



N° 3089

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DOUZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 17 mai 2006

RAPPORT

FAIT

AU NOM DE LA COMMISSION DES AFFAIRES ÉCONOMIQUES, DE L'ENVIRONNEMENT
ET DU TERRITOIRE SUR LE PROJET DE LOI, ADOPTÉ AVEC MODIFICATIONS PAR LE SÉNAT EN
DEUXIÈME LECTURE, *portant engagement national pour le logement* (n° 3072),

PAR M. GÉRARD HAMEL,

Député.

Voir les numéros :

Sénat : 1^{ère} lecture : **57, 81, 85, 86** et T.A. **35** (2005-2006).

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

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

2^{ème} lecture : **3072**.

SOMMAIRE

	Pages
INTRODUCTION	11
EXAMEN EN COMMISSION	17
TITRE I^{ER} – MOBILISATION DE LA RESSOURCE FONCIERE POUR LA REALISATION DE LOGEMENTS	17
Chapitre Ier : Faciliter la réalisation de logements sur les terrains publics	17
<i>Article 1^{er}</i> : Possibilité pour l'État de mettre en œuvre des projets de construction de logements d'intérêt national	18
<i>Après l'article 1^{er}</i>	21
Chapitre II : Faciliter l'adaptation des documents d'urbanisme aux objectifs fixés en matière de logement.....	21
<i>Article 2 (articles L. 123-12-1 et L. 230-4-1 [nouveaux] du code de l'urbanisme)</i> : Modification des plans locaux d'urbanisme et des plans d'occupation des sols	22
<i>Article 2 bis A (nouveau)</i> : Extension de la durée d'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties au profit des constructions de logements locatifs sociaux respectant des critères environnementaux	26
Chapitre III : Sécuriser les autorisations d'urbanisme et les constructions existantes.....	28
<i>Article 3 A (nouveau)</i> : Ratification de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme.....	29
<i>Article 3 bis (article L. 111-12 [nouveau] du code de l'urbanisme)</i> : Délai de prescription pour les constructions achevées.....	41
<i>Article 3 septies (nouveau) (article L. 600-1-1 du code de l'urbanisme)</i> : Encadrement de la recevabilité des requêtes des associations dans le cadre du contentieux en annulation des décisions relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols.....	42
<i>Après l'article 3 septies</i>	43
Chapitre IV : Améliorer les outils d'acquisition foncière	43
<i>Article 4 (articles L. 240-1 à L. 240-3 [nouveaux] du code de l'urbanisme)</i> : Fusion du droit de priorité et du droit de préemption urbain des communes.....	43
<i>Avant l'article 4 bis A</i>	44
<i>Article 4 bis A (nouveau)</i> : Accord tacite du préfet sur la création d'établissements publics fonciers locaux.....	44

<i>Article 4 bis B (nouveau) (article L. 326-1 du code de l'urbanisme) : Extension du champ d'intervention des établissements publics locaux de rénovation urbaine.....</i>	46
<i>Article 4 ter B (article L. 327-1 [nouveau] du code de l'urbanisme) : Institution de sociétés publiques locales d'aménagement</i>	47
Chapitre V : Accroître la transparence du marché foncier	48
<i>Article 4 ter : Transmission par l'administration fiscale des données foncières aux collectivités publiques et aux propriétaires faisant l'objet d'une procédure d'expropriation.....</i>	48
Chapitre VI : Soutenir la construction de logements dans les communes	49
<i>Avant l'article 4 quater A</i>	50
<i>Article 4 quater A (nouveau) : Conditions de majoration de l'attribution de compensation reversée par les établissements publics de coopération intercommunale aux communes.....</i>	50
<i>Après l'article 4 quater A</i>	52
<i>Article 4 quinquies : Augmentation de la majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties pour les terrains constructibles.....</i>	53
<i>Article 4 sexies : Majoration de la taxe locale d'équipement</i>	55
<i>Après l'article 4 sexies</i>	56
<i>Article 4 septies (article 1529 [nouveau] du code général des impôts) : Taxe forfaitaire sur les terrains devenus constructibles.....</i>	57
<i>Article 4 octies : Prise en compte des logements foyers dans le calcul de la dotation de solidarité urbaine</i>	59
TITRE II – DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS ET ACCES AU LOGEMENT	61
Chapitre 1^{er} : Favoriser l'accession à la propriété.....	61
<i>Avant l'article 5</i>	62
<i>Article 5 : Taux réduit de TVA pour les logements en accession sociale à la propriété dans les quartiers situés dans ou à proximité de quartiers de rénovation urbaine.....</i>	63
<i>Article 5 bis A : Instauration d'une décote ou d'une surcote sur les ventes de logements sociaux et encadrement des reventes spéculatives de logements sociaux acquis par des personnes physiques</i>	64
<i>Article 5 bis B (article L. 443-15-6 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation) : Instauration d'un guichet unique dans les communes pour favoriser l'accession sociale à la propriété et intégration des logements en accession sociale à la propriété pendant cinq ans dans le décompte des logements sociaux prévu par l'article 55 de la loi « SRU »</i>	67
<i>Article 5 bis : Bail à construction.....</i>	69
<i>Article 5 ter (article L. 443-15-2-1 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation) : Vente de logements locatifs conventionnés appartenant aux collectivités territoriales</i>	70
<i>Article 5 quater : Régime fiscal du prêt social de location accession.....</i>	72
<i>Article 5 quinquies (articles L. 311-4 et L. 443-11-1 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation) : Possibilité pour les communes de bénéficier d'aides ou de prêts accordés par l'État pour le financement de logements locatifs sociaux.....</i>	72

<i>Article additionnel après l'article 5 quinquies (article L. 313-6-1 [nouveau] du code monétaire et financier) : Garantie des emprunts consentis en faveur des titulaires d'un contrat de travail autre qu'un CDI.....</i>	73
<i>Article 5 sexies (articles L. 443-6-2 à L. 443-6-13 [nouveaux], L. 481-6 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation, articles 1584 ter et 1594 H bis [nouveau] du code général des impôts) : Sociétés civiles immobilières de capitalisation d'accession progressive à la propriété</i>	73
Section 1 bis : Dispositions applicables à l'accession progressive des locataires à la propriété.....	74
Article L. 443-6-2 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation : Objet et statuts des SCI d'accession progressive à la propriété.....	74
Article L. 443-6-3 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation : Création et gestion des SCI d'accession progressive à la propriété par les organismes HLM.....	75
Article L. 443-6-4 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation : État descriptif de division des immeubles détenus par les SCI d'accession progressive à la propriété.....	75
Article L. 443-6-5 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation : Modalités de participation des locataires à une SCI d'accession progressive à la propriété.....	76
Article L. 443-6-6 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation : Modalités de cession des parts de SCI d'accession progressive à la propriété	76
Article L. 443-6-7 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation : Droits des locataires associés dans le capital social d'une SCI d'accession progressive à la propriété.....	77
Article L. 443-6-8 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation : Applicabilité aux SCI d'accession progressive à la propriété des dispositions relatives au conseil de surveillance des sociétés constituées en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par fractions divisées	78
Article L. 443-6-9 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation : Retrait du locataire de la SCI lors de son accession à la propriété	78
Article L. 443-6-10 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation : Limitation à 25 ans et prorogation de la durée des SCI d'accession progressive à la propriété	79
Article L. 443-6-11 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation : Dissolution des SCI d'accession progressive à la propriété.....	79
Article L. 443-6-12 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation : Interdiction d'exiger le remboursement immédiat des prêts contractés par les organismes HLM pour la construction d'immeubles cédés à des SCI d'accession progressive à la propriété.....	80
Article L. 443-6-13 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation : Fixation par décret en Conseil d'État des modalités d'application du régime des SCI d'accession progressive à la propriété	80
Article L. 472-1-8 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation : Modalités d'application du régime des SCI d'accession progressive à la propriété dans les départements d'outre-mer.....	80
Article L. 481-6 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation : Adaptation du régime des SCI d'accession progressive à la propriété au régime des sociétés d'économie mixte.....	81
Article 1584 ter [nouveau] du code général des impôts : Faculté pour les communes d'exonérer de la taxe additionnelle aux droits d'enregistrement les cessions de parts de SCI d'accession progressive à la propriété.....	81
Article 1594 H bis [nouveau] du code général des impôts : Faculté pour les conseils généraux d'exonérer de la taxe additionnelle aux droits d'enregistrement les cessions de parts de SCI d'accession progressive à la propriété	82
<i>Article 5 septies : Suppression de la garantie de financement et d'acquisition des locaux non vendus en cas d'opérations d'accession à la propriété réalisées par les sociétés coopératives HLM.....</i>	<i>82</i>
<i>Article 5 octies (article 1387 A [nouveau] du code général des impôts) : Exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant cinq ans pour les logements situés en zone franche urbaine et occupés par leur propriétaire</i>	<i>83</i>

Chapitre II : Développer l'offre locative privée à loyers modérés	84
<i>Avant l'article 6</i>	84
<i>Article additionnel avant l'article 6 : Révision annuelle du barème de l'aide personnalisée au logement (APL)</i>	84
<i>Article additionnel avant l'article 6 : Suppression du mois de carence pour le versement de l'aide personnalisée au logement</i>	85
<i>Article additionnel avant l'article 6 : Allongement de la périodicité des versements de l'aide personnalisée au logement de faible montant</i>	85
<i>Article 6 (article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation) : Élargissement des compétences de l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat</i>	85
<i>Article 6 bis (article L. 444-2 du code de la construction et de l'habitation) : Extension du champ d'application du régime juridique de la prise à bail de logements vacants par les organismes HLM aux SCI familiales</i>	86
<i>Article 7 : Déduction sur les revenus fonciers pour les propriétaires bailleurs passant une convention avec l'ANAH</i>	87
<i>Article 7 bis : Dispositif d'investissement locatif dans le secteur intermédiaire</i>	87
<i>Article 7 ter : Exonération de TVA sur les opérations de portage immobilier provisoire</i>	89
Chapitre III : Lutter contre l'insalubrité et la vacance des logements	90
<i>Article 7 sexies A (nouveau) (article L. 443-11-1 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation) : Ratification de l'ordonnance relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux</i>	90
<i>Article 7 sexies (article L. 145-23-1 [nouveau] du code de commerce) : Remise sur le marché des logements vacants situés au dessus des commerces</i>	101
<i>Après l'article 7 septies</i>	102
<i>Article 7 octies (article 1407 bis [nouveau] du code général des impôts) : Assujettissement à la taxe d'habitation des logements vacants depuis plus de 5 ans</i>	102
<i>Article 7 nonies : Création d'un permis de mise en location</i>	104
Chapitre IV : Dispositions relatives aux bailleurs sociaux	107
<i>Article 8 : Habilitation du Gouvernement à réformer par ordonnance le statut des OPHLM et des OPAC</i>	108
<i>Article 8 bis AA (nouveau) : Conditions d'application du taux réduit de taxation à l'impôt sur les sociétés pour les plus-values réalisées par les SEM lors de la cession d'immeubles</i>	108
<i>Article 8 bis B (nouveau) : Extension de l'exonération de la contribution sociale de solidarité aux sociétés d'économie mixte de construction ou d'aménagement pour les activités qu'elles réalisent dans le cadre des missions de service d'intérêt général</i>	110
<i>Article 8 ter A (nouveau) (article L. 443-11-1 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation) : Vente de logements foyers par les organismes HLM aux collectivités territoriales, à leurs groupements, aux centres d'action sociale et aux organismes sans but lucratif</i>	111
<i>Article 8 ter (article L. 443-11-1 du code de la construction et de l'habitation) : Extension des compétences des organismes HLM</i>	111

<i>Article 8 quater A (nouveau) (article L. 445-8 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation) : Faculté pour les unions d'économie sociale de conclure des conventions globales de patrimoine avec l'État.....</i>	115
<i>Article 8 quater (articles L. 423-10, L. 423-11 et L. 423-11-1 à L. 423-11-3 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation) : Gouvernance des sociétés anonymes d'HLM.....</i>	116
Article L. 423-10 du code de la construction et de l'habitation : Autorisation préalable du conseil d'administration ou du conseil de surveillance en cas de signature d'une convention entre un organisme HLM et l'un des membres de ce conseil.....	117
Article L. 423-11 du code de la construction et de l'habitation : Autorisation préalable du conseil d'administration ou du conseil de surveillance en cas de signature d'une convention entre un organisme HLM et l'un de ses dirigeants ou une entreprise.....	117
Article L. 423-11-1 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation : Inapplicabilité du régime d'autorisation des conventions aux conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.....	118
Article L. 423-11-2 (nouveau) du code de la construction et de l'habitation : Non participation au vote du conseil d'administration pour les dirigeants demandant une autorisation de signature d'une convention.....	119
Article L. 423-11-3 (nouveau) du code de la construction et de l'habitation : Annulation des conventions non autorisées.....	119
<i>Article 8 quinquies : Compétence de syndic des sociétés anonymes d'HLM et des sociétés coopératives d'HLM.....</i>	119
<i>Article 8 sexies B : Compétence des organismes HLM pour réaliser des immeubles vendus en l'état futur d'achèvement dans le cadre d'opérations de dissociation de l'usufruit locatif et de la nue-propiété.....</i>	120
<i>Article 8 sexies C : Possibilité pour certains organismes HLM de réaliser des immeubles vendus en l'état futur d'achèvement au profit d'autres organismes HLM.....</i>	120
<i>Article 8 sexies D : Exercice de la compétence d'aménageur par les sociétés coopératives d'HLM sans agrément.....</i>	121
<i>Article 8 sexies E : Simplification des procédures de démolition d'immeubles de logements sociaux.....</i>	121
Chapitre V : Renforcer la mixité de l'habitat.....	123
<i>Article 8 sexies : Renforcement du rôle du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées.....</i>	124
<i>Article 8 septies A (nouveau) (article L. 411-5 du code de la construction et de l'habitation) : Prolongation du conventionnement des logements appartenant à des filiales immobilières de la Caisse des dépôts et consignations.....</i>	124
<i>Article 8 septies B (nouveau) (article L. 411-5-1 du code de la construction et de l'habitation) : Information sur le non renouvellement des conventions APL.....</i>	127
<i>Article 8 septies C (nouveau) : Obligation pour les bailleurs de logements conventionnés de reloger les locataires en cas de non renouvellement de la convention.....</i>	128
<i>Article 8 septies D (nouveau) : Prolongation jusqu'en 2013 du programme national pour la rénovation urbaine.....</i>	129
<i>Article 8 septies E (nouveau) : Prise en compte pendant cinq ans dans le quota de logements sociaux des emplacements d'aires permanentes d'accueil des gens du voyage.....</i>	130
<i>Article 8 septies F (nouveau) : Prise en compte, au titre de l'article 55 de la loi « SRU » des logements sociaux pendant cinq ans après leur déconventionnement.....</i>	131

<i>Avant l'article 8 septies</i>	132
<i>Article 8 septies (article L. 302-9-1-1 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation) : Adaptation de l'article 55 de la loi « SRU »</i>	133
<i>Article 8 septies (article L. 302-9-1-1 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation) : Commissions départementales et commission nationale chargées de l'examen du respect des obligations de réalisation de logements sociaux des communes</i>	140
<i>Article 8 undecies : Réalisation d'études de cadrage sur l'habitat par les syndicats mixtes</i>	143
<i>Avant l'article 9</i>	145
<i>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) : Réforme du système d'attribution des logements locatifs sociaux et renforcement du rôle des commissions de médiation</i> ...	145
<i>Article 10 (articles L. 441-3-1 [nouveau], L. 441-8 et L. 441-12 du code de la construction et de l'habitation) : Réforme des suppléments de loyers de solidarité</i>	147
Chapitre VI : Dispositions en faveur des plus défavorisés	151
<i>Article 11 AA (article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation) : Avantages fiscaux en faveur des structures d'hébergement temporaire ou d'urgence</i>	151
<i>Avant l'article 11 A</i>	155
<i>Article 11 A (articles L. 633-4-1 [nouveau] et L. 633-5 du code de la construction et de l'habitation) : Protection des occupants de logements-foyers</i>	155
<i>Article 11 (article L. 115-3 du code de l'action sociale et des familles) : Interdiction des coupures d'électricité, de chauffage par réseau de chaleur, de gaz et d'eau pendant la période hivernale</i>	157
<i>Article 11 bis (nouveau) : Taux de TVA réduit pour l'abonnement aux réseaux de chaleur et la fourniture de chaleur produite à 80% au moins à partir d'énergies renouvelables provenant de la biomasse</i>	159
<i>Article 11 ter (nouveau) : Procédure de classement des réseaux de distribution de chaleur et de froid</i>	161
TITRE III – DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES AU LOGEMENT ET A LA COHESION SOCIALE	163
Chapitre I^{er} : Dispositions relatives à la construction	163
<i>Article 13 (article L. 834-1 du code de la sécurité sociale et article L. 134-7I, articles L. 112-18, L. 112-19 et L. 111-7-2-1 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation) : Ratification de l'ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction , et prévention des risques naturels, contrôle technique des ascenseurs, sécurité des installations intérieures d'électricité, sanctions applicables en cas d'infraction aux dispositions relatives au changement d'usage des locaux d'habitation</i>	163
<i>Article 14 (articles L. 111-6-2-1 et L. 111-6-2-2, et articles L. 262-1 à L. 262-10 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation) : Statut de la vente d'immeubles à rénover</i>	170
<i>Article 15 (articles L. 472-1-7 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation) : Extension des compétences des SA d'HLM et des sociétés coopératives d'HLM situées dans les départements d'outre-mer</i>	171
<i>Après l'article 16</i>	172

<i>Article 16 bis (nouveau) : Dispositif d'aide exceptionnel en faveur des victimes de la sécheresse de 2003</i>	172
Chapitre II : Dispositions relatives aux rapports entre les bailleurs et les locataires	172
<i>Article 17 : Clauses réputées non écrites dans le cadre d'un contrat de location</i>	173
<i>Article 18 bis : Extension des compétences des commissions départementales de conciliation aux litiges relatifs à la décence des logements</i>	175
<i>Article 18 quater : Possibilité de déroger à la liste des charges récupérables par accord collectif local</i>	177
<i>Article 18 quinquies : Caractère récupérable des charges liées aux ascenseurs</i>	179
<i>Article 18 sexies : Simplification du calcul des charges récupérables en cas de prestation de service par une entreprise</i>	180
Chapitre III : Autres dispositions	180
<i>Article 19 AA (nouveau) : Modalités de financement des aires de grand passage</i>	180
<i>Article 19 A : Imputation des frais de recouvrement d'une créance par un syndicat de copropriétaires et honoraires dus au syndic pour l'établissement de l'état daté</i>	181
<i>Article 19 BA (nouveau) : Règles de vote des investissements de sécurité dans les copropriétés</i>	182
<i>Article 19 B : Simplification des obligations comptables des « petites copropriétés »</i>	183
<i>Article 19 C : Privilège spécial immobilier du syndicat de copropriétaires</i>	184
<i>Article 19 bis (nouveau) (articles 41-1 à 41-5 [nouveaux] de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété dans les immeubles bâtis) : Statut des résidences-services</i>	186
<i>Article 20 : Extension du régime du délai de rétractation de l'acquéreur non professionnel d'un bien immobilier</i>	188
<i>Article 23 bis A (nouveau) : Bénéfice du taux réduit de TVA pour les logements conventionnés de l'association Foncière Logement</i>	189
<i>Article 25 bis (article L. 5214-26 du code général des collectivités territoriales) : Dérogation à la continuité territoriale pour la constitution d'une communauté de communes</i>	192
<i>Article 27 (article L. 710-7-1 [nouveau] du code de l'urbanisme) : Application de dispositions du projet de loi à Mayotte</i>	193
<i>Article 28 (nouveau) : Délivrance des autorisations et actes relatifs au lotissement à Mayotte</i>	194
<i>Article 29 (nouveau) (article 62 [nouveau] de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine) : Intervention de l'ANRU à Mayotte</i>	195
TABLEAU COMPARATIF	199
AMENDEMENTS NON ADOPTES PAR LA COMMISSION	327

MESDAMES, MESSIEURS,

Très attendu par les parlementaires depuis 2004, le projet de loi portant engagement national pour le logement a été très largement amendé et enrichi au cours de la navette.

Votre rapporteur se félicite de cet enrichissement, le Parlement et le Gouvernement ayant accompli un travail très constructif sur le texte, puisque les amendements adoptés proviennent aussi bien de l'Assemblée nationale que du Sénat, aussi bien de la majorité que de l'opposition, aussi bien des parlementaires que du Gouvernement lui-même.

Fondé sur le triptyque « simplifier, anticiper, inciter », le projet de loi portant engagement national pour le logement s'inscrit dans un contexte tout à fait favorable, puisque le secteur de la construction confirme, en 2006, l'excellence des résultats qu'il a enregistrés en 2005, et que les objectifs définis par le plan de cohésion sociale ont été remplis pour l'année 2005.

Ainsi, le 3 mai dernier, on recensait 420 169 mises en chantier effectuées au cours des douze dernier mois, soit plus de 12 % d'augmentation par rapport à la période précédente.

Ce projet de loi s'inscrit en outre dans un programme d'actions plus large, qui inclut la loi de programmation et d'orientation pour la ville et la rénovation urbaine, la loi de programmation pour la cohésion sociale, et les mesures réglementaires du pacte national pour le logement.

Comprenant initialement 11 articles, le projet de loi en compte désormais dix fois plus :

– 35 des 110 articles ont été adoptés dans les mêmes termes par les deux assemblées,

– et 75 restent en discussion.

Avant de vous présenter les articles examinés par la Commission ainsi que les amendements qu'elle vous propose d'adopter, votre rapporteur souhaite rappeler brièvement les principales modifications apportées au texte au cours de la navette.

I. Les principales modifications apportées en première lecture par les deux assemblées, puis en seconde lecture par le Sénat

En première lecture, le Sénat a surtout mis l'accent sur le droit de l'urbanisme, la lutte contre l'insalubrité, la mixité sociale, et les rapports entre bailleurs et locataires.

Le Sénat a notamment adopté un certain nombre de propositions issues du rapport d'information sur les facteurs fonciers et immobiliers de la crise du logement (articles 4 *ter*, 4 *septies*), du rapport de M. Philippe Pelletier sur la sécurité juridique des autorisations d'urbanisme (articles 3 *bis* à 3 *sexies*), et du rapport du même auteur sur la réforme des baux commerciaux (article 7 *sexies*). Il a proposé la ratification de l'ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction.

Quant à l'Assemblée nationale, elle a adopté, à l'initiative de la Commission, un nombre important d'amendements pour favoriser l'accession sociale à la propriété, prévoyant notamment :

– la possibilité pour les bailleurs HLM d'instaurer une décote ou une surcote sur les logements qu'ils vendent (article 5 *bis* A) ;

– la mise en place d'un guichet unique dans les mairies (article 5 *bis* B) ;

– l'incitation des maires à mener des opérations d'accession sociale (article 5 *bis* B) ;

– et la création de SCI de capitalisation d'accession à la propriété (article 5 *sexies*).

L'Assemblée nationale a également souhaité simplifier les règles applicables aux opérations d'aménagement, en créant, à l'initiative du Président Patrick Ollier, ainsi que de plusieurs membres de la Commission, des sociétés publiques locales d'aménagement (article 4 *ter* B).

Par ailleurs, elle a adopté des dispositions pour lutter contre la vacance (article 7 *octies*) et contre l'indécence des logements, avec la création d'un permis de louer (article 7 *nonies*), ainsi qu'un nombre important d'amendements afin de mieux définir les compétences des organismes HLM (articles 5 *septies*, 8 *quinquies*, 8 *sexies* B et 8 *sexies* C).

