociaux, au rang desquels figure le principe de mixité sociale, ainsi que les aides financières qui peuvent concourir à la solidarité pour le logement.</p> <p>Compte tenu des accords départementaux conclus en application de l'article L. 441-1-2 et notamment des engagements quantifiés annuels, elle évalue annuellement la mise en oeuvre du schéma d'orientation.</p> <p>Elle se réunit au moins une fois par an.</p> <p>Art. L. 441-2-1.- Les demandes d'attribution de</p>	<p>VI. - <i>Le premier</i> <i>alinéa de l'article L. 441-2-1</i></p>	<p>6° L'article L. 441-2-1 <i>est ainsi modifié :</i></p>	<p>6° <i>(Sans modification)</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>logements sociaux sont faites auprès de services, organismes ou personnes morales dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat. Chaque demande fait l'objet d'un enregistrement départemental unique. Un numéro départemental est obligatoirement communiqué au demandeur par le service, l'organisme ou la personne morale qui a reçu la demande dans le délai maximum d'un mois à compter du dépôt de ladite demande. Lorsque le numéro départemental est communiqué par une personne morale autre qu'un bailleur, l'attestation délivrée au demandeur indique le ou les organismes bailleurs auxquels est transmis le dossier de demande de logement. Les modalités de transmission des dossiers de demande font l'objet d'une convention entre cette personne morale et les bailleurs concernés.</p> <p>Ce système d'enregistrement, géré conjointement par l'Etat et les bailleurs sociaux disposant de logements locatifs sociaux dans le département, a pour objet de garantir les droits du demandeur et d'assurer l'examen prioritaire des demandes qui n'ont pu être satisfaites dans les délais prévus au quatrième alinéa de l'article L. 441-1-2.</p> <p>.....</p>	<p>est complété par les dispositions suivantes :</p> <p>« Sont également communiqués au demandeur le délai mentionné à l'article L. 441-1-4 au-delà duquel il peut saisir la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3, ainsi que les modalités de cette saisine. »</p>	<p>a) <i>Le premier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :</i></p> <p><i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p>b) <i>A 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 ».</i></p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 441-2-3 - Dans chaque département est créée auprès du représentant de l'Etat dans le département une commission de médiation composée au plus de quatre représentants des organismes bailleurs, de deux représentants des associations de locataires et de deux représentants des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, oeuvrant dans le département. Dans tous les cas, le nombre des représentants des bailleurs est égal à celui du total des représentants des associations visées ci-dessus. Cette commission reçoit, sur requête des demandeurs de logements locatifs sociaux répondant aux conditions réglementaires d'accès à ces logements, toutes réclamations relatives à l'absence d'offre de logement dans le délai fixé conformément aux dispositions de l'article L. 441-1-2. La commission de médiation émet un avis qu'elle adresse aux demandeurs, aux organismes bailleurs et aux collectivités locales concernés. Elle peut également en saisir le représentant de l'Etat dans le département. Lorsque le requérant est une personne défavorisée au sens de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée, elle saisit le comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées.</p>	<p>VII. - L'article L. 441-2-3 est remplacé par les dispositions suivantes :</p> <p>« 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 président du tribunal de grande instance, composée de représentants du département, 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, oeuvrant dans le département.</p>	<p>7° L'article L. 441-2-3 est ainsi rédigé :</p> <p>« Art. L. 441-2-3. - Dans ...</p> <p>...désignée par le représentant de l'Etat 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...</p> <p>...département.</p>	<p>7° (Sans modification)</p>
	<p>« Cette commission reçoit toute réclamation</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>	

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Texte adopté
par le Sénat
en première lecture

Propositions
de la Commission

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 bailleur 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.

« 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 désigner le demandeur à un organisme 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.

« Après avis de la commission, le représentant de l'État dans le département peut mettre en demeure un organisme bailleur de loger, dans un délai qu'il détermine, un demandeur hébergé ou logé temporairement dans un établissement ou un logement de transition, ou mal logé et reprenant une activité après une période de chômage de longue durée.

« L'attribution du logement correspondant s'impute sur les droits à

(Alinéa sans modification)

Alinéa supprimé

Alinéa supprimé

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>Art.- L. 441-2-5 - Les bailleurs sociaux rendent compte des conditions de l'attribution des logements selon les dispositions suivantes :</p> <p>1° Le règlement départemental prévu à l'article L. 441-1-1 définit les modalités de l'information du représentant de l'Etat dans le département au titre des</p>	<p><i>réserve</i> du représentant de l'État dans le département.</p> <p>« En cas de refus de l'organisme d'obtempérer à la mise en demeure, le représentant de l'État dans le département procède à l'attribution d'un logement correspondant aux besoins du demandeur sur ses droits de réservation.</p> <p>« 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 mise en demeure 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.</p> <p>« Si l'organisme fait obstacle à ces attributions, il est fait application des dispositions de l'article L. 441-1-3.</p> <p>« Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application du présent article. »</p> <p>VIII. L'article L. 441-2-5 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :</p> <p>« 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</p>	<p>« En cas de refus de l'organisme de loger le demandeur, le représentant... ...besoins de celui-ci sur ses droits de réservation.</p> <p>« Lorsque... ... procéder à la désignation et, le cas... ...dernier.</p> <p>(Alinéa sans modification)</p> <p>(Alinéa sans modification)</p> <p>8° L'article L. 441-2-5 est ainsi rédigé :</p> <p>« Art. L. 441-2-5. - (Sans modification)</p>	<p>8° (Sans modification)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>logements qui lui sont réservés en vertu des conventions mentionnées à l'article L. 441-1 ; les collectivités territoriales et les conférences intercommunales du logement prévues à l'article L. 441-1-4 bénéficient des mêmes informations, pour les conventions qu'elles ont signées ;</p>	<p>des établissements publics de coopération intercommunale mentionnés à l'article L. 441-1-1 et aux maires des communes intéressées. »</p>		
<p>2° Une fois par an, les bailleurs sociaux rendent compte, dans des conditions définies à l'accord collectif départemental mentionné à l'article L. 441-1-2, des résultats atteints au regard des objectifs quantifiés prévus audit accord et aux chartes qui en sont issues ; ce compte rendu est adressé au représentant de l'Etat dans le département et, pour les parties du parc de logements locatifs sociaux qui les concernent, aux maires des communes intéressées ainsi qu'à tous les maires du ou des bassins d'habitat concernés, et aux conférences prévues à l'article L. 441-1-4 ;</p>			
<p>3° Une fois par an, les bailleurs sociaux établissent, dans des conditions fixées par l'accord collectif départemental mentionné à l'article L. 441-1-2, les informations statistiques distinguant notamment :</p>			
<p>a) Les demandes de logements qui leur ont été adressées ou transmises ;</p>			
<p>b) Les logements nouvellement mis en service ou remis en location ;</p>			
<p>c) Les logements restés vacants pendant plus de trois mois ;</p>			
<p>d) Les attributions prononcées ainsi que celles qui ont été proposées mais refusées par les demandeurs.</p>			

Texte en vigueur

Ces informations sont communiquées au représentant de l'Etat dans le département et, pour les parties du parc de logements locatifs sociaux qui les concernent, aux maires des communes intéressées et aux conférences intercommunales prévues à l'article L. 441-1-4.

Le règlement départemental prévu à l'article L. 441-1-1 précise les conditions dans lesquelles les bailleurs sociaux non signataires de l'accord collectif départemental communiquent les informations énoncées ci-dessus.

Le représentant de l'Etat dans le département soumet au moins une fois par an au comité régional de l'habitat les principaux résultats des informations recueillies au titre du présent article. Ces résultats peuvent être consultés par toute personne en faisant la demande ;

4° Les maires d'arrondissement des communes de Paris, Marseille et Lyon bénéficient des mêmes informations que le maire de la commune pour les logements situés dans le ou les arrondissements où ils sont territorialement compétents.

Les dispositions du présent article sont applicables aux sociétés civiles immobilières mentionnées à l'article L. 441-2, pour leur parc de logements locatifs sociaux.

Code général des collectivités territoriales

Livre IV de la troisième

Texte du projet de loi

**Texte adopté
par le Sénat
en première lecture**

**Propositions
de la Commission**

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;">partie Dispositions particulières à certains départements Titre IV Départements d'outre-mer Chapitre IV Attributions</p> <p>Art. L. 3444-6. - Dans les départements d'outre-mer, le conseil général est saisi pour avis, avant le 31 décembre de chaque année, des orientations générales de la programmation des aides de l'Etat au logement pour l'année suivante.</p> <p>Ces orientations générales portent sur la répartition des aides par dispositif, d'une part, et la répartition des aides par bassin d'habitat au sens de l'article L. 441-1-4 du code de la construction et de l'habitation, d'autre part.</p> <p>.....</p>			
<p>Loi n° 98-657 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions</p> <p style="text-align: center;">Chapitre II : Accès au logement Section 3 : Régime des attributions de logements locatifs sociaux</p> <p>Art. 62. - Il ne peut être conclu de nouveaux protocoles d'occupation du patrimoine social, tels qu'ils étaient prévus à l'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation, après la publication de la présente loi. Les protocoles existants à cette date cessent de produire tout effet à compter de l'adoption définitive, dans les conditions prévues à l'article L. 441-1-5 du code de la construction et de l'habitation, d'une charte intercommunale portant sur le</p>		<p style="text-align: center;">9° (nouveau) <i>Au deuxième alinéa de l'article L. 3444-6 du code général des collectivités territoriales, les mots : « au sens de l'article L. 441-1-4 du code de la construction et de l'habitation » sont supprimés ;</i></p> <p style="text-align: center;">10° (nouveau) <i>Les articles 62 et 63 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions sont abrogés.</i></p>	<p style="text-align: center;">9° (Sans modification)</p> <p style="text-align: center;">10° (Sans modification)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>même territoire.</p> <p>Art. 63. - Les chartes communales ou intercommunales mises en place avant la publication de la présente loi, notamment en application de l'article L. 442-2-1 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de l'article 31 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville, cessent de produire tout effet à compter de l'adoption définitive, dans les conditions prévues à l'article L. 441-1-5 du code précité, d'une charte intercommunale portant sur le même territoire.</p>			
<p>Code de la construction et de l'habitation</p>	<p>Article 10</p>	<p>Article 10</p>	<p>Article 10</p>
<p>Section 2 du chapitre I^{er} du titre IV du livre IV Supplément de loyer de solidarité</p>	<p>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 :</p>	<p><i>(Alinéa sans modification)</i></p>	<p><i>(Alinéa sans modification)</i></p>
<p>Art. L. 441-3 - Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent exiger des locataires des logements visés au premier alinéa de l'article L. 441-1 le paiement d'un supplément de loyer de solidarité en sus du loyer principal et des charges locatives dès lors qu'au cours du bail les ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer excèdent d'au moins 20 % les plafonds de ressources en vigueur pour l'attribution de ces logements. Ils doivent exiger le paiement d'un tel supplément dès lors qu'au cours du bail le dépassement du plafond de ressources est d'au moins 60 %.</p> <p>Les ressources sont appréciées selon les</p>	<p>I. - À l'article L. 441-3, dans la première phrase du premier alinéa, les mots : « peuvent exiger » sont remplacés par le mot : « perçoivent ». La deuxième phrase du premier alinéa et le quatrième aliéna sont supprimés.</p>	<p>1° L'article L. 441-3 est ainsi modifié :</p> <p>a) Dans la première phrase du premier alinéa, les mots : « peuvent exiger » sont remplacés par le mot : « perçoivent » ;</p> <p>b) La <i>seconde</i> phrase du <i>même</i> alinéa et le quatrième aliéna sont supprimés ;</p>	<p>1° <i>(Sans modification)</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>modalités applicables en matière d'attribution des logements. Toutefois, les dernières ressources connues de l'ensemble des personnes vivant au foyer sont prises en compte sur demande du locataire qui justifie que ces ressources sont inférieures d'au moins 10 p. 100 à celles de l'année de référence. En outre, il est tenu compte de l'évolution de la composition familiale intervenue dans l'année en cours à la condition qu'elle soit dûment justifiée.</p> <p>Les plafonds pris en compte sont ceux qui sont applicables à la date à laquelle le supplément de loyer est exigé.</p> <p>Chaque organisme d'habitations à loyer modéré détermine, selon les conditions fixées ci-après, les modalités de calcul du montant du supplément de loyer de solidarité.</p> <p>.....</p> <p>Art. L. 441-4 - Le montant du supplément de loyer de solidarité est obtenu en appliquant le coefficient de dépassement du plafond de ressources au supplément de loyer de référence du logement.</p> <p>Ce montant est plafonné lorsque, cumulé avec le montant du loyer principal, il excède 25 p. 100 des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer.</p> <p>Art. L. 441-5 - L'organisme d'habitations à loyer modéré fixe par département les valeurs du coefficient de dépassement du plafond de ressources en fonction de l'importance de ce dépassement. Il peut</p>	<p>II. - Le second alinéa de l'article L. 441-4 et les articles L. 441-5, L. 441-6 et L. 441-7 du même code sont abrogés.</p>	<p>2° Le... ... L. 441-4 est supprimé et les... L. 441-7 sont abrogés ;</p>	<p>2° Dans le dernier alinéa de l'article L. 441-4, substituer au chiffre : « 25 » le chiffre : « 35 » ;</p> <p>2° bis Les articles L. 441-5, L. 441-6 et L. 441-7 sont abrogés ; (amendement n° 66)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>également tenir compte dans la fixation de ce coefficient du nombre et de l'âge des personnes vivant au foyer.</p>			
<p>Les valeurs maximales de ce coefficient sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Elles ne peuvent être inférieures, pour les dépassements du plafond de ressources de 40 % et plus, à celles du coefficient prévu à l'article L. 441-8.</p>			
<p>L'organisme fixe un seuil de dépassement du plafond de ressources en deçà duquel le supplément de loyer n'est pas exigible. Ce seuil ne peut ni être inférieur à 20 p. 100 ni excéder 40 p. 100.</p>			
<p>Art. L. 441-6 - L'organisme d'habitations à loyer modéré fixe le montant par mètre carré habitable du supplément de loyer de référence en tenant compte de la qualité et de la situation géographique de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.</p>			
<p>Le montant moyen par mètre carré habitable des suppléments de loyer de référence est au moins égal à celui prévu à l'article L. 441-8. Ce montant minimal s'impose à chaque organisme d'habitations à loyer modéré pour ses logements situés dans une même zone et dans un même département.</p>			
<p>Le montant du supplément de loyer de référence ne peut excéder des valeurs maximales définies par décret en Conseil d'Etat.</p>			
<p>Art. L. 441-7 - L'organisme d'habitations à loyer modéré communique la délibération relative au mode de calcul du supplément de loyer au représentant de l'État</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>dans le département du siège de l'organisme et à celui du lieu de situation des logements. A cette délibération sont annexés les éléments permettant le calcul du montant moyen par mètre carré des suppléments de loyer de référence.</p>			
<p>Cette délibération devient exécutoire à l'expiration du délai d'un mois à compter de sa communication si, dans ce délai, le représentant de l'Etat dans le département du lieu de situation du logement concerné n'a pas demandé une seconde délibération, notamment eu égard au montant des loyers pratiqués dans le voisinage pour des immeubles ou groupes d'immeubles équivalents et dont les loyers sont fixés en application 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.</p>			
<p>La demande de seconde délibération est motivée. Elle est communiquée aux membres de l'organe délibérant de l'organisme d'habitations à loyer modéré préalablement à la seconde délibération. La seconde délibération est exécutoire dès que le représentant de l'Etat en a reçu communication.</p>			
<p>Art. L. 441-8 - En l'absence de délibération exécutoire, le supplément de loyer appliqué par l'organisme d'habitations à loyer modéré est calculé par</p>	<p>III. - L'article L. 441-8 est remplacé par les dispositions suivantes :</p> <p>« Art. L. 441-8. - Le supplément de loyer de solidarité appliqué par l'organisme d'habitations à loyer modéré est calculé par lui en fonction :</p>	<p>3° L'article L. 441-8 est ainsi rédigé :</p> <p>« Art. L. 441-8. -(Sans modification)</p>	<p>3° (Sans modification)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>lui en fonction :</p> <p>- des valeurs du coefficient de dépassement du plafond de ressources déterminées par décret en Conseil d'Etat ; le seuil de dépassement du plafond de ressources prévu par ledit décret en deçà duquel le supplément de loyer n'est pas exigible est de 40 p. 100 ;</p> <p>- du montant par mètre carré habitable du supplément de loyer de référence fixé par décret en Conseil d'Etat selon les zones géographiques tenant compte notamment de la population des agglomérations.</p>	<p>« - des valeurs du coefficient de dépassement du plafond de ressources déterminées par décret en Conseil d'État ;</p> <p>« - 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. »</p>		
<p>Art L. 441-12 - Les dispositions de la présente section sont applicables de plein droit nonobstant toute convention contraire.</p>	<p>IV. - L'article L. 441-12 est remplacé par les dispositions suivantes :</p> <p>« Art. L. 441-12. - Les dispositions de la présente section sont applicables de plein droit nonobstant toute convention contraire. Toutefois, lorsqu'une convention globale de patrimoine a été signée entre l'État et un organisme en application de l'article L. 445-1 et que le cahier des charges de gestion sociale qu'elle comporte prévoit des conditions particulières pour le paiement d'un supplément de loyer de solidarité, ces stipulations s'appliquent pendant la durée prévue par la convention. »</p>	<p>4° L'article L. 441-12 est ainsi rédigé :</p> <p>« Art. L. 441-12. – Le programme local de l'habitat, après concertation avec les organismes bailleurs et l'accord du préfet, fixe les orientations relatives à la mise en œuvre des suppléments de loyer de solidarité et détermine les zones géographiques ou les quartiers où ces suppléments de loyer de solidarité ne s'appliquent pas.</p> <p>« En outre, lorsqu'une convention globale de patrimoine a été signée en application de l'article L. 445-1 entre l'Etat, un organisme bailleur et, le cas échéant, un établissement public de coopération intercommunale ou un département, et que le cahier des charges de gestion</p>	<p>4° (Alinéa sans modification)</p> <p>« Art. L. 441-12. – Après concertation des organismes d'habitations à loyer modéré et avec l'accord du représentant de l'Etat dans le département concerné, le programme local de l'habitat détermine les zones géographiques ou les quartiers dans lesquels le supplément de loyer de solidarité s'applique, et fixe les orientations relatives à sa mise en œuvre.</p> <p>(amendement n° 67)</p> <p>(Alinéa sans modification)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 441-14 - Par dérogation aux articles L. 441-3, L. 441-13, L. 472-1-2 et L. 481-3, les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux logements financés à compter du 5 janvier 1977 au moyen de prêts locatifs aidés par l'Etat accordés par le Crédit foncier de France, aux logements financés au moyen de prêts conventionnés des banques et établissements financiers et, dans les départements d'outre-mer, aux immeubles à loyer moyen.</p> <p>.....</p>	<p>V. - Le premier alinéa de l'article L. 441-14 est remplacé par les dispositions suivantes :</p> <p>« Par dérogation aux articles L. 441-3, L. 441-13, L. 472-1-2 et L. 481-3, 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. »</p>	<p><i>sociale qu'elle comporte prévoit des modalités spécifiques d'application ou de calcul des suppléments de loyer de solidarité, celles-ci s'appliquent, dans le respect du programme local de l'habitat, pendant la durée de ladite convention. » ;</i></p> <p>5° Le premier alinéa de l'article L. 441-14 est ainsi rédigé :</p> <p><i>(Alinéa sans modification)</i></p>	<p>5° (Sans modification)</p>
<p>Loi n° 96-162 du 4 mars 1996 relative au supplément de loyer de solidarité</p>			
<p>Art. 3. - A titre transitoire, les renseignements visés à l'article L. 441-9 du code de la construction et de l'habitation détenus par les organismes d'habitations à loyer modéré à partir d'enquêtes réalisées au deuxième semestre de 1995 et portant sur les ressources de l'année 1994 peuvent être pris en compte pour le calcul du supplément de loyer de solidarité perçu en 1996.</p>		<p>6° (nouveau) Les articles 3, 4, 11 et 13 de la loi n° 96-162 du 4 mars 1996 relative au supplément de loyer de solidarité sont abrogés.</p>	<p>6° (Sans modification)</p>
<p>Art. 4. - Les dispositions de l'article L. 442-1-2 du code de la</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>construction et de l'habitation, dans leur rédaction issue du I ci-dessus, sont applicables aux délibérations relatives aux loyers dont la transmission interviendra à compter du 1er octobre 1996.</p>			
<p>Art. 11. - Pour l'application de l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction antérieure à la présente loi, les plafonds de ressources fixés pour l'attribution du logement à loyer modéré sont ceux en vigueur à la date à laquelle le supplément de loyer est exigé. Cette disposition présente un caractère interprétatif.</p>			
<p>Art. 13. - Les dispositions de la section 2 du chapitre I^{er} du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation entreront en vigueur à la date qui sera fixée par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article L. 441-15 du même code et, au plus tard, dans un délai de quatre mois à compter de la publication de la présente loi.</p>			
<p>Toutefois, les dispositions de l'article L. 441-8 relatives à l'absence de délibération exécutoire n'entreront en vigueur qu'à l'expiration du troisième mois suivant la date d'entrée en vigueur prévue au premier alinéa du présent article.</p>			
<p>Les dispositions de l'article L. 441-9 sont applicables dès la publication de la présente loi.</p>			
<p>Les barèmes établis en application de l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction antérieure à la présente loi cesseront d'avoir effet lorsque la</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>délibération prévue à l'article L. 441-7 du même code sera exécutoire et au plus tard à l'expiration du troisième mois suivant la date d'entrée en vigueur prévue au premier alinéa du présent article.</p>			
<p>Code de la construction et de l'habitation Livre VI Mesures tendant à remédier à des difficultés exceptionnelles de logement Titre IV Mise en oeuvre du droit au logement par la réquisition Chapitre I^{er} Réquisition</p>		<p>Article 10 bis (nouveau)</p>	<p>Article 10 bis</p>
<p>Art. L. 641-1.- Sur proposition du service municipal du logement et, sauf dans les communes de l'ancien département de la Seine, après avis du maire, le représentant de l'Etat dans le département peut procéder, par voie de réquisition, pour une durée maximum d'un an renouvelable, à la prise de possession partielle ou totale des locaux à usage d'habitation vacants, inoccupés ou insuffisamment occupés, en vue de les attribuer aux personnes mentionnées à l'article L. 641-2.</p>		<p><i>Le premier alinéa de l'article L. 641-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :</i></p> <p><i>« Sur proposition du service municipal du logement et après avis du maire, le représentant de l'Etat dans le département peut procéder, par voie de réquisition, pour une durée maximum d'un an renouvelable, à la prise de possession partielle ou totale des locaux à usage d'habitation vacants, inoccupés ou insuffisamment occupés, en vue de les attribuer aux personnes mentionnées à l'article L. 641-2. »</i></p>	<p><i>(Sans modification)</i></p>
<p>Titre III Dispositions tendant à maintenir ou à augmenter le nombre des logements Chapitre III</p>		<p>CHAPITRE VI Dispositions en faveur des plus défavorisés <i>[Division et intitulé nouveaux]</i></p> <p>Article 11 A (nouveau)</p> <p><i>Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :</i></p>	<p>CHAPITRE VI Dispositions en faveur des plus défavorisés</p> <p>Article 11 A</p> <p><i>(Sans modification)</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>Mesures relatives à la protection des personnes logées en logement-foyer</p> <p>Art. L. 633-1. - Un logement-foyer, au sens du présent chapitre, est un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privés meublés ou non et des espaces collectifs.</p> <p>Art. - L. 633-4. - Dans chaque établissement mentionné à l'article L. 633-1, il est créé un conseil de concertation.</p> <p>Il est composé de représentants du gestionnaire ou, le cas échéant, du propriétaire et, en nombre au moins égal, de résidents désignés par le comité de résidents du foyer ou, à défaut de l'existence de ce dernier, de représentants des personnes logées.</p> <p>Les membres du conseil de concertation peuvent être assistés de toute personne dont la compétence est jugée utile.</p> <p>Le conseil se réunit à la demande ou du propriétaire, ou du gestionnaire, ou des représentants des personnes logées au moins une fois par an.</p> <p>Les membres du conseil sont consultés notamment sur l'élaboration et la révision du règlement intérieur, préalablement à la réalisation de travaux, et sur tout projet et organisation,</p>		<p><i>1° A la fin de l'article L. 633-1, les mots : « espaces collectifs » sont remplacés par les mots : « locaux communs affectés à la vie collective » ;</i></p> <p><i>2° L'article L. 633-4 est ainsi modifié :</i></p> <p><i>a) Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :</i></p> <p><i>« 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. » ;</i></p> <p><i>b) Le troisième alinéa est supprimé ;</i></p> <p><i>c) Dans le cinquième</i></p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>dont la gestion des espaces collectifs, susceptibles d'avoir une incidence sur les conditions de logement et de vie des occupants.</p> <p>Le conseil doit être mis en place au plus tard dans l'année qui suit la parution de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.</p> <p>Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application des articles L. 633-1 à L. 633-3 et du présent article, notamment la durée du préavis en cas de résiliation du contrat.</p> <p>Art. L. 633-5. - Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas aux logements meublés soumis au chapitre II du titre III du livre VI du présent</p>		<p><i>alinéa, les mots : « espaces collectifs » sont remplacés par les mots : « espaces communs » ;</i></p> <p><i>d) A 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 » ;</i></p> <p><i>e) Le dernier alinéa est supprimé ;</i></p> <p><i>3° Après l'article L. 633-4, il est inséré un article L. 633-4-1 ainsi rédigé :</i></p> <p><i>« Art. L. 633-4-1. – Un décret en Conseil d'Etat 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 termes prévus 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. » ;</i></p> <p><i>4° L'article L. 633-5 est ainsi rédigé :</i></p> <p><i>« Art. L. 633-5. – Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :</i></p> <p><i>« – aux logements meublés soumis au chapitre</i></p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>code.</p>		<p><i>II du titre III du livre VI du présent code ;</i></p> <p><i>« – 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 ;</i></p> <p><i>« – aux résidences avec services dont les personnes logées sont titulaires d'un bail d'habitation ;</i></p> <p><i>« – aux établissements inscrits au registre du commerce et des sociétés, à l'exception de ceux appartenant ou gérés par une société d'économie mixte.</i></p> <p><i>« 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. »</i></p>	
<p>Code de l'action sociale et des familles</p> <p>Livre I^{er} Dispositions générales Titre I^{er} Principes généraux Chapitre V Lutte contre la pauvreté et les exclusions</p> <p>Art. L. 115-3 - Dans les conditions fixées par la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement, toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, au regard notamment de son patrimoine, de l'insuffisance de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité pour disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services</p>	<p>Article 11</p> <p>L'article L. 115-3 du code de l'action sociale et des familles est complété par l'alinéa suivant :</p>	<p>Article 11</p> <p>L'article... ...par <i>deux alinéas ainsi rédigés :</i></p>	<p>Article 11</p> <p><i>(Sans modification)</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>téléphoniques dans son logement.</p> <p>En cas de non-paiement des factures, la fourniture d'énergie, d'eau ainsi que d'un service téléphonique restreint est maintenue jusqu'à ce qu'il ait été statué sur la demande d'aide. Le service téléphonique restreint comporte la possibilité, depuis un poste fixe, de recevoir des appels ainsi que de passer des communications locales et vers les numéros gratuits, et d'urgence.</p>	<p>« Du 1^{er} novembre de chaque année au 15 mars de l'année suivante, les distributeurs d'électricité, de gaz et d'eau ne peuvent procéder à l'interruption, pour non paiement des factures, de la fourniture d'électricité, de gaz et d'eau aux personnes ou familles mentionnées au premier alinéa que si les services sociaux compétents, informés au préalable par le distributeur, ne se sont pas opposés à la mesure. »</p>	<p>« Du 1^{er} novembre de chaque année au 15 mars de l'année suivante, les fournisseurs d'électricité, 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, de gaz et 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.</p> <p>« Lorsqu'un consommateur est en situation de retard de paiement, le fournisseur d'électricité, de gaz ou le distributeur d'eau l'avise par courrier qu'à défaut de règlement dans un délai défini par décret la fourniture pourra être réduite ou suspendue. 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</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>Code de la consommation</p> <p>Livre III Endettement Titre III Traitement des situations de surendettement Chapitre I^{er} De la procédure devant la commission de surendettement des particuliers Art. L. 331-2.- La</p> <p>commission a pour mission de traiter, dans les conditions prévues par le présent chapitre, la situation de surendettement des personnes physiques définie au premier alinéa de l'article L. 330-1, ainsi qu'à l'engagement qu'il a donné de cautionner ou d'acquitter solidairement la dette d'un entrepreneur individuel ou d'une société dès lors qu'il n'a pas été, en droit ou en fait, dirigeant de celle-ci.</p> <p>Le montant des remboursements résultant de l'application des articles L. 331-6 ou L. 331-7 est fixé, dans des conditions précisées par décret, par référence à la quotité saisissable du salaire telle qu'elle résulte de l'article L. 145-2 du code du travail, de manière à ce qu'une partie des ressources nécessaire aux dépenses courantes du ménage lui soit réservée par priorité. Cette part de ressources, qui ne peut être inférieure à un montant égal au revenu minimum d'insertion dont disposerait le ménage, intègre le montant des dépenses de logement, de nourriture et de scolarité,</p>		<p><i>compter de la réception de ce courrier, il avertira de cette absence de paiement le président du conseil général ou le maire de la commune de son lieu de résidence au moins cinq jours ouvrables avant l'interruption complète des prestations. »</i></p>	