Elle a aussi prévu la possibilité de déroger à la liste des charges récupérables par accord collectif local, affirmé le caractère récupérable des charges liées aux ascenseurs, et simplifié le calcul des charges récupérables en cas de prestation de service par une entreprise (articles 18 *quater*, *quinquies* et *sexies*).

L'Assemblée a également prévu des avantages fiscaux pour le développement des centres d'hébergement d'urgence (article 11 AA).

Elle a enfin défini le statut de la vente d'immeubles à rénover (article 14).

En deuxième lecture, le Sénat a ajouté 26 articles au projet de loi en discussion. Les principales modifications apportées concernent :

– la ratification d'ordonnances sur l'urbanisme (article 3 A), et sur la lutte contre l'habitat indigne et la construction (article 7 *sexies* A) ;

– le « toilettage » d'articles, regroupés au sein des chapitres adéquats du projet de loi (par exemple, en ce qui concerne les compétences des bailleurs sociaux, désormais regroupées à l'article 8 *ter*) ;

– l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi « SRU » ;

– le problème des logements conventionnés dont la convention arrive à échéance ;

– le programme national pour la rénovation urbaine, qui est prorogé ;

– le soutien aux réseaux de chaleur ;

– le statut des résidences-services ;

– et les subventions aux aires de grand passage.

S'agissant de l'article 55 de la loi « SRU », à l'initiative de M. Dominique Braye, le Sénat a prévu la création de commissions départementales, et d'une commission nationale, chargées de faire la part entre les communes de bonne foi, désireuses de construire des logements sociaux, mais contraintes dans leur démarche par des obstacles, notamment d'ordre foncier, et les autres communes, qui pourraient se voir appliquer des majorations de leur pénalité.

Les commissions départementales, présidées par le préfet pourraient notamment aider les communes qui ne disposent pas de l'appui technique nécessaire, à remplir leurs obligations.

Le Sénat a également modifié les modalités de calcul du prélèvement auquel sont assujetties les communes ne respectant pas les dispositions de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation : cette pénalité, au lieu d'être uniforme comme c'est le cas actuellement (à hauteur de 152 euros par logement manquant), serait modulée en fonction du potentiel fiscal des communes.

Enfin, le Sénat a étendu la liste des dépenses pouvant être déduites de ce prélèvement, et modifié la définition du logement social, afin que soient pris en compte, dans le cadre de l'article L. 302-5 du code précité, les emplacements des aires d'accueil des gens du voyage.

S'agissant du problème des *logements conventionnés dont la convention arrive à échéance*, le Sénat a adopté quatre articles additionnels :

– l'article 8 *septies* A, prévoyant qu'en fin de conventionnement, les filiales de la Caisse des dépôts et consignations possédant des logements conventionnés dont la convention arrive à échéance, continuent à appliquer à ces logements les mêmes règles de conditions de ressources et de maxima de loyer que sous le régime conventionné, pendant une durée équivalente à celle de la convention ;

– l'article 8 *septies* B, instaurant un dispositif d'information des locataires et du maire de la commune d'implantation de ces logements, sur le caractère temporaire de ces conventions ;

– l'article 8 *septies* C, obligeant les bailleurs qui ne renouvellent pas les conventions APL dont font l'objet les logements qu'ils louent, à proposer aux locataires concernés un autre logement conventionné ;

– et l'article 8 *septies* F, prévoyant que les logements déconventionnés restent considérés comme des logements sociaux, cinq ans après la date d'échéance de la convention APL dont ils avaient fait l'objet.

II. Les propositions de la Commission

De manière générale, la Commission ne souhaite pas introduire d'articles additionnels dans le projet de loi, sauf dans l'hypothèse où il s'agit d'ajouts ayant déjà été mis en discussion au cours de la navette parlementaire.

En matière d'*urbanisme*, la Commission vous propose quatre modifications.

Elle vous propose tout d'abord la suppression de l'article 3 *bis*, qui instaure une prescription administrative décennale sur les constructions illégales. En effet, cet article avait été adopté par le Sénat en première lecture, puis supprimé à l'unanimité par l'Assemblée nationale, et rétabli en seconde lecture par le Sénat.

La Commission vous propose également un assouplissement de l'article 4 *quinquies*, qui prévoit une majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties sur les terrains constructibles. La Commission juge préférable de prévoir que le conseil municipal peut instaurer cette majoration, de manière facultative.

Contre l'avis de votre rapporteur, la Commission a également adopté un amendement supprimant une disposition du Sénat prévoyant, à l'article 4 *quinquies*, le plafonnement du produit de la taxe foncière sur les propriétés non bâties perçue sur les terrains constructibles.

Enfin, la Commission vous propose le rétablissement de l'article 4 *septies*, qui prévoyait, avant sa suppression par le Sénat en seconde lecture, un partage de la plus-value réalisée lors de la vente de terrains classés en zone constructible par la commune. La Commission vous propose cependant de rendre le dispositif facultatif, et soumis à l'appréciation du conseil municipal.

En ce qui concerne les *logements foyers*, la Commission vous propose de rétablir l'article 4 *octies* du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale en première lecture, puis supprimé par le Sénat : cet article prévoyait la prise en compte de ces logements dans le calcul de la dotation de solidarité urbaine.

En matière d'*accession à la propriété*, il vous est proposé :

– de rétablir, dans sa version votée par l'Assemblée en première lecture, l'inclusion pendant cinq ans, dans le décompte de l'article 55 de la loi « SRU », des logements neufs en accession à la propriété, plus couramment appelés « maisons à 100 000 euros » ;

– d'améliorer le droit en vigueur s'agissant des logements sociaux vendus par les organismes d'HLM à leurs locataires, en permettant, sous certaines conditions, à ces organismes d'assurer une fonction de syndic de copropriété, sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires ;

– et d'instaurer un mécanisme de garantie des emprunts consentis en faveur des titulaires d'un contrat de travail autre qu'à durée indéterminée.

S'agissant de *l'aide au logement*, et tout en sachant qu'en application de l'article 40 de la Constitution, ces propositions avaient été déclarées irrecevables par la Commission des finances en première lecture, la Commission des affaires économiques vous propose de revenir sur le seuil de 24 euros, en deçà duquel les aides au logement ne sont pas versées aux locataires, et de supprimer le délai de

carence d'un mois pour le versement de l'aide personnalisée au logement. Elle vous propose en outre une révision annuelle du barème de cette aide.

S'agissant des modifications apportées par le Sénat à l'article 8 *septies*, votre Commission a estimé qu'elles constituaient une adaptation à la fois souhaitable et équilibrée du droit en vigueur, et a par conséquent adopté l'article sans modification.

En revanche, la Commission vous propose de modifier l'article 8 *septies* A qui vise les logements conventionnés des filiales de la Caisse des dépôts et consignations, dont la convention APL arrive à échéance, afin :

– de limiter à 6 ans maximum la durée pendant laquelle les logements déconventionnés par ces filiales demeurent soumis aux mêmes règles d'attribution sous conditions de ressources et de maxima de loyers que sous le régime conventionné ;

– et de restreindre le dispositif aux locataires en place.

La Commission vous propose également, en matière de *relations entre bailleurs et locataires*, de rendre possible, localement, une hausse du plafond des surloyers à 35 % des ressources des foyers (article 10), et de confirmer la valeur législative donnée par le Sénat à l'interdiction d'un certain nombre de clauses abusives (article 17).

Quant aux *copropriétés*, la Commission vous propose de simplifier à nouveau les obligations comptables des plus petites d'entre elles, comme nous l'avions prévu en première lecture (article 19B).

Enfin, en matière d'*énergie*, la Commission a maintenu le bénéfice du taux réduit de TVA à 5,5 % sur l'abonnement aux réseaux de chaleur, prévu par le Sénat, et sur la fourniture de chaleur produite à 80 % au moins à partir d'énergie renouvelable issue de la biomasse.

L'équilibre obtenu au fil de la navette étant tout à fait satisfaisant, la Commission des affaires économiques vous invite à adopter le projet de loi ainsi modifié.

EXAMEN EN COMMISSION

La Commission a examiné le 17 mai 2006, en deuxième lecture, sur le rapport de M. Gérard Hamel, le projet de loi, modifié par le Sénat, portant engagement national pour le logement (n° 3072).

TITRE I^{ER}

MOBILISATION DE LA RESSOURCE FONCIERE POUR LA REALISATION DE LOGEMENTS

Inséré dans le projet de loi en première lecture par le Sénat, le titre premier du projet de loi comprend six chapitres :

- le chapitre I^{er}, qui concerne la réalisation de logements sur les terrains publics ;
- le chapitre II, qui concerne les documents d’urbanisme ;
- le chapitre III, relatif à la sécurité juridique des autorisations d’urbanisme ;
- le chapitre IV, qui a trait aux outils d’acquisition foncière ;
- le chapitre V, visant à assurer la transparence du marché foncier ;
- et le chapitre VI, dont l’objectif est de soutenir l’effort de construction de logements dans les communes.

Le Sénat n’a pas modifié cette architecture en deuxième lecture. Il a confirmé la suppression en première lecture par l’Assemblée nationale, de l’article 1^{er} A.

CHAPITRE I^{ER}

FACILITER LA REALISATION DE LOGEMENTS SUR LES TERRAINS PUBLICS

Au sein du chapitre I^{er}, le Sénat a apporté quelques compléments à l’article 1^{er}, et adopté dans les mêmes termes que l’Assemblée nationale l’article 1^{er} *bis*, qui a trait à la transmission par le préfet au maire de la liste des immeubles publics situés sur le territoire de la commune.

Article 1^{er}

Possibilité pour l'État de mettre en œuvre des projets de construction de logements d'intérêt national

Issu du projet de loi initial, l'article 1^{er}, qui prévoit la possibilité pour l'État de délimiter des périmètres d'intervention présentant le caractère et les effets d'opérations d'intérêt national, a été peu modifié en première lecture.

En seconde lecture, le Sénat a adopté quatre amendements de M. Dominique Braye, rapporteur.

Le Sénat a tout d'abord adopté trois amendements du rapporteur ayant recueilli un **avis de sagesse** du Gouvernement au **premier alinéa du I** (alinéa ①) de l'article 1^{er}.

Rappelons que le projet de loi initial du Gouvernement évoquait la notion de terrains, sans aucune précision, et qu'en première lecture, le Sénat avait adopté un amendement de son rapporteur précisant qu'il pouvait s'agir aussi bien de terrains bâtis que non bâtis. L'Assemblée nationale a ensuite adopté un amendement de M. Etienne Pinte substituant à la notion de terrains, celle d'immeubles, tout en maintenant la mention des termes « bâtis ou non bâtis ».

Ainsi, après le vote de l'Assemblée nationale en première lecture, le premier alinéa du I prévoyait que *« la réalisation de logements sur des immeubles bâtis, ou non bâtis, 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 ou des objectifs fixés par l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation ou par le programme local de l'habitat, lorsqu'il existe sur le territoire concerné »*.

Le premier amendement adopté par le Sénat substitue aux termes d'« immeubles bâtis, ou non bâtis », la notion de « biens immeubles ».

Afin de justifier la rédaction proposée par la Commission des affaires économiques du Sénat en seconde lecture, M. Dominique Braye a précisé que l'objectif consistait à éviter une redondance, dans la mesure où, en droit civil, le terme d'« immeuble » recouvre l'ensemble des terrains bâtis ou non bâtis.

Le Sénat a adopté un second amendement de son rapporteur, de portée rédactionnelle, ainsi qu'un troisième amendement du même auteur, rétablissant l'échéance du 1^{er} janvier 2010, prévue par le projet de loi initial du Gouvernement, au terme de laquelle le Gouvernement ne pourra plus prendre de décret délimitant des périmètres dans lesquels des opérations ont le caractère et les effets d'opérations d'intérêt national.

L'échéance avait été supprimée en première lecture par l'Assemblée nationale par le biais d'un amendement de la Commission ayant recueilli l'avis

favorable du Gouvernement : en effet, la Commission a estimé qu'il était nécessaire de pérenniser le dispositif de l'article 1^{er} au-delà de la durée du plan de cohésion sociale (dont la réalisation s'achève le 31 décembre 2009), en prévoyant que l'article 1^{er} favorise également la réalisation des objectifs de l'article 55 de la loi « SRU » et de ceux qui sont fixés par le programme local de l'habitat (PLH), lorsque les collectivités en sont dotées.

Afin de motiver le rétablissement de la date butoir du 1^{er} janvier 2010, M. Dominique Braye a précisé que selon lui, les dispositions de l'article 1^{er} ne pouvaient « *constituer qu'une mesure transitoire, exceptionnelle, destinée à accélérer la production de logements sociaux, afin que puissent être atteints les objectifs du plan de cohésion sociale. De plus, le maintien d'une date butoir favoriserait une mobilisation rapide de tous les acteurs concernés.* »

Votre rapporteur vous propose de maintenir cette modification.

Enfin, avec l'avis favorable du Gouvernement, le Sénat a adopté un amendement de son rapporteur, complétant l'article 1^{er} par un paragraphe additionnel (IV) complétant la rédaction de l'article L. 66-2 du code du domaine de l'État, telle qu'issue de l'article 95 de la loi de programmation pour la cohésion sociale, afin d'étendre le bénéfice de la décote prévue par cet article aux structures d'hébergement d'urgence, aux aires d'accueil des gens du voyage et, dans les départements d'outre-mer, aux logements locatifs sociaux bénéficiant d'une aide de l'État.

En effet, l'article 95 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale a prévu la possibilité pour l'État d'aliéner des terrains de son domaine privé à un prix inférieur à leur valeur vénale, lorsque ces terrains sont destinés à la réalisation de programmes de construction comportant essentiellement des logements dont une partie au moins est réalisée en logement social. La loi prévoit qu'un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application de cet article.

Rappelons également qu'en application de l'article 95 de la loi n° 2005-32 codifié à l'article L. 66-2 du code du domaine de l'État, le décret n° 2005-1571 du 15 décembre 2005 modifie la partie réglementaire de ce code, et prévoit notamment :

– qu'une décote peut être appliquée lorsqu'un terrain est aliéné en vue de comporter au moins 75 % de surface hors œuvre nette affectée au logement et comportant des logements locatifs sociaux ;

– que l'avantage financier résultant de la décote est exclusivement et en totalité répercuté sur le prix de revient des logements locatifs sociaux réalisés sur le terrain aliéné ;

– que la décote ne peut excéder 25 % du produit de la valeur vénale du terrain, pondérée par le rapport de la surface hors œuvre nette affectée au

logement locatif social à la surface hors œuvre nette totale du programme immobilier ;

– et qu’il revient au préfet de décider du principe d’une décote, en adressant au directeur des services fiscaux un dossier comprenant le programme de logements locatifs sociaux à réaliser dans un délai de cinq ans à compter de l’aliénation du terrain et un document précisant les conditions financières de réalisation de ce programme ainsi que l’impact attendu de la répercussion intégrale de la décote sur le prix de revient des logements locatifs sociaux bénéficiaires. Le montant de la décote est calculé à partir de ces éléments. Il est fixé par le directeur des services fiscaux.

Le ministre de l’emploi, de la cohésion sociale et du logement, a néanmoins annoncé que le décret serait prochainement modifié afin d’étendre la marge de cette décote à 35 % de la valeur vénale des terrains. Selon les informations fournies à votre rapporteur, ce décret n’a pas encore été publié au journal officiel.

C’est afin de favoriser la réalisation d’un certain nombre d’opérations que M. Dominique Braye a souhaité étendre la portée du dispositif :

– aux structures d’hébergement temporaire ou d’urgence bénéficiant d’une aide de l’État ;

– aux aires d’accueil des gens du voyage ;

– et, dans les départements d’outre-mer, aux logements locatifs sociaux bénéficiant d’une aide de l’État.

Rappelons que les **centres d’hébergement d’urgence**, tout d’abord, accueillent, pour une durée d’une nuit à quelques mois, les personnes ou familles sans abri. Des associations ou des collectivités territoriales, par l’intermédiaire d’un centre communal d’action sociale, assurent la gestion de ces structures.

Quant aux structures d’hébergement temporaire, elles sont de deux types :

– les **résidences sociales**, qui constituent des structures d’hébergement collectif de type logement-foyer, et qui ont pour vocation d’accueillir des personnes isolées ;

– les **maisons relais**, qui constituent des petites structures communautaires.

S’agissant des **aires d’accueil des gens du voyage**, rappelons que l’article 1^{er} de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l’accueil et à l’habitat des gens du voyage prévoit notamment que dans chaque département, au vu d’une évaluation préalable des besoins et de l’offre existante, notamment de la fréquence et de la durée des séjours des gens du voyage, des possibilités de scolarisation des enfants, d’accès aux soins et d’exercice des activités économiques, un schéma

départemental prévoit les secteurs géographiques d'implantation des aires permanentes d'accueil et les communes où celles-ci doivent être réalisées.

Le schéma départemental détermine les emplacements susceptibles d'être occupés temporairement à l'occasion de rassemblements traditionnels ou occasionnels et définit les conditions dans lesquelles l'État intervient pour assurer le bon déroulement de ces rassemblements.

Enfin, en ce qui concerne les logements locatifs sociaux des départements d'outre-mer, rappelons que leur financement est tout à fait particulier en raison de la faiblesse des disponibilités foncières, des surcoûts liés à l'éloignement, de l'insularité et des risques naturels.

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

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

Après l'article 1^{er}

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

CHAPITRE II

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

Créé par le Sénat en première lecture, le chapitre II regroupe, à ce stade de l'examen du présent projet de loi :

– l'article 2 A, qui prévoit l'élaboration d'un programme local de l'habitat par les établissements publics de coopération intercommunale, qui a été adopté dans les mêmes termes par les deux assemblées ;

– l'article 2, issu du projet de loi initial, qui concerne la modification des plans locaux d'urbanisme et des plans d'occupation des sols ;

– et l'article 2 *bis* A, inséré par le Sénat en seconde lecture, qui prévoit que l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties au profit des bailleurs sociaux s'étend à 30 ans, au lieu de 20 ans actuellement, dès lors que les constructions réalisées respectent un certain nombre de critères de qualité environnementale et que la décision d'octroi de subvention ou de prêt permettant leur financement est prise entre le 1^{er} juillet 2004 et le 31 décembre 2009.

Le Sénat a confirmé la suppression par l'Assemblée nationale en première lecture, de l'article 2 *bis*, qui étendait aux syndicats mixtes la compétence en matière de programme local de l'habitat.

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

Issu du projet de loi initial, l'article 2 vise à simplifier l'adaptation des plans locaux d'urbanisme (PLU) et des plans d'occupation des sols (POS) en vue de faciliter la réalisation de logements sur le territoire de la commune.

En première lecture, l'Assemblée nationale n'a adopté de modifications que rédactionnelles. En seconde lecture, le Sénat a adopté 6 modifications à cet article.

Suppression du paragraphe II, en vigueur depuis le 18 avril 2006

Par le biais d'un amendement de M. Dominique Braye ayant recueilli l'avis favorable du Gouvernement, le Sénat a supprimé le II de l'article 2, qui, dans sa rédaction issue de l'Assemblée nationale, prorogeait jusqu'au 1^{er} janvier 2010 ⁽¹⁾ la date limite de révision simplifiée des plans locaux d'urbanisme. En effet, ce paragraphe a été repris au IV de l'article 39 de la loi de programme n° 2006-450 du 18 avril 2006 pour la recherche.

Consultation des organismes HLM lors de l'élaboration des PLU

En outre, le Sénat a adopté un amendement présenté par M. Daniel Dubois, ayant recueilli l'avis favorable du Gouvernement, insérant à l'article 2 un paragraphe III *bis* nouveau, prévoyant la consultation, à leur demande, des organismes HLM lors de l'élaboration des plans locaux d'urbanisme.

Votre rapporteur s'interroge sur l'opportunité de consulter de tels organismes lors de l'élaboration des documents d'urbanisme.

En première lecture, le Sénat avait rejeté cette proposition, suivant l'avis défavorable de son rapporteur et du Gouvernement : en effet, M. Dominique Braye avait alors estimé que le dispositif relevait du domaine réglementaire. Quant

⁽¹⁾ Dans le droit en vigueur, cette date est fixée au 1^{er} janvier 2006.

au ministre de l'emploi, de la cohésion sociale, et du logement, il a souhaité que l'on laisse aux élus la responsabilité d'élaborer le PLU, tout en reconnaissant les effets bénéfiques de la concertation.

L'Assemblée nationale avait, à l'instar du Sénat, rejeté cet amendement avec le soutien du Gouvernement, votre rapporteur avait soulevé deux des inconvénients qu'il présente :

– distinguer les bailleurs sociaux d'autres acteurs qui ne sont pas consultés ;

– accroître les risques d'annulation contentieuse des PLU pour vice de procédure.

En seconde lecture, le Sénat et le Gouvernement sont par conséquent revenus sur leurs positions. M. Dominique Braye a indiqué :

– qu'il était favorable à l'association étroite des organismes HLM à l'élaboration des PLU et des schémas de cohérence territoriale (SCOT), et que cette disposition permettrait de renforcer le lien entre les programmes locaux de l'habitat (PLH) et les PLU et de prendre en compte les objectifs concernant le logement dans les documents d'urbanisme ;

– mais qu'il était souhaitable que ces organismes ne soient consultés qu'à leur demande, afin d'éviter des annulations contentieuses pour vice de procédure.

La Commission a *rejeté* l'amendement de votre rapporteur supprimant cette disposition.

Assouplissement des règles relatives aux plans d'exposition au bruit

Au paragraphe VII, le Sénat a rétabli les seuils de population communale fixés par le projet de loi initial, au-delà desquels le conseil municipal peut délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant au moins 50 % de logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration de coefficient d'occupation des sols (COS).

Le projet de loi initial prévoyait que la majoration du COS pourrait être effectuée par les communes de plus de 20 000 habitants et celles de plus de 1 500 habitants appartenant à un établissement public de coopération intercommunale de plus de 50 000 habitants.

Dans un souci de simplification, ces seuils avaient été modifiés par l'Assemblée nationale en première lecture, afin de les faire correspondre à ceux fixés par l'article 55 de la loi « SRU », qui prévoit son applicabilité aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Île-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.

Le Sénat a complété l'article 2 par trois paragraphes nouveaux. Le paragraphe IX est issu d'un amendement de M. Christian Cambon, ayant recueilli un avis de sagesse du Gouvernement et du rapporteur de la Commission des affaires économiques du Sénat.

Cet amendement complète l'article 8 de la loi n° 2006-10 du 5 janvier 2006 relative à la sécurité et au développement des transports, relatif à la révision des plans d'exposition au bruit (PEB).

Le plan d'exposition au bruit (PEB)

Outil de gestion des nuisances sonores liées à un aéroport, le PEB impose des restrictions du droit à construire dans certaines zones proches de l'aéroport, afin d'éviter que de nouvelles populations ne viennent s'installer dans les territoires exposés au bruit.

Le plan d'exposition au bruit, qui comprend un rapport de présentation et des documents graphiques, définit, à partir des prévisions de développement de l'activité aérienne, de l'extension prévisible des infrastructures et des procédures de circulation aérienne, des zones diversement exposées au bruit engendré par les aéronefs. Il les classe en zones de bruit fort, dites A et B, et zones de bruit modéré, dite C. Ces zones sont définies en fonction des valeurs d'indices évaluant la gêne due au bruit des aéronefs fixées par décret en Conseil d'État.

L'article L. 147-5 du code de l'urbanisme prévoit notamment que dans les zones définies par le PEB, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit.

Les constructions à usage d'habitation sont interdites dans ces zones à l'exception, en zone C, des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.

À l'intérieur des zones C, les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores. Postérieurement à la publication des plans d'exposition au bruit, à la demande de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de tels secteurs peuvent également être délimités par arrêté préfectoral pris après enquête publique.

Le contrat de location d'immeuble à usage d'habitation ayant pour objet un bien immobilier situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit comporte une clause claire et lisible précisant la zone de bruit où se trouve localisé ledit bien.

L'auteur de l'amendement insérant un paragraphe IX dans le présent projet de loi a souhaité compléter la réglementation en vigueur en matière de PEB, et ce, en dépit du fait que celle-ci a été récemment modifiée par la loi n° 2006-10 précitée. L'objectif de l'amendement consiste à assouplir les règles de constructibilité liées aux PEB dans la zone C des aéroports dont le trafic est plafonné, afin de permettre le renouvellement du tissu urbain et de centre-ville, ainsi que le développement de l'habitat au sein des friches existantes. M. Christian Cambon a indiqué que cet amendement concernait en fait l'aéroport d'Orly, dont le trafic est plafonné et où la plateforme aéroportuaire est installée dans une zone urbaine dense préexistant à sa création.

C'est pourquoi le paragraphe IX nouveau complète la rédaction en vigueur de l'article L. 147-5 du code de l'urbanisme (cf. encadré ci-dessus), afin de prévoir que les constructions à usage d'habitation ne sont pas interdites en zone C, dès lors qu'il s'agit d'opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B, à condition :

- qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances ;
- que les normes d'isolation phonique fixées par l'autorité administrative soient respectées ;
- et que le coût d'isolation soit à la charge exclusive du constructeur.

Le rapporteur de la Commission des affaires économiques du Sénat a approuvé la mesure « sur le fond ». Quant au Gouvernement, il a rappelé sa position défavorable sur ce point lors du débat sur la loi n° 2006-10 précitée, tout en reconnaissant néanmoins que l'amendement avait, depuis lors, été amélioré.

Votre rapporteur vous propose de maintenir cette disposition.

Consultation des EPCI lors de l'élaboration des documents d'urbanisme

Tandis que le Gouvernement s'en remettait à sa sagesse, le Sénat a adopté un amendement de M. Dominique Braye, insérant un paragraphe X, ainsi qu'un paragraphe XI, à l'article 2, afin de prévoir la consultation des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat lors de l'élaboration des plans locaux d'urbanisme (PLU) et des schémas de cohérence territoriale (SCOT). Il modifie pour ce faire les articles L. 121-4, L. 123-6 et L. 123-8 du code de l'urbanisme.

Le paragraphe XI nouveau précise, afin d'éviter toute rétroactivité, que les dispositions de l'article 2 s'appliquent aux SCOT et aux PLU dont l'élaboration ou la révision ont été prescrites après l'entrée en vigueur de la loi.

L'auteur de l'amendement a souligné que les représentants des sections régionales de la conchyliculture, les chambres de commerce, les chambres de métiers et bien d'autres organismes encore figurent parmi les personnes associées à cette élaboration, et qu'il était par conséquent surprenant que le représentant de l'EPCI compétent en matière de programme local de l'habitat ne le soit pas également, et ce, alors même que le projet de loi tend à faciliter l'adaptation des documents d'urbanisme aux objectifs fixés en matière de logement.

Le ministre de l'équipement a souligné que cet amendement pourrait être source d'une complexité accrue des procédures, et s'est par conséquent engagé à ce que le Gouvernement propose une simplification de celle-ci, afin d'éviter les risques d'annulation contentieuse des documents d'urbanisme, pour vice de forme.

La Commission a *adopté* un amendement rédactionnel (**amendement n° 1**) de votre rapporteur, puis cet article *ainsi modifié*.

Article 2 bis A (nouveau)

Extension de la durée d'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties au profit des constructions de logements locatifs sociaux respectant des critères environnementaux

Issu d'un amendement présenté en deuxième lecture au Sénat par M. Jean Desessard, et ayant recueilli un avis de sagesse de M. Dominique Braye et du Gouvernement, l'article 2 *bis* A porte de 20 à 30 ans l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties au profit des constructions de logements sociaux respectant un certain nombre de critères environnementaux, et réalisées dans le cadre du plan de cohésion sociale.

Rappelons que l'article 1384 du code général des impôts prévoit que les constructions neuves affectées à l'habitation principale sont exonérées de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pendant 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 (HLM).

Le I *bis* de l'article 1384 A du même code prévoit que la durée de cette exonération de TFPB est portée à vingt ans lorsque ces constructions satisfont au moins quatre des cinq critères de qualité environnementale suivants :

- a. modalités de conception, notamment assistance technique du maître d'ouvrage par un professionnel ayant des compétences en matière d'environnement ;
- b. modalités de réalisation, notamment gestion des déchets du chantier ;
- c. performance énergétique et acoustique ;
- d. utilisation d'énergie et de matériaux renouvelables ;
- e. maîtrise des fluides.

Quant au I *ter* de l'article 1384 A du même code, il dispose, indépendamment du I *bis*, que la durée de l'exonération de TFPB est portée à vingt-cinq ans s'agissant des constructions de logements sociaux réalisées dans le cadre du plan de cohésion sociale. Ce paragraphe est issu de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale, dont l'objectif majeur en matière de logement est la relance de la construction de logements locatifs sociaux.

Afin d'inciter les bailleurs sociaux bénéficiant des dispositions du plan de cohésion sociale à réaliser des logements respectant des critères

environnementaux, l'article 2 *bis* A articule les dispositions en vigueur aux paragraphes I *bis* et I *ter* de l'article 1384 A du code général des impôts, en complétant le I *ter* : il dispose que la durée d'exonération mentionnée au I *bis* (qui est de vingt ans) est portée à trente ans pour les constructions réalisées dans le cadre du plan de cohésion sociale.

Le II de l'article 2 *bis* A précise que cet article n'a pas de portée rétroactive.

Votre rapporteur estime qu'il est tout à fait nécessaire d'apporter un soutien financier aux bailleurs sociaux qui font des efforts afin d'améliorer la qualité environnementale des logements sociaux. En effet, cet effort a un coût, que les bailleurs ne peuvent pas répercuter sur le montant des loyers, dans la mesure où celui-ci est plafonné par la réglementation. Or, l'amélioration de la qualité environnementale des constructions bénéficie tant à la collectivité dans son ensemble qu'aux locataires de ces logements.

En effet, s'agissant des locataires de logements HLM, l'amélioration de la performance énergétique de ces logements, par exemple, entraîne une diminution de leur consommation d'énergie. La qualité environnementale de ces logements est bien évidemment également synonyme d'un confort accru pour leurs occupants.

Quant au bénéfice que peut tirer la collectivité de la mise en œuvre de tels critères, votre rapporteur souligne que le législateur en a consacré le principe au chapitre III du titre II de la loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique. Ce chapitre concerne la maîtrise de l'énergie dans les bâtiments, et renvoie à un décret en Conseil d'État le soin de déterminer les règles de performances énergétiques applicables aux constructions neuves.

Le bâtiment : un secteur clef pour la maîtrise de la demande énergétique

Les bâtiments sont responsables de 19 % des émissions de gaz à effet de serre et de 25 % des émissions de CO₂, soit plus d'une demi-tonne de carbone par an et par personne et le chauffage représente près des deux tiers de ces consommations d'énergie et la majeure partie des émissions de CO₂.

La consommation d'énergie des bâtiments a augmenté de 30 % au cours des 30 dernières années du fait de l'accroissement du parc des bâtiments (+ 41 % de logements en 30 ans), de l'accroissement de la surface moyenne des logements, de l'augmentation du confort et de l'apparition de nouveaux besoins. La forte croissance des consommations d'électricité liées aux appareils électroménagers, audio-visuels et informatiques constitue en outre une perspective inquiétante.

Des efforts importants ont déjà été faits sur les logements neufs grâce à la réglementation. Cependant, il conviendrait désormais, selon l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME), de travailler sur le parc existant et sur le secteur tertiaire. En effet, 60 à 70 % des bâtiments de 2050 sont déjà construits, compte tenu du taux de renouvellement du parc ancien par le neuf qui est inférieur à 1 % par an.

Or, l'ADEME considère qu'il existe sur ces bâtiments des gisements importants d'économie d'énergie ou de substitution par les énergies renouvelables. Une réhabilitation de la totalité du parc ancien (construit avant 1975) avec un gain moyen de 200kWh/m², (c'est-à-dire ce qui est observé en moyenne dans les

logements réhabilités entre 1975 et 1998) pourrait entraîner une réduction des consommations de plus de 50 térawattheures (TWh) en 2010 (soit 11 % de la consommation actuelle des résidences principales) et de 120 TWh en 2050. Des modes de financement innovants devront toutefois être développés pour que ces rénovations soient réalisées.

Cependant, votre rapporteur tient à préciser que la perte de recettes résultant, pour les collectivités locales, de l'extension de la durée de l'exonération ne sera pas compensée par l'État, puisque cette compensation n'est pas prévue par l'article 4 *quater*⁽¹⁾ du présent projet de loi, dont les dispositions ont été adoptées dans les mêmes termes par les deux assemblées.

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

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

CHAPITRE III

SECURISER LES AUTORISATIONS D'URBANISME ET LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Au terme de son examen par l'Assemblée nationale en première lecture, le chapitre III du titre I^{er} du projet de loi comprenait :

– l'article 3, permettant à l'État de délivrer les permis de construire à la Sonacotra ;

– l'article 3 *ter* encadrant les possibilités d'action en démolition ;

– l'article 3 *quater*, permettant l'annulation partielle des permis de construire par le juge administratif ;

– l'article 3 *quinquies* créant une faculté pour le préfet d'instruire une action en démolition,

– et l'article 3 *sexies*, encadrant l'intérêt pour agir des associations dans le cadre d'un recours en annulation de documents d'urbanisme.

À l'exception de l'article 3 *quinquies*, l'Assemblée nationale a adopté l'ensemble de ces articles dans les mêmes termes que le Sénat.

En seconde lecture, le Sénat a apporté deux modifications substantielles à ce chapitre :

⁽¹⁾ L'article 4 *quater* du présent projet de loi prévoit une compensation intégrale par l'Etat des pertes de recettes subies par les communes du fait de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties prévue par le code général des impôts, pendant les 25 années de l'exonération.

– il a tout d’abord inséré dans ce chapitre un article 3 A nouveau, ratifiant l’ordonnance relative au permis de construire et aux autorisations d’urbanisme ;

– il a ensuite rétabli l’article 3 *bis*, supprimé par l’Assemblée nationale en première lecture, instaurant un délai de prescription pour les constructions achevées.

Il a en revanche adopté dans les mêmes termes que l’Assemblée nationale l’article 3 *quinquies*, permettant au préfet d’engager une action en démolition.

Article 3 A (nouveau)

Ratification de l’ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d’urbanisme

Le Sénat a ratifié l’ordonnance relative au permis de construire et aux autorisations d’urbanisme (I), moyennant un certain nombre de modifications (II). Cette ratification est issue d’un amendement de M. Dominique Braye, sous-amendé par M. Pierre Jarlier. Cet amendement ainsi sous-amendé a recueilli l’avis favorable du Gouvernement.

I. L’ordonnance n° 2005-1527 simplifie le droit des autorisations d’urbanisme

L’ordonnance ratifiée par le présent article a été prise sur le fondement de l’article 20 de la loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 de simplification du droit. Comportant 41 articles, l’ordonnance réforme substantiellement le droit de l’urbanisme.

A. L’objet de l’ordonnance : simplifier les procédures en en réduisant le nombre et en en modifiant les modalités

Ainsi que le précise le rapport remis au Président de la République relatif à l’ordonnance ⁽¹⁾, la réforme proposée vise :

– à **clarifier le droit de l’urbanisme**, en réduisant le nombre des autorisations et en précisant leur champ d’application ;

– à **simplifier les procédures et à améliorer la sécurité juridique** pour les collectivités et les citoyens, en prenant en compte, notamment, les propositions pour une meilleure sécurité juridique des autorisations d’urbanisme figurant dans le rapport du groupe de travail présidé par M. Philippe Pelletier ;

– et à **favoriser la qualité de l’urbanisme** et de l’architecture.

⁽¹⁾ Source : www.legifrance.gouv.fr

Cette réforme est l'occasion de procéder à une réécriture de la partie législative du code de l'urbanisme qui respecte mieux les normes constitutionnelles de répartition entre le domaine de la loi et celui du règlement.

Les principales mesures envisagées sont les suivantes :

1° Un regroupement des multiples régimes d'autorisation existants :

– actuellement, le code de l'urbanisme comprend onze régimes différents d'autorisations : le permis de construire, le permis de démolir, l'autorisation pour les installations et travaux divers, l'autorisation d'aménager un terrain de camping, l'autorisation de stationnement de caravanes, l'autorisation d'aménager un parc résidentiel de loisir, l'autorisation de coupe et abattage d'arbres, l'autorisation de lotir, l'autorisation spéciale de travaux dans les secteurs sauvegardés, l'autorisation spéciale de travaux dans les périmètres de restauration immobilière et l'autorisation des remontées mécaniques et d'aménagement des pistes de ski ;

– il comprend en outre quatre régimes différents de déclaration : la déclaration de travaux, la déclaration de clôture, la déclaration en cas de division de terrain non soumise à autorisation de lotir, la déclaration en cas de division de terrain non destinée à l'implantation de bâtiments.

L'ordonnance regroupe ces différents régimes en prévoyant trois permis (permis de construire, permis d'aménager et permis de démolir) et une déclaration préalable. L'autorisation des remontées mécaniques et d'aménagement des pistes de ski est toutefois maintenue, en raison de sa spécificité.

2° Une définition précise du champ d'application de chaque procédure :

– pour les constructions neuves, le code de l'urbanisme, tel que modifié par l'ordonnance, pose le principe selon lequel le permis de construire est la règle. Toutefois il comprend une liste de travaux pour lesquels une simple déclaration préalable suffira. Il comprend également une liste des travaux qui, en raison de leur faible importance ou de leur caractère temporaire, ne font l'objet d'aucun contrôle au titre de l'urbanisme. Pour les constructions existantes, un décret fixe la liste des travaux ou des changements de destination qui seront soumis à déclaration préalable ou à permis de construire ;

– pour les aménagements, le code de l'urbanisme établira une liste exhaustive des aménagements devant faire l'objet d'un permis d'aménager et de ceux devant faire l'objet d'une déclaration préalable ;

– enfin, pour les démolitions, le code de l'urbanisme précisera les bâtiments protégés ou situés dans des secteurs protégés pour lesquels le permis de démolir sera obligatoire. Pour le reste du territoire, les conseils municipaux seront libres d'instituer un permis de démolir sur tout ou partie du territoire communal.

3° Une amélioration de la sécurité juridique, des conditions d'instruction des demandes et la garantie du respect des délais :

– la loi pose le principe selon lequel les délais seront prévisibles et garantis. Aucune majoration de délais ne sera possible en dehors des cas prévus par décret en Conseil d'État, notamment pour permettre la consultation de commissions prévue par la loi ;

– un décret fixera avec précision un délai d'instruction de droit commun :

→ un mois pour les déclarations ;

→ deux mois pour les maisons individuelles ;

→ trois mois pour les autres constructions ;

→ une majoration de ce délai sera prévue lorsque des consultations sont imposées par la loi (notamment celle de l'architecte des Bâtiments de France, ou de commissions de sécurité). Mais cette majoration de délai ne sera opposable que si elle a été notifiée au plus tard un mois après le dépôt du permis et ne pourra pas être modifiée ultérieurement.

Le demandeur connaîtra ainsi précisément le délai dans lequel la décision doit intervenir.

Un décret précisera également la liste exhaustive des pièces pouvant être demandées. Aucune demande de pièces non prévues par ce décret ne sera autorisée. L'administration disposera d'un mois après le dépôt d'une demande en mairie pour demander les pièces complémentaires si le dossier n'est pas complet. Passé ce mois, il ne sera plus possible de prolonger les délais à l'occasion de la demande de nouvelles pièces. Les communes qui le souhaitent pourront effectuer les échanges de correspondances avec les demandeurs par voie électronique.

4° Une simplification du contrôle de la conformité des travaux.

Le titulaire du permis aura l'obligation de faire une déclaration d'achèvement de travaux par laquelle il s'engage sur la conformité avec le permis. L'autorité responsable pourra procéder à un récolement sur place, dans un délai qui sera fixé par le décret et qui ne pourra être inférieur à trois mois ; passé ce délai, elle sera réputée n'avoir pas contesté la conformité des travaux. Le propriétaire pourra demander à l'administration de lui en donner acte par une attestation écrite. Cette procédure permettra de clore les délais de recours contentieux devant les tribunaux administratifs, comme l'a proposé le rapport Pelletier. Elle ne fera pas obstacle à l'exercice de poursuites pénales en cas d'infraction.

5° *Une meilleure prise en compte de la qualité de l'urbanisme et de l'architecture :*

– les obligations de recours à l'architecte actuellement en vigueur sont intégralement maintenues par l'ordonnance ;

– le contenu du volet paysager et architectural des permis de construire et des lotissements sera simplifié et clarifié par décret pris en Conseil d'Etat.

B. La réécriture du livre IV du code de l'urbanisme par l'article 15 de l'ordonnance

Ainsi que l'indique le rapport au Président de la République mentionné ci-dessus, l'article 15 concerne « le cœur de la réforme ». Il réécrit le livre IV du code de l'urbanisme. Votre rapporteur a jugé utile d'en présenter les dispositions *in extenso* dans le présent rapport.

Le I modifie l'intitulé du livre IV du code de l'urbanisme. Dans le droit en vigueur, le livre IV s'intitule « Règles relatives à l'acte de construire et à divers modes d'utilisation du sol. L'ordonnance lui substitue l'intitulé suivant : « Régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions ».

Quant au II de l'article 15 de l'ordonnance, il réécrit l'ensemble du livre IV du code de l'urbanisme relatif aux certificats d'urbanisme, aux différents permis et aux déclarations préalables. Le livre IV de ce code se compose donc désormais de sept titres.

- Le titre I^{er} réécrit l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme relatif aux certificats d'urbanisme.

Les deux types de certificats d'urbanisme existants sont maintenus, avec quelques précisions. Il s'agit du certificat de « simple information », qui permet d'interroger l'administration pour connaître les règles d'urbanisme qui s'appliquent sur un terrain particulier et du certificat « opérationnel », qui permet d'interroger l'administration sur la faisabilité d'un projet défini sommairement.

L'ordonnance précise les droits accordés aux bénéficiaires d'un certificat d'urbanisme en garantissant le maintien, à leur égard, de l'ensemble des règles d'urbanisme existant à la date du certificat, même si elles n'ont pas été mentionnées dans le certificat.

- Le titre II comprend toutes les dispositions communes aux diverses autorisations et à la déclaration préalable.

Le titre II du livre IV du code de l'urbanisme comprendrait cinq chapitres.

Le **chapitre I^{er}** de ce titre simplifie les régimes d'autorisation existants. Il fixe les principes relatifs à leur champ d'application et distingue :

– les travaux soumis à permis. Parmi ces derniers, les différents régimes d'autorisation existants sont regroupés en trois catégories : le permis de construire, le permis de démolir, le permis d'aménager ;

– les travaux soumis à une simple déclaration préalable ;

– les travaux qui ne sont soumis à aucune formalité au titre de l'urbanisme.

La liste des travaux, installations et constructions qui doivent faire l'objet d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir ou d'une déclaration préalable ainsi que de ceux qui sont dispensés de toute formalité préalable sera fixée par décret en Conseil d'État.

Le **chapitre II** précise l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable. Le régime sera le même pour les certificats d'urbanisme, les permis et la déclaration préalable.

Le **chapitre III** pose le principe d'une procédure unique de dépôt et d'instruction des demandes, commune aux permis de construire, d'aménager et de démolir et aux déclarations préalables. Il renvoie à un décret en Conseil d'État pour définir les dispositions applicables.

Ce décret en Conseil d'État apportera une garantie du respect des délais d'instruction et clarifiera le contenu du dossier de demande :

– le décret prévoira un mécanisme selon lequel, lors du dépôt de la demande, le demandeur sera informé du délai dans lequel la décision doit intervenir. Lorsqu'une majoration de délai sera nécessaire, notamment en cas de consultation d'un autre service ou d'une commission, celle-ci devra être notifiée au demandeur dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande ;

– le décret fixera limitativement la liste des pièces qui peuvent être demandées. Si le dossier déposé n'est pas complet, le demandeur sera informé dans le mois qui suit le dépôt en mairie. Passé ce délai, aucune demande de pièce complémentaire ne pourra fonder une prorogation du délai d'instruction.

Ainsi, au plus tard un mois après le dépôt de son dossier, le demandeur connaîtra, de manière certaine, les délais dans lesquels une décision sera prise. Il s'agit d'une garantie essentielle donnée aux citoyens.

Le **chapitre IV** précise le régime des décisions et améliore celui des permis tacites. En cas de silence de l'autorité compétente à l'issue du délai d'instruction qui a été porté à la connaissance du demandeur, un permis tacite naît, sauf dans des cas particuliers dont la liste sera fixée par décret en Conseil d'Etat. L'autorité compétente pourra toutefois, dans le délai de deux mois, prendre l'arrêté fixant les participations exigibles du constructeur ou de l'aménageur.

Le demandeur pourra obtenir un certificat attestant l'existence d'un permis tacite.

La sécurité juridique apportée par le régime de la déclaration préalable sera améliorée : actuellement le silence de l'administration passé le délai d'un mois vaut accord, mais cet accord peut être retiré par la suite, ce qui est une source importante d'insécurité pour les déclarants. À l'avenir, aucune opposition ne pourra être notifiée au déclarant passé le délai d'instruction du dossier.

La déclaration préalable pourra rendre exigibles les taxes et participations dans les mêmes conditions qu'en matière de permis.

Le **chapitre V** modifie les dispositions relatives aux opérations soumises à un régime d'autorisation prévu par une autre législation que le code de l'urbanisme. Il vise à assurer une meilleure articulation avec les autres législations qui touchent à l'occupation des sols.

La *première section* concerne les opérations pour lesquelles le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue par une autre législation. Dans la majorité des cas, le permis de construire, le permis d'aménager ou la non-opposition à la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation au titre des législations citées dès lors que l'accord de l'autorité compétente a été délivré.

La *deuxième section* concerne les opérations pour lesquelles le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable est subordonné à un accord prévu par une autre législation.

La *troisième section* concerne les opérations pour lesquelles l'autorisation prévue par une autre législation dispense de permis ou de déclaration préalable.

La *quatrième section* concerne les opérations pour lesquelles la délivrance d'un permis ou la réalisation des travaux est différée dans l'attente de formalités prévues par une autre législation.

Dans ce cadre, l'articulation entre les autorisations d'urbanisme et les autorisations d'installations classées pour la protection de l'environnement est réformée : le droit actuel prévoit que le permis de construire est délivré à l'issu d'un délai d'un mois suivant la clôture de l'enquête publique préalable de l'autorisation d'installation classée, ce qui introduit souvent une ambiguïté pour les citoyens.

Cette disposition a pour objet d'éviter que les travaux de construction commencent pendant l'enquête publique mais le fait de lier la délivrance du permis de construire à la fin de l'enquête, sans pour autant permettre à l'autorité compétente de prendre en compte le résultat de cette enquête, crée une ambiguïté source d'insécurité juridique et d'incompréhension.