		<p>Article 12 (<i>nouveau</i>)</p>	<p>Article 12</p>
		<p><i>Dans la deuxième phrase du second alinéa de l'article L. 331-2 du code de la consommation, après les mots : « le montant des dépenses de logement, », sont insérés les mots :</i></p>	<p><i>(Sans modification)</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>dans la limite d'un plafond, selon des modalités définies par décret. Elle est fixée par la commission après avis de la personne justifiant d'une expérience dans le domaine de l'économie sociale et familiale visée au dernier alinéa de l'article L. 331-1, et mentionnée dans le plan conventionnel de redressement prévu à l'article L. 331-6 ou dans les recommandations prévues aux articles L. 331-7 et L. 331-7-1.</p>		<p>« d'électricité, de gaz, de chauffage, d'eau, ».</p>	
<p>Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction</p>		<p>TITRE III DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES AU LOGEMENT ET À LA COHÉSION SOCIALE</p>	<p>TITRE III DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES AU LOGEMENT ET À LA COHÉSION SOCIALE</p>
<p>Art. 19. - I. - Les deuxième et troisième alinéas de l'article L. 1334-5 du code de la santé publique sont abrogés.</p>		<p><i>[Division et intitulé nouveaux]</i></p>	<p>CHAPITRE I^{ER} DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION</p>
<p>II.- L'article L. 1334-6 du même code est remplacé par les dispositions suivantes :</p>		<p>CHAPITRE I^{ER} DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION</p>	<p>CHAPITRE I^{ER} DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION</p>
<p>« Le constat mentionné à l'article L. 1334-5 est produit, lors de la vente de tout ou partie de l'immeuble à usage d'habitation construit avant le 1^{er} janvier 1949, dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation. »</p>		<p><i>[Division et intitulé nouveaux]</i></p>	<p>Article 13</p>
		<p>Article 13 (<i>nouveau</i>)</p>	<p>(<i>Sans modification</i>)</p>
		<p><i>I. – L'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction est ratifiée sous réserve des modifications suivantes :</i></p>	
		<p><i>1° Le III de l'article 19 est ainsi rédigé :</i></p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>III. - La deuxième phrase de l'article L. 1334-7 du même code est supprimée.</p>		<p><i>« III. – La deuxième phrase du premier alinéa de l'article L. 1334-7 du même code est supprimée. » ;</i></p>	
<p>Art. 29. - I. - Les personnes qui, avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance, ont changé, sans autorisation, l'usage d'un local auquel était applicable l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient sur demande d'une autorisation à titre personnel si elles justifient, avant le 1er juillet 2006, de l'usage continu et non contesté des lieux à des fins autres que l'habitation depuis au moins vingt ans à la date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance.</p>			
<p>II. - Les autorisations définitives accordées sur le fondement du même article L. 631-7 avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance et qui ont donné lieu à compensation effective, sont attachées au local et non à la personne.</p>		<p><i>2° Au II de l'article 29, après les mots : « sont attachés », sont insérés les mots : « à compter de cette entrée en vigueur, ».</i></p>	
<p>Code de la sécurité sociale Livre 5 Prestations familiales et prestations assimilées Titre 5 Dispositions communes Chapitre 3 Dispositions diverses</p>		<p><i>II. – Le code de la sécurité sociale est ainsi modifié :</i></p>	
<p>Art. L. 553-4. – I. ... II. - L'allocation de logement prévue à l'article L. 542-1 est versée à l'allocataire. Toutefois, lorsque l'allocataire est emprunteur, elle est versée au prêteur ou, lorsque l'allocataire est locataire, au bailleur du logement dans les cas suivants :</p>			
<p>III. - Lorsque l'organisme payeur a versé une allocation induue et que le</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>bailleur ou le prêteur justifie avoir procédé à la déduction prévue au dernier alinéa du II, le trop-perçu est recouvré, suivant le cas, auprès du locataire ou de l'emprunteur.</p> <p>.....</p>		<p><i>1° A 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 » ;</i></p>	
<p>Livre 8 Allocations aux personnes âgées - Allocation aux adultes handicapés - Allocation de logement sociale - Aides à l'emploi pour la garde des jeunes enfants - Aides aux collectivités et organismes logeant à titre temporaire des personnes défavorisées ou gérant des aires d'accueil des gens du voyage - Protection complémentaire en matière de santé</p> <p>Titre 3 Allocation de logement des personnes âgées, des infirmes et des jeunes salariés et de certaines catégories de demandeurs d'emploi</p> <p>Chapitre 4 Dispositions financières</p>		<p><i>2° L'article L. 834-1 est ainsi rédigé :</i></p>	
<p>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.</p>		<p><i>« 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.</i></p>	
<p>Pour concourir à ce financement, les employeurs sont assujettis à :</p>		<p><i>« Pour concourir à ce financement, les employeurs sont assujettis à :</i></p>	
<p>1° Une cotisation assise sur les salaires plafonnés et recouvrée selon les règles applicables en matière de sécurité sociale ;</p>		<p><i>« 1° Une cotisation assise sur les salaires plafonnés et recouvrée selon les règles applicables en matière de sécurité sociale ;</i></p>	
<p>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.</p>		<p><i>« 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</i></p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>Les employeurs occupant moins de vingt salariés, l'Etat, 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°. Les dispositions du cinquième alinéa de l'article L. 620-10 du code du travail s'appliquent au calcul de l'effectif mentionné au présent article.</p>		<p>sociale.</p> <p>« Les employeurs occupant moins de vingt salariés, l'Etat, 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°. Les dispositions du cinquième alinéa de l'article L. 620-10 du code du travail s'appliquent au calcul de l'effectif mentionné au présent article. » ;</p>	
<p>Chapitre 5 Dispositions diverses - Dispositions d'application</p>		<p>3° L'article L. 835-2 est ainsi modifié :</p>	
<p>Art. L. 835-2. - La créance du bénéficiaire de l'allocation de logement est incessible et insaisissable.</p>			
<p>L'allocation de logement est versée à l'allocataire, sauf dans les cas suivants où elle est versée soit au prêteur lorsque l'allocataire est propriétaire, soit au bailleur du logement lorsque l'allocataire est locataire :</p>			
<p>1° L'allocataire est locataire d'un logement compris dans un patrimoine d'au moins dix logements, dont le propriétaire ou le gestionnaire est un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux ou l'un des organismes suivants : l'Entreprise minière et chimique et les sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et l'établissement public du gestion immobilière du Nord - Pas-de-Calais et les</p>		<p>a) Au troisième alinéa (1°), les mots : « du gestion » sont remplacés par les mots :</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>sociétés à participation majoritaire de cet établissement ;</p>		<p>« de gestion » ;</p>	
<p>..... Lorsque l'organisme payeur a versé une allocation indue et que le bailleur ou le prêteur justifie avoir procédé à la déduction prévue à l'alinéa précédent, le trop-perçu est recouvré auprès, suivant le cas, du locataire ou de l'emprunteur.</p>		<p>b) A la fin du dernier alinéa, les mots : « , suivant le cas, du locataire ou de l'emprunteur » sont remplacés par les mots : « de l'allocataire ».</p>	
<p>Code de la construction et de l'habitation</p>			
<p>Livre III</p>			
<p>Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat -</p>			
<p>Aide personnalisée au logement</p>			
<p>Titre II</p>			
<p>Amélioration de l'habitat</p>			
<p>Chapitre I^{er}</p>			
<p>Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat - Statut et concours financier</p>			
<p>Section 3</p>			
<p>Dispositions particulières applicables à certains logements conventionnés</p>			
<p>Art. L. 321-10. - La convention et leurs avenants sont publiés au bureau des hypothèques ou inscrits au livre foncier.</p>		<p>III. - Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :</p>	
		<p>1° A l'article L. 321-10, le mot : « leurs » est remplacé par le mot : « ses » ;</p>	
<p>Livre I^{er}</p>			
<p>Dispositions générales</p>			
<p>Titre III</p>			
<p>Chauffage et ravalement des immeubles</p>			
<p>Chapitre III</p>			
<p>Lutte contre les termites</p>			
<p>Art. L. 133-5. - Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils</p>		<p>2° Au premier alinéa de l'article L. 133-5, après les mots : « conseils municipaux »,</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>municipaux, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme.</p>		<p><i>paux</i> », est <i>inséré</i> le mot : « <i>intéressés</i> » ;</p>	
<p>En cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment situé dans ces zones, les bois et matériaux contaminés sont incinérés sur place ou traités avant tout transport si leur destruction par incinération sur place est impossible. La personne qui a procédé à ces opérations en fait la déclaration en mairie.</p>			
<p>Chapitre IV Diagnostics techniques Section 2 Sécurité des installations intérieures de gaz</p>		<p><i>3° A</i> l'article L. 134-6, les mots : « gaz naturel » sont remplacés par le mot : « gaz » ;</p>	
<p>Art. L. 134-6. - En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz naturel réalisée depuis plus de quinze ans, un état de cette installation en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6.</p>		<p><i>4°</i> Le chapitre IV du titre III du livre I^{er} est complété par une section 3 ainsi rédigée :</p>	
		<p>« Section 3 « Sécurité des installations intérieures d'électricité</p>	
		<p>« 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</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">Livres II Statut des constructeurs Titre VII Protection de l'acquéreur immobilier</p> <p>Art. L. 271-3. - Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables aux ventes par adjudication réalisées en la forme authentique.</p> <p>Art. L. 271-4. - I. - En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.</p> <p>Le dossier de diagnostic technique comprend, dans les conditions définies par les dispositions qui les régissent, les documents suivants :</p> <p>4° L'état de l'installation intérieure de gaz naturel prévu à l'article L. 134-6 du présent code ;</p> <p>1° Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du code de la santé publique ;</p> <p>2° L'état mentionnant la présence ou l'absence de</p>		<p><i>conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6. Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article. » ;</i></p> <p>5° Il est créé au chapitre unique du titre VII du livre II 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 ;</p> <p>6° A l'article L. 271-3, les mots : « du présent chapitre » sont remplacés par les mots : « de la présente section » ;</p> <p>7° L'article L. 271-4 est ainsi modifié :</p> <p>a) Le I est ainsi modifié :</p> <p>– au sixième alinéa (4°), les mots : « gaz naturel » sont remplacés par le mot : « gaz » ;</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>II. - En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un des documents mentionnés aux 1°, 2°, 3° et 4° du I en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.</p> <p>.....</p>	<p>Art. L. 271-5.- La durée de validité des documents prévus aux 1° à 4° et au 6° du I de l'article L. 271-4 est fixée par décret en fonction de la nature du constat, de l'état ou du diagnostic.</p> <p>.....</p>	<p>4° et 7° » ;</p> <p>b) <i>Au premier alinéa du II, les mots : « 1°, 2°, 3° et 4° » sont remplacés par les mots : « 1°, 2°, 3°, 4° et 7° » ;</i></p>	
<p>Art. L. 271-6.- Les documents prévus aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.</p> <p>.....</p>	<p>Livre VI Mesures tendant à remédier à des difficultés exceptionnelles de logement Titre III Dispositions tendant à maintenir ou à augmenter le nombre des logements Chapitre I^{er} Dispositions générales</p>	<p>8° <i>Au premier alinéa de l'article L. 271-5, les mots : « aux 1° à 4° et au 6° » sont remplacés par les mots : « aux 1° à 4°, au 6° et au 7° » ;</i></p> <p>9° <i>Au premier alinéa de l'article L. 271-6, les mots : « aux 1° à 4° et au 6° » sont remplacés par les mots : « aux 1° à 4°, au 6° et au 7° » ;</i></p>	
<p>Art. L. 631-7.- Dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans les départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable.</p>	<p>Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de</p>	<p>10° <i>L'article L. 631-7 est ainsi modifié :</i></p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L. 632-1.</p>		<p>a) <i>La dernière phrase du troisième alinéa est ainsi rédigée :</i></p>	
<p>Pour l'application du présent chapitre, un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1^{er} janvier 1970. Cette affectation peut être établie par tout mode de preuve. Les locaux construits postérieurement au 1^{er} janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction a été autorisée.</p>		<p>« Les locaux construits ou qui ont fait l'objet de travaux ayant eu pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1^e janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux ont été autorisés. » ;</p>	
<p>Toutefois, lorsqu'une autorisation administrative subordonnée à une compensation a été accordée après la date de référence pour changer l'usage d'un local mentionné à l'alinéa précédent, le local autorisé à changer d'usage et le local ayant servi de compensation sont réputés avoir l'usage résultant de l'autorisation.</p>		<p>b) <i>Au quatrième alinéa, les mots : « la date de référence » sont remplacés par les mots : « le 1^{er} janvier 1970 » ;</i></p>	
<p>Sont nuls de plein droit tous accords ou conventions conclus en violation du présent article.</p>		<p>c) <i>Le dernier alinéa est supprimé ;</i></p>	
<p>Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux locaux appartenant à une personne publique, affectés à un autre usage que l'habitation à la date de leur cession et dont le produit de la cession donne lieu au versement d'une recette non fiscale au profit du budget de l'Etat. Elles demeurent inapplicables aux locaux qui auront fait l'objet d'une telle cession.</p>		<p><i>11° Le premier alinéa de l'article L. 651-2 est ainsi rédigé :</i></p>	
<p>Titre V Sanctions et dispositions diverses Chapitre Unique</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 651-2.- Toute personne qui enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application dudit article est condamnée à une amende civile de 22 500 euros.</p> <p>.....</p>		<p><i>« Toute personne qui enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application de cet article est condamnée à une amende de 25 000 €. Le juge ordonne le retour à l'habitation des locaux transformés sans autorisation et, à l'expiration du délai accordé, prononce une astreinte pouvant aller jusqu'à 1 000 € par jour et par mètre carré utile des locaux irrégulièrement transformés. » ;</i></p>	
<p>Art. L. 651-3.- Quiconque a, pour l'une quelconque des déclarations prévues aux titres Ier (chapitre II), II (chapitre I^{er}), III et IV du présent livre, à l'exclusion des articles L. 612-1, L. 631-1 à L. 631-6, L. 641-12 et L. 641-14, ou par les textes pris pour leur application, sciemment fait de fausses déclarations, quiconque a, à l'aide de manoeuvres frauduleuses, dissimulé ou tenté de dissimuler les locaux soumis à déclaration, est passible d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 6 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement.</p>		<p><i>12° Aux premier et second alinéas de l'article L. 651-3, les sommes : « 6 000 euros » et « 12 000 euros » sont remplacées respectivement par les mots : « 8 000 à 80 000 euros » et « 120 000 à 160 000 euros ».</i></p>	
<p>Code de la santé publique Livre III Protection de la santé et environnement Titre III Prévention des risques sanitaires liés à l'environnement et au travail Chapitre IV Lutte contre la présence de</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>plomb ou d'amiante</p>	<p>Art. L. 1334-6 - Le constat mentionné à l'article L. 1334-5 est produit, lors de la vente de tout ou partie de l'immeuble à usage d'habitation construit avant le 1er janvier 1949, dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation.</p>	<p><i>IV. – A l'article L. 1334-6 du code de la santé publique, les mots : « de l'immeuble » sont remplacés par les mots : « d'un immeuble ».</i></p>	
<p>Loi n° 99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages</p>	<p>Art. 2 - Dès qu'il a connaissance de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti, l'occupant de l'immeuble contaminé en fait la déclaration en mairie. A défaut d'occupant, cette déclaration incombe au propriétaire. La déclaration incombe au syndicat des copropriétaires en ce qui concerne les parties communes des immeubles soumis aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.</p>	<p><i>V. – Les articles 2, 3, 4, 8 et 9 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages sont abrogés.</i></p>	
<p>Art. 3 - Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme.</p>			
<p>En cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment situé dans ces zones, les bois et matériaux contaminés par les termites</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>sont incinérés sur place ou traités avant tout transport si leur destruction par incinération sur place est impossible. La personne qui a procédé à ces opérations en fait la déclaration en mairie.</p>			
<p>Art. 4 - Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions dans lesquelles sont faites les déclarations prévues aux articles 2 et 3 ainsi que les sanctions dont sont passibles les personnes physiques ou morales qui n'ont pas satisfait à l'obligation de déclaration ou à l'obligation d'incinération ou de traitement des bois et matériaux contaminés. Il fixe en outre les mesures de publicité de l'arrêté préfectoral prévu à l'article 3.</p>			
<p>Art. 8 - En cas de vente d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application de l'article 3, la clause d'exonération de garantie pour vice caché prévue à l'article 1643 du code civil, si le vice caché est constitué par la présence de termites, ne peut être stipulée qu'à la condition qu'un état parasitaire du bâtiment soit annexé à l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. L'état parasitaire doit avoir été établi depuis moins de trois mois à la date de l'acte authentique.</p>			
<p>Un décret en Conseil d'Etat fixe le contenu de l'état parasitaire.</p>			
<p>Art. 9 - Les fonctions d'expertise ou de diagnostic sont exclusives de toute autre activité de traitement préventif, curatif ou d'entretien de lutte contre les termites.</p>			
<p>Code général des impôts Titre premier</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>Impositions communales Chapitre premier Impôts directs et taxes assimilées Section II Taxes foncières I - Taxe foncière sur les propriétés bâties</p> <p>Art. 1384 C -</p> <p>II. - Sont exonérés de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de quinze ans les logements détenus, directement ou indirectement par le biais d'une filiale à participation majoritaire, par l'Etablissement public de gestion immobilière du Nord - Pas-de-Calais créé par l'article 191 de la loi n° 2000- 1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains lorsque ces logements sont améliorés au moyen d'une aide financière de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat et qu'ils font l'objet d'une convention avec l'Etat fixant les conditions de leur occupation et le niveau de ressources auquel est soumise leur attribution dans des conditions définies par décret. L'exonération de quinze ans est applicable à compter de l'année qui suit celle de l'achèvement des travaux d'amélioration pour les logements dont lesdits travaux sont achevés depuis le 1^{er} juillet 2004. La durée de l'exonération est portée à vingt-cinq ans lorsque la décision de subvention intervient entre le 1^{er} juillet 2004 et le 31 décembre 2009.</p> <p>Pour bénéficier de l'exonération, le propriétaire doit satisfaire aux obligations déclaratives prévues au I pour les immeubles mentionnés au 4° de l'article L. 351-2 du</p>		<p>VI. – Dans la première phrase du premier alinéa du II de l'article 1384 C du code général des impôts, les mots : « une convention avec l'Etat » sont remplacés par les mots : « une convention avec cette agence ».</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>code de la construction et de l'habitation. La déclaration doit préciser la date de décision et de versement de subvention par l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat ainsi que la date d'achèvement des travaux d'amélioration.</p>		<p>Article 14 (nouveau)</p> <p><i>Le titre VI du livre II du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :</i></p> <p>1° <i>Son intitulé est ainsi rédigé : « Ventes d'immeubles à construire ou à rénover » ;</i></p> <p>2° <i>Le chapitre unique devient le chapitre I^{er} intitulé « Ventes d'immeubles à construire » ;</i></p> <p>3° <i>Il est ajouté un chapitre II ainsi rédigé :</i></p> <p><i>« Chapitre II « Ventes d'immeubles à rénover</i></p> <p><i>« Art. L. 262-1. – La vente d'immeuble à rénover est celle par laquelle 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 le contrat, réalise, a fait réaliser ou procure des travaux et exige le versement de sommes d'argent ou le dépôt de fonds avant l'achèvement des travaux.</i></p> <p><i>« Les travaux d'agrandissement ou de restructuration complète de l'immeuble, assimilables à une reconstruction, sont exclus de ce contrat et</i></p>	<p>Article 14</p> <p><i>(Sans modification)</i></p>
<p>Code de la construction et de l'habitation</p>			
<p>Livre II Titre IV Dispositions communes diverses</p>			
<p>Chapitre unique</p>			