À l'avenir, le permis de construire sera délivré dans les délais de droit commun mais il ne pourra pas être exécuté avant la clôture de l'enquête publique. Cela permettra au constructeur de purger les délais de recours et de retrait pendant l'instruction de l'autorisation d'installation classée. Cette solution présente l'avantage, par rapport à la situation actuelle, de ne pas retarder les chantiers.

- Le titre III précise les dispositions propres aux constructions.

Le titre III du livre IV du code de l'urbanisme comprendrait quatre chapitres.

Le **chapitre I^{er}** concerne les dispositions générales. Il reprend, sans les modifier, les dispositions de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture relatives au permis de construire. Le Gouvernement estime que la réforme sera sans incidence sur l'obligation de recours à un architecte pour établir le projet architectural.

Le **chapitre II** concerne les dispositions propres aux constructions saisonnières. Il précise les dispositions antérieures concernant les constructions saisonnières qui présentent un caractère non permanent et sont destinées à être régulièrement démontées et réinstallées.

Le **chapitre III** concerne les dispositions propres aux constructions précaires. Il introduit une plus grande souplesse dans les permis de construire précaires en étendant leur champ d'application à l'ensemble des constructions qui présentent un caractère provisoire. Dans les secteurs protégés, ces permis de construire précaires seront expressément limités dans le temps.

Le **chapitre IV** renvoie à un décret en Conseil d'Etat pour préciser les conditions d'application du titre.

- Le titre IV précise les dispositions propres aux aménagements.

Il institue le permis d'aménager, qui fusionne quatre autorisations : l'autorisation de lotir, l'autorisation d'installations et travaux divers, l'autorisation d'aménager un parc résidentiel de loisirs et l'autorisation d'aménager un terrain de camping. Ce titre se compose de quatre chapitres.

Le **chapitre I^{er}** concerne les dispositions communes aux aménagements. Il prévoit que le permis d'aménager pourra tenir lieu de permis de construire pour les constructions réalisées par l'aménageur, dans le cadre de son opération d'aménagement. Dans ce cas, la demande de permis d'aménager sera soumise aux obligations relatives au recours à un architecte prévues par le permis de construire.

Le **chapitre II** concerne les dispositions applicables aux lotissements. Il modifie les dispositions relatives aux lotissements, pour tenir compte de la fusion de l'autorisation de lotir et du permis d'aménager. Il est proposé de ne pas modifier la définition du lotissement. Les lotissements feront l'objet d'un permis d'aménager

ou d'une déclaration préalable, selon leur localisation et selon qu'ils prévoient ou non des équipements communs.

L'ordonnance établit une répartition plus conforme à l'article 34 de la Constitution entre les dispositions figurant dans la partie législative et celles figurant dans la partie réglementaire. La définition des lotissements, qui était presque entièrement comprise dans la partie réglementaire, sera dorénavant placée dans la loi. En revanche, il appartiendra au décret de prévoir que le dossier de demande d'autorisation doit comprendre un projet architectural et paysager du lotissement, disposition qui est d'ordre réglementaire.

Le **chapitre III** concerne les dispositions applicables aux terrains de camping et aux autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique. Il reprend, sans les modifier, les dispositions antérieures relatives à la sécurité des terrains de camping.

Le **chapitre IV** concerne les dispositions applicables aux terrains aménagés pour l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Il précise que les aménagements nécessaires ne peuvent être réalisés que dans des zones constructibles.

- Le titre V précise les dispositions propres aux démolitions.

Ce titre réforme profondément le régime du permis de démolir.

Le champ d'application du permis de démolir est limité et clarifié : le décret imposera un permis de démolir dans les secteurs protégés (sites, secteurs sauvegardés, zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager...) ou pour les bâtiments protégés (bâtiments inscrits au titre des monuments historiques...). Pour le reste, le permis de démolir sera instauré par décision du conseil municipal. Par ailleurs, le permis de démolir est déconnecté du contrôle de l'affectation au logement des bâtiments organisé par l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, dont le régime a été réformé par l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005.

Il simplifie la procédure, en cas de travaux d'aménagement ou de construction accompagnés de travaux de démolition. Actuellement, pour les constructions devant être précédées d'une démolition, le permis de construire ne peut pas être déposé avant que le permis de démolir ait été demandé. De plus le permis de démolir doit être délivré préalablement au permis de construire. C'est une perte de temps et de moyens pour les demandeurs et pour les instructeurs des demandes de permis.

À l'avenir, la demande de permis de construire ou d'aménager pourra porter à la fois sur la démolition et sur la construction ou l'aménagement. Dans ce cas, le permis de construire ou le permis d'aménager tient alors lieu de permis de démolir.

- Le titre VI réforme le régime du contrôle de l'achèvement des travaux.

Ce titre vise à rendre effectif le dépôt d'une déclaration d'achèvement de travaux par laquelle le bénéficiaire du permis s'engage sur la conformité avec le permis ou la déclaration préalable : la déclaration d'achèvement de travaux donnera de réelles garanties au bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable, car elle permettra de clore les délais de recours contentieux devant les tribunaux administratifs (alors qu'aujourd'hui ceux-ci restent ouverts sans limite dans le temps). L'autorité responsable pourra contester la conformité des travaux dans un délai de trois mois minimum qui sera précisé par décret en Conseil d'État ; passé ce délai elle est réputée n'avoir pas contesté cette conformité.

Le décret imposera de procéder à une vérification sur place de cette conformité dans les secteurs à enjeux nationaux (sites, secteurs sauvegardés...). Ailleurs, les vérifications seront faites à l'initiative du maire lorsque la commune est compétente.

- Le titre VII concerne les dispositions diverses et remplace les dispositions relatives aux cours communes, aux remontées mécaniques et aux aménagements de domaine skiable.

C. Les autres dispositions de simplification prévues par l'ordonnance

L'**article 9** modifie l'article relatif aux espaces boisés classés : l'autorisation spécifique de coupe et abattage d'arbres prévue par cet article est remplacée par une déclaration préalable.

L'**article 10** modifie la rédaction de l'article L. 300-1 qui définit l'aménagement au sens du code de l'urbanisme. Les lotissements étant désormais intégrés dans le livre IV, il était nécessaire de limiter le sens de la définition de l'aménagement au seul livre III du code de l'urbanisme.

L'**article 11** modifie, pour le simplifier, le régime très complexe de la restauration immobilière. Aujourd'hui la procédure est très lourde puisque le code de l'urbanisme prévoit actuellement une délimitation d'un périmètre de restauration, suivie d'une déclaration d'utilité publique, d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux ainsi que d'une autorisation spéciale de travaux.

Le nouveau texte supprime la délimitation du périmètre et l'autorisation spéciale de travaux, qui sont superfétatoires. Désormais, les travaux, après déclaration d'utilité publique, feront uniquement l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable, dans les conditions du droit commun.

Cette réforme est sans incidence sur le régime fiscal particulier dont bénéficient les travaux de restauration.

D. Les dispositions de coordination ou de cohérence rédactionnelle contenues dans l'ordonnance

L'ordonnance comporte un nombre important d'articles de coordination ayant pour objet :

- de déplacer certains articles au sein du code de l'urbanisme ;
- d'en opérer la réécriture ;
- et de tenir compte de la réforme opérée par les dispositions de fond de cette ordonnance.

Ainsi, l'**article 1^{er}** de l'ordonnance replace dans le chapitre relatif aux règles générales de l'urbanisme des dispositions relatives aux servitudes rendues nécessaires par l'existence d'installations classées pour la protection de l'environnement qui figuraient dans les dispositions relatives aux permis de construire.

Afin d'assurer une meilleure lisibilité du code de l'urbanisme, l'**article 2** replace dans le chapitre relatif aux règles générales d'urbanisme une règle de fond qui avait été insérée par erreur dans un chapitre concernant les procédures d'autorisation. Il s'agit des règles relatives à la desserte des projets par les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou d'électricité. La portée de ces obligations est inchangée.

L'**article 3** intègre dans le régime général de la déclaration préalable les dispositions relatives à la déclaration préalable à toute division prévue actuellement par l'article L. 111-5-2 du code de l'urbanisme.

L'**article 4** replace dans le chapitre relatif aux règles générales les dispositions relatives aux lotissements-jardins qui figuraient dans le chapitre relatif aux lotissements.

L'**article 5** opère une mise à jour des références des textes.

L'**article 6** intègre dans le chapitre relatif aux règles générales de l'urbanisme les dispositions relatives à la limitation de l'emprise au sol des aires de stationnement pour les commerces et les équipements cinématographiques. Ces dispositions figuraient parmi les dispositions relatives aux permis de construire.

L'**article 7** replace dans le chapitre relatif aux plans locaux d'urbanisme des règles de fond relatives aux aires de stationnement qui avaient été insérées par erreur dans un chapitre concernant les procédures d'autorisation.

L'**article 8** est un article de toilettage. Il modifie la rédaction de l'article L. 142-2 afin de prendre en compte le nouveau régime d'autorisation des aménagements. Il assure la coordination avec le régime de la taxe départementale des espaces naturels sensibles.

L'**article 12** replace dans le chapitre du code de l'urbanisme relatif aux régimes de participations financières les dispositions relatives à la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement qui figuraient à tort dans le chapitre concernant la procédure du permis de construire.

Les **articles 13 et 14** sont des articles de toilettage. Ils modifient la rédaction des articles L. 332-12 et L. 332-28 afin de prendre en compte les nouveaux régimes d'autorisation.

Les **articles 16 à 20** adaptent les dispositions pénales du code de l'urbanisme, pour tenir compte de l'unification des différents régimes d'autorisation.

L'**article 21** replace dans le chapitre du code de l'urbanisme relatif au contentieux de l'urbanisme une disposition sur le délai imparti au juge pour se prononcer en cas de demande de suspension, qui figurait à tort dans le chapitre sur la procédure de délivrance des permis de construire.

L'**article 22** abroge les chapitres du code de l'urbanisme relatifs aux différents régimes d'autorisation fusionnés dans les nouveaux permis de construire, de démolir et d'aménager.

Les **articles 23 à 27 et l'article 30** modifient le code de la construction et de l'habitation pour assurer la coordination entre les deux codes.

L'**article 28** modifie le code de l'environnement par coordination pour préciser l'articulation entre le permis de construire et l'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

Les **articles 29 et 31 à 39** modifient les autres codes que le code de l'urbanisme pour assurer la coordination avec la réforme.

L'**article 40** rend applicable à Mayotte les dispositions de la présente ordonnance avec quelques adaptations. L'ordonnance n° 2005-868 du 28 juillet 2005 relative à l'actualisation et à l'adaptation du droit de l'urbanisme à Mayotte a abrogé le code de l'urbanisme local issu de l'ordonnance n° 90-571 du 25 juin 1990 et introduit dans le code de l'urbanisme un livre VII propre à cette collectivité. Les nouvelles dispositions relatives aux permis de construire et aux autorisations d'urbanisme compléteront ce livre VII.

L'**article 41** prévoit que l'entrée en vigueur des dispositions de l'ordonnance interviendra à des dates fixées par décret en Conseil d'État et au plus tard le 1^{er} juillet 2007.

II. Une ratification apportant quelques modifications à l'ordonnance en vigueur

Le **premier alinéa** de l'article 3 A (alinéa ①) ratifie l'ordonnance n° 2005-1527. Les alinéas 2 à 11 de cet article y apportent des modifications.

Le 1^o (alinéa ②) de l'article 3 A modifie le premier alinéa du II de l'article 3 de l'ordonnance.

Le 2^o (alinéas ③ et ④) sont issus d'un sous-amendement de M. Pierre Jarlier : ils complètent l'article L. 424-5 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de l'article 15 de l'ordonnance, afin d'harmoniser le régime du retrait des permis de construire, d'aménager ou de démolir.

En effet, actuellement, lorsque le permis est tacite, l'administration ne dispose que de deux mois pour le retirer en cas d'illégalité, mais peut le retirer pendant toute la durée d'un éventuel contentieux. En revanche, lorsque le permis est explicite, l'administration a quatre mois pour le retirer.

La rédaction proposée dispose que ce permis, tacite ou explicite, ne peut être retiré que s'il est illégal, et dans le délai de trois mois suivant la date de cette décision. Passé ce délai, le permis ne peut être retiré que sur demande explicite de son bénéficiaire.

M. Pierre Jarlier a indiqué que ces dispositions reprenaient l'une des préconisations du rapport au garde des Sceaux, présentant des *Propositions pour une meilleure sécurité juridique des autorisations d'urbanisme* présenté par le groupe de travail réuni sous la présidence de M. Philippe Pelletier.

L'auteur de l'amendement a ajouté que « *la différence entre le régime de retrait des décisions implicites et celui des décisions explicites contribuait à la complexité du droit applicable mais aussi à une inégalité de traitement* ».

Le 3^o (alinéas ⑤ et ⑥) complète l'article L. 422-2 du code de l'urbanisme qui, dans sa rédaction issue de l'article 15 de l'ordonnance, prévoit les cas où, par dérogation au droit commun, l'autorité compétente pour délivrer les permis de construire est l'État et non le maire.

Afin de tenir compte des dispositions adoptées à l'article 3 du présent projet de loi, le 3^o prévoit que l'État est compétent pour délivrer les permis de construire s'agissant des logements construits par des sociétés de construction dans lesquelles l'État détient la majorité du capital : votre rapporteur vous rappelle que *de facto*, c'est la Sonacotra qui est visée par cette périphrase.

Le 4^o (alinéa ⑦) est issu d'un sous-amendement de M. Pierre Jarlier qui modifie le premier alinéa de l'article L. 442-8 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de l'ordonnance, qui dispose qu'à compter de la délivrance du permis d'aménager ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable, le lotisseur peut consentir une promesse unilatérale de vente indiquant la consistance du lot réservé, sa délimitation, son prix et son délai de livraison. M. Pierre Jarlier a estimé que le fait de ne pouvoir établir de promesse de vente qu'au terme de la décision de non opposition à la déclaration préalable allongeait et alourdissait la procédure, alors même que l'ordonnance avait pour objet de

simplifier le droit. C'est pourquoi, dans un souci de simplification, l'alinéa 7 tend à supprimer la mention de la décision de non opposition.

Le 5° (alinéas ⑧ et ⑨) complète la rédaction de l'article L. 443-4 du code de l'urbanisme issue de l'ordonnance, qui prévoit la fixation par décret en Conseil d'État des conditions d'application du chapitre III du titre IV du livre IV du code de l'urbanisme – chapitre relatif aux terrains de camping et aux autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique. L'article L. 443-4 prévoit que ce décret précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être installées ou implantées des caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs.

Le deuxième alinéa du 5° (alinéa ⑨) complète l'article L. 443-4 en prévoyant que ce décret détermine également les catégories de terrains aménagés sur lesquels les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs peuvent être installées ou implantées. Ce décret peut aussi prévoir des dérogations pour permettre le relogement provisoire des personnes victimes de catastrophes.

Enfin, le 6° (alinéa ⑩) abroge le IV de l'article 30 à des fins de coordination.

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

Article 3 bis

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

Délai de prescription pour les constructions achevées

Inséré dans le projet de loi par le Sénat en première lecture sur le fondement des préconisations du rapport Pelletier précité, l'article 3 *bis*, qui vise 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, a été supprimé par l'Assemblée nationale en première lecture.

En, effet, bien que la Commission ait émis un avis favorable à l'adoption conforme de l'article 3 *bis*, de nombreux députés, appartenant à l'ensemble des groupes politiques, ont émis des réserves quant à l'adoption d'une disposition de nature à accorder une prescription à des opérations de construction illégales. C'est la raison pour laquelle le Président de la Commission, M. Patrick Ollier a proposé la suppression de l'article 3 *bis*.

Le Sénat a rétabli l'article 3 *bis* dans une rédaction quasi identique à celle proposée en première lecture : M. Dominique Braye, rapporteur, a notamment rappelé que l'institution d'une prescription administrative ne remettait nullement en cause l'existence de sanctions civiles et pénales applicables aux constructions irrégulières.

Le Sénat a apporté trois modifications à la rédaction proposée en première lecture :

– il a supprimé l’alinéa en vertu duquel la prescription décennale n’était pas applicable lorsque le permis de construire avait été obtenu par fraude ;

– il a également supprimé le II de l’article 3 *bis*, qui prévoyait que le délai de prescription courait à compter de la date de la publication du présent projet de loi, pour les constructions achevées avant cette date ;

– il a précisé, dans un alinéa e), que la prescription décennale ne s’appliquait pas dans les zones de danger définies par l’article L. 562-1 du code de l’environnement. Ces zones peuvent être délimitées par l’Etat dans le cadre de plans de prévention des risques naturels. Dans ces zones, l’Etat peut interdire tout type de construction, d’ouvrage, d’aménagement ou d’exploitation agricole, forestière, artisanale, commerciale ou industrielle ou, dans le cas où des constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles pourraient y être autorisés, prescrire les conditions dans lesquelles ils doivent être réalisés, utilisés ou exploités.

Cela étant, conformément à l’avis émis par votre rapporteur, la Commission a *adopté* deux amendements identiques de votre rapporteur et de M. François Brottes supprimant cet article (**amendement n° 2**).

Article 3 septies (nouveau)

(article L. 600-1-1 du code de l’urbanisme)

Encadrement de la recevabilité des requêtes des associations dans le cadre du contentieux en annulation des décisions relatives à l’occupation ou à l’utilisation des sols

Adopté par le Sénat contre l’avis du Gouvernement, l’article 3 *septies*, issu d’un amendement de M. Alain Vasselle, ayant recueilli un avis de sagesse de M. Dominique Braye, limite substantiellement la recevabilité des requêtes des associations dans le cadre du contentieux en annulation des décisions relatives à l’occupation ou à l’utilisation des sols.

Cet article prévoit en effet que les associations ne sont recevables à agir contre une telle décision que si le dépôt des statuts de l’association en préfecture est intervenu antérieurement à l’affichage en mairie de la demande du pétitionnaire. L’auteur de l’amendement a indiqué que l’objectif consistait à lutter contre les recours abusifs.

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

Après l'article 3 septies

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

CHAPITRE IV

AMELIORER LES OUTILS D'ACQUISITION FONCIERE

Le Sénat n'a apporté que peu de modifications en seconde lecture au chapitre relatif aux outils d'acquisition foncière dont disposent les communes au titre du droit de l'urbanisme :

– il a complété l'article 4, qui fusionne le droit de priorité et le droit de préemption des communes ;

– le Sénat a également inséré un article 4 *bis* A nouveau dans le projet de loi, afin d'assouplir les règles de création d'établissements publics fonciers locaux, et un article 4 *bis* B, précisant le statut juridique des établissements publics locaux de rénovation urbaine ;

– il a enfin apporté des modifications marginales à l'article 4 *ter* B, introduit par la Commission dans le projet de loi en première lecture, et qui crée des sociétés publiques locales d'aménagement.

Le Sénat a en revanche adopté l'article 4 *ter* A, facilitant l'exercice du droit de préemption urbain en l'absence de programme local de l'habitat, dans les mêmes termes que l'Assemblée nationale.

Article 4

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

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

Outre des modifications d'ordre rédactionnel, le Sénat a complété l'article 4 du projet de loi — qui fusionne le droit de priorité et le droit de préemption urbain des communes et EPCI en cas d'aliénation d'immeubles situés sur leur territoire et appartenant à l'État, à des sociétés dont il détient la majorité du capital ou à certains établissements publics — par deux paragraphes nouveaux (III et IV).

Le Sénat a tout d'abord adopté un amendement strictement rédactionnel de M. Dominique Braye, ayant recueilli l'avis favorable du Gouvernement, au **huitième alinéa du 1° du I** de l'article 4 (alinéa ⑨).

Il a également adopté, contre l'avis du Gouvernement, et tandis que le rapporteur s'en remettait à sa sagesse, un amendement de M. Repentin et des membres du groupe socialiste, créant deux paragraphes additionnels.

Le **paragraphe III** (alinéas ⑱ et ⑲) modifie l'article 150 U du code général des impôts, afin d'exonérer d'impôt sur le revenu les plus-values réalisées lors de la cession à titre onéreux d'immeubles cédés avant le 31 décembre 2007 à une collectivité territoriale en vue de leur cession à des bailleurs sociaux (organismes HLM, SEM) ou à des unions d'économie sociale. Il est précisé qu'en cas de non-respect de cette condition dans un délai d'un an à compter de l'acquisition des biens, la collectivité territoriale reverse à l'Etat le montant de l'impôt dû.

Le **paragraphe IV** (alinéa ⑳) est un gage.

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

Avant l'article 4 bis A

Suivant l'avis défavorable de votre rapporteur, la Commission a *rejeté* un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet prévoyant la création d'un établissement public foncier régional dans chaque région avant le 1^{er} janvier 2007, sauf délibération contraire du conseil régional.

Article 4 bis A (nouveau)

Accord tacite du préfet sur la création d'établissements publics fonciers locaux

Introduit dans le projet de loi en seconde lecture au Sénat par le biais d'un amendement de M. Thierry Repentin, cet article vise à assouplir les modalités de création des établissements publics fonciers locaux.

Des établissements compétents pour constituer des réserves foncières ou réaliser des opérations d'aménagement

Les établissements publics fonciers locaux sont compétents pour réaliser, pour leur compte, pour le compte de leurs membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement.

Ils peuvent procéder, après information des communes et des établissements publics de coopération intercommunale concernés, aux acquisitions foncières nécessaires à la protection d'espaces agricoles et naturels périurbains.

Ces établissements interviennent sur le territoire des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale qui en sont membres et, à titre exceptionnel, ils peuvent intervenir à l'extérieur de ce territoire pour des acquisitions nécessaires à des actions ou opérations menées à l'intérieur de celui-ci.

Ils peuvent exercer, par délégation de leurs titulaires, les droits de préemption définis par le présent code dans les cas et conditions qu'il prévoit et agir par voie d'expropriation.

Des établissements créés par le préfet

Le premier alinéa de l'article L. 324-2 du code de l'urbanisme prévoit, dans sa version en vigueur depuis l'adoption de la loi « SRU », que les établissements publics fonciers sont créés par le préfet au vu des délibérations concordantes des organes délibérants d'établissements publics de coopération intercommunale, qui sont compétents en matière de schéma de cohérence territoriale, de réalisation de zones d'aménagement concerté et de programme local de l'habitat, ainsi que, le cas échéant, de conseils municipaux de communes non membres de l'un de ces établissements.

Lorsque les établissements publics de coopération intercommunale et les communes appartiennent à plusieurs départements, la décision est prise par arrêté conjoint des préfets concernés. La région et le département peuvent participer à la création de l'établissement public ou y adhérer.

Le Sénat propose de permettre aux collectivités de créer elles-mêmes ces établissements

Le Sénat a souhaité modifier les modalités de création de ces établissements. M. Thierry Repentin, après avoir souligné le grand intérêt que présentait cet outil pour les collectivités — outil leur offrant une capacité d'intervention en matière de portage foncier — a déploré les difficultés qu'elles rencontrent lorsqu'elles souhaitent créer de tels établissements.

C'est pourquoi il a proposé que ce soit, non pas le préfet, mais les EPCI compétents, ou les conseils municipaux des communes n'appartenant pas à un EPCI, qui décident de la création de ces établissements, le préfet disposant d'un délai de trois mois pour prendre une décision contraire en cas de désaccord.

Votre rapporteur se félicite de l'adoption de cet article, qui simplifiera les procédures pour les collectivités locales. Conformément à cet avis, la Commission a *adopté* cet article *sans modification*.

Article 4 bis B (nouveau)

(article L. 326-1 du code de l'urbanisme)

Extension du champ d'intervention des établissements publics locaux de rénovation urbaine

L'article 61 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003, codifié à l'article L. 326-1 du code de l'urbanisme, a institué des établissements publics d'aménagement compétents pour conduire des opérations de rénovation urbaine et de développement économique et social des zones urbaines sensibles. Ces établissements sont créés par le préfet au vu des délibérations concordantes des organes délibérants d'établissements publics de coopération intercommunale et de collectivités territoriales compétents. Ils constituent des établissements publics à caractère industriel et commercial.

Leur champ d'intervention est limité au territoire des zones urbaines sensibles (ZUS). Cela étant, il convient de souligner qu'en vertu de la loi n° 2003-710 précitée, les opérations de rénovation urbaine peuvent concerner non seulement les quartiers situés en ZUS, mais également « les quartiers présentant des caractéristiques économiques et sociales analogues » aux quartiers situés en ZUS.

Le programme national de rénovation urbaine (PNRU)

L'article 6 de la loi n° 2003-710 prévoit que le programme national de rénovation urbaine vise à restructurer, dans un objectif de mixité sociale et de développement durable, les quartiers classés en zone urbaine sensible et, à titre exceptionnel, après avis conforme du maire de la commune ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et accord du ministre chargé de la ville et du ministre chargé du logement, ceux présentant des caractéristiques économiques et sociales analogues.

Il comprend des opérations d'aménagement urbain, la réhabilitation, la résidentialisation, la démolition et la production de logements, la création, la réhabilitation et la démolition d'équipements publics ou collectifs, la réorganisation d'espaces d'activité économique et commerciale, ou tout autre investissement concourant à la rénovation urbaine.

L'article 7 de cette loi prévoit, pour la période 2004-2011, une offre nouvelle de 250 000 logements locatifs sociaux, soit par la remise sur le marché de logements vacants, soit par la production de nouveaux logements sociaux dans les zones urbaines sensibles ou dans les agglomérations dont elles font partie. Il comprend également, dans les quartiers mentionnés au premier alinéa, la réhabilitation de 400 000 logements locatifs sociaux et, en cas de nécessité liée à la vétusté, à l'inadaptation à la demande ou à la mise en œuvre du projet urbain, la démolition de 250 000 logements.

Les moyens financiers déployés par l'État ont été portés à 4 milliards d'euros sur 8 ans. Ses capacités de subventions pour les 5 premières années du programme s'élèvent à 5,25 milliards d'euros permettant, par son effet démultiplicateur, d'estimer les travaux engagés à 17 milliards d'euros sur 5 ans et à environ 30 milliards pour la durée du programme.

Au début du mois d'avril 2006, l'agence nationale de rénovation urbaine avait validé pour 20,6 milliards d'euros de travaux programmés sur les 5 années à venir (dont 6,5 milliards d'euros de subvention). 309 quartiers, où résident plus de 2 millions d'habitants, sont déjà bénéficiaires du dispositif.

Selon les informations fournies à votre rapporteur par le Gouvernement, aucun établissement public local d'aménagement n'a été créé jusqu'à présent.

C'est la raison pour laquelle le Sénat a adopté un amendement reprenant la rédaction de cet article du code de l'urbanisme, afin d'en favoriser la création. Outre le fait qu'il modifie le nom des établissements, pour en faire des « établissements publics locaux de rénovation urbaine », l'article 4 *bis* B étend le champ d'intervention de ces établissements à l'ensemble du territoire, et non seulement en ZUS, afin de tenir compte de l'existence d'opérations de rénovation urbaine en dehors de ces zones, conformément à l'article 6 de la loi n° 2003-710.

Votre rapporteur estime que cette modification est fort souhaitable, et qu'elle facilitera la réalisation d'opérations d'aménagement dans ces quartiers en difficulté.

Conformément à cet avis, la Commission a *adopté* cet article *sans modification*.

Article 4 ter B

(article L. 327-1 [nouveau] du code de l'urbanisme)

Institution de sociétés publiques locales d'aménagement

C'est à l'initiative du Président de la Commission, M. Patrick Ollier, ainsi que de MM. Jean-Pierre Grand, Yves Simon, et Jean Proriol, qu'a été adopté en première lecture l'article 4 *quater* B, qui crée un nouveau régime de sociétés publiques locales, dont le capital est détenu à 100 % par des personnes morales de droit public, entièrement dédiées à des opérations d'aménagement urbain.

Le Sénat a adopté trois amendements de son rapporteur à cet article.

Il a tout d'abord adopté un amendement étendant de trois à cinq ans la durée d'expérimentation du dispositif prévue par l'Assemblée nationale en première lecture. Votre rapporteur est très favorable à cette extension, qui devrait permettre au législateur de disposer de davantage de recul pour dresser un bilan de cette mesure expérimentale, et en cas de bilan positif, de la pérenniser.

Votre rapporteur précise que l'expérimentation visée est celle prévue en application de l'article 37-1 de la Constitution, et non par l'article 72. L'article 37-1 de la Constitution dispose en effet que la loi et le règlement peuvent comporter, pour un objet et une durée limités, des dispositions à caractère expérimental.

Il a ensuite adopté un amendement modifiant les conditions de détention du capital de ces sociétés. En effet, dans la version de l'article 4 *ter* B issue de l'Assemblée nationale, une des collectivités membres de la société devait détenir à elle seule au moins la majorité des droits de vote. Le Sénat a assoupli cette obligation en prévoyant qu'un groupement de collectivités pouvait également jouer ce rôle d'actionnaire majoritaire.

Enfin, il a adopté un amendement créant un paragraphe II, prévoyant que le Gouvernement transmet au Parlement dans un délai de cinq ans un rapport faisant le bilan d'application du dispositif expérimental.

Si votre rapporteur est de manière générale peu favorable à ce type de dispositions, il estime cependant indispensable la production d'un rapport s'agissant de mesures adoptées à titre expérimental.

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

CHAPITRE V

ACCROITRE LA TRANSPARENCE DU MARCHE FONCIER

Le chapitre V du titre I^{er} comprend un article unique, l'article 4 *ter*, qui prévoit la transmission par l'administration fiscale aux collectivités publiques des informations relatives à la valeur des terrains à l'occasion des mutations.

Le Sénat n'a apporté qu'une modification marginale à cet article.

Article 4 ter

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

Issu d'un amendement adopté en première lecture par le Sénat, ayant fait l'objet de modifications d'ordre rédactionnel à l'Assemblée nationale, cet article, qui prévoit la transmission gratuite par l'administration fiscale aux collectivités publiques, des informations relatives à la valeur vénale des terrains, n'a fait l'objet que d'une seule modification au Sénat en seconde lecture.

Avec l'avis favorable de M. Dominique Braye, le Sénat a en effet adopté un amendement de M. Thierry Repentin étendant, au 1^o de cet article (alinéa ③), la liste des personnes auxquelles l'administration fiscale transmet gratuitement les informations précitées, aux propriétaires faisant l'objet d'une procédure d'expropriation.

M. Thierry Repentin a indiqué que la rédaction de son amendement s'inspirait de la jurisprudence n^o 44962/98 *Yvon contre France* du 24 avril 2003 de la Cour européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales (CEDH). Cet arrêt affirme, sur le fondement de l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme, qui concerne le droit à un procès équitable, le principe de l'égalité des armes lors de la procédure de fixation des indemnités d'expropriation.

En l'espèce, la Cour a estimé que ce principe n'avait pas été respecté, dans la mesure où l'autorité expropriante et le commissaire du Gouvernement avaient bénéficié d'informations qui n'avaient pas été transmises à l'exproprié.

C'est pourquoi le sénateur a souhaité étendre le dispositif de l'article 4 *ter* aux propriétaires faisant l'objet d'une procédure d'expropriation.

Le Gouvernement s'en est remis à la sagesse du Sénat sur le vote de l'amendement de M. Thierry Repentin.

Votre rapporteur rappelle que l'objet de l'article 4 *ter* était à l'origine d'accroître la transparence sur le marché foncier, partant du constat qu'actuellement les collectivités publiques en savent moins sur la valeur vénale des terrains que les agents immobiliers, alors même que l'administration fiscale dispose d'informations sur la valeur vénale du terrain, ces informations étant transmises à celle-ci lors des mutations. L'amendement de M. Thierry Repentin est donc éloigné de l'objet initial de l'article.

Cela étant, votre rapporteur est tout à fait favorable à cette modification, qui permet de mettre en cohérence le droit français avec la jurisprudence de la CEDH.

Le 2° (alinéa ④) est issu d'un amendement de M. Dominique Braye, adopté en seconde lecture par le Sénat, et prévoit, par coordination avec le 1°, la transmission gratuite par l'administration fiscale à l'État, aux collectivités territoriales, aux EPCI, mais également à l'ANAH, de la liste des logements vacants.

Votre rapporteur se félicite de cet amendement qui permettra de lutter contre le phénomène de vacance des logements.

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

CHAPITRE VI

SOUTENIR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS DANS LES COMMUNES

Cinq articles restent en discussion, au sein du chapitre VI du titre premier, qui regroupe les dispositions du projet de loi tendant à modifier la fiscalité en vigueur, afin d'apporter des recettes fiscales supplémentaires aux maires bâtisseurs.

L'article 4 *quater* A est issu d'un amendement de M. Dominique Braye adopté au Sénat en seconde lecture, et concerne le prélèvement que les établissements publics de coopération intercommunale effectuent au titre de

l'article 55 de la loi n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

L'article 4 *quinquies* prévoit un dispositif de majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties applicable aux terrains constructibles. Il a fait l'objet de modifications importantes au Sénat en seconde lecture.

L'article 4 *sexies* instaure une majoration de la taxe locale d'équipement. Le Sénat a modifié cet article afin de prévoir le taux applicable aux résidences hôtelières à vocation sociale.

Le Sénat a en revanche supprimé :

– l'article 4 *septies*, instaurant un prélèvement sur le prix de vente des terrains rendus constructibles du fait de leur classement par un plan local d'urbanisme en zone urbaine ou en zone à urbaniser ;

– l'article 4 *octies*, prévoyant la prise en compte du nombre de logements-foyers présents sur le territoire d'une commune dans le calcul de la dotation de solidarité urbaine.

Avant l'article 4 quater A

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

Article 4 quater A (nouveau)

Conditions de majoration de l'attribution de compensation reversée par les établissements publics de coopération intercommunale aux communes

Adopté en seconde lecture par le Sénat à l'initiative de M. Dominique Braye, avec l'avis favorable du Gouvernement, cet article modifie l'article 1609 *nonies* C du code général des impôts.

L'article 1607 *nonies* C du code précité définit les règles applicables aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre.

Il prévoit que les EPCI à fiscalité propre sont substitués aux communes pour l'application des dispositions relatives à la taxe professionnelle. Ces établissements peuvent également décider de percevoir la taxe d'habitation et les

taxes foncières. Cet article prévoit les modalités de calcul des taux de taxe professionnelle unique, ainsi que la création, entre l'EPCI et les communes membres, d'une commission chargée d'évaluer les transferts de charges entre collectivités.

Le V de l'article 1609 *nonies* C, modifié par l'article 4 *quater* A du projet de loi, a trait à l'attribution de compensation que les EPCI doivent verser à leurs communes membres.

Le 2° du V de l'article 1609 *nonies* C prévoit que cette attribution de compensation est égale au produit de taxe professionnelle perçu par elle l'année précédant celle de l'institution du taux de taxe professionnelle communautaire diminué du coût net des charges transférées. Cet alinéa prévoit en outre un certain nombre de majorations de cette attribution de compensation.

Ainsi, la deuxième phrase du 2° du V de cet article du code général des impôts prévoit que cette attribution de compensation est notamment majorée d'une fraction du prélèvement opéré par les EPCI auprès des communes ne respectant pas les objectifs fixés par l'article 55 de la loi « SRU » en matière de construction de logements locatifs sociaux.

Le prélèvement prévu par l'article 55 de la loi n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains

L'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains crée l'obligation pour les communes d'une agglomération d'avoir au moins 20 % de logements locatifs sociaux parmi leurs résidences principales.

Un prélèvement est effectué auprès des communes ne respectant pas cet objectif.

Champ d'application du prélèvement :

Depuis le 1er janvier 2002, est effectué chaque année un prélèvement sur les ressources fiscales des communes visées à l'article L 302- 5 du code de la construction et de l'habitation, à l'exception de celles qui bénéficient de la dotation de solidarité urbaine, lorsque le nombre de logements sociaux y excède 15 % des résidences principales.

Calcul du prélèvement :

En règle générale, le prélèvement est égal à 152,45 euros par logements sociaux manquants sans pouvoir excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constaté dans le compte administratif afférent au pénultième exercice.

Le plafond de 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune au-delà duquel le prélèvement ne sera pas perçu doit être considéré avant déduction des dépenses engagées pour la réalisation de logements sociaux.

Le montant brut du prélèvement est ramené automatiquement à 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement quand bien même les modalités de calcul aboutiraient à un niveau supérieur.

Pour les communes dont le potentiel fiscal par habitant était supérieur à 786,48 euros en 2001 (ce seuil est réévalué chaque année), le prélèvement est fixé à 20 % du potentiel fiscal par habitant multiplié par le nombre de logements sociaux manquants sans pouvoir excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune.

Le montant du prélèvement est diminué des dépenses effectuées par la commune en faveur de la production de logement social subvention foncière, travaux de viabilisation des terrains ou biens immobiliers destinés à la réalisation effective de logements sociaux.

Bénéficiaires du prélèvement :

– L'EPCI compétent : Pourvu qu'il soit compétent pour effectuer des réserves foncières en vue de la réalisation de logements sociaux et doté d'un PLH approuvé.

– L'établissement public foncier : dès lors que la commune appartient à un tel établissement (cela ne concerne pas l'Île-de-France).

– Le fond d'aménagement urbain : destiné aux communes et EPCI qui s'engageront dans des actions foncières et immobilières en faveur du logement social.

L'amendement de M. Dominique Braye prévoit que cette majoration de l'attribution de compensation n'est effectuée qu'à condition que la fraction restituée à la commune soit affectée par celle-ci à la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux. En effet, le rapporteur de la Commission des affaires économiques du Sénat a rappelé que ce prélèvement avait pour objectif de contribuer à la réalisation de logements sociaux.

Conformément à l'avis favorable de votre rapporteur, la Commission a *adopté* un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet imposant la transmission par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) d'un rapport annuel au préfet sur l'affectation de cette majoration de l'attribution de compensation (**amendement n° 3**).

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

Après l'article 4 quater A

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

Article 4 quinquies

Augmentation de la majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties pour les terrains constructibles

Adopté en première lecture par le Sénat à l'initiative du Gouvernement, puis modifié par l'Assemblée nationale, cet article prévoyait, afin de lutter contre la rétention foncière, une majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties assise sur les terrains constructibles.

1. Le dispositif adopté en première lecture par l'Assemblée nationale :

– s'appliquait à toutes les communes sans distinction, pour les terrains situés en zone urbaine ;

– prévoyait une majoration forfaitaire *obligatoire* de la taxe de 50 centimes d'euros par mètre carré, *sauf délibération contraire du conseil municipal* ;

– et prévoyait également la faculté pour le conseil municipal de porter, au-delà de ce montant, cette majoration obligatoire.

Des exemptions étaient prévues :

– pour les terrains classés depuis moins d'un an en zone urbaine ;

– pour les terrains pour lesquels un permis de construire avait été obtenu depuis moins d'un an.

Enfin, le conseil municipal pouvait également décider d'une exonération de la majoration dans la limite de 500 m² par terrain.

2. Le Sénat a assoupli ce dispositif en seconde lecture :

a) La distinction entre communes de plus ou moins 3 500 habitants

Il a tout d'abord prévu que la majoration obligatoire ne concerne que les communes de plus de 3 500 habitants. Dans les communes de moins de 3 500 habitants, le conseil municipal pourra, s'il le souhaite, instituer cette majoration.

Le choix de ce seuil a été guidé par la volonté de tenir compte de la situation des communes rurales, dans lesquelles les tensions foncières sont moins importantes que dans les villes. Rappelons en effet que l'objectif principal de l'article 4 *quinquies* est de lutter contre la rétention foncière dans les zones où l'on constate effectivement un tel phénomène, c'est-à-dire principalement dans les zones urbaines ou périurbaines où le prix des terrains est élevé.

En outre, le choix du seuil de 3 500 habitants se justifie également par le fait qu'il est pris en compte dans le cadre d'autres dispositifs des politiques de

logement et d'urbanisme, en particulier l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Le Sénat a également prévu que dans les communes dans lesquelles une majoration est déjà appliquée à la date d'entrée en vigueur du présent projet de loi, le conseil municipal délibère, avant le 31 décembre 2006, pour supprimer la majoration ou la fixer aux montants prévus par le présent article.

b) L'instauration d'un abattement sur les 1 000 premiers m² et le plafonnement du produit de la taxe perçu au titre de l'article 4 quinquies

Le Sénat a substitué à l'exonération facultative prévue par l'Assemblée nationale dans la limite de 500 m² par terrain, un abattement automatique sur 1 000 m² de terrain.

Il a également prévu que le produit de la taxe foncière sur les propriétés non bâties sur les terrains constructibles ne peut être supérieur à 3 % de la valeur vénale de ces terrains.

Sur ce dernier point, M. Dominique Braye a précisé qu'il s'agissait encore une fois de tenir compte de la situation des communes rurales où le prix de la ressource foncière est modéré. Le rapporteur de la Commission des affaires économiques du Sénat a cependant précisé que son amendement aurait pour conséquence de porter le produit de la taxe en deçà de son niveau actuel.

c) L'extension des exemptions de majoration de taxe foncière

Le Sénat a exonéré de la majoration de taxe foncière les terrains situés dans le périmètre d'une zone d'aménagement concerté. Il est néanmoins précisé que la majoration est rétablie en cas de péremption du permis d'aménager ou de l'autorisation de lotir.

Enfin, il a prévu une exonération au profit des parcelles supportant une construction passible de la taxe d'habitation, c'est-à-dire des dépendances situées sur ces terrains.

Le 4° est un alinéa de coordination.

3. Les propositions de votre rapporteur et de la Commission

Si l'adoption de cet article est indispensable aux élus locaux souhaitant favoriser la construction de logements dans leurs communes, en luttant contre les comportements de rétention foncière de certains propriétaires, votre rapporteur considère qu'il n'est pas du ressort du législateur de contraindre les élus locaux à imposer de telles majorations d'impôts locaux, mais que son rôle consiste à doter ceux-ci d'outils pour relancer la construction de logements, tout en leur laissant la responsabilité de leur utilisation.

Tout en reconnaissant que les amendements adoptés par le Sénat en seconde lecture constituent des assouplissements importants au dispositif de l'article 4 *quinquies*, votre rapporteur vous propose de supprimer la distinction, introduite par le Sénat, entre communes de plus ou moins 3500 habitants, et de rendre la majoration facultative pour toutes les communes, le conseil municipal ayant la faculté, par une délibération motivée, d'instaurer une majoration de taxe foncière dans les conditions prévues à l'article 4 *quinquies* du projet de loi.

La Commission a examiné un amendement de M. Martial Saddier étendant à l'ensemble des communes la possibilité de majorer la valeur locative des terrains constructibles. Acceptant une suggestion de votre rapporteur, M. Martial Saddier a retiré son amendement pour cosigner l'amendement de votre rapporteur évoqué ci-dessus, qui rend la majoration forfaitaire facultative et soumet son application à une délibération du conseil municipal, que la Commission a *adopté (amendement n° 4)*.

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

Contrairement à l'avis défavorable de votre rapporteur, la Commission a *adopté* un amendement de M. Martial Saddier supprimant le neuvième alinéa de cet article, qui prévoyait de plafonner la taxe foncière à 3 % de la valeur vénale du bien (**amendement n° 5**).

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

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

Article 4 sexies

Majoration de la taxe locale d'équipement

Inséré dans le projet de loi en première lecture à l'initiative du Gouvernement, cet article instaure des majorations de la taxe locale d'équipement, afin d'accompagner financièrement l'effort de construction des maires.

En seconde lecture, le Sénat a modifié cet article à l'initiative du Gouvernement, afin de prendre en compte la situation des résidences hôtelières à vocation sociale, dont le statut juridique est consacré par l'insertion, à l'article 11 AA du présent projet de loi, d'un article L. 631-11 nouveau dans le code de la construction et de l'habitation (cf. infra l'analyse de l'article 11 AA).

L'article 4 *sexies* prévoit que ces résidences, qui accueillent des personnes très défavorisées, sont assujetties au même taux de taxe locale d'équipement que les logements locatifs sociaux, les foyers-hôtels pour travailleurs, ainsi que les locaux d'habitation bénéficiant d'un prêt aidé à l'accession à la propriété ou d'un prêt locatif aidé.

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

Après l'article 4 sexies

La Commission a examiné un amendement de M. Martial Saddier instaurant au profit des communes une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains rendus constructibles par un plan local d'urbanisme (PLU), sauf délibération contraire du conseil municipal.

Indiquant qu'il intervenait au titre des trois amendements portant sur le même sujet qu'il présentait à l'article 4 *septies*, M. Jean-Yves Le Bouillonnet a souligné l'incohérence de la position du Sénat entre les deux lectures, qui avait d'abord voté à l'unanimité la création d'une telle taxe puis supprimé l'article la créant.

Votre rapporteur a indiqué qu'il proposait de son côté de rétablir l'article 4 *septies*, tout en subordonnant l'instauration de la taxation de la plus-value à l'appréciation du conseil municipal. Il a souligné que les problèmes de pression foncière n'affectaient pas l'ensemble du territoire français.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet a mis en avant le risque de ne pas voir aboutir une telle démarche au niveau local si on laissait aux conseils municipaux la liberté d'instaurer une telle taxe. Il a considéré qu'en l'absence d'obligation légale, les maires seraient inéluctablement soumis à de fortes pressions pour ne pas la créer.

M. Martial Saddier a souligné le nombre déjà important de taxes existantes et les demandes de nouvelles taxes destinées à prendre en compte des spécificités locales. Reconnaisant que la pression foncière ne concernait pas l'ensemble du territoire français, ni même parfois l'ensemble du territoire d'un département, il a retiré son amendement au profit de celui de votre rapporteur, visant à rétablir l'article 4 *septies* dans une nouvelle rédaction.

Article 4 septies

(article 1529 [nouveau] du code général des impôts)

Taxe forfaitaire sur les terrains devenus constructibles

Adopté en première lecture par le Sénat à l'initiative de son rapporteur, cet article prévoyait la possibilité pour les communes d'instaurer un prélèvement sur le prix de vente des terrains classés en zone constructible, lors de leur première cession. Il a été supprimé par cette assemblée en seconde lecture.

Rappelons que la taxe était assise sur un montant égal aux deux tiers du prix de cession du terrain. Le taux de la taxe s'élevait à 10 % de ce montant. L'objectif de la taxe consistait à permettre aux communes de récupérer une partie de la plus-value réalisée lors de la vente d'un terrain et ce pour deux raisons :

– tout d'abord, le rapporteur de la mission d'information sur les facteurs fonciers et immobiliers de la crise du logement, M. Thierry Repentin, a constaté que le classement de terrains en zone constructible par une commune entraînait fort souvent une augmentation de la valeur de ces terrains ;

– ensuite, la construction de nouveaux logements entraîne la réalisation, d'équipements et d'aménagements collectifs dont le coût est supporté par la commune.

En première lecture, suivant l'avis de votre rapporteur, l'Assemblée nationale a approuvé la mise en place de ce dispositif, et a seulement proposé de différer la date de son entrée en vigueur.