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Texte adopté
par le Sénat
en première lecture

Propositions
de la Commission

relèvent des seules
dispositions des articles
L. 261-1 et suivants.

« 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.

« Art. L. 262-2. – Le
vendeur d'un immeuble à
rénover demeure maître
d'ouvrage jusqu'à la
réception des travaux.

« 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.

« 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.

« Art L. 262-3. – Le
vendeur convoque le syndic
représentant le syndicat des
copropriétaires et tous les
acquéreurs en vue de
constater, par écrit,
l'achèvement des travaux.
Cet acte vaut livraison des
travaux. La livraison des
travaux constitue le point de
départ des délais mentionnés
au second alinéa.

« Le syndic ou
l'acquéreur doit dénoncer au
vendeur les vices ou les
défauts de conformité

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Texte adopté
par le Sénat
en première lecture

Propositions
de la Commission

apparents affectant les travaux mentionnés au premier alinéa de l'article L. 262-1 dans un délai d'un mois après leur livraison. L'action en réparation des vices ou des défauts de conformité ainsi dénoncés doit être intentée par le syndic ou l'acquéreur dans le délai d'un an après la livraison.

« 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.

« Ce contrat précise :

« 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 ;

« b) La description des travaux à réaliser sur les parties communes et sur les parties privatives ;

« c) Le prix ;

« d) Le délai de réalisation des travaux ;

« e) La justification de la garantie d'achèvement des travaux fournie par le vendeur ;

« 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

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Texte adopté
par le Sénat
en première lecture

Propositions
de la Commission

assurances.

« Le contrat doit en outre comporter en annexes, ou par référence à des documents déposés chez un notaire, les indications utiles relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques des travaux.

« 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.

« En cas d'inobservation de ces dispositions, la nullité du contrat ne peut être invoquée que par l'acquéreur et avant l'achèvement des travaux.

« Art. L. 262-5. – La cession par l'acquéreur des droits qu'il tient d'une vente d'immeubles à rénover substitue de plein droit le cessionnaire dans les obligations de l'acquéreur envers le vendeur.

« Si la vente a été assortie d'un mandat, celui-ci se poursuit entre le vendeur et le cessionnaire.

« Ces dispositions s'appliquent à toute mutation entre vifs, volontaire ou forcée, ou à cause de mort.

« 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.

« Art. L. 262-7. – L'acquéreur doit payer la

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
Livres IV Habitations à loyer modéré Titre VII Dispositions particulières à certaines parties du territoire Chapitre II Départements d'Outre- Mer		<p>totalité du prix du bien lors de la signature du contrat de vente. Un montant représentant 20 % du prix est consigné sur un compte spécial ouvert auprès d'un établissement de crédit. Ces fonds sont déposés en garantie des travaux à réaliser. Ils sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la livraison des travaux.</p> <p>« 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 d'exécution des travaux, à son prix ainsi que l'engagement du vendeur de produire, lors de la signature de l'acte authentique de vente, la garantie d'achèvement des travaux et la justification des assurances, prévues au e et au f de l'article L. 262-4.</p> <p>« Art. L. 262-9. – Les dispositions du présent chapitre sont d'ordre public.</p> <p>« Art. L. 262-10. – Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent chapitre. »</p> <p>Article 15 (nouveau)</p> <p>Après l'article L. 472-1-6 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 472-1-7 ainsi rédigé :</p> <p>« Art. L. 472-1-7. – Afin de favoriser le développement d'une offre locative sociale de logements dans les départements</p>	Article 15 (Sans modification)

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Texte adopté
par le Sénat
en première lecture

Propositions
de la Commission

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 programmes de 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 définis à la section 3 du chapitre II du titre VII du livre III du présent code.

« Dans ce cas, les logements doivent être occupés à titre de résidence principale par des personnes physiques. Un décret fixe les plafonds à ne pas dépasser de loyer et de ressources des locataires, qui doivent être inférieurs à ceux applicables à la catégorie des prêts cités au premier alinéa. Les logements peuvent être gérés pour la durée prévue au 6 de l'article 199 undecies A précité. Cette durée peut être portée à celle du prêt mentionné au premier alinéa si l'équilibre de l'opération le justifie.

« Une évaluation du dispositif est faite dans les deux ans à compter de l'entrée en vigueur du décret d'application prévu au présent article. »

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p data-bbox="145 315 424 461">Code général des impôts Section II du Chapitre premier du Titre premier I - Taxe foncière sur les propriétés bâties</p> <p data-bbox="121 501 448 949">Art. 1384 A. - I. Les constructions neuves affectées à l'habitation principale et financées à concurrence de plus de 50 % au moyen des prêts aidés par l'Etat, prévus aux articles L. 301-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, sont exonérées de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de quinze ans à compter de l'année qui suit celle de leur achèvement.</p> <p data-bbox="121 987 448 2094">L'exonération s'applique aux constructions de logements neufs à usage locatif et affectés à l'habitation principale, mentionnés aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation lorsqu'ils sont financés à concurrence de plus de 50 % au moyen d'un prêt prévu à l'article R. 331-1 du même code, et qu'ils bénéficient des dispositions des 2, 3 ou 5 du I de l'article 278 sexies. Pour les constructions visées au 5 de l'article 278 sexies, le taux de 50 % est ramené à 30 %. En Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique et à La Réunion, l'exonération s'applique aux constructions de logements neufs à usage locatif et affectés à l'habitation principale lorsqu'elles sont financées à concurrence de plus de 50 % au moyen d'un prêt prévu à l'article R. 372-1 du code de la construction et de l'habitation. Pour les constructions financées dans les conditions prévues aux articles R. 331-14 à R. 331-16 ou aux articles R. 372-9 à R. 372-12 du code</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>de la construction et de l'habitation, la condition de financement s'apprécie en tenant compte des subventions versées par l'Etat, L'Agence nationale pour la rénovation urbaine, les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale ainsi que des prêts consentis au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction.</p>	<p>Article 16 (<i>nouveau</i>)</p>	<p><i>A la fin de la dernière phrase du deuxième alinéa du I de l'article 1384 A du code général des impôts, les mots : « ainsi que des prêts consentis au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction » sont remplacés par les mots : « ainsi que des subventions ou prêts consentis au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction ».</i></p>	<p>Article 16</p> <p><i>(Sans modification)</i></p>
			<p><i>Article additionnel</i></p> <p><i>I.- Les dispositions du II bis de la section V du chapitre I^{er} du titre I^{er} de la première partie du livre I^{er} du code général des impôts ne s'appliquent pas aux avantages procurés par la déduction au titre de l'amortissement prévue au h du 1^o du I de l'article 31 du code général des impôts des 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} décembre 2008.</i></p> <p><i>Il en est de même pour la 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} décembre 2008.</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>Loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005 relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale</p>		<p><i>CHAPITRE II</i> <i>Dispositions relatives aux rapports entre les bailleurs et les locataires</i></p> <p><i>[Division et intitulé nouveaux]</i></p>	<p><i>II.- La perte éventuelle de recettes pour l'Etat est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575A du code général des impôts.</i></p>
<p>TITRE II : COHÉSION SOCIALE</p>			<p>(amendement n° 22)</p>
<p>Art. 35.-</p>			<p>CHAPITRE II</p>
<p>II. - Dans la première phrase du deuxième alinéa du d 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, les mots : « la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice national mesurant le coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques » sont remplacés par les mots et une phrase ainsi rédigés : « la variation d'un indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques, dont les modalités de calcul et de publication sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces modalités de calcul s'appuient notamment sur l'évolution des prix à la consommation, du coût des travaux d'entretien et d'amélioration du logement à la charge des bailleurs et de l'indice du coût de la construction. »</p>		<p>Article 17 (<i>nouveau</i>)</p>	<p>Article 17</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>.....</p> <p>IV. - Les dispositions du présent article entrent en vigueur à compter du 1^{er} juillet 2006. Elles sont applicables aux contrats en cours à compter de cette date. La valeur de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice mesurant le coût de la construction à la date de référence de ces contrats est remplacée par la valeur de l'indice de référence des loyers à cette même date de référence.</p>		<p><i>A la fin de la première phrase du IV de l'article 35 de la loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005 relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, la date : « 1^{er} juillet 2006 » est remplacée par la date : « 1^{er} mars 2006 »</i></p>	<p>(Sans modification)</p>
<p>Loi n°48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement</p>		<p>Article 18 (nouveau)</p> <p><i>La loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement est ainsi modifiée :</i></p>	<p>Article 18</p> <p>(Sans modification)</p>
<p>Titre I : Des rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel.</p> <p>Chapitre I : Du maintien dans les lieux.</p>			
<p>Art. 5 - I. - Le bénéficiaire du maintien dans les lieux pour les locaux visés à l'article premier appartient, en cas d'abandon de domicile ou de décès du locataire ou de l'occupant de bonne foi, au conjoint, et lorsqu'ils vivaient effectivement avec lui depuis plus d'un an, aux ascendants, aux personnes handicapées visées au 2° de l'article 27 ainsi que, jusqu'à leur majorité, aux enfants</p>		<p><i>1° L'article 5 est ainsi modifié :</i></p> <p><i>a) Au I, les mots : « du locataire ou » sont supprimés, et après les mots : « au conjoint », sont insérés les mots : « ou au partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité » ;</i></p> <p><i>b) Après le I, sont insérés un II et un III</i></p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
mineurs.		<p><i>ainsi rédigés :</i></p> <p><i>« II. – Nonobstant les dispositions de l'article 1742 du code civil, même en l'absence de délivrance d'un congé au locataire, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire. Le contrat de bail est également résilié de plein droit en cas d'abandon de domicile par le locataire, même en l'absence de délivrance d'un congé.</i></p> <p><i>« Toutefois, le bénéfice du maintien dans les lieux appartient aux personnes visées au I du présent article.</i></p> <p><i>« III. – En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence. » ;</i></p> <p><i>c) Le II devient le IV ;</i></p>	
<p>II. - Nonobstant les dispositions du I ci-dessus, le maintien dans les lieux reste acquis aux personnes qui en bénéficiaient antérieurement à la publication de la présente loi.</p>			
<p>En cas d'instance en divorce ou en séparation de corps, la juridiction saisie attribuée à l'un des époux l'éventuel droit au maintien dans les lieux en considération des intérêts sociaux ou familiaux en cause. Si l'époux qui en est bénéficiaire n'est pas celui au nom duquel étaient délivrées les quittances, notification de la décision devra être faite au bailleur dans le délai de trois mois de son prononcé par lettre recommandée avec avis de réception. La juridiction prévue au chapitre V reste compétente sur toute contestation du bailleur quant à l'application des conditions exigées par la présente loi.</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>Toutefois, le bénéfice du maintien dans les lieux ne s'appliquera pas aux locaux à usage exclusivement professionnel, à moins que l'une des personnes visées aux alinéas précédents ne continue à y exercer la profession à laquelle ces locaux étaient affectés.</p>	<p>Art. 9 bis - Dans les communes visées à l'article 10, 7°, la résiliation peut être également demandée dans les mêmes formes par le bailleur en cas de décès du locataire et de non-occupation effective du local, dans les trois mois du décès, par les héritiers ou les ayants droit.</p>	<p>2° L'article 9 bis est abrogé.</p>	<p><i>Article additionnel</i></p>
<p>En cas de carence de ceux-ci, le bailleur peut, à l'expiration du délai d'un mois à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, demander à la juridiction compétente en application du chapitre V l'autorisation de faire ouvrir les portes, de faire procéder à un inventaire par ministère d'huissier et à l'enlèvement des meubles. Ceux-ci sont entreposés dans un garde-meubles aux frais de la succession.</p>	<p>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 Chapitre III : Du loyer, des charges et du règlement des litiges</p>		<p><i>Le premier alinéa de l'article 22-1 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</i></p>
<p>Art. 22-1 - Lorsqu'un cautionnement pour les sommes dont le locataire serait débiteur dans le cadre d'un contrat de location conclu en application du présent titre est exigé par le bailleur, celui-ci ne peut refuser la caution présentée</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française.			<i>1986 est complété par les mots : « ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain ».</i>
			(amendement n° 68)
			<i>Article additionnel</i>
Art. 23 - Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification en contrepartie :			<i>L'article 23 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 l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation sont complétés par un alinéa ainsi rédigé :</i>
1° Des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;			
2° Des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ;			
3° De la contribution annuelle représentative du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.			<i>« 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. »</i>
La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat.			(amendement n° 69)
Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel.			
Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>justificatives sont tenues à la disposition des locataires.</p>			
<p>Code de la construction et de l'habitation</p>			
Livres IV			
Habitations à loyer modéré			
Titre IV			
Rapports des organismes d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires			
Chapitre I ^{er}			
Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources - Supplément de loyer de solidarité			
Chapitre II			
Loyers et divers			
Art. L. 442-3.- A compter du 13 novembre 1982 et nonobstant toute disposition ou stipulation contraire, dans les immeubles appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré, les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie :			
- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;			
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée, qui ne sont pas la conséquence d'une erreur de conception ou d'un vice de réalisation ;			
- de la contribution annuelle représentative du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.			
La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat.			
		<p><i>CHAPITRE III</i> <i>Autres dispositions</i></p>	<p>CHAPITRE III Autres dispositions</p>
		<p><i>[Division et intitulé nouveaux]</i></p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis</p>		<p>Article 19 (<i>nouveau</i>)</p>	<p>Article 19</p>
<p>Art. 49 - Dans les cinq ans suivant la promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, l'assemblée générale décide, à la majorité prévue à l'article 24, les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété sera effectuée au droit fixe.</p>		<p><i>I. – Dans la première phrase de l'article 49 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les mots : « cinq ans » sont remplacés par les mots : « huit ans ».</i></p>	<p><i>(Sans modification)</i></p>
<p>Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains</p>			
<p>Titre II : Conforter la politique de la ville Section 2 : Dispositions relatives à la protection de l'acquéreur d'immeuble et au régime des copropriétés</p>			
<p>Art. 75.-</p>			
<p>II. - Le quatrième alinéa de l'article 18 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi rédigé : « - d'établir le budget prévisionnel, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat. »</p>			
<p>III. - Les dispositions des articles 14-1 et 14-2</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>insérés dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée entre en vigueur le 1^{er} janvier 2002.</p>		<p><i>II. – Dans le second alinéa du III de l'article 75 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, la date : « 1^{er} janvier 2006. » est remplacée par la date et une phrase ainsi rédigées : « 1^{er} janvier 2007. Les comptes du syndicat sont tenus conformément aux règles prévues par le décret mentionné à l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée à partir du premier exercice comptable commençant à compter du 1^{er} janvier 2007. »</i></p>	
<p>Les dispositions de l'article 14-3 (*) inséré dans la même loi et les dispositions du II entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2006.</p>			
<p>.....</p> <p>(*) [Art. 14-3.- Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par décret. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.</p>			
<p>Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont enregistrés dès leur engagement juridique par le syndic indépendamment de leur règlement. L'engagement est soldé par le règlement.</p>			
<p>Les dispositions des articles 1er à 5 de la loi n° 98-261 du 6 avril 1998 portant réforme de la réglementation comptable et adaptation du régime de la publicité foncière ne sont pas applicables aux syndicats de copropriétaires.]</p>			
<p>Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis</p>			
<p>Chapitre I : Définition et organisation de la copropriété.</p>			<p><i>Article additionnel</i></p> <p><i>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 ainsi rédigé :</i></p>
<p>Art. 10-1 - Par</p>			<p><i>« Par dérogation aux</i></p>

Texte en vigueur

dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, les frais nécessaires exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire.

Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Le juge peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige.

Art. 14-3 - Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par décret. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

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

Texte du projet de loi

**Texte adopté
par le Sénat
en première lecture**

**Propositions
de la Commission**

dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, frais de relance et frais de prise d'hypothèque, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire. »

(amendement n° 70)

Article additionnel

Le 2^{ème} alinéa de l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant statut de la propriété des immeubles bâtis, est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Toutefois, les

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
Code de la construction et de l'habitation			
Livre II Statut des constructeurs Titre VII Protection de l'acquéreur immobilier			
Art. L. 271-1.- Pour tout acte sous seing privé ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.			
Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.			
Lorsque l'un des actes mentionnés au premier alinéa est dressé en la forme authentique, l'acquéreur non			
		Article 20 (nouveau)	Article 20
		<i>L'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :</i>	<i>(Sans modification)</i>
		<i>1° Dans le premier alinéa, les mots : « sous seing privé » sont supprimés ;</i>	
		<i>2° Les deux derniers alinéas sont ainsi rédigés :</i>	
		<i>« Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une</i>	
			<i>syndicats comportant moins de 10 lots et dont le budget prévisionnel moyen sur une période de 3 exercices consécutifs est inférieur à 15 000 euros ne sont pas tenues de tenir leur comptabilité en partie double ; leurs engagements pourront n'être constatés qu'en fin d'exercice. »</i>
			(amendement n° 71)

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise d'un projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné au premier alinéa. En aucun cas, l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours.</p> <p>Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.</p>		<p><i>promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.</i></p> <p>« Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un avant-contrat, 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 au premier alinéa. En aucun cas, l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours. »</p>	
<p>Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce</p>		Article 21 (nouveau)	Article 21
<p>Titre I^{er} : De l'exercice des activités d'entremise et de gestion des immeubles et fonds de commerce</p>		<p><i>L'article 4 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce est complété par</i></p>	(Sans modification)
<p>Art.- 4.- Toute personne habilitée par un titulaire de la carte professionnelle à négocier, s'entremettre ou s'engager pour le compte de ce dernier justifie de sa qualité et de l'étendue de ses pouvoirs dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Les dispositions du titre II de la présente loi lui sont</p>			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
applicables.		<p>deux alinéas ainsi rédigés :</p> <p>« Les dispositions du chapitre IV du titre III du livre I^{er} du code de commerce sont applicables à ces personnes lorsqu'elles ne sont pas salariées.</p> <p>« Celles d'entre elles qui exercent déjà leur activité à titre non salarié à la date d'entrée en vigueur du deuxième alinéa doivent s'immatriculer en qualité d'agents commerciaux dans les neuf mois à compter de cette date. »</p>	
Titre II : De l'incapacité d'exercer des activités d'entremise et de gestion des immeubles et fonds de commerce			
Art. 9.- Nul ne peut, d'une manière habituelle, se livrer ou prêter son concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui mentionnées à l'article 1er s'il a fait l'objet depuis moins de dix ans d'une condamnation définitive :		Article 22 (nouveau)	Article 22
..... II. - A une peine d'au moins trois mois d'emprisonnement sans sursis pour :		I. – Le II de l'article 9 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 précitée est complété par un 21° ainsi rédigé :	(Sans modification)
.....		<p>« 21° L'une des infractions prévues à la section 1 du chapitre V du titre II du livre II du code pénal relative aux discriminations. »</p> <p>II. – Les personnes exerçant une profession ou une activité mentionnée aux articles 1^{er} et 4 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce qui, antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi, ont été condamnées pour des faits énoncés au I du présent</p>	

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>Code de la construction et de l'habitation</p> <p>Livre III Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement Titre I^{er} Mesures tendant à favoriser la construction d'habitations Chapitre III Participation des employeurs à l'effort de construction</p>		<p><i>article sont frappées, à compter de date de la publication de celle-ci, d'une incapacité d'exercer.</i></p> <p><i>Toutefois, elles peuvent, dans un délai de trois mois suivant la date de publication de la présente loi, demander à la juridiction qui les a condamnées ou, en cas de pluralité de condamnations, à la dernière juridiction qui a statué, soit de les relever de l'incapacité dont elles sont frappées, soit d'en déterminer la durée. Les personnes qui font usage de ce droit peuvent exercer leur profession ou leur activité jusqu'à ce qu'il soit statué sur leur demande.</i></p> <p>Article 23 (nouveau)</p> <p>I. – <i>Après l'article L. 313-32 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 313-32-1 ainsi rédigé :</i></p> <p><i>« Art. L. 313-32-1. – Pour l'exécution, dans les conditions prévues au présent chapitre, des conventions mentionnées au 2° de l'article L. 313-19 définissant les politiques nationales d'emploi des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction, les collecteurs associés de l'union d'économie sociale du logement sont autorisés à recevoir, dans un but de péréquation nationale, une partie des sommes collectées au titre de l'article L. 313-1 par les organismes, agréés aux fins de les collecter, ayant le statut d'organismes d'habitations à loyer modéré ou de sociétés d'économie mixte exerçant à titre principal une activité de construction, d'acquisition ou de gestion de logements sociaux.</i></p> <p><i>« Ce versement aux</i></p>	<p>Article 23</p> <p>I.- (Sans modification)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>Art. L. 313-4.- Les employeurs qui, dans le délai d'un an à compter de la fin de l'année civile écoulée, n'ont pas procédé, dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, aux investissements prévus à l'article L. 313-1 sont, dans la mesure où ils n'ont pas procédé à ces investissements, assujettis à</p>		<p><i>collecteurs associés de l'union d'économie sociale du logement, fixé à deux tiers du montant total des sommes collectées, par chaque organisme, au titre de l'article L. 313-1 au cours de l'année précédente, est effectué avant le 30 juin de chaque année, accompagné d'une déclaration également adressée au représentant de l'Etat dans le département du siège de l'organisme. Il n'inclut aucun fonds de la fraction de la participation mentionnée à l'article L. 313-9.</i></p> <p><i>« Les organismes soumis à ce versement qui ne s'en sont pas acquittés avant le 30 juin de chaque année sont passibles d'une pénalité dont le montant est au plus égal aux sommes collectées au cours de l'année précédente, prononcée par le ministre chargé du logement après que l'organisme a été appelé à présenter ses observations. Ces pénalités sont recouvrées au profit de l'Etat comme les créances étrangères à l'impôt et au domaine. »</i></p> <p><i>II. – Les dispositions du I s'appliquent aux sommes collectées au titre de l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation à compter du 1^{er} janvier 2006.</i></p> <p><i>III. – Aux premiers alinéas de l'article L. 313-4 du code de la construction et de l'habitation et de l'article 235 bis du code général des impôts, les mots : «, dans la mesure où ils n'ont pas procédé à ces investissements, » sont supprimés.</i></p>	<p>II.- Les ...</p> <p>... l'habitation entre le 1^{er} janvier 2006 et le 31 décembre 2009. (amendement n° 72)</p> <p>III. – (Sans modification)</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
une cotisation de 2 p. 100 calculée sur les bases fixées à l'article L. 313-1.			
Code général des impôts			
Livres premier Assiette et liquidation de l'impôt Première Partie Impôts d'État Titre premier Impôts directs et taxes assimilées Chapitre III Taxes diverses Section VII			
Cotisation perçue au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction			
Art. 235 bis.- 1. Conformément aux articles L. 313-1, L. 313-4 et L. 313-5 du code de la construction et de l'habitation, les employeurs qui, au 31 décembre de l'année suivant celle du paiement des rémunérations, n'ont pas procédé, dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat aux investissements prévus à l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation sont, dans la mesure où ils n'ont pas procédé à ces investissements, assujettis à une cotisation de 2 % calculée sur le montant des rémunérations versées par eux au cours de l'année écoulée, évalué selon les règles prévues aux chapitres I ^{er} et II du titre IV du livre II du code de la sécurité sociale ou au titre IV du livre VII du code rural pour les employeurs de salariés visés à l'article L. 722-20 dudit code.			

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>Loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine</p> <p>Titre I^{er} : Politique de la ville et rénovation urbaine Chapitre III : Agence nationale pour la rénovation urbaine Art. 10.- L'Agence nationale pour la rénovation urbaine élabore et adopte, dans les neuf mois suivant sa création, une charte d'insertion qui intègre dans le programme national de rénovation urbaine les exigences d'insertion professionnelle des habitants des zones urbaines sensibles.</p> <p>Les concours financiers de l'agence sont destinés à des opérations d'aménagement urbain, à la réhabilitation, la résidentialisation, la démolition et la construction de nouveaux logements sociaux, à l'acquisition ou la reconversion de logements existants, à la création, la réhabilitation d'équipements publics ou collectifs, à la réorganisation d'espaces d'activité économique et commerciale, à l'ingénierie, à l'assistance à la maîtrise d'ouvrage, au relogement et à la concertation, ou à tout investissement concourant à la rénovation urbaine de tous les quartiers visés à l'article 6.</p> <p>.....</p> <p>Code de la construction et de l'habitation</p>		<p>Article 24 (<i>nouveau</i>)</p> <p><i>Au troisième alinéa de 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, après les mots : « insertion professionnelle », sont insérés les mots : « et sociale ».</i></p> <p>Article 25 (<i>nouveau</i>)</p> <p><i>Après le quatrième alinéa de l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 précitée, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :</i></p> <p><i>« Pour chaque opération, un accord de gestion urbaine de proximité est signé entre les parties à la convention, les associations de proximité et les services publics de l'Etat et des collectivités territoriales. »</i></p>	<p>Article 24</p> <p>(<i>Sans modification</i>)</p> <p>Article 25</p> <p>(<i>Sans modification</i>)</p> <p>Article additionnel</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;">Livre III Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement Titre Ier Mesures tendant à favoriser la construction d'habitations Chapitre III Participation des employeurs à l'effort de construction</p> <p style="text-align: center;">Loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale</p> <p>Titre II : Dispositions en faveur du logement Chapitre III : Dispositions relatives au parc locatif social</p> <p>Art. 87.- Compte non tenu du programme national de rénovation urbaine prévu par les articles 6 à 9 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, 500 000 logements locatifs sociaux seront financés, au cours des années 2005 à 2009, selon la programmation suivante :</p>	<p style="text-align: center;">—</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;">Article 26 (nouveau)</p> <p style="text-align: center;"><i>L'article 87 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale est complété par un alinéa ainsi rédigé :</i></p> <p style="text-align: center;"><i>« Comme en métropole, les départements d'outre-mer sont éligibles à l'ensemble des mesures de soutien et de relance du logement social, à la mise en place du volet logement du plan de cohésion sociale avec notamment la mobilisation de la ligne budgétaire unique. »</i></p> <p style="text-align: center;">Article 27 (nouveau)</p> <p style="text-align: center;"><i>Le II de l'article 1^{er}, l'article 2 à l'exception du II et l'article 3 de la présente loi sont applicables à</i></p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;"><i>Après l'article L. 313-25 du code de la construction et de l'habitation, est inséré un article L. 313-25-1 ainsi rédigé :</i></p> <p style="text-align: center;"><i>« Art. L. 313-25-1.- Les dispositions contenues dans la convention d'expérimentation signée le 15 juillet 2004 entre l'Etat et l'Union d'économie sociale pour le logement pour une durée de trois ans, deviendront un dispositif légal permanent à partir du 1^{er} janvier 2008 ».</i> (amendement n° 73)</p> <p style="text-align: center;">Article 26</p> <p style="text-align: center;"><i>(Sans modification)</i></p> <p style="text-align: center;">Article 27</p> <p style="text-align: center;"><i>(Sans modification)</i></p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Propositions de la Commission
<p>Code de l'urbanisme</p> <p>Livre VII Dispositions applicables à Mayotte Titre I^{er} Règles générales d'aménagement et d'urbanisme Chapitre I^{er} Dispositions générales</p>		<p><i>Mayotte sous réserve des dispositions suivantes :</i></p> <p>1° <i>Au VII de l'article 2, les mots : « logements locatifs sociaux » sont remplacés par les mots : « logements locatifs financés en application de l'ordonnance n° 98-520 du 24 juin 1998 relative à l'action foncière, aux offices d'intervention économique dans le secteur de l'agriculture et de la pêche et à l'aide au logement dans la collectivité territoriale de Mayotte » ;</i></p> <p>2° <i>Après l'article L. 710-7 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 710-7-1 ainsi rédigé :</i></p> <p><i>« Art. L. 710-7-1. – Pour l'application à Mayotte de l'article L. 123-14, les mots : « après avis du comité régional de l'habitat » sont supprimés.</i></p>	

AMENDEMENTS NON ADOPTES PAR LA COMMISSION

Article premier

Amendements présentés par M. Jean-Pierre Abelin :

- Dans le 2^{ème} alinéa du 2^o du II de cet article, après les mots : « à l'économie générale », insérer les mots : « du schéma directeur d'aménagement de la Région Ile-de-France pour cette région et, pour les régions, ».

- Compléter cet article par le paragraphe suivant :

« IV.- Chaque année, le Gouvernement présentera au Parlement, un bilan retraçant l'ensemble des cessions réalisées par l'Etat, ses établissements publics et les sociétés dont il détient la majorité du capital et faisant apparaître leurs effets au regard des objectifs de réalisation de logement social. » *[retiré]*

Article 2

Amendement présenté par M. Jean-Pierre Abelin :

Compléter cet article par le paragraphe suivant :

« VIII.- La première phrase de l'article L.121-5 du code de l'urbanisme est ainsi rédigée : « Les organismes visés à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation, les associations locales d'usagers... » *(le reste sans changement)*.

Dans le premier alinéa de l'article L.123-8 du code de l'urbanisme, après les mots : « ceux des organismes mentionnés à l'article L.121-4 », sont insérés les mots : « ou des organismes mentionnés à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation ».

Le deuxième alinéa de l'article L.123-8 du code de l'urbanisme est complété par les mots : « ainsi que des organismes mentionnés à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation ou de leurs représentants. » *[retiré]*

Article additionnel après l'article 2 bis

Amendement présenté par M. Martial Saddier :

Après l'article 91 de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Les présidents d'EPCI ou les maires ont la possibilité de fixer dans les documents d'urbanisme, un pourcentage de logements bénéficiaires de tout dispositif de défiscalisation pour investissement locatif, existant ou à venir. » *[retiré]*

Article additionnel après l'article 3 sexies

Amendement présenté par M. Rodolphe Thomas :

Après l'article L.600-4-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 600-5 ainsi rédigé :

« Art. L. 600-5 .- Lors du dépôt d'une requête formée à l'encontre d'une autorisation de construire des logements sociaux, l'auteur consigne, auprès du greffe du tribunal administratif compétent, à peine d'irrecevabilité de sa requête, une somme dont le montant est fixé par le juge saisi. »

Amendement présenté par M. Jean-Pierre Abelin :

Le quatrième alinéa de l'article 47 de la loi n°46-628 du 8 avril 1946 sur la nationalisation de l'électricité et du gaz est complété par les mots : « ainsi que, pour moitié, à la réhabilitation et à la modernisation des logements sociaux occupés prioritairement par les personnels des industries électriques et gazières. »

Article additionnel avant l'article 4

Amendement présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonnet :

Sauf délibération contraire du conseil régional, il est créé dans toutes les régions, avant le 1^{er} janvier 2007, un établissement public foncier régional.

Amendement présenté par M. Martial Saddier :

Dans le titre I^{er} du livre II du code de l'urbanisme, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Le projet préalable au droit de préemption communal ou intercommunal, n'est pas nécessaire si la commune ou l'EPCI l'exerce en vue de construire du logement locatif ». *[retiré]*

Amendement présenté par M. Jean-Pierre Abelin :

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

I.- Dans le deuxième alinéa de l'article L.324-1, les mots : « des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale », sont remplacés par les mots : « des collectivités territoriales ou de leurs groupements ».

II.- Après le premier alinéa de l'article L.324-2, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le préfet peut également, au vu de la délibération de l'organe délibérant du département ou de la région, créer un établissement public foncier à caractère départemental ou régional. »

III.- Dans le deuxième alinéa de l'article L.324-2, les mots : « des communes et des établissements publics de coopération intercommunale » sont remplacés par les mots : « des collectivités territoriales ou de leurs groupements ».