Cela étant, le Sénat a supprimé cet article à l'initiative de M. Henri de Raincourt et de M. Philippe Marini.

M. Henri de Raincourt s'est notamment interrogé quant à l'articulation entre le dispositif de l'article 4 *septies*, et la réforme de l'impôt sur le revenu adoptée dans le cadre de la loi n° 2005-1719 du 30 décembre 2005 de finances pour 2006. Il a également précisé qu'en cas d'adoption de l'article 4 *septies*, le montant de la taxe pourrait être répercuté dans le prix de vente du terrain, entraînant ainsi une hausse du prix du foncier, ce qui est contraire aux objectifs fixés dans le cadre du pacte national pour le logement défini par le Gouvernement.

Enfin, M. Henri de Raincourt a estimé que la commune voyait déjà ses efforts en matière de construction d'équipements et d'aménagement collectif pris en compte à l'article 4 *sexies*, qui institue une majoration de la taxe locale d'équipement.

Votre rapporteur n'est pas favorable à la suppression de cet article, qu'il juge utile. Cela étant, il estime nécessaire de rendre ses dispositions facultatives, afin de laisser aux élus locaux qui le souhaitent la responsabilité d'instaurer cette taxe par le biais d'une délibération motivée du conseil municipal.

La Commission a examiné en discussion commune quatre amendements :

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

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

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

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

M. Pierre Ducout a indiqué qu'il fallait tenir compte des réalités du droit de l'urbanisme face aux besoins en logements. Il a également rappelé l'existence d'un encadrement de ce droit par le schéma de cohérence territoriale (SCOT) dans les aires urbaines, tout en soulignant que la réalisation des autres documents d'urbanisme était du ressort de la commune et que celle-ci devait prévoir les modalités d'accueil des nouvelles populations dans ce cadre.

Il a souligné que la révision des plans d'occupation des sols ou des plans locaux d'urbanisme s'accompagnait d'un dialogue avec les propriétaires sur le classement de certains terrains et qu'il lui semblait donc logique que l'instauration d'un partage de la plus-value soit du ressort de la commune, sachant qu'une cohérence en matière d'urbanisme était assurée par le SCOT.

M. François Brottes s'est interrogé sur la nécessité de prévoir une saisine pour avis des chambres d'agriculture.

Le Président Patrick Ollier a répondu que rien n'empêchait le maire de procéder à des consultations mais rappelé que les décisions en matière d'urbanisme étaient du seul ressort du conseil municipal.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet a souligné que l'un de ses amendements prévoyait l'instauration de cette taxe, sauf délibération contraire du conseil municipal.

Le Président Patrick Ollier a estimé qu'une décision positive du conseil municipal était plus opportune qu'une réglementation nationale.

M. Martial Saddier s'est interrogé sur l'hypothèse d'un transfert de compétences en matière d'urbanisme à un établissement public de coopération intercommunale.

Le Président Patrick Ollier a déclaré que la création de la taxe devait être décidée par la personne publique compétente en matière d'urbanisme et que l'amendement du rapporteur serait rectifié le cas échéant d'ici la séance publique.

La Commission a *adopté* l'amendement de votre rapporteur (**amendement n° 6**) et rétabli l'article 4 *septies* dans une nouvelle rédaction, les trois amendements présentés par M. Jean-Yves Le Bouillonnet devenant alors *sans objet*.

Article 4 octies

Prise en compte des logements foyers dans le calcul de la dotation de solidarité urbaine

L'article 4 *octies* a été introduit par l'Assemblée nationale en première lecture à l'initiative de votre rapporteur, et prévoit la prise en compte des logements foyers présents sur le territoire des communes dans le calcul de la dotation de solidarité urbaine.

Le Sénat a supprimé cet article en seconde lecture.

Rappelons que l'article L. 2334-15 du code général des collectivités territoriales institue une dotation de solidarité urbaine ayant pour objet de « contribuer à l'amélioration des conditions de vie dans les communes urbaines confrontées à une insuffisance de leurs ressources et supportant des charges élevées ».

Or, cet article du code général des collectivités territoriales écarte les logements foyers.

Le logement foyer

Le logement-foyer est une structure d'hébergement pour personnes âgées non dépendantes. Il s'agit d'un groupe de logements autonomes assortis d'équipements ou de services collectifs (restauration, blanchissage, infirmerie, animation...) dont l'usage est facultatif. Il offre à la personne âgée un substitut à son logement d'origine.

Ces établissements souvent gérés par un centre communal d'action sociale ou une association ne sont généralement pas médicalisés, tant au niveau du personnel que des locaux. La plupart du temps, ces établissements ne sont pas adaptés pour accueillir des personnes âgées présentant des détériorations intellectuelles.

L'hébergement est à la charge des personnes âgées qui peuvent bénéficier d'une aide au logement (aide personnalisée au logement ou allocation logement) et de l'aide sociale.

3 023 logements - foyers sont recensés au 31 décembre 2003, offrant 157 619 places.

Le logement foyer relève d'une double réglementation :

– celle des établissements sociaux et médico-sociaux définis à l'article L. 312-1.I.6° du **code de l'action sociale et des familles**.

– celle de l'accueil mis en place dans le cadre du financement des HLM défini à l'article R. 351-55 du **code de la construction et de l'habitation**.

Ne sont retenus pour l'octroi de la dotation de solidarité urbaine que 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 à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. Cette situation génère de grands désavantages.

Rappelons que la rédaction de l'article 4 *octies* reprenait les dispositions de la proposition de loi n° 1816 du 22 septembre 2004 de notre collègue Rudy Salles.

La Commission a *adopté* un amendement de votre rapporteur *rétablissant* dans sa rédaction adoptée en première lecture par l'Assemblée nationale cet article supprimé par le Sénat, prenant en compte les logements foyers pour la dotation de solidarité urbaine (DSU) (**amendement n° 7**).

TITRE II

DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS ET ACCES AU LOGEMENT

Le titre II du projet de loi regroupe six chapitres :

- le chapitre 1^{er}, relatif à l'accession à la propriété ;
- le chapitre II, qui concerne l'offre locative privée à loyers modérés ;
- le chapitre III, relatif à l'insalubrité et à la vacance des logements ;
- le chapitre IV relatif au statut des bailleurs sociaux ;
- le chapitre V, qui a trait à la mixité de l'habitat ;
- et le chapitre VI, qui concerne le logement des personnes les plus défavorisées.

CHAPITRE 1^{ER}

FAVORISER L'ACCESSION A LA PROPRIETE

Au sein de ce chapitre, 10 articles restent encore en discussion. En effet, en seconde lecture, le Sénat a modifié :

- l'article 5, qui étend le bénéfice du taux réduit de TVA à la vente de logements en accession sociale à la propriété, dès lors que ces logements sont situés dans un quartier de rénovation urbaine ;
- l'article 5 *bis* A, qui permet aux bailleurs sociaux d'instaurer une décote ou une surcote par rapport à l'estimation du service des domaines, sur les logements vendus dans le cadre d'opérations d'accession sociale à la propriété ;
- l'article 5 *bis* B, qui prévoit la mise en place d'un guichet unique pour faciliter l'accession sociale à la propriété dans les communes, et permet d'inclure temporairement dans le décompte réalisé au titre de l'article 55 de la loi SRU les logements vendus dans le cadre d'opérations d'accession sociale à la propriété ;
- l'article 5 *bis*, qui modifie le régime juridique du bail à construction ;
- l'article 5 *ter*, qui concerne la vente de logements locatifs conventionnés appartenant aux collectivités territoriales ;
- l'article 5 *quater* qui a trait à la fiscalité du prêt social de location accession ;
- et l'article 5 *sexies*, relatif aux sociétés civiles immobilières (SCI) de capitalisation d'accession à la propriété.

Le Sénat a en revanche supprimé :

– l'article 5 *quinquies*, qui permettait aux collectivités territoriales de bénéficier des prêts réglementés de l'État pour la construction de logements sociaux, au même titre que les bailleurs sociaux ;

– l'article 5 *septies*, qui supprimait un dispositif obsolète de garantie de financement et d'acquisition des locaux non vendus en cas d'opérations d'accession sociale à la propriété réalisées par les sociétés coopératives de HLM ;

– et l'article 5 *octies* exonérant de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant cinq ans les logements situés en zone franche urbaine, dès lors qu'ils sont occupés par leurs propriétaires.

Le Sénat a adopté, dans les mêmes termes que l'Assemblée nationale, l'article 5 *nonies*, relatif à la caisse de refinancement de l'habitat.

Avant l'article 5

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

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

– accroître le nombre total de logements à construire de 20 000 par an et,

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

Article 5

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

Issu du projet de loi initial, tout en ayant vu sa portée étendue en première lecture, cet article a pour objet de faire bénéficier certaines opérations d'accession sociale à la propriété d'un taux de TVA réduit à 5,5 % au lieu de 19,6 %. Il modifie en ce sens l'article 278 *sexies* du code général des impôts.

Les modifications apportées à cet article au cours de la navette parlementaire concernent les zones du territoire dans lesquelles les primo-accédants à la propriété peuvent bénéficier d'un taux réduit de TVA.

Dans le projet de loi initial, le dispositif bénéficiait aux opérations portant sur des immeubles situés dans des quartiers faisant l'objet d'une convention avec l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU).

Cela étant, en première lecture, à l'initiative du Président Patrick Ollier, l'Assemblée nationale a étendu la portée de l'article aux îlots, au sens du recensement général de la population, entièrement compris dans un périmètre distant de moins de 2 km des zones ANRU.

Rappelons brièvement que ces « îlots » correspondent à un découpage du territoire effectué par les enquêteurs de l'institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) pour sonder la population.

Le Président Patrick Ollier a jugé nécessaire d'étendre le bénéfice du taux réduit de TVA aux opérations d'accession situées en dehors des quartiers de rénovation urbaine, dans la mesure où ces quartiers sont soumis à des contraintes foncières importantes, conduisant à limiter le nombre d'opérations d'accession sociale à la propriété.

En effet, les opérations de rénovation urbaine réalisées dans le cadre de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 se traduisent souvent par la destruction de grands immeubles, auxquels sont substituées de plus petites constructions, entraînant une raréfaction de la ressource foncière.

En seconde lecture, le Sénat a restreint cette modification aux îlots situés à une distance de moins de 500 mètres de la limite des quartiers bénéficiant de « conventions ANRU ».

Sans remettre en cause sur le fond la modification apportée par le Sénat, le Président Patrick Ollier ainsi que le rapporteur estiment nécessaire de modifier la rédaction de cet article, en supprimant la référence aux îlots de l'INSEE. En effet, la rédaction actuelle de l'article 5 prévoit que les îlots doivent être *entièrement compris* à une distance de moins de 500 mètres du quartier de rénovation urbaine,

ce qui conduit à exclure du bénéfice de la mesure tous les îlots qui ne sont que partiellement compris à moins de 500 mètres de ces quartiers.

C'est la raison pour laquelle le Président et votre rapporteur vous proposent de maintenir la distance des 500 mètres, mais en visant les *immeubles* entièrement compris à cette distance des quartiers de rénovation urbaine.

Il convient de souligner que cet article, ainsi que les modifications qui lui ont été apportées, sont conformes au droit communautaire puisque l'annexe H de la directive n° 77/388/CEE énumère l'ensemble des biens et services pouvant, au sein des États membres de l'Union européenne, se voir appliquer un taux réduit de TVA : cette annexe vise notamment la livraison, la construction, la rénovation, et la transformation de logements fournis dans le cadre de la politique sociale.

Suivant votre rapporteur, la Commission a *rejeté* :

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

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

Puis, elle a *adopté* l'amendement de précision du Président Patrick Ollier mentionné ci-dessus (**amendement n° 8**).

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

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

Article 5 bis A

Instauration d'une décote ou d'une surcote sur les ventes de logements sociaux et encadrement des reventes spéculatives de logements sociaux acquis par des personnes physiques

Issu d'une proposition de votre rapporteur adoptée par l'Assemblée nationale en première lecture, cet article permet aux bailleurs sociaux, souhaitant vendre leurs logements sociaux à des personnes physiques, de pratiquer une décote ou une surcote de 35 % par rapport à l'évaluation effectuée par le service des domaines. L'article 5 bis A prévoit que les organismes HLM et les sociétés d'économie mixte (SEM) ne peuvent bénéficier de cette décote, puisqu'ils ne

peuvent acquérir ces logements à un prix inférieur à l'évaluation du service des domaines.

La vente de logements locatifs sociaux par les organismes HLM est strictement encadrée :

Les bailleurs sociaux ont la possibilité, en application des articles L. 443-7 à L. 443-15-5 du code de la construction et de l'habitation, de vendre à leurs occupants les logements sociaux, construits ou acquis depuis plus de dix ans.

S'ils mettent en vente leurs logements vacants, les locataires de l'organisme bénéficient d'un droit de priorité. En l'absence d'acquéreur prioritaire, il leur est permis de proposer le logement à toute autre personne physique, à une collectivité territoriale, à un groupement de collectivités territoriales, ou encore à un organisme sans but lucratif agréé, à condition que ce dernier s'engage à le mettre à disposition, pendant au moins 15 ans, de personnes défavorisées.

Afin d'éviter les reventes spéculatives de logements sociaux ayant fait l'objet d'une décote, l'Assemblée nationale a prévu qu'en cas de décote, les acquéreurs ne peuvent revendre leur logement pendant cinq ans, sauf à un organisme HLM ou à une SEM.

Cela étant, le Sénat, considérant que cette clause anti-spéculative pouvait porter atteinte au droit de propriété, a supprimé celle-ci, lui substituant un dispositif de remboursement, à l'organisme HLM, de la plus-value éventuellement réalisée en cas de revente.

Le Sénat a également encadré très strictement les conditions de relocation des logements ayant fait l'objet d'une décote.

Le **paragraphe II** nouveau (alinéas ⑥ à ⑬) de l'article 5 *bis* A, issu d'un amendement de M. Dominique Braye, propose une nouvelle rédaction de l'article L. 443-12-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le premier alinéa de l'article L. 443-12-1 (alinéa ⑦), dans sa rédaction issue de la seconde lecture au Sénat, prévoit que l'acquéreur personne physique qui souhaite revendre son logement dans les cinq ans qui suivent l'acquisition, est tenu d'en informer l'organisme HLM qui peut se porter acquéreur en priorité.

Les deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article L. 443-12-1 (alinéas ⑧ à ⑩) prévoient un mécanisme de restitution de la plus-value réalisée en cas de revente.

Le troisième alinéa de l'article L. 443-12-1 (alinéa ⑨) dispose que, lorsque l'acquéreur personne physique revend son logement et réalise une plus-value par rapport au prix estimé par le service des domaines, il est tenu de verser à l'organisme HLM une somme égale à la différence entre le prix d'acquisition et l'évaluation faite lors de l'acquisition.

Le quatrième alinéa de l'article L. 443-12-1 (alinéa ⑩) prévoit que si le prix de revente est supérieur au prix d'acquisition, mais inférieur à l'évaluation

actualisée, il doit verser à l'organisme HLM une somme correspondant à la différence entre le prix d'acquisition et le prix de revente.

Le cinquième alinéa de l'article L. 443-12-1 (alinéa ⑩) précise qu'il n'est pas tenu compte des frais d'acte et accessoires à la vente, plus couramment appelés « frais de notaire ».

Le sixième alinéa de l'article L. 443-12-1 (alinéa ⑪) encadre très strictement les conditions de relocation des logements ayant fait l'objet d'une décote dans les conditions de l'article L. 443-12 tel qu'il résulte du projet de loi. Dans les cinq ans suivant l'acquisition, l'acquéreur ne peut louer son logement qu'à condition de respecter un plafond de loyer fixé par l'autorité administrative.

Enfin, le septième alinéa de l'article L. 443-12-1 (alinéa ⑫) précise que le contrat de vente entre l'acquéreur et l'organisme HLM comporte, à peine de nullité, ces obligations.

Votre rapporteur estime que le paragraphe II ajouté par le Sénat en seconde lecture, constitue une amélioration notable de l'article 5 *bis* A, tel qu'adopté en première lecture à l'Assemblée nationale. En effet, l'article L. 443-12-1 du code de la construction et de l'habitation tel que rédigé par le Sénat, présente l'avantage :

- de protéger le droit de propriété des acquéreurs de logements sociaux, et de tenir compte de leurs besoins éventuels de mobilité résidentielle ;

- de protéger les organismes HLM pratiquant une décote sur les logements qu'ils vendent, et par conséquent, d'inciter ces organismes à monter des opérations d'accession sociale à la propriété dans leurs immeubles ;

- et d'encadrer strictement la relocation des logements sociaux vendus à des acquéreurs personnes physiques.

La Commission a *adopté* un amendement de votre rapporteur rectifiant une erreur matérielle (**amendement n° 9**).

Elle a également *adopté* un second amendement de votre rapporteur organisant l'exercice des fonctions de syndic de copropriété par l'organisme vendeur de logements HLM tant qu'il demeure propriétaire d'au moins un logement, sauf si les autres copropriétaires détenant au moins 60 % des voix désignent un autre syndic, prévoyant que le plafonnement des voix d'un copropriétaire ne s'applique pas à l'organisme vendeur, et autorisant ce dernier à continuer d'exercer les fonctions de syndic même après la vente du dernier lot si les propriétaires le souhaitent (**amendement n° 10**).

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

Article 5 bis B

(article L. 443-15-6 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation)

Instauration d'un guichet unique dans les communes pour favoriser l'accession sociale à la propriété et intégration des logements en accession sociale à la propriété pendant cinq ans dans le décompte des logements sociaux prévu par l'article 55 de la loi « SRU »

Issu d'un amendement proposé par le Président Patrick Ollier adopté par l'Assemblée nationale en première lecture, cet article a un double objet :

– d'une part, il vise à améliorer l'information du public sur les différents dispositifs d'accession sociale à la propriété, mais également celle du maire s'agissant aussi bien de ces dispositifs, que des opérations d'accession menées sur le territoire de la commune ;

– d'autre part, il tend à inciter les maires à réaliser des opérations d'accession sociale à la propriété, en prévoyant que les logements en accession sociale à la propriété sont décomptés, pendant cinq ans après leur vente, comme des logements sociaux, au titre des dispositions de l'article 55 de la loi « SRU ».

1. Amélioration de l'information du public et du maire sur les dispositifs et les opérations d'accession sociale à la propriété

Sur le premier point, l'article 5 bis B prévoit la mise en place de guichets uniques dans les mairies, tenant à disposition du public un dossier de présentation de ces dispositifs.

Les maires souhaitant mener une politique active en faveur de la primo-accession ont accès aux informations nécessaires, s'agissant :

– des opérations d'accession sociale à la propriété des promoteurs privés ou sociaux situées dans la commune ;

– et des dispositifs de prêts proposés par les établissements de crédit.

L'information du public pourrait notamment porter sur les dispositifs suivants :

1. Pour l'accession à la propriété dans le neuf :

– le prêt à taux zéro plus qui, tel qu'il résulte de la loi de finances pour 2005, se présente désormais sous la forme d'un crédit d'impôt au profit des établissements de crédit ;

– le bail à construction, qui diffère dans le temps l'acquisition du foncier et de celle du logement, et dont le mécanisme est substantiellement amélioré par l'article 5 bis du projet de loi ;

– le prêt social de location-accession (PSLA), qui permet aux accédants de louer dans un premier temps le logement, qu'ils ont la possibilité d'acheter dans un temps - prêt dont le régime fiscal est amélioré par l'article 5 quater ;

– l’application d’un taux réduit de TVA pour les opérations d’accession sociale à la propriété réalisées dans ou à proximité des quartiers de rénovation urbaine, en application de l’article 5 du projet de loi ;

– et les subventions de l’agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU).

2. Pour l’accession à la propriété dans le parc HLM :

– les dispositions des articles L.443-7 à L. 443-45-5 du code de la construction et de l’habitation (cf. supra le commentaire de l’article 5 *bis* A).

Le Sénat n’a pas modifié ces dispositions de l’article 5 *bis* B.

2. Incitation des maires à mener une politique active en faveur de l’accession sociale à la propriété

L’article 5 *bis* B vise également à inciter les maires à favoriser l’accession sociale. Pour ce faire, il prévoit que sont décomptés pendant cinq ans, dans le cadre des dispositions de l’article 55 de la loi « SRU », rappelées ci-dessous, les logements vendus dans le cadre d’opérations d’accession sociale à la propriété.

Les exigences posées par l’article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, codifié aux articles L. 302-5 à L. 302-9-2 du code de la construction et de l’habitation

L’article 55 de la loi n° 2000-1208 impose aux communes, dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Île-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.

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 programme 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).

En première lecture, l’Assemblée nationale a souhaité que soient intégrés, dans le décompte effectué au titre de l’article 55, deux types de logements faisant l’objet d’opérations d’accession sociale à la propriété :

– pendant cinq ans à compter de leur vente, les logements vendus à leurs locataires, à partir du 1^{er} juillet 2006, dans les conditions prévues à l’article L. 443-7 du code de la construction et de l’habitation ;

– pendant cinq ans à compter de leur financement, les logements neufs dont l’acquisition ou la construction a été financée à partir du 1^{er} juillet 2006 au moyen d’une aide à l’accession à la propriété prévue par le présent code, accordée à des ménages dont les revenus n’excèdent pas des plafonds définis par décret.

Cela étant, le Sénat, à l'initiative de Mme Valérie Létard et de M. Thierry Repentin, et contre l'avis de son rapporteur et du Gouvernement, a supprimé la disposition prévoyant l'inclusion, dans le décompte des logements sociaux prévu par l'article 55 de la loi « SRU », de ces logements neufs.

Le Président Patrick Ollier ne partage pas la position du Sénat : au contraire, il considère que la notion de logement social doit être fondée sur la situation sociale de ses occupants, et non sur le statut juridique (locatif ou non locatif) du logement occupé.

Il souhaite également que les maires soient incités à mettre en œuvre des opérations d'accession sociale dans le logement neuf, de même que le droit en vigueur les incite à construire des logements locatifs sociaux sur le territoire de leur commune.

Quant à votre rapporteur, il estime que l'inclusion des logements neufs faisant l'objet d'opérations d'accession sociale à la propriété dans le décompte de l'article 55 de la loi SRU participe de l'objectif majeur de cet article : favoriser la mixité de l'habitat.

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

Puis, suivant votre rapporteur, la Commission a *adopté*, contre l'avis des commissaires appartenant aux groupes socialiste et UDF, un amendement du Président Patrick Ollier rétablissant la rédaction de l'article adoptée par l'Assemblée nationale en première lecture, et prévoyant la prise en compte, pendant 5 ans, au titre de l'article 55 de la loi « SRU », des logements construits dans le cadre d'opérations d'accession sociale à la propriété (**amendement n° 11**).

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

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

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

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

Article 5 bis

Bail à construction

Le bail à construction est l'un des mécanismes juridiques permettant de favoriser l'accession sociale à la propriété : les ménages disposant de ressources

modestes ont en effet la faculté de devenir propriétaires de leur logement, tout en louant à un bailleur le terrain sur lequel se trouve ce logement. Dans le droit en vigueur, le bail à construction a une durée minimale de 18 ans.

En première lecture, le Sénat a modifié cette disposition afin de permettre aux accédants de devenir propriétaires du terrain, avant le terme du bail.

À l'initiative de votre rapporteur, l'Assemblée nationale a également amélioré le dispositif du bail à construction, afin de prévoir que les garanties et hypothèques dont sont assortis les emprunts des primo-accédants 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.

En seconde lecture, le Sénat n'a adopté qu'un amendement rédactionnel.