IV.- Dans l'article L.324-4, les mots : « des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale » sont remplacés par les mots : « des collectivités territoriales ou de leurs groupements » *[retiré]*

Article additionnel après l'article 4 bis

Amendement présenté par M. Jean-Pierre Abelin :

I.- Le II de l'article 150 U du Code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« 8° qui sont cédés à un organisme visé par l'article L411-1 du code de la construction et de l'habitation et qui s'engagent à le consacrer à une opération entrant dans le champ du service d'intérêt général défini par ce même article. »

II.- La perte de recette pour l'Etat est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575A du Code Général des Impôts.
[retiré]

Article additionnel avant l'article 4 quater

Amendement présenté par M. Jean-Pierre Abelin :

I.- L'article L. 2334-7 du code général des collectivités territoriales est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« A compter de 2007, la dotation forfaitaire de chaque commune sera majorée, selon un taux fixé par le comité des finances locales, proportionnellement à la part de logements nouveaux construits sur la commune dans les cinq années précédentes. »

II.- Les pertes de recettes pour l'Etat sont compensées par le relèvement à due concurrence des droits prévus à l'article 1001 du code général des impôts relatif à la taxe sur les conventions d'assurance. *[retiré]*

Article 4 quater

Amendement présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonnet :

Rédiger ainsi cet article :

I.- Le code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

1° L'article L. 2335-3 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les logements locatifs sociaux bénéficiant d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé à compter du 1^{er} janvier 2006, les pertes de recettes pour les communes résultant de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ou vingt ans prévue par les articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts sont compensées intégralement par un prélèvement sur les recettes de l'Etat. Dans ce cas, la compensation versée à chaque commune est égale, chaque année, au montant de la perte de recettes. »

2° L'article L. 5214-23-2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les logements locatifs sociaux bénéficiant d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé à compter du 1^{er} janvier 2006, les pertes de recettes pour les communautés de communes résultant de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ou vingt ans prévue par les articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts sont compensées intégralement par un prélèvement sur les recettes de l'Etat. Dans ce cas, la compensation versée à chaque communauté de communes est égale, chaque année, au montant de la perte de recettes. »

3° L'article L. 5215-35 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les logements locatifs sociaux bénéficiant d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé à compter du 1^{er} janvier 2006, les pertes de recettes pour les communautés

urbaines résultant de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ou vingt ans prévue par les articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts sont compensées intégralement par un prélèvement sur les recettes de l'Etat. Dans ce cas, la compensation versée à chaque communauté urbaine est égale, chaque année, au montant de la perte de recettes. »

4° L'article L. 5216-8-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les logements locatifs sociaux bénéficiant d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé à compter du 1^{er} janvier 2006, les pertes de recettes pour les communautés d'agglomération résultant de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ou vingt ans prévue par les articles 1384 A et 1384 C du code général des impôts sont compensées intégralement par un prélèvement sur les recettes de l'Etat. Dans ce cas, la compensation versée à chaque communauté d'agglomération est égale, chaque année, au montant de la perte de recettes. »

II.- La perte de recettes pour l'Etat résultant du I ci-dessus est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

Amendement présenté par M. Jean-Pierre Abelin :

Rédiger ainsi cet article :

I.- Le code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

1° L'article L. 2335-3 est ainsi modifié :

a) Dans le premier alinéa, les mots : « aux articles 1384 et 1384 A, 1384 C et 1384 D du code général des impôts » sont remplacés par les mots : « à l'article 1384 du code général des impôts » ;

b) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les pertes de recettes pour les communes résultant des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties, prévues aux articles 1384 A, 1384 C et 1384 D du code général des impôts sont compensées intégralement par un prélèvement sur les recettes de l'Etat. Dans ce cas, la compensation versée à chaque commune est égale, chaque année, au montant de la perte de recettes. »

2° L'article L. 5214-23-2 est ainsi modifié :

a) Dans le premier alinéa, les mots : « ainsi que les locaux visés aux articles 1384 C et 1384 D du code général des impôts » sont supprimés ;

b) Le second alinéa est ainsi rédigé :

« Les pertes de recettes que la communauté de communes subit du fait des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties prévues aux articles 1384 A, 1384 C et 1384 D sont compensées intégralement par un prélèvement sur les recettes de l'Etat. Dans ce cas, la compensation versée à chaque communauté de communes est égale, chaque année, au montant de la perte de recettes. »

3° L'article L. 5215-35 est ainsi modifié :

a) Dans le premier alinéa, les mots : « ainsi que les locaux visés aux articles 1384 C et 1384 D du code général des impôts » sont supprimés ;

b) Le second alinéa est ainsi rédigé :

« Les pertes de recettes que la communauté urbaine subit du fait des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties prévues aux articles 1384 A, 1384 C et 1384 D du même code sont compensées intégralement par un prélèvement sur les recettes de l'Etat. Dans ce cas, la compensation versée à chaque communauté urbaine est égale, chaque année, au montant de la perte de recettes. »

4° L'article L. 5216-8-1 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 5216-8-1.*-Les pertes de recettes que la communauté d'agglomération subit du fait des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties prévues aux articles 1384 A, 1384 C et 1384 D du code général des impôts sont compensées intégralement par un prélèvement sur les recettes de l'Etat. Dans ce cas, la compensation versée à chaque communauté d'agglomération est égale, chaque année, au montant de la perte de recettes. ».

II.- La perte de recettes pour l'Etat résultant du I ci-dessus est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts. *[retiré]*

Article additionnel après l'article 4 quater

Amendement présenté par M. Jean-Pierre Abelin :

I.- Après l'article 1387 du code général des impôts, il est inséré un article 1387 bis ainsi rédigé :

« *Art.1387 bis.*- Dans les zones franches urbaines, définies au B du 3 de l'article 42 modifié de la loi n°95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire, sont exonérés de la taxe foncière sur les propriétés bâties, pour une durée de cinq ans, les immeubles ou portions d'immeubles affectées à l'habitation de leurs propriétaires, autres qu'un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable, à l'exception des logements en location à un organisme sans but lucratif ou à une union d'économie sociale qui le met à la disposition de personnes défavorisées mentionnées à l'article 1^{er} de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. »

II.- La perte des recettes pour les collectivités locales est compensée, à due concurrence, par un relèvement de la dotation globale de fonctionnement et la dotation générale de décentralisation.

III.- Les charges induites pour l'Etat sont compensés par le relèvement, à due concurrence, des droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts. *[retiré]*

Article 4 quinquies

Amendement présenté par M. Jean-Pierre Abelin :

Rédiger ainsi le sixième alinéa du 3° du I de cet article :

« Pour les emprises inférieures à 1 000 m² le conseil municipal fixe le seuil en deçà duquel ces dispositions peuvent ne pas être applicables ». *[retiré]*

Article additionnel après l'article 4 sexies

Amendement présenté par M. Jean-Pierre Abelin :

I.- Avant la dernière phrase du deuxième alinéa de l'article 1607 *ter* du Code général des impôts, il est inséré une phrase ainsi rédigée :

« Ce nombre est diminué du nombre des habitants situés dans le périmètre d'un ou plusieurs établissements publics mentionnés à l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme lorsque ceux-ci ont délibéré conformément à l'article L. 324-4. »

II.- Le troisième alinéa de cet article est complété par les mots :

« à l'exclusion des communes situées dans le périmètre d'un ou plusieurs établissements publics mentionnés à l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme lorsque ceux-ci ont délibéré conformément à l'article L. 324-4. »

III.- La perte de recette pour l'Etat est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575A du Code Général des Impôts.

Article additionnel après l'article 4 septies

Amendement présenté par M. Jean-Pierre Abelin :

I.- Dans la première phrase du sixième alinéa de l'article L.2334-17 du code général des collectivités territoriales, le mot : « locales » et les mots : « , à l'exclusion des logements foyers mentionnés au 5° de l'article L.351-2 du code de la construction et de l'habitation » sont supprimés.

II.- Les charges induites pour l'Etat sont compensés, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts
[sans objet]

Amendements présentés par M. Martial Saddier :

- L'article 123-2 du code de l'urbanisme est complété par un d) ainsi rédigé :

« d) A fixer un taux de logements aidés établi par les collectivités compétentes dans tout nouveau programme d'urbanisation et d'amélioration de l'habitat, en rapport avec les objectifs de la loi SRU. » *[retiré]*

- L'article 123-2 du code de l'urbanisme est complété par un e) ainsi rédigé :

« e) A fixer par les président d'EPCI ou les maires, un taux de logements en résidences principales pour tout nouveau programme d'urbanisation. » *[retiré]*

Amendements présentés par M. Jean-Pierre Abelin :

- L'article L 300-2 du code de l'urbanisme est complété par un paragraphe ainsi rédigé :

« III.- Les opérations d'aménagement réalisées dans le cadre du programme national de rénovation urbaine sont soumises à une procédure de concertation simplifiée. Les règles qui régissent cette concertation simplifiée sont définies par décret en Conseil d'Etat. Les modalités de cette concertation sont précisées dans les conventions pluriannuelles conclues entre l'Agence nationale de rénovation urbaine, les collectivités territoriales et les organismes publics ou privés qui concourent à la rénovation urbaine. »

• I. Il est institué un fonds national pour la dépollution des friches industrielles en milieu urbain, destiné à financer la dépollution des terrains laissés vacants par l'activité économique, dont la destination est réaffectée à l'habitat. Les ressources de ce fonds sont pourvues par une taxe sur les permis de construire, dont le montant et les caractéristiques sont déterminés par décret en Conseil d'Etat.

II. - La perte de recette pour l'Etat est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575A du Code Général des Impôts.
[retiré]

Article additionnel avant l'article 5

Amendement présenté par M. Martial Saddier :

L'article L. 351-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée :

« La dénomination logement social est remplacée par logement locatif. » *[retiré]*

Amendements présentés par M. Jean-Yves Le Bouillonec :

• I.- La première phrase du dernier alinéa de l'article L. 351-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigée :

« Le barème est révisé chaque année au 1^{er} janvier au moins dans la même proportion que la variation de l'indice de référence des loyers mentionné à 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. »

II.- Les pertes de recettes pour l'Etat résultant du 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.

• I.- L'article L. 351-3-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un paragraphe ainsi rédigé :

« IV.- L'aide personnalisée au logement est versée au bénéficiaire dans sa totalité quel que soit son montant. »

II.- Les pertes de recettes pour l'Etat résultant du 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. *[retiré]*

• I.- L'article 87 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale est ainsi rédigé :

« Art. 87.- Compte non tenu du programme national de rénovation urbaine prévu par les articles 6 à 9 de la loi n°2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, 600 000 logements locatifs sociaux seront financés, au cours des années 2006 à 2010, selon la programmation suivante :

Prêts	2006	2007	2008	2009	2010	Total
Prêts locatifs à usage social (PLUS)	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	350 000
Prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI)	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	100 000
Prêts locatifs sociaux (PLS)	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	100 000
Logements construits par l'association agréée prévue à l'article 116 de la loi de finances pour 2002	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	50 000
Total offre nouvelle	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	600 000

II.- Pour compenser la perte de recettes résultant de l'augmentation du nombre de logements locatifs sociaux, les taux prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts sont relevés à due concurrence.

Amendements présentés par M. Jean-Pierre Abelin :

• Le dernier alinéa de l'article L. 351-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Le barème, révisé chaque année le 1^{er} juillet, tient compte de l'évolution constatée des prix de détail, des loyers et du coût de la construction. Cette révision assure, par toutes mesures appropriées, le maintien de l'efficacité sociale de l'aide personnalisée au logement ; les loyers-plafonds du barème locatif sont indexés sur l'indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques, visé à l'article 17 d) de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. »

• Dans le dernier alinéa de l'article L. 351-3 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « 1^{er} juillet » sont remplacés par les mots : « 1^{er} janvier ».

• I.- Le code de la sécurité sociale est ainsi modifié :

1° Après l'article L. 542-4, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Art. L. 542-4-1.- L'allocation de logement fait l'objet d'un versement mensuel. Lorsque son montant est inférieur au montant minimal de versement fixé par décret, son versement s'effectue par trimestre échu. »

2° Après l'article L. 831-4-1, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Art. L. 831-4-2.- L'allocation de logement fait l'objet d'un versement mensuel. Lorsque son montant est inférieur au montant minimal de versement fixé par décret, son versement s'effectue par trimestre échu. »

II. - L'article 351-3-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« L'aide personnalisée au logement fait l'objet d'un versement mensuel. Lorsque son montant est inférieur au montant minimal de versement fixé par décret, son versement s'effectue par trimestre échu. » *[retiré]*

• I.- Dans le deuxième alinéa de l'article 6 de la loi n°2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, après les mots : « la production de logements », sont insérés les mots : « locatifs et en accession à la propriété ».

II.- Dans le dernier alinéa de l'article 6 de la même loi, après les mots : « la démolition de 250 000 logements », sont insérés les mots : « ainsi que le développement de l'accession sociale à la propriété ». *[retiré]*

Article additionnel après l'article 5

Amendement présenté par M. Gérard Hamel, rapporteur :

Après la section IV du chapitre III du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation, Il est inséré une section V ainsi rédigée :

« Section V : Dispositions applicables aux opérations réalisées en vue de la vente de logements à des personnes physiques.

« Art. L. 443-19.- Les organismes d'habitation à loyer modéré qui souhaitent, dans le cadre d'opérations d'accession à la propriété assorties de garanties pour l'accédant selon des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, vendre des logements à des personnes dont les revenus dépassent les plafonds prévus au dixième alinéa de l'article L. 411-2, concluent à cet effet une convention avec le représentant de l'Etat dans la région. Cette convention fixe la proportion maximale de logements susceptibles d'être mis en vente dans ces conditions, ainsi que la part minimale de logements destinés à des personnes aux ressources modestes, dont les revenus sont inférieurs à un plafond fixé par l'autorité administrative, qui est inférieur à celui prévu au dixième alinéa mentionné ci-dessus. » *[retiré]*

Article additionnel après l'article 5 bis

Amendement présenté par M. Jean-Pierre Abelin :

« Après la section 4 du chapitre V du titre IV du livre premier du code du commerce, il est inséré une section ainsi rédigée :

« Section IV bis. : De la vente

« Article L. 145-30-10. Préalablement à la conclusion de toute vente d'un local à usage commercial, industriel ou artisanal, situé dans les zones franches urbaines, définies au B du 3 de l'article 42 modifié de la loi n°95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire, le bailleur doit, à peine de nullité de la vente, faire connaître par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au locataire, l'indication du prix et des conditions de la vente projetée pour le local qu'il occupe. Cette notification vaut offre de vente au profit de son destinataire.

« L'offre est valable pendant une durée de deux mois à compter de sa réception. Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie au bailleur son intention de recourir à un prêt, son acceptation de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et, en ce cas, le délai de réalisation est porté à quatre mois. Passé le délai de réalisation de l'acte de vente, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est nulle de plein droit.

« Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le propriétaire n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

« Le locataire qui accepte l'offre ainsi dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au propriétaire ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit. Les termes des quatre alinéas qui précèdent doivent être reproduits, à peine de nullité, dans chaque notification. »

Amendements présentés par M. Philippe Pemezec :

• Après la première phrase du premier alinéa de l'article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré une phrase ainsi rédigée :

« Lors de la mise en vente du logement, l'évaluation du prix doit tenir compte à la fois de l'ancienneté du locataire et des travaux d'entretien éventuels réalisés par celui-ci dans le logement. » *[retiré]*

- L'article L. 443-12 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« *Art. L. 443-12.*- Le prix de vente est fixé par l'organisme propriétaire après avis consultatif du service des domaines. » *[retiré]*

- Dans l'article L. 433-12-1 du code de la construction et de l'habitation, le chiffre : « cinq » est remplacé par le chiffre : « dix ». *[retiré]*

Article additionnel après l'article 5 quinquies

Amendement présenté par M. Jean-Pierre Abelin :

Dans le chapitre IV du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article ainsi rédigé :

« *Art. L. 424-3.*- Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent, dans des conditions fixées par décret, procurer à des personnes de ressources modestes un logement en location avec promesse d'attribution de ce logement en propriété. » *[retiré]*

Amendement présenté par M. Luc Chatel :

Après l'article L. 313-6 du code monétaire et financier, il est inséré une sous-section 4 ainsi rédigée :

« Sous section 4 : Garantie des emprunts immobiliers consentis en faveur des titulaires d'un contrat nouvelle embauche ou d'un contrat à durée déterminée.

« *Article L. 313-6-1.*- I.- Il est institué un mécanisme de garantie des emprunts immobiliers contractés par les établissements financiers avec des titulaires d'un contrat de travail « nouvelle embauche » ou d'un contrat à durée déterminée.

II.- Un décret pris après concertation avec les représentants des établissements de crédit fixe l'organisation et les ressources du fonds de garantie mis en place à cet effet. »

Article 6

(article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation)

Amendement présenté par M. Rodolphe Thomas :

I.- Dans la troisième phrase du premier alinéa de cet article, après les mots : « faciliter l'accès », insérer les mots : « des personnes défavorisées ».

II.- Compléter le premier alinéa de cet article par les alinéas suivants :

« Ces plafonds de ressources et ces plafonds de loyers sont définis en cohérence avec ceux applicables aux logements conventionnés des organismes visés à l'article L. 411-2 du présent code. »

« A l'initiative des communes concernées ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de PLH et après avis du comité régional de l'habitat ou du comité départemental de l'habitat en Outre Mer, le préfet définit les périmètres dans lesquels les aides fiscales ou propriétaires prévues par les h et e de l'article 31, I, 1° du code général des

impôts sont ouvertes en contrepartie d'engagements en matière de plafonds de loyers et de ressources et de participation à la mise en œuvre du droit au logement. »

Article 6

Amendement présenté par M. Jean-Pierre Abelin :

I.– Après le 1° du I, insérer un 1° *bis* ainsi rédigé :

« 1° *bis*.—Après l'article L. 321-1-1 du code de la construction et de l'habitation, il est créé un article L. 321-1-2 ainsi rédigé :

« *Art. L. 321-1-2.*- La convention mentionnée à l'article précédent peut prévoir la prise en gérance par l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, ou, à sa demande, par l'établissement public de coopération intercommunale, des logements qui font l'objet d'une convention en application du 4° de l'article L. 351-2.

Le logement est géré selon les règles fixées par les articles 3 à 19 et 21 à 24 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. »

II.– La perte de recette pour l'Etat est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575A du Code Général des Impôts. *[retiré]*

Amendement présenté par M. Rodolphe Thomas :

Rédiger ainsi le troisième alinéa (b) du 3° du I de cet article :

« *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, dans les périmètres définis au premier alinéa de l'article L. 321-1 lorsque sont précisés le volume annuel prévisible des sorties de logements des conventions, les conséquences de ces sorties pour les locataires, les propriétaires et la collectivité, ainsi que les conséquences en matière de relogement éventuel, compte tenu du programme local de l'habitat lorsqu'il existe ».

Article additionnel après l'article 6

Amendement présenté par M. Rodolphe Thomas :

I- Il est créé dans la section III du chapitre II du Titre premier du Livre premier Code Général des Impôts un article 217 *quinterdecies*, ainsi rédigé :

« *Article 217 quinterdecies* : les sociétés d'économie mixte peuvent déduire de leurs résultats imposables à l'impôt sur les sociétés une somme égale à la plus-value réalisée à l'occasion de la cession de logements locatifs, sous la condition que cette somme soit réemployée, dans les quatre ans à compter de la cession, à une opération de construction, d'acquisition, d'acquisition-amélioration ou de réhabilitation de logements locatifs dont les financements sont assortis de maxima de loyers et de ressources des occupants déterminés par l'autorité administrative. »

II- Les pertes de recettes sont compensées par une majoration à due concurrence, des droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts. » *[retiré]*

Article additionnel après l'article 7

Amendement présenté par M. Jean-Pierre Abelin :

I. - Après l'article 14 du code général des impôts, insérer l'article suivant :

« Les revenus issus de contrats de location d'un logement avec des étudiants âgés de moins de vingt-cinq ans bénéficiaires de l'allocation personnalisée au logement prévue par les articles L. 351-1 à L. 351-14 du code de la construction et de l'habitation bénéficient d'un abattement de 20% sur le montant brut de ce revenu. Les revenus provenant de locations à des descendants du propriétaire ne bénéficient pas de cet abattement.

« Ce dispositif s'applique à compter du 1^{er} septembre 2005. »

II.- Les pertes de recettes résultant éventuellement, pour l'Etat, de l'application du I du présent article sont compensées, à due concurrence, par un relèvement du droit de consommation sur les tabacs défini aux articles 575 et 575 A du code général des impôts. » *[retiré]*

Article 7 bis

Amendement présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonnet :

Rédiger ainsi le I de cet article :

« I.- Le h du 1^o du I de l'article 31 du code général des impôts est supprimé. »

Amendement présenté par M. Rodolphe Thomas :

Compléter cet article par le paragraphe suivant :

« IV.- L'article L. 301-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Chaque année, le gouvernement présente un rapport faisant apparaître, d'une part, le montant par logement et le total des aides publiques accordées au regard des contreparties sociales demandées aux bénéficiaires de ces aides et, d'autre part, un indicateur comportant, par catégorie de logement bénéficiant de ces aides, la valeur de la baisse d'un point de loyer par rapport aux loyers du marché libre. »

Amendement présenté par M. Jean-Pierre Abelin :

Compléter cet article par le paragraphe suivant :

« IV.- L'article L. 301-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Chaque année, le gouvernement présente un rapport annexé au Budget faisant apparaître le montant total et par logement des aides publiques ainsi accordées et les contreparties sociales demandées aux bénéficiaires de ces aides afin de renforcer l'accès de tous au logement et notamment l'accès des plus défavorisés.

« En outre, ce rapport fait apparaître un indicateur comportant, par type de logement bénéficiant d'une aide publique, le coût correspondant à la baisse d'un point de loyer par rapport aux loyers du marché libre. »

Article 8

Amendement présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonec :

Supprimer cet article.

Article additionnel après l'article 8

Amendement présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonec :

« Dans la première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 121-4 du code de l'urbanisme, après les mots : « des chambres d'agriculture » sont insérés les mots : « , des organismes d'habitations à loyer modéré propriétaires ou gestionnaires d'immeubles situés dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ».

Article 8 bis

(article L. 353-21 du code de la construction et de l'habitation)

Amendement présenté par M. Rodolphe Thomas :

Dans le premier alinéa de cet article, après les mots : « les logements conventionnés pour étudiants », insérer les mots : « et les logements foyers conventionnés pour étudiants ».

Article 8 ter

Amendement présenté par M. Philippe Pemezec :

Supprimer cet article.

Article additionnel avant l'article 8 sexies

Amendements présentés par M. Jean-Yves Le Bouillonec :

• La première phrase du premier alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigée :

« Les dispositions de la présente section s'appliquent à toutes les communes d'Île de France et dans les autres régions aux communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants, membres d'un établissement public de coopération intercommunale dont la population est supérieure à 50 000 habitants, ou qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente au 1^{er} janvier de l'année précédente moins de 20 % des résidences principales. »

• Le premier alinéa de l'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Ces inventaires font apparaître les proportions de chaque catégorie de logement locatif social en fonction des plafonds de ressources et de loyers s'y attachant et de leur mode de financement. »

- Après l'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Art. L. 302-6-1.- Pour l'inventaire mentionné à l'article L. 302-6, chaque logement locatif social au sens de l'article L. 302-5 est affecté d'un coefficient égal à 1 pour les prêts locatifs à usage social, d'un coefficient égal à 1,5 pour les prêts locatifs aidés intégration et d'un coefficient égal à 0,5 pour les prêts locatifs sociaux. »

- L'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Dans le premier alinéa, après les mots : « à l'exception de celles qui » sont insérés les mots : « , tout en ayant sur leur territoire une zone urbaine sensible définie au 3 de l'article 42 de la loi n°95 115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire, ».

2° Dans le deuxième alinéa, la somme : « 152,45 euros » est remplacée par la somme : « 762,25 euros ».

3° Dans le troisième alinéa, les mots : « ce prélèvement est fixé à 20 % du potentiel fiscal par habitant multipliés » sont remplacés par les mots : « ce prélèvement est égal au potentiel fiscal par habitant multiplié ».

4° Dans le cinquième alinéa, la somme : « 3 811,23 euros » est remplacée par la somme : « 3 000 euros ».

- « Après le premier alinéa de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Cet objectif est défini afin de renforcer l'équilibre social de l'habitat sur le territoire de la commune. A cet effet, sur la base des inventaires et des répartitions entre les différentes catégories de logements locatifs sociaux mentionnés au premier alinéa de l'article L. 302-6, cet objectif fixe les parts respectives des logements locatifs sociaux à réaliser en fonction de leur catégorie. Les logements construits au moyen des prêts visés à la sous section 3 de la section 1 du chapitre unique du titre III du livre III du présent code ne peuvent représenter plus de 33 % de cet objectif.

« Le préfet peut autoriser la commune à déroger aux obligations visées à l'alinéa précédent si la commune a sur son territoire une zone urbaine sensible définie au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire. »

- L'article L. 302-9 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° La dernière phrase est complétée par les mots : « et est rendu public par le préfet » ;

2° Il est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« 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 construction de logements locatifs sociaux. » *[retiré]*

- La dotation forfaitaire des communes, visée à l'article L. 2334-7 du code général des collectivités territoriales, est diminuée d'une fraction correspondant à l'écart, calculé en pourcentage, entre 20 % et le taux de logements sociaux défini conformément aux règles établies pour le calcul du prélèvement prévu à l'article L. 302-7 du code de la construction.

Les conditions d'application sont renvoyées à un décret. Elles tiennent compte de l'effort pluriannuel de chaque commune pour atteindre le taux de 20% et du pourcentage de logements sociaux construits chaque année sur le territoire de la commune. »

- Les deuxième et troisième phrases du premier alinéa du 2° du V de l'article 1609 nonies C du code général des impôts sont supprimées.

Article additionnel avant l'article 8 septies

Amendement présenté par Mme Chantal Brunel :

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 :

« Les logements construits avec des crédits habitations à loyer modéré (HLM) et vendus par les organismes d'habitation à loyer modéré en application de la loi n° 65-556 du 10 juillet 1965 relative à l'acquisition d'habitations à loyer modéré à usage locatif par les locataires et 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 qui sont comptabilisés comme logements sociaux pendant une période de 10 ans selon des modalités fixées par décret. » *[retiré]*

Amendements présentés par M. Jean-Pierre Abelin :

• I.– Avant le dernier alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« 5° Est également considéré comme logement locatifs sociaux au sens du présent article, 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. »

II.– La perte de recette pour l'Etat est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575A du code Général des Impôts.

• Toute commune qui compte 33 % de logements sociaux ou plus sur son territoire, bénéficie d'une mesure dérogatoire à la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, qui lui permet de ne pas devoir se soumettre à la création d'une aire d'accueil des gens du voyage sur son territoire.

Article additionnel avant l'article 9

Amendement présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonec :

L'article 60 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales est abrogé.

Article 9

Amendement présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonec :

Supprimer cet article.

Amendements présentés par M. Jean-Pierre Abelin :

• I. – Rédiger ainsi le 1° bis de cet article :

« Après le septième alinéa de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« La délégation visée au cinquième alinéa du présent article est effectuée, dans les conditions prévues aux deux alinéas précédents, au bénéfice des établissements publics de coopération intercommunale qui ont conclu une convention en application de l'article L. 301-5-1 du présent code. La convention de délégation prévoit les modalités d'association des communes membres à l'utilisation des droits de réservation sur leur territoire ».

II. - La perte de recette pour l'Etat est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575A du Code Général des Impôts.

- Supprimer le quatrième alinéa (d) du b) du 1° *bis* de cet article.

(article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation)

Amendement présenté par M. Rodolphe Thomas :

I. Rédiger ainsi le premier alinéa de cet article :

« Dans chaque département est créée auprès du représentant de l'État dans le département une commission de médiation présidée par ce représentant et composée à parts égales d'une part, de représentants du département et des établissements publics de coopération intercommunale visés à l'article L.441-1-1 s'il y a lieu, d'autre part, 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 oeuvrant dans le département et de représentants des organismes bailleurs concernés ».

II. Au début de la première phrase du deuxième alinéa de cet article, après les mots : « Cette commission », insérer les mots :

III. Dans la première phrase du troisième alinéa de cet article, après les mots : « il peut », insérer les mots : « après avis du maire de la commune concernée et en tenant compte des capacités d'accueil et de l'occupation sociale des logements des différents bailleurs, au regard des objectifs de mixité sociale tels qu'ils sont définis dans l'accord collectif »

IV. Après la première phrase du troisième alinéa de cet article, insérer la phrase suivante :

« Cette décision du représentant de l'État est motivée et précise les moyens d'accompagnement éventuellement nécessaires à la mise en œuvre de cette désignation. »

V. Rédiger ainsi le quatrième alinéa de cet article :

« En cas de refus de l'organisme de loger le demandeur, après avis de la commission et du maire de la commune concernée, le représentant de l'État dans le département peut, en tenant compte des capacités d'accueil des personnes défavorisées et de l'occupation sociale des logements des différents bailleurs sociaux, au regard des objectifs de mixité sociale tels qu'ils figurent dans l'accord collectif, procéder à l'attribution d'un logement correspondant aux besoins de celui-ci, sur ses droits à réservation ou mettre en demeure un organisme bailleur de logements sociaux ou privés conventionnés de loger, dans un délai qu'il détermine. Dans les mêmes conditions, le représentant de l'Etat peut attribuer un logement à un demandeur qui, hébergé, logé temporairement dans un établissement ou un logement de transition ou mal logé, reprend une activité après une période de chômage de longue durée. La décision de mise en demeure est motivée et précise les moyens d'accompagnement éventuellement nécessaires à sa mise en œuvre. »

VI. Après le quatrième alinéa de cet article, insérer l'alinéa suivant :

« Le relogement du demandeur visé aux 3^{ème} et 4^{ème} alinéas peut être réalisé dans une résidence sociale, un logement-foyer, un centre d'hébergement et de réinsertion sociale ou dans

un logement conventionné, social ou privé, correspondant aux caractéristiques du ménage au regard des plafonds de loyer et de ressources. »

VII. En conséquence, rédiger ainsi le début du cinquième alinéa : « Lorsque ses droits à réservation... » (*le reste sans changement*).

Amendement présenté par M. Jean-Pierre Abelin :

I.– 1°- Rédiger ainsi le premier alinéa de cet article :

« Dans chaque département est créée auprès du représentant de l'Etat dans le département une commission de médiation présidée par ce représentant et composée à parts égales d'une part, de représentants du département et des EPCI délégataires s'il y a lieu, d'autre part, de représentants des associations de locataires et des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées oeuvrant dans le département, et enfin, des représentants des organismes bailleurs concernés. »

2°- Dans le deuxième alinéa de cet article, après les mots : « cette commission », insérer les mots : « dont les moyens en secrétariat et les moyens nécessaires à la réalisation d'enquêtes sociales sont assurés par les services du représentant de l'Etat dans le département, ».

3°- Dans le troisième alinéa de cet article, après les mots : « il peut », insérer les mots : « après avis du maire de la commune concernée et en tenant compte des capacités d'accueil et de l'occupation sociale des logements des différents bailleurs, au regard des objectifs de mixité sociale tels qu'ils sont définis dans l'accord collectif ».

4°- Dans le troisième alinéa de cet article, après la première phrase, insérer la phrase suivante :

« Cette décision du représentant de l'Etat est motivée et précise les moyens d'accompagnement éventuellement nécessaires à la mise en œuvre de cette désignation ».

5°- Rédiger ainsi le quatrième alinéa de cet article :

« En cas de refus de l'organisme de loger le demandeur, après avis de la commission et du maire de la commune concernée, le représentant de l'Etat dans le département peut, en tenant compte des capacités d'accueil des défavorisés et de l'occupation sociale des logements de différents bailleurs, au regard des objectifs de mixité sociale tels qu'ils figurent dans l'accord collectif, procéder à l'attribution d'un logement correspondant aux besoins de celui-ci, sur ces droits à réservation ou mettre en demeure un organisme bailleur de logements sociaux ou privés conventionnés de loger, dans un délai qu'il détermine, un demandeur hébergé ou logé temporairement dans un établissement ou un logement de transition, ou mal logé et reprenant une activité après une période de chômage de longue durée. Cette décision de mise en demeure est motivée et précise les moyens d'accompagnement éventuellement nécessaires à la mise en œuvre de cette mise en demeure. »

6°- Avant le dernier alinéa de cet article, insérer l'alinéa suivant :

« Il peut être pourvu au logement du demandeur visé au 3^{ème} et 4^{ème} alinéas du présent article par la mise à disposition d'un relogement dans une résidence sociale, un logement-foyer ou un centre d'hébergement et de réinsertion sociale, ainsi que par la mise à disposition d'un logement conventionné, social ou privé, correspondant aux caractéristiques du ménage au regard des plafonds de loyer et de ressources. »

II. – La perte des recettes pour les collectivités locales est compensée, à due concurrence, par un relèvement de la dotation globale de fonctionnement et la dotation générale de décentralisation.