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

Article 5 ter

(article L. 443-15-2-1 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation)

Vente de logements locatifs conventionnés appartenant aux collectivités territoriales

Cet article a pour objet d'étendre aux logements locatifs conventionnés des collectivités territoriales les dispositions applicables aux organismes HLM en matière de vente de logements locatifs sociaux.

Rappelons en effet qu'en application de l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation, les organismes HLM peuvent vendre à leurs locataires des logements construits ou acquis depuis plus de dix ans. Ils peuvent proposer à ces mêmes bénéficiaires la possibilité d'acquérir ces mêmes logements au moyen d'un contrat de location-accession.

La décision de vendre est transmise au préfet qui consulte la commune d'implantation ainsi que les collectivités publiques qui ont accordé leur garantie aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements.

L'article L. 443-11 du même code précise qu'un logement occupé ne peut être vendu qu'à son locataire. Toutefois, sur demande du locataire, le logement peut être vendu à son conjoint ou, s'ils ne disposent pas de ressources supérieures à celles qui sont fixées par l'autorité administrative, à ses ascendants et descendants.

En outre, lorsque l'organisme d'habitations à loyer modéré met en vente un logement vacant, il doit l'offrir en priorité à l'ensemble des locataires de logements

de l'organisme dans le département par voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'État.

À défaut d'acquéreur prioritaire, le logement peut être offert à toute autre personne physique ou à une collectivité locale ou un groupement de collectivités locales ou un organisme sans but lucratif qui s'engage à mettre ce logement pendant au moins quinze ans à la disposition de personnes défavorisées.

Le **paragraphe I** nouveau de l'article 5 *ter* (alinéa ①) a été adopté par le Sénat en seconde lecture, et constitue une disposition de coordination.

Le **paragraphe II** de l'article 5 *ter* (alinéas ② à ④), a été adopté en première lecture et insère un article L. 443-15-2-1 nouveau dans le code de la construction et de l'habitation.

Le premier alinéa de l'article L. 443-15-2-1 nouveau du code de la construction et de l'habitation (alinéa ③) concerne la France métropolitaine, et prévoit que les dispositions précitées s'appliquent non seulement aux organismes HLM, mais également aux logements locatifs sociaux des collectivités territoriales faisant l'objet de conventions « APL ».

Dans le texte adopté en première lecture par l'Assemblée nationale, il était également prévu que les collectivités territoriales ont l'obligation d'affecter le surplus des sommes perçues dans le cadre de ces ventes une fois remboursés les emprunts contractés pour la construction des logements vendus :

- au financement de programmes nouveaux de construction de logements locatifs sociaux conventionnés ;
- à des travaux d'amélioration d'habitations locatives conventionnées ;
- ou à des acquisitions de logements en vue de leur conventionnement.

En seconde lecture, le Sénat a adopté un amendement afin de préciser que les logements conventionnés des collectivités territoriales doivent être vendus *en priorité* aux locataires de leur patrimoine conventionné. Cela signifie que les collectivités peuvent également vendre ces logements à d'autres personnes que les locataires de leur patrimoine.

Dans la mesure où cette disposition est calquée sur le dispositif applicable aux organismes HLM, votre rapporteur est favorable à cette modification.

En outre, le Sénat a ajouté que ce surplus pouvait également être affecté au développement d'une offre en places d'hébergement en résidence sociale.

Le second alinéa (alinéa ④) concerne les départements d'outre-mer : il autorise les départements d'outre mer à vendre leurs logements conventionnés, s'agissant des logements construits, acquis ou améliorés à l'aide de prêts aidés par l'État.

La Commission a *adopté* un amendement de coordination de votre rapporteur (**amendement n° 12**), puis l'article *ainsi modifié*.

Article 5 quater

Régime fiscal du prêt social de location accession

Adopté en première lecture, l'article 5 *quater* modifie le régime fiscal du prêt social de location accession (PSLA) : rappelons que le PSLA a été créé en 2004 afin de rendre plus attractif les contrats de location-accession à la propriété immobilière. Ces contrats permettent de différer le transfert de propriété 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. Le PSLA, institué par le décret n° 2004-286 du 26 mars 2004 constitue un prêt conventionné.

L'article 5 *quater* permet d'offrir une égalité de traitement en matière de TVA à taux réduit entre les différentes formes de location-accession ⁽¹⁾, et prévoit que dans l'hypothèse où le locataire décide d'acheter le logement qu'il loue, le taux réduit de TVA est maintenu, et le locataire ne se voit pas appliquer les droits de mutation de droit commun (fixés à 4,89 %).

Le Sénat a supprimé les 3° et 4° de l'article 5 *quater* (alinéa ④), dans la mesure où ces dispositions figurent au V de l'article 89 de la loi n° 2005-1720 du 30 décembre 2005 de finances rectificative pour 2005.

Il a également confirmé la suppression, en première lecture, du III de cet article.

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

Article 5 quinquies

(articles L. 311-4 et L. 443-11-1 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation)

Possibilité pour les communes de bénéficier d'aides ou de prêts accordés par l'État pour le financement de logements locatifs sociaux

Adopté par le Sénat en première lecture, 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'État.

⁽¹⁾ Dans le droit en vigueur, la vente au locataire n'est pas exonérée de TVA lorsque le logement n'est pas construit par le bailleur. En outre, lorsque la 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.

En première lecture, l'Assemblée nationale a complété cet article à l'initiative de votre rapporteur, par un paragraphe II afin de prévoir que les organismes HLM propriétaires de logements foyers peuvent les vendre aux collectivités territoriales ou à des associations à but non lucratif.

Cependant, en seconde lecture, sur proposition de son rapporteur, le Sénat a supprimé cet article.

En effet, M. Dominique Braye a estimé que le paragraphe I relevait du domaine réglementaire. Votre rapporteur, qui n'avait pas proposé la suppression de ce paragraphe en première lecture, dans la mesure où il en approuvait l'esprit, ne s'oppose pas néanmoins à sa suppression.

Quant au paragraphe II, le Sénat l'a déplacé au sein du chapitre IV du titre II du projet de loi, consacré aux bailleurs sociaux, en créant un article 8 *ter* A nouveau.

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

Article additionnel après l'article 5 quinquies

(article L. 313-6-1 [nouveau] du code monétaire et financier)

Garantie des emprunts consentis en faveur des titulaires d'un contrat de travail autre qu'un CDI

La Commission, suivant l'avis favorable de votre rapporteur, a *adopté* un amendement de M. Luc Chatel, portant article additionnel, instituant un mécanisme de garantie des emprunts contractés par des titulaires d'un contrat de travail autre qu'à durée indéterminée (**amendement n° 13**).

Article 5 sexies

(articles L. 443-6-2 à L. 443-6-13 [nouveaux], L. 481-6 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation, articles 1584 *ter* et 1594 H *bis* [nouveau] du code général des impôts)

Sociétés civiles immobilières de capitalisation d'accession progressive à la propriété

Adopté par l'Assemblée nationale en première lecture à l'initiative de Mme Christine Boutin, avec l'avis favorable de votre rapporteur, mais également du Président Patrick Ollier et du Gouvernement, cet article crée un nouveau type de sociétés civiles immobilières (SCI) permettant de favoriser l'accession à la propriété en la rendant progressive.

L'objectif du dispositif consiste à permettre à des candidats à l'accession de devenir progressivement propriétaires du logement qu'ils louent, tout en leur

permettant de moduler dans le temps leur effort d'épargne, voire de l'interrompre de manière temporaire ou définitive.

Les sociétés civiles immobilières (SCI)

Une SCI est une société civile, c'est-à-dire sans but commercial, ayant pour objet de détenir ou de gérer un ou plusieurs immeubles.

Cette société doit être constituée entre 2 personnes au minimum. Il n'y a aucun maximum prévu par la loi ni aucune condition de qualité, ni de nationalité, requise pour être associé.

Aucun capital social minimum n'est imposé par la loi pour la constitution d'une SCI. Aucun minimum non plus n'est fixé pour la valeur nominale des parts sociales. Ces dernières doivent être de valeur égale, d'un montant librement décidé par l'ensemble des membres fondateurs.

En seconde lecture, le Sénat a proposé une nouvelle rédaction de cet article, sans en remettre en cause les fondements.

Le paragraphe I de cet article modifie le code de la construction et de l'habitation, et le paragraphe II, le code général des impôts.

Le **1° et le 2° du I** de cet article (alinéas ② à ④) opèrent des modifications de coordination rédactionnelle dans le code de la construction et de l'habitation.

Le **3° du I** (alinéas ⑤ à ⑤) crée une section I *bis* dans le chapitre III du titre IV du livre IV du code précité.

Section 1 bis

Dispositions applicables à l'accession progressive des locataires à la propriété

Article L. 443-6-2 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation

Objet et statuts des SCI d'accession progressive à la propriété

Le **premier alinéa** de l'article L. 443-6-2 (alinéa ⑧) prévoit que les SCI d'accession progressive à la propriété ont pour objet la détention, la gestion et l'entretien des immeubles ayant fait l'objet d'un apport par un organisme d'HLM, en vue de leur division en fractions destinées à être louées à des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas, à leur entrée dans les lieux, les plafonds fixés par décret et à être éventuellement attribuées en propriété aux associés.

Le **deuxième alinéa** de l'article L. 443-6-2 (alinéa ⑨) dispose que les statuts répartissent les droits composant le capital social en lots divisibles de parts. Chaque lot divisible de parts représente un logement et ses locaux accessoires s'il y a lieu, correspondant à un ou plusieurs lots définis à l'état descriptif de division. Ces statuts sont conformes à des clauses types approuvées par décret en Conseil d'État

Article L. 443-6-3 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation

Création et gestion des SCI d'accession progressive à la propriété par les organismes HLM

Le **premier alinéa** de l'article L. 443-6-3 (alinéa ⑩) dispose que les SCI sont créées par les organismes d'HLM, qui peuvent, pour les immeubles apportés à ces sociétés civiles immobilières, bénéficier des prêts accordés en application de la réglementation sur les HLM pour la construction, l'acquisition ou l'acquisition suivie de travaux d'amélioration d'immeubles.

Le **deuxième alinéa** de l'article L. 443-6-3 (alinéa ⑪) prévoit que les associés des SCI sont les organismes HLM et les locataires personnes physiques d'un logement de l'immeuble social et détenteurs de parts sociales.

Le **troisième alinéa** de l'article L. 443-6-3 (alinéa ⑫) dispose que l'organisme d'HLM, associé-gérant, gère les immeubles et attribue en location les logements concernés.

Le **quatrième alinéa** de l'article L. 443-6-3 (alinéa ⑬) précise que les logements libres de toute occupation compris dans les immeubles apportés aux SCI par les organismes d'HLM sont loués conformément aux dispositions prévues à l'article L. 443-6-2 (ci-dessus) à des personnes physiques qui doivent simultanément acquérir des parts de ces sociétés.

Le **cinquième alinéa** de l'article L. 443-6-3 (alinéa ⑭) prévoit que les dispositions de la section 1 *bis* nouvellement créée par l'article 5 *sexies* sont applicables aux immeubles d'habitation, à usage d'habitation ou à usage d'habitation et professionnel existants et libres d'occupation dont les organismes d'HLM sont propriétaires.

Article L. 443-6-4 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation

État descriptif de division des immeubles détenus par les SCI d'accession progressive à la propriété

Le **premier alinéa** de l'article L. 443-6-4 nouveau (alinéa ⑮) dispose qu'un état descriptif de division délimite les diverses parties de l'immeuble social en distinguant celles qui sont communes de celles qui sont à usage privatif. Il fixe les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque lot.

Le **deuxième alinéa** (alinéa ⑯) prévoit qu'un règlement de copropriété détermine la destination des parties réservées à l'usage exclusif de chaque associé et, s'il y a lieu, celle des parties communes affectées à l'usage de tous les associés ou de plusieurs d'entre eux.

Il est établi en conformité avec les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Il ne peut imposer de restrictions aux droits des associés sur les parties réservées à leur jouissance exclusive, en dehors de celles qui sont justifiées par la destination de l'immeuble, par ses caractéristiques ou sa situation.

Le **troisième alinéa** (alinéa ⑰) dispose que l'état descriptif de division et le règlement de copropriété sont annexés aux statuts de ces sociétés.

Le **quatrième alinéa** (alinéa ⑱) prévoit que les immeubles visés au premier alinéa sont apportés aux SCI, après avoir fait l'objet d'une évaluation par le service des domaines ou par un expert agréé par le service des domaines et pour une valeur conforme à cette évaluation.

Article L. 443-6-5 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation

Modalités de participation des locataires à une SCI d'accession progressive à la propriété

Le **premier alinéa** de l'article L. 443-6-5 nouveau (alinéa ⑲) dispose que le locataire ne devient propriétaire du logement qu'il occupe qu'après avoir acquis la totalité des parts du lot représentatif de son logement.

Le **deuxième alinéa** (alinéa ⑳) prévoit que tout locataire ou tout locataire associé ne peut acquérir des parts de la société civile immobilière que s'il est à jour de toutes ses obligations locatives et, le cas échéant, de celles envers la société civile immobilière.

Le **troisième alinéa** (alinéa ㉑) précise que les parts acquises par le locataire associé peuvent être cédées ou échangées dans les conditions prévues par les statuts.

Le **quatrième alinéa** (alinéa ㉒) dispose que lorsque le locataire associé revend toutes ses parts, il reste locataire de la société civile immobilière ou, en cas de dissolution de celle-ci, devient locataire de l'organisme d'habitations à loyer modéré.

Article L. 443-6-6 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation

Modalités de cession des parts de SCI d'accession progressive à la propriété

Le **premier alinéa** de cet article (alinéa ㉓) dispose qu'à la demande des locataires associés, l'associé-gérant vend et rachète les parts sociales à leur valeur nominale non indexée.

Le **deuxième alinéa** de cet article (alinéa ㉔) précise que les parts cédées par l'associé-gérant ou par les locataires associés doivent être libres de toute sûreté.

Le **troisième alinéa** de cet article (alinéa ②⑤) dispose que lors de la constitution de la SCI, l'organisme d'HLM apporte la garantie d'un établissement financier ou d'une société d'assurance agréés à cet effet pour le remboursement des parts à chaque associé personne physique.

Cette garantie prend la forme d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige envers l'associé personne physique, solidairement avec l'organisme d'HLM, à payer les sommes nécessaires au rachat des parts.

Le **quatrième alinéa** de cet article (alinéa ②⑥) prévoit que l'organisme d'HLM, associé-gérant, peut aliéner au profit du locataire associé la totalité des parts du lot représentatif de son logement au terme d'un délai de dix ans à compter de la construction ou de l'acquisition de l'immeuble par l'organisme d'habitations à loyer modéré.

Le **cinquième alinéa** de cet article (alinéa ②⑦) dispose que l'aliénation de la totalité des parts d'un lot avant le délai de dix ans mentionné ci-dessus peut être autorisée par décision motivée du préfet du département d'implantation du logement, après consultation de la commune d'implantation. Le remboursement de tout ou partie des aides accordées par l'État pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de ce logement est exigible selon des modalités fixées par l'autorité administrative.

Article L. 443-6-7 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation

Droits des locataires associés dans le capital social d'une SCI d'accession progressive à la propriété

Le **premier alinéa** de cet article (alinéa ②⑧) prévoit que les droits des locataires associés dans le capital social doivent être proportionnels à la valeur des biens auxquels ils ont vocation par rapport à la valeur de l'ensemble.

Le **deuxième alinéa** de cet article (alinéa ②⑨) dispose que les associés sont tenus de répondre aux appels de fonds en proportion de leurs droits dans le capital.

Lorsque le locataire associé ne satisfait pas à cette obligation et après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire, ses dividendes sont affectés en priorité à l'apurement de sa dette envers la société.

Le **troisième alinéa** de cet article (alinéa ③⑩) dispose que par dérogation aux dispositions de l'article 1857 du code civil, la responsabilité de l'associé personne physique est limitée à la fraction des parts acquises pour chaque lot.

Article L. 443-6-8 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation

Applicabilité aux SCI d'accession progressive à la propriété des dispositions relatives au conseil de surveillance des sociétés constituées en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par fractions divisées

Cet article (alinéa ①) prévoit l'application des dispositions de la section II du chapitre IV du livre II du code de la construction et de l'habitation aux sociétés régies par la section 1 *bis* créée par l'article 5 *sexies*.

Rappelons que cette section définit les règles applicables au conseil de surveillance des sociétés constituées en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par fractions divisées.

L'article L. 214-6 prévoit notamment que dans les sociétés qui ne comportent ni conseil d'administration, ni conseil de surveillance, il est institué un conseil de surveillance composé de deux associés au moins, désignés annuellement par une assemblée générale des associés statuant à une majorité représentant au moins la moitié du capital.

L'article L. 214-7 précise que les administrateurs ou gérants de ces sociétés sont tenus de rendre compte au conseil de surveillance ou, s'il s'agit d'une société constituée sous la forme anonyme, au conseil d'administration, des résultats des appels à la concurrence et des projets de marchés à passer avec les entrepreneurs pour les travaux de construction.

Ils doivent, en outre, rendre compte de leur gestion au conseil de surveillance ou au conseil d'administration aussi souvent que la bonne marche de la société l'exige et, en tout cas, tous les trois mois.

Le conseil de surveillance peut se faire assister d'un expert comptable. Il peut, en outre, convoquer l'assemblée générale ; il doit le faire si cette convocation est demandée par des associés représentant le quart au moins du capital social.

Article L. 443-6-9 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation

Retrait du locataire de la SCI lors de son accession à la propriété

Le **premier alinéa** de cet article (alinéa ②) prévoit que le locataire associé ayant satisfait à toutes les obligations auxquelles il est tenu envers la société civile immobilière bénéficiaire, lorsqu'il a acquis la totalité des parts du lot représentatif du logement qu'il occupe, de l'attribution en propriété de ce logement.

Le **deuxième alinéa** de cet article (alinéa ③) dispose que l'attribution en propriété du logement a pour conséquence le retrait de l'intéressé de la société civile immobilière. Ce retrait est constaté par acte authentique signé par l'associé et par un représentant de l'associé-gérant.

En vertu des troisième à huitième alinéa de cet article (alinéas ③④ à ③⑨), le retrait entraîne de plein droit :

« – l'annulation des parts du lot représentatif du logement attribué ;

« – la réduction corrélative du capital social ;

« – les modifications des statuts rendues nécessaires par le retrait. Ces modifications sont effectuées par l'associé-gérant ;

« – l'application au lot cédé du régime de la copropriété régi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ;

« – la remise entre les mains de l'intéressé du règlement de copropriété et de l'état descriptif prévus à l'article L. 443-6-4.

Enfin, le dernier alinéa de cet article (alinéa ④⑩) dispose que le conventionnement APL du logement cesse d'être opposable à la personne physique qui a acquis le logement qu'elle occupe et aux propriétaires successifs dudit logement.

Article L. 443-6-10 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation

Limitation à 25 ans et prorogation de la durée des SCI d'accession progressive à la propriété

Cet article (alinéa ④⑪) dispose que la durée de la SCI, fixée par les statuts, ne peut excéder vingt-cinq ans. Elle peut toutefois être prorogée par l'assemblée générale statuant à la majorité des membres associés représentant au moins les deux tiers des voix.

Article L. 443-6-11 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation

Dissolution des SCI d'accession progressive à la propriété

Le **premier alinéa** de cet article (alinéa ④⑫) dispose que la dissolution de la SCI intervient au terme fixé par les statuts ou lorsque tous les logements ont été attribués en propriété.

Elle peut également être dissoute par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des membres associés représentant au moins les deux tiers des voix.

Le **deuxième alinéa** de cet article (alinéa ④⑬) précise qu'en cas de dissolution, l'organisme d'HLM associé-gérant est tenu de racheter les parts acquises par les associés locataires qui n'ont pas acquis la totalité des parts du lot auxquelles ils peuvent prétendre à cette date.

Article L. 443-6-12 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation

Interdiction d'exiger le remboursement immédiat des prêts contractés par les organismes HLM pour la construction d'immeubles cédés à des SCI d'accession progressive à la propriété

Cet article (alinéa ④) prévoit que lorsque l'organisme d'HLM fait l'apport d'un immeuble à une SCI, le remboursement immédiat des prêts contractés pour la construction, l'acquisition de cet immeuble ou son acquisition suivie de travaux d'amélioration n'est pas exigible, sous réserve que leur remboursement demeure garanti dans les conditions qui avaient permis leur obtention.

L'organisme notifie la cession aux établissements prêteurs et aux garants. S'agissant des sûretés personnelles, cette réserve est réputée levée à défaut d'opposition des garants dans un délai de deux mois à compter de cette notification.

S'agissant des sûretés réelles, cette réserve est réputée levée si l'organisme obtient de la part de leurs bénéficiaires une modification de celles-ci. L'immeuble doit être libre de toute sûreté au moment de son apport par l'organisme d'habitations à loyer modéré à la société civile immobilière.

Article L. 443-6-13 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation

Fixation par décret en Conseil d'État des modalités d'application du régime des SCI d'accession progressive à la propriété

Cet article (alinéa ⑤) prévoit qu'un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application de la section 1 bis créée par l'article 5 *sexies*.

Le 4° du I (alinéa ⑥) de l'article 5 *sexies* abroge l'article L. 443-7-1 du code de la construction, qui actuellement, prévoit un régime de SCI gérées par des organismes HLM, devenu obsolète en cas d'adoption du présent article du projet de loi.

Le 5° du I (alinéa ⑦) opère des modifications de coordination rédactionnelle à l'article L. 453-1 du code de la construction et de l'habitation.

Article L. 472-1-8 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation

Modalités d'application du régime des SCI d'accession progressive à la propriété dans les départements d'outre-mer

Le **premier alinéa** de cet article (alinéa ⑧) prévoit que les dispositions relatives aux SCI d'accession progressive à la propriété sont applicables dans les départements d'outre-mer aux sociétés d'économie mixte pour les logements à usage locatif leur appartenant et construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'État.

Le **deuxième alinéa** (alinéa ⑤⑩) prévoit que dans les DOM, la SEM, associée-gérant, gère les immeubles et attribue en location les logements.

Le **troisième alinéa** (alinéa ⑤⑪) précise qu'un décret en Conseil d'État détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent article. » ;

Article L. 481-6 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation

**Adaptation du régime des SCI d'accession progressive à la propriété
au régime des sociétés d'économie mixte**

Les trois alinéas de cet article (alinéas ⑤⑫ à ⑤⑬) adaptent aux SEM des DOM les dispositions relatives aux SCI d'accession progressive à la propriété.

*

* *

Le **II** de l'article 5 *sexies* modifie le code général des impôts afin de tenir compte de la création de SCI d'accession progressive à la propriété.

Le **1° du II** (alinéas ⑤⑭ et ⑤⑮) modifie l'article 261 du code général des impôts, afin d'exonérer de TVA les cessions de parts de SCI d'accession progressive à la propriété.

Le **2° du II** (alinéas ⑤⑯ et ⑤⑰) modifie l'article 278 *sexies* du code général des impôts afin d'assujettir à un taux de TVA réduit à 5,5 % les apports d'immeubles sociaux aux SCI d'accession progressive à la propriété.

Le **3° du II** (alinéa ⑤⑱) est une disposition de coordination rédactionnelle avec le 2° du II du présent article.

Le **4° du II** (alinéas ⑤⑲ et ⑤⑳) complète l'article 828 du code général des impôts, afin de soumettre les actes de dissolution et de partage de SCI d'accession à un droit fixe d'enregistrement ou à une taxe fixe de publicité foncière de 375 euros porté à 500 euros pour les sociétés ayant un capital d'au moins 225 000 euros.