Article 10

Amendement présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonec :

Supprimer cet article.

Amendements présentés par M. Martial Saddier :

- Après le deuxième alinéa (a) du 1° de cet article, insérer l'alinéa suivant :

Dans la première phrase du premier alinéa de l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation, le taux « 20 % » est remplacé par le taux « 10 % ».

- Après le deuxième alinéa (a) du 1° de cet article, insérer l'alinéa suivant :

A la fin de la dernière phrase du premier alinéa de l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation, le taux « 60 % » est remplacé par le taux « 30 % ».

Amendement présenté par M. Rodolphe Thomas :

Au début du cinquième alinéa (2°) de cet article, supprimer les mots :

« Le second alinéa de l'article L. 441-4 est supprimé et ».

(article L. 441-12 du code de la construction et de l'habitation)

Amendement présenté par M. Jean-Pierre Abelin :

Dans le premier alinéa de cet article, substituer aux mots :

« les orientations relatives à la mise en œuvre des suppléments de loyers de solidarité » les mots : « les règles de détermination des suppléments de loyers de solidarité ».

Article additionnel avant l'article 11 A

Amendement présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonec :

L'article 65 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales est abrogé.

Article 11

Amendements présentés par M. Jean-Pierre Abelin :

- A la fin de la première phrase du deuxième alinéa de cet article, supprimer les mots : « 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 ».

- Dans la dernière phrase du dernier alinéa de cet article, substituer au mot : « huit », le mot : « quinze » et au mot : « cinq », le mot : « dix ».

Article additionnel après l'article 12

Amendement présenté par M. Jean-Pierre Abelin :

I.- Toutes les personnes en risque ou en situation d'exclusion, logées dans un habitat adapté, bénéficient d'un accompagnement social de longue durée, ayant pour but l'accès à un

logement, organisé par l'Etat et mis en œuvre par le Département dans le cadre de ses missions, en liaison avec les organismes ou associations susceptibles d'y contribuer.

II.- La perte de recette pour l'Etat est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575A du Code Général des Impôts.

Article 13

Amendement présenté par M. Jean-Pierre Abelin :

I.- Après le 2° du I de cet article, insérer le paragraphe 2° *bis* suivant :

« 2° *bis*. L'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« 7° - Les logements à usage locatif appartenant à des personnes physiques ou morales privées, ne bénéficiant pas d'aide de l'Agence nationale pour la rénovation de l'habitat et dont les bailleurs s'engagent à respecter certaines obligations définies par décret et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets. »

II.- La perte de recette pour l'Etat est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575A du Code Général des Impôts.

Article additionnel après l'article 18

Amendement présenté par M. Rodolphe Thomas :

I.- Le premier alinéa de l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est complété par deux phrases ainsi rédigées :

« Ils peuvent également porter sur les charges récupérables visées à l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et à l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation, lorsqu'ils ont pour objet l'amélioration du service rendu, l'entretien du logement ou des parties communes ou la maîtrise des charges récupérables. Ces accords portant sur les charges récupérables précisent, à l'échelle d'un immeuble, d'un groupe d'immeubles ou de tout ou partie du patrimoine d'un bailleur, le choix du niveau de service, des prestations récupérables en complément de celles visées dans la liste, ainsi que leur coût. »

II.- Dans la deuxième phrase du troisième alinéa de l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, après les mots : « les locataires », est inséré le mot : « votants ».

Amendement présenté par M. Jean-Pierre Abelin :

I – Le premier alinéa de 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 est complété par deux phrases ainsi rédigées :

« En outre des accords de même nature peuvent compléter la liste des charges visée à l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1986 tendant à améliorer les rapports locatifs, et à l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation, dès lors qu'ils ont pour objet l'amélioration du service rendu, l'entretien du logement ou des parties communes, la maîtrise des charges récupérables. L'accord précise obligatoirement, à l'échelle d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles ou de tout ou partie du patrimoine d'un bailleur, le choix du niveau de service, des prestations récupérables en complément de celles visées dans la liste, ainsi que leur coût. »

II – Dans la deuxième phrase du 3^{ème} alinéa du même article, après les mots : « les locataires », est inséré mot : « votants ».

Amendements présentés par M. Rodolphe Thomas :

• I.– Après le troisième alinéa (2^o) de l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, il est inséré un alinéa 2^{o bis}, ainsi rédigé :

« 2^{o bis} – Des dépenses d'entretien des ascenseurs visées à l'article L. 125-2-2 du code de la construction et de l'habitation, lorsque ces dernières ont pour objet des opérations ou des vérifications périodiques minimales, la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive, les interventions de dépannage des personnes bloquées dans l'ascenseur ou les interventions de dépannage et de remise en fonctionnement normal de l'appareil. »

II.- Après le troisième alinéa de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« - des dépenses d'entretien des ascenseurs visées à l'article L. 125-2-2 du code de la construction et de l'habitation, lorsque ces dernières ont pour objet des opérations ou des vérifications périodiques minimales, la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive, les interventions de dépannage des personnes bloquées dans l'ascenseur ou les interventions de dépannage et de remise en fonctionnement normal de l'appareil. »

• « I.– Après le quatrième alinéa (3^o) de l'article 23 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le montant des charges correspond aux sommes toutes taxes comprises, acquittées par le bailleur. »

II.– Après le quatrième alinéa de l'article L.442-3 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le montant des charges correspond aux sommes toutes taxes comprises, acquittées par le bailleur. »

Article additionnel avant l'article 19

Amendements présentés par M. Jean-Yves Le Bouillonec :

• Toute personne pratiquant habituellement l'acquisition de biens immobiliers affectés en tout ou partie à l'habitation ou l'acquisition de logements, d'actions ou de parts de sociétés immobilières possédant des logements, en vue de leur revente dans un délai inférieur à six ans, à hauteur de plus de deux reventes par an, exerce l'activité d'intermédiaire commercial dénommée activité de marchand de biens.

• Un décret en conseil d'Etat fixe les conditions d'exercice de l'activité de marchand de biens.

Il fixe en particulier le montant minimum du capital social pour les personnes morales, un ratio de fonds propres et, le cas échéant, une garantie financière proportionnelle à la valeur des actifs immobiliers possédés ou ayant donné lieu à signature d'un acte ou document contractuel engageant le marchand de biens à les acquérir, le mode de calcul de la garantie financière nécessaire lorsque le marchand de biens reçoit des fonds des acquéreurs avant livraison du bien, les modalités d'assurance en matière de responsabilité civile professionnelle et les garanties relatives à la bonne fin des opérations et à la bonne réalisation des travaux. Tout

logement vendu par un marchand de biens doit être décent au sens de 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.

Le non-respect de ces obligations entraîne interdiction d'exercer l'activité de marchand de biens pour les personnes morales et pour les personnes physiques exerçant une fonction d'administration ou de direction de l'activité, la dissolution de la personne morale et le paiement d'une amende pénale de 100 000 euros.

Le décret fixe les conditions particulières d'exercice de cette activité pour les organismes à vocation sociale ayant pour but le redressement des copropriétés en difficulté.

- Le congé pour vendre le logement mentionné à l'article 15 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 ne peut être donné que par un bailleur de logements n'exerçant pas l'activité d'intermédiaire commercial dénommée activité de marchands de biens. Toutefois le congé pour vente peut être donné par le marchand de biens lorsqu'il a acquis ce logement au moins six ans auparavant.

Article additionnel après l'article 20

Amendements présentés par M. Jean-Pierre Abelin :

- Après l'article L.311-10 du code de la consommation, il est inséré un article L.311-10-1 ainsi rédigé :

« *Art. L.311-10-1.* - En vue de l'agrément, l'emprunteur remet au prêteur les documents justifiant ses ressources et ses charges, notamment les crédits en cours.

Le prêteur ne peut agréer l'emprunteur dont l'endettement dépasse un seuil fixé, par décret, après concertation avec les établissements de crédit et les associations de consommateurs.

Le prêteur qui a sciemment accordé un crédit à un emprunteur ayant dépassé le seuil d'endettement susvisé ne peut exercer de procédure d'exécution à l'encontre de l'emprunteur défaillant, ou de toute personne physique ou morale s'étant portée caution, sauf si l'emprunteur a en connaissance de cause, fait des fausses déclarations ou remis des documents inexacts en vue d'obtenir un crédit. »

- I. Après l'article L.313-6 du code monétaire et financier, insérer la sous-section et l'article suivants :

« Sous-section 4 : fichier national des crédits aux particuliers pour des besoins non professionnels.

« *Article L.313-6-1* - Il est institué un fichier national recensant les crédits accordés aux personnes physiques pour des besoins non professionnels. Ce fichier est géré par la Banque de France. Il est soumis aux dispositions de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

Les établissements de crédit visés par la loi n° 84-46 du 24 janvier 1984 relative à l'activité et au contrôle des établissements de crédit ainsi que les services financiers de La Poste sont tenus de déclarer à la Banque de France les principales caractéristiques des crédits visés à l'alinéa précédent.

La Banque de France est seule habilitée à centraliser les informations visées au premier alinéa.

La Banque de France est déliée du secret professionnel pour la diffusion, aux établissements de crédit et aux services financiers susvisés, des informations nominatives

contenues dans le fichier à la demande de ceux-ci dès lors qu'ils sont en mesure de prouver que la personne dont ils souhaitent connaître la situation d'endettement personnel leur a demandé un prêt pour des besoins non professionnels.

Il est interdit à la Banque de France, aux établissements de crédit et aux services financiers de La Poste de remettre à quiconque copie, sous quelque forme que ce soit, des informations contenues dans le fichier, même à l'intéressé lorsqu'il exerce son droit d'accès conformément à l'article 35 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 précitée, sous peine des sanctions prévues aux articles 43 et 44 de la même loi.

Un règlement du comité de la réglementation bancaire, pris après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés et du comité consultatif institué par l'article 59 de la loi n° 84-46 du 24 janvier 1984 précitée, fixe notamment les modalités de collecte, d'enregistrement, de conservation et de consultation de ces informations.

Dans les départements d'outre-mer, l'institut d'émission des départements d'outre-mer exerce, en liaison avec la Banque de France, les attributions dévolues à celle-ci par le présent article.

Des décrets en Conseil d'Etat déterminent les conditions d'application de cet article. »

II. - La perte de recette pour l'Etat est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575A du Code Général des Impôts.

Article 23

(article L. 313-32-1 du code de la construction et de l'habitation)

Amendement présenté par M. Rodolphe Thomas :

I.- Dans le premier alinéa de cet article, après les mots : « sont autorisés à recevoir », insérer les mots : « jusqu'au 31 décembre 2009 »,

II.- Compléter le premier alinéa de cet article par la phrase suivante : « Ces sommes doivent être affectées au financement de programmes de logements locatifs sociaux réalisés par un organisme d'habitation à loyer modéré ou par une Sem. »

Article additionnel après l'article 25

Amendement présenté par M. Jean-Pierre Abelin :

I. – Dans la première phrase du neuvième alinéa de l'article L.302-7 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « la somme correspondante », le mot : « est » est remplacé par les mots : « peut être ».

II. – Au début du dixième alinéa du même article, les mots : « A défaut » sont supprimés.

III. – Dans le dixième alinéa du même article, les mots : « elle est versée à » sont remplacés par les mots : « elle peut être aussi versée à ».

Amendements présentés par M. Martial Saddier :

- L'article 1409 du code général des impôts est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Les présidents d'EPCI et les maires ont la possibilité, après délibération des assemblées respectives, d'ajuster la part du montant de la taxe d'habitation frappant les résidences secondaires présentes dans le périmètre de compétence, qui leur revient. » *[retiré]*

• Dans le chapitre III « Subvention d'Etat » du titre II « Amélioration de l'habitat » du livre III du Code de la Construction et de l'Habitation, le montant du plafond de 210 euros par mètre carré subventionné dans le cadre du changement d'usage du dispositif ANAH, est remplacé par le montant suivant :

« 400 euros par mètre carré ». *[retiré]*

Article 26

Amendement présenté par M. Jean-Pierre Abelin :

Compléter cet article par le paragraphe suivant :

II.- Dans les départements d'Outre-Mer, à Mayotte et à Saint-Pierre-et-Miquelon, compte non tenu du programme national de rénovation urbaine, 42 000 logements sociaux seront financés sur la période du Plan de cohésion sociale 2006-2009, selon la programmation pluriannuelle suivante :

Programmation pluriannuelle de la LBU
(hors programmes de rénovation urbaine et PLS)

	2006	2007	2008	2009	TOTAL
Autorisations	280	290	295	300	1 165
Crédits de paiements	270	290	300	310	1 170

Article additionnel après l'article 27

Amendement présenté par M. Jean-Pierre Abelin :

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

1° Il est inséré dans l'article L.422-3 un 9° ainsi rédigé :

« 9° - vendre aux organismes énumérés par l'article L.411-2 par contrat de vente d'immeuble à construire prévu par les articles L.261-1 et suivants des ouvrages de bâtiments, ou les acquérir auprès de ces organismes par le contrat de vente d'immeuble à construire cité plus haut ; ».

2° Après le onzième alinéa de l'article L.422-2, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« - de vendre aux organismes énumérés par l'article L.411-2 par contrat de vente d'immeuble à construire prévu par les articles L.261-1 et suivants des ouvrages de bâtiments, où les acquérir auprès de ces organismes par le contrat de vente d'immeuble à construire cité plus haut ; ».

3° Après le onzième alinéa de l'article L.421-1, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« - de vendre aux organismes énumérés par l'article L.411-2 par contrat de vente d'immeuble à construire prévu par les articles L.261-1 et suivants des ouvrages de bâtiments, où les acquérir auprès de ces organismes par le contrat de vente d'immeuble à construire cité plus haut ; ».

ANNEXE

LISTE DES PERSONNES AUDITIONNEES

— M. Jean-Louis Borloo, ministre de l'Emploi, de la Cohésion sociale et du Logement ;

— M. Guy Portmann, vice-président, et Mme Isabelle Baer, déléguée générale, du Syndicat national des professionnels de l'aménagement et du lotissement (SNAL) ;

— M. Paul-Louis Marty, délégué général, Mme Dominique Dujols, directrice des relations institutionnelles et du partenariat et Melle Vennetier de l'Union sociale pour l'habitat ;

— M. Jean-Pierre Caroff et M. Maurice Carraz de la Fédération nationale des offices HLM ;

— M. Séverin Abbattucci, directeur des affaires juridiques et fiscales, M. Van Stavel, chargé des relations avec le Parlement, de la Fédération française du bâtiment (FFB) ;

— M. Georges Mothron, député maire (UMP), M. Hervé Marseille, maire de Meudon, M. Christophe Rouillon, maire (soc.) de Coullaines, Mme de Fontaine, chargée d'études au département aménagement, urbanisme et environnement, Mme Cerres Combourieu, chargée du département action sociale, éducative et culturelle et A. Touzet, chargé de missions pour les relations avec le Parlement de l'Association des maires de France ;

— M. Maxime Peter, directeur général, et M. Eric Ledoux, responsable du logement, de la Fédération des sociétés d'économie mixte (SEM) ;

— M. Jean-Pierre Giacomo, président, et M. Pierre Maillard de la Confédération nationale du logement ;

— Mme Simone Bascoul, vice-présidente nationale, et M. Thierry Saniez, délégué général, de la CLCV (Consommation, logement et cadre de vie) ;

— M. Philippe Leroy, sénateur et président du Conseil général de la Moselle, président de la commission Logement de l'Assemblée des départements de France ;

— M. Jean-François Humbert, président de l'Institut d'études juridiques du Conseil supérieur du notariat, Maître Patrick Wallut, notaire à Paris, et M. Jean-François Péniguel du Conseil supérieur du notariat ;

— M. Denis Fichot, délégué général, et M. Jean-Marc Samedi, conseiller du président, de la Fédération nationale de l'immobilier ;

— M. Michel Thiercelin, président de la fédération des syndicats coopératifs de copropriété ;

— M. Yvan Lacaille, président de la fédération nationale des agents commerciaux.

N° 2771 – Rapport au nom de la commission des affaires économiques sur le projet de loi, adopté par le Sénat, portant engagement national pour le logement (M. Gérard Hamel)