Le **5° du II** (alinéas ⑤㉑ à ⑤㉒) crée un article 1584 *ter* nouveau dans le code précité.

Article 1584 *ter* [nouveau] du code général des impôts

**Faculté pour les communes d'exonérer de la taxe additionnelle aux droits
d'enregistrement les cessions de parts de SCI d'accession progressive
à la propriété**

Le **premier alinéa** de cet article (alinéa ⑤㉓) prévoit la faculté pour le conseil municipal d'exonérer de la taxe additionnelle aux droits d'enregistrement,

les cessions, autres que la première, de chacune des parts de SCI d'accession progressive à la propriété.

Le **deuxième alinéa** (alinéa ⑥) précise qu'en ce cas, la décision est notifiée aux services fiscaux.

Article 1594 H *bis* [nouveau] du code général des impôts

Faculté pour les conseils généraux d'exonérer de la taxe additionnelle aux droits d'enregistrement les cessions de parts de SCI d'accession progressive à la propriété

Le **6° du II** (alinéas ⑦ à ⑨) de l'article 5 *sexies* crée un article 1594 H *bis* dans le code précité, qui propose la même faculté que celle prévue à l'article 1584 *ter* nouveau, au profit des conseils généraux.

Le Président Patrick Ollier ainsi que votre rapporteur se félicitent de l'adoption de cette nouvelle section du code de la construction et de l'habitation, qui crée un nouvel outil en faveur de l'accession à la propriété.

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

Article 5 septies

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

Adopté par l'Assemblée nationale en première lecture à l'initiative de votre rapporteur, l'article 5 *septies* avait pour but de supprimer un dispositif obsolète de garantie propre aux sociétés coopératives de HLM.

Rappelons que l'article 53 de la loi n° 92-643 du 13 juillet 1992 relative à la modernisation des entreprises coopératives, codifié à l'article L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation, prévoit que toute opération de construction, d'acquisition, de réalisation de travaux, de vente et de gestion d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel ou d'habitation ou destinés à cet usage réalisée par les sociétés coopératives de HLM en vue de l'accession à la propriété, doit faire l'objet d'une garantie de financement et d'une garantie d'acquisition des locaux non vendus.

Cependant, cette disposition est devenue superflue depuis l'entrée en vigueur de l'article 164 de la loi n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, qui a créé une société de garantie de l'ensemble des organismes d'HLM contre les risques que présentent les opérations d'accession à la propriété.

C'est pourquoi l'Assemblée nationale a supprimé le dispositif de garantie de financement spécifique aux sociétés coopératives d'HLM.

Cependant, le Sénat a supprimé cet article, qu'il n'a fait que déplacer à l'article 8 *ter*. Votre rapporteur vous propose par conséquent de maintenir la suppression de cet article.

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

Article 5 octies

(article 1387 A [nouveau] du code général des impôts)

Exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant cinq ans pour les logements situés en zone franche urbaine et occupés par leur propriétaire

C'est avec un objectif de mixité sociale de l'habitat que l'Assemblée nationale a adopté cet article en première lecture, sur proposition de la Commission : l'article 5 *octies* visait en effet à inciter les propriétaires de logements situés en zone franche urbaine à occuper leur logement, en les exonérant de taxe foncière sur les propriétés bâties, pendant cinq ans. Cette exonération devait également bénéficier aux propriétaires louant leur logement à une union d'économie sociale ou à un organisme sans but lucratif mettant ce logement à disposition de personnes défavorisées.

Les zones franches urbaines (ZFU)

Les ZFU ont été instituées au nombre de quarante-quatre par la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville, la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire poursuivant cette politique avec la création de quarante et une autres ZFU : ainsi étaient constitués des territoires particuliers au sein desquels, afin de faciliter l'accès à l'emploi au profit des habitants des quartiers en difficulté, les entreprises bénéficient d'un dispositif complet d'exonérations de charges fiscales et sociales, ainsi que, de manière plus générale, d'un environnement propice au développement économique grâce à des programmes établis dans le cadre de la politique de la ville (qu'il s'agisse de rénovation urbaine, de sécurité, d'éducation, ou plus généralement de développement des services publics).

La loi n° 2006-396 du 31 mars 2006 pour l'égalité des chances a institué une nouvelle génération d'une quinzaine de zones franches urbaines. La loi rend applicables dans ces zones, pour une période ouverte jusqu'au 31 décembre 2011, des dispositifs d'exonérations fiscales et sociales comparables à ceux existants. Par ailleurs, il étend les périodes d'ouverture des exonérations préexistantes, dans les zones franches urbaines de première et de deuxième génération, jusqu'à cette même date.

Cependant, le Sénat a estimé que les zones franches urbaines ont été créées en vue de rendre plus attractifs pour les entreprises certains quartiers en difficulté, par l'instauration d'avantages fiscaux, et qu'il n'était pas opportun de faire bénéficier ces zones d'avantages fiscaux nouveaux, poursuivant un autre objectif, d'ordre social et non économique.

Votre rapporteur est sensible à l'argument avancé par le Sénat, et vous propose par conséquent de maintenir la suppression de cet article.

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

CHAPITRE II

DEVELOPPER L'OFFRE LOCATIVE PRIVEE A LOYERS MODERES

À l'issue de la seconde lecture du Sénat, le chapitre II du titre II du présent projet de loi comprend cinq articles restant en discussion :

– l'article 6, issu du projet de loi initial, qui étend les compétences de l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) ;

– l'article 6 *bis*, inséré dans le projet de loi par l'Assemblée nationale en première lecture, afin d'améliorer le régime juridique de prise à bail de logements vacants par les organismes HLM ;

– l'article 7, issu du projet de loi initial, instaurant une déduction forfaitaire sur les revenus fonciers pour les propriétaires bailleurs passant une convention avec l'ANAH ;

– l'article 7 *bis*, qui institue un dispositif d'investissement locatif dans le secteur du logement intermédiaire ;

– et l'article 7 *ter*, qui exonère de TVA les opérations de portage immobilier provisoire ;

En revanche, le Sénat a adopté, dans les mêmes termes que l'Assemblée nationale, l'article 7 *quater* du projet de loi, qui instaure un dispositif de dissociation de l'usufruit locatif et de la nue propriété.

Avant l'article 6

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

Article additionnel avant l'article 6

Révision annuelle du barème de l'aide personnalisée au logement (APL)

La Commission a examiné en discussion commune deux amendements de M. Jean-Yves Le Bouillonnet et de M. Jean-Pierre Abelin proposant la révision

annuelle du barème de l'APL dans la même proportion que la variation du nouvel indice de référence des loyers. Suivant l'avis favorable du rapporteur, la Commission a *adopté* le premier, M. Jean-Pierre Abelin s'y ralliant en retirant le sien (**amendement n° 14**).

Article additionnel avant l'article 6

Suppression du mois de carence pour le versement de l'aide personnalisée au logement

La Commission a *adopté* trois amendements identiques du rapporteur, et de MM. Jean-Yves Le Bouillonnet et Jean-Pierre Abelin (**amendement n° 15**).

Article additionnel avant l'article 6

Allongement de la périodicité des versements de l'aide personnalisée au logement de faible montant

La Commission a examiné en discussion commune quatre amendements, dont un du rapporteur, deux de M. Jean-Yves Le Bouillonnet et un de M. Jean-Pierre Abelin, visant tous à contourner la difficulté liée au trop grand coût de gestion de l'attribution des allocations de très faible montant. La Commission a *adopté* l'amendement du rapporteur, prévoyant que l'APL est versée au bénéficiaire dans sa totalité quel que soit son montant, les deux autres s'y ralliant en devenant cosignataires (**amendement n° 16**).

Article 6

(article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation)

Élargissement des compétences de l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat

Issu du projet de loi initial, l'article 6 élargit le champ des missions de l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH), afin de lui permettre de passer des conventions avec des propriétaires bailleurs, sans que soient réalisés dans les logements conventionnés de travaux d'amélioration.

En première lecture, le Sénat et l'Assemblée nationale ont adopté des amendements de précision rédactionnelle à cet article.

En seconde lecture, le Sénat a adopté un amendement rédactionnel, ainsi qu'un amendement déplaçant la dernière phrase du I de l'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation dans un paragraphe I *bis* nouveau de l'article L. 321-1 (alinéas ⑤ et ⑥). L'objectif de ce déplacement est strictement rédactionnel : il s'agit de regrouper dans un paragraphe spécifique les dispositions relatives au conventionnement sans travaux.

En outre le deuxième alinéa du paragraphe I *bis* nouveau de l'article L. 321-1 du code précité (alinéa ⑥) précise qu'un décret détermine les modalités d'application du paragraphe et définit les conditions de ressources, de loyers et d'occupation du logement que doivent respecter les bailleurs. Ce décret définit une procédure d'entrée en vigueur simplifiée des conventions.

Cependant, dans un souci de simplification administrative, votre rapporteur vous propose de modifier la rédaction de cet alinéa, estimant qu'il n'est pas opportun que le décret d'application prévu pour le « conventionnement ANAH sans travaux » fixe les conditions de ressources et de loyers que doivent respecter les bailleurs.

En effet, il serait paradoxal d'avoir une procédure plus lourde en cas de conventionnement non subventionné par l'ANAH qu'en cas de conventionnement subventionné par l'ANAH. Or actuellement, dans le cadre du conventionnement avec travaux, les conditions de ressources relèvent d'un arrêté tandis que celles portant sur les loyers maximum sont fixées par le biais d'une circulaire.

La Commission a *adopté* cet amendement (**amendement n° 17**).

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

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

Article 6 bis

(article L. 444-2 du code de la construction et de l'habitation)

Extension du champ d'application du régime juridique de la prise à bail de logements vacants par les organismes HLM aux SCI familiales

Issu d'un amendement adopté en première lecture à l'Assemblée nationale, cet article a pour objet de modifier le régime juridique de la prise à bail de logements vacants par les organismes HLM.

En effet, l'article 1^{er} de la loi n° 98-87 du 19 février 1998 permettant aux organismes d'habitations à loyer modéré d'intervenir sur le parc locatif privé en prenant à bail des logements vacants pour les donner en sous-location, codifié à l'article L. 444-1 du code de la construction et de l'habitation, dispose que les offices publics d'HLM, les offices publics d'aménagement et de construction (OPAC), les sociétés anonymes coopératives de production d'HLM et les sociétés anonymes d'HLM peuvent prendre à bail des logements vacants pour les donner en sous-location à des personnes physiques.

L'article L. 444-2, issu du même article de la loi de 1998, précise que le contrat de prise à bail ne peut être conclu qu'avec l'accord du maire de la commune, site du logement concerné, lorsque dans cette commune, le nombre des logements locatifs sociaux représente au 1^{er} janvier de la pénultième année au moins 20 % des résidences principales. Le logement pris à bail doit être vacant depuis deux ans au moins et appartenir à une ou des personnes physiques.

En première lecture, l'Assemblée nationale a étendu la portée de ces dispositions aux sociétés civiles immobilières (SCI) familiales.

En seconde lecture, le Sénat a adopté un amendement de coordination avec les dispositions de l'article 55 de la loi « SRU » codifié à l'article L. 302-5 du code précité.

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

Article 7

Déduction sur les revenus fonciers pour les propriétaires bailleurs passant une convention avec l'ANAH

Issu du projet de loi initial et modifié en première lecture afin de tenir compte des dispositions de la loi n° 2005-1719 du 30 décembre 2005 de finances pour 2006, l'article 7 du projet de loi instaure une déduction forfaitaire au titre des revenus fonciers au profit des propriétaires bailleurs passant une convention avec l'ANAH.

En première lecture, sur proposition de M. Rodolphe Thomas, l'Assemblée nationale a fixé la déduction forfaitaire :

- à 30 % pour les logements loués à des niveaux de loyer intermédiaires ;
- et à 45 % pour les logements sociaux conventionnés au titre de l'aide personnalisée au logement.

En seconde lecture, le Sénat a adopté un amendement rédactionnel à cet article.

La Commission a *adopté* un amendement de votre rapporteur afin de prévoir l'entrée en vigueur du dispositif à compter du 1^{er} octobre 2006 au lieu du 1^{er} juillet 2006, afin de tenir compte des délais de publication du présent projet de loi, et de rédaction d'éventuels textes réglementaires d'application de cet article (**amendement n° 18**).

Article 7 bis

Dispositif d'investissement locatif dans le secteur intermédiaire

Issu d'un amendement du Gouvernement adopté en première lecture, l'article 7 *bis* crée un dispositif d'investissement locatif dans le secteur du

logement intermédiaire, le « Borloo populaire », et encadre le dispositif d'investissement « Robien ».

Rappelons que le Borloo populaire permet 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 un plafond défini par décret et que le loyer est plafonné à 70 % des prix du marché.

Quant au dispositif « Robien », il est recentré puisque l'amortissement, qui est actuellement de 8 % du prix d'acquisition du logement pendant cinq ans, puis de 2,5 % pendant quatre ans, sera de 6 % pendant 7 ans, puis de 4 % pendant les deux années suivantes. En outre, au delà de cette période de 9 ans, le propriétaire ne pourra plus prolonger cet amortissement, comme c'est le cas actuellement, pour une durée de six ans. En revanche, à la différence du dispositif du « Borloo populaire », l'absence d'exigences en termes de revenus du locataire est maintenue s'agissant de l'amortissement « Robien ».

En première lecture, l'Assemblée nationale a amélioré la rédaction du dispositif afin de tenir compte des dispositions de la loi de finances pour 2006.

En seconde lecture, le Sénat a apporté quatre modifications à cet article.

Tout d'abord, le Sénat a adopté un amendement du Gouvernement modifiant les deuxième et sixième alinéas du 3° du I de l'article 7 *bis* (alinéas ⑨ et ⑬), afin de permettre aux sociétés civiles de placement immobilier, les SCPI, de bénéficier du dispositif de déduction dit « Borloo populaire ».

L'amendement du Gouvernement modifie également le 2° du paragraphe II (alinéa ⑰) de l'article 7 *bis* et complète ce paragraphe par un 3° nouveau (alinéa ⑱) afin de permettre aux SCPI de bénéficier du dispositif d'amortissement « Robien » tel que recentré par le présent article. En outre, le B du VI de l'article 7 *bis* (alinéa ⑳) est modifié, afin de permettre aux SCPI de profiter du dispositif à partir du 1^{er} juillet 2006.

Les sociétés civiles de placement immobilier

L'objet d'une société civile de placement immobilier (SCPI) est l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier. Une SCPI offre aux épargnants une opportunité d'investissement dans l'immobilier assurant une certaine liquidité et la garantie d'une gestion professionnelle. Elle permet également aux épargnants qui ne sont pas en mesure de réaliser seuls un placement direct dans la pierre d'investir pour un montant limité.

L'article 91 de la loi « Urbanisme et habitat » qui a institué l'amortissement Robien prévoit, en faveur des associés de SCPI qui souscrivent, à compter du 3 avril 2003, au capital initial ou aux augmentations de capital des SCPI, une déduction au titre de l'amortissement de leurs souscriptions. Les SCPI « Robien » ont permis la construction de plusieurs milliers de logements.

Enfin, l'amendement du Gouvernement vise également à tenir compte de l'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2005-1278 du 13 octobre 2005 définissant le régime juridique des organismes de placement collectif immobilier et les

modalités de transformation des sociétés civiles de placement collectif immobilier en organismes de placement collectif immobilier

Le Sénat a adopté un deuxième amendement du Gouvernement modifiant la fin de la deuxième phrase du troisième alinéa du 3° du I de l'article 7 *bis* (alinéa ⑩) afin de préciser que les plafonds de loyer du dispositif « Borloo populaire » sont inférieurs d'au moins 20 % aux plafonds du dispositif « Robien » tel que recentré par le projet de loi.

Sur proposition de M. Dominique Braye et de M. Thierry Repentin, le Sénat a également adopté un amendement modifiant la première phrase du IV de cet article (alinéa ⑫) et prévoyant que le Gouvernement présente au Parlement, avant le 31 septembre 2007, et non avant le 31 décembre 2009, un rapport dressant le bilan d'application des aides fiscales en faveur de l'investissement locatif.

Votre rapporteur se félicite de cette modification, dans la mesure où de nombreux membres de la Commission ont manifesté leur souhait de disposer d'un bilan précis des dispositifs d'aides fiscales en faveur du logement.

Le Sénat a en outre décidé, sur proposition de M. Dominique Braye, de reculer la date de livraison des immeubles pour la construction desquels les propriétaires bénéficient encore de l'amortissement « Robien » tel qu'il existe actuellement, du 1^{er} septembre 2008 au 1^{er} octobre 2008.

M. Dominique Braye a en effet indiqué que l'été correspondait traditionnellement à une période de ralentissement des activités de construction, et qu'il convenait de ne pas supprimer le dispositif en vigueur de façon trop précoce. Votre rapporteur partage cet avis.

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

Article 7 ter

Exonération de TVA sur les opérations de portage immobilier provisoire

L'article 7 *ter* exonère de TVA les opérations de portage immobilier des organismes HLM et des organismes privés sans but lucratif sur des lots de copropriété dégradée faisant l'objet d'un plan de sauvegarde.

Rappelons que 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.

En seconde lecture, le Sénat a adopté un amendement de M. Jean-Léonce Dupont, étendant l'exonération de TVA aux sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux.

Votre rapporteur est tout à fait favorable à cette précision. C'est pourquoi la Commission a *adopté* l'article *sans modification*.

CHAPITRE III

LUTTER CONTRE L'INSALUBRITE ET LA VACANCE DES LOGEMENTS

Au sein du chapitre III du titre II, quatre articles restent en discussion :

– l'article 7 *sexies* A, inséré dans le projet de loi en seconde lecture par le Sénat, qui ratifie l'ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux ;

– l'article 7 *sexies*, favorisant la remise sur le marché des logements vacants situés au dessus des commerces ;

– l'article 7 *octies* qui assujettit à la taxe d'habitation les logements demeurés vacants depuis plus de cinq ans ;

– l'article 7 *nonies* qui instaure un permis de louer.

Le Sénat a adopté dans les mêmes termes que l'Assemblée nationale :

– l'article 7 *quinquies*, prévoyant le repérage des habitations indignes dans le programme local de l'habitat,

– et l'article 7 *septies*, créant une incitation fiscale à la remise en location de logements vacants.

Article 7 sexies A (nouveau)

(article L. 443-11-1 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation)

Ratification de l'ordonnance relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux

Issu d'un amendement de la Commission des affaires économiques du Sénat adopté en seconde lecture, l'article 7 *sexies* A a pour objet de ratifier l'ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux, et d'apporter un certain nombre de modifications rédactionnelles à celle-ci. Enfin, cet article insère de nouvelles dispositions dans le droit existant, s'agissant notamment des sanctions pénales applicables en cas de division d'immeubles contraire à certaines dispositions du code de la construction et de l'habitation.

1. L'ordonnance n° 2005-1566 vise à simplifier et accélérer les procédures tout en améliorant la protection des occupants de logements insalubres ou en péril

A. Une ordonnance prise en application de l'article 122 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale

L'article 122 de la loi n° 2005-32 a autorisé 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. À cet effet, les ordonnances prévues devaient avoir pour objet de :

1° Simplifier et harmoniser les divers régimes de police administrative ;

2° Faciliter la réalisation des travaux ainsi que l'hébergement et le relogement des occupants et préciser en la matière les responsabilités respectives des autorités de l'État et des collectivités locales ou de leurs groupements ;

3° Mieux préserver les droits des occupants et propriétaires de bonne foi ;

4° Compléter le régime des sanctions pénales prévues à l'article L. 1336-4 du code de la santé publique et aux articles L. 511-6 et L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation et les harmoniser avec les dispositions du code pénal actuellement en vigueur ;

5° Créer un dispositif de séquestre immobilier spécial permettant de récupérer tout ou partie de la créance due à la collectivité publique qui a assuré des travaux d'office ou supporté des dépenses d'hébergement ou de relogement des occupants incombant au propriétaire. Ce dispositif est applicable dans les mêmes conditions lorsque la créance due à la collectivité publique résulte de travaux exécutés d'office dans les cas prévus aux articles L. 129-2 et L. 129-3 du code de la construction et de l'habitation ;

6° Faciliter le traitement d'urgence des situations d'insalubrité ;

7° Permettre l'application par le maire de la commune concernée des mesures d'urgence prises par le préfet en application de l'article L. 1311-4 du code de la santé publique, et le recouvrement des sommes ainsi engagées ;

8° Aménager la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre, notamment pour accélérer l'expropriation des immeubles déclarés insalubres irrémédiables.

L'ordonnance n° 2005-1566 répond à l'ensemble de ces objectifs, à l'exception du 5°, qui concerne le séquestre immobilier. Selon les informations fournies à votre rapporteur, le Gouvernement pourrait proposer, dans le cadre du présent projet de loi, l'adoption d'un amendement habilitant de nouveau le Gouvernement à prendre une ordonnance sur ce sujet.

Ainsi que le précise M. Dominique Braye dans son rapport sur l'examen du présent projet de loi en seconde lecture, « *le projet de loi de ratification satisfait aux prescriptions de date-limite qui lui étaient imposées par le dernier alinéa de l'article 122 de la loi de cohésion sociale* ».

B. Le contenu de l'ordonnance

- Titre premier : dispositions relatives aux immeubles insalubres

Ce titre (articles 1^{er} à 3) traite de l'hygiène dans l'habitat, des locaux, installations, immeubles ou îlots insalubres et porte modification des articles du code de la santé publique y afférents.

L'**article 1^{er}** complète en matière d'habitat l'article L. 1311-4 qui concerne le danger ponctuel imminent dû au non-respect des règles d'hygiène. Il prévoit la réalisation d'office des mesures prescrites, notamment par le maire, et la récupération de la créance. Si la personne redevable de l'obligation de respecter les mesures d'hygiène ne peut être identifiée, les mesures effectuées d'office seront à la charge de l'État.

L'**article 2** a trait aux mesures administratives permettant de mettre fin à l'insalubrité de locaux, installations impropres à l'habitation ou immeubles, groupes d'immeubles insalubres, totalement ou partiellement. Il regroupe neuf paragraphes, modifiant le code de la santé publique.

Le **I de l'article 2** est une mesure de coordination.

Le **II de l'article 2** a trait aux locaux inhabitables par nature. Il étend notamment la liste actuelle des locaux ne pouvant être mis à disposition aux fins d'habitation à tous les locaux impropres par nature à l'habitation.

Le préfet met en demeure la personne qui a mis ces locaux à disposition aux fins d'habitation d'y mettre fin dans le délai qu'il fixe.

Le **III de l'article 2** concerne les locaux dont les conditions d'usage ou la suroccupation ne sont pas compatibles avec la salubrité et qui peuvent donner lieu à injonction ou mise en demeure par le préfet, après avis de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires ou technologiques.

Le champ d'application de l'article L. 1331-23 nouveau du code de la santé publique porte sur les locaux mis à disposition dans des conditions aboutissant manifestement à surpeuplement. Cette disposition vise les « marchands de sommeil » qui louent des locaux en suroccupation en toute connaissance de cause. Elle ne vise pas les logements dont la suroccupation est le fait des occupants, dont le propriétaire ne peut être tenu pour responsable.

L'article L. 1331-24 nouveau du code de la santé publique traite de locaux qui peuvent être dangereux pour les occupants en raison de l'utilisation qui en est

faite. Ces locaux ne sont pas en eux-mêmes impropres à l'habitation, contrairement à ceux qui sont visés par l'article L. 1331-22 du code précité. Aussi des injonctions du préfet peuvent permettre de mettre fin aux dangers constatés, notamment par une remise en état des lieux.

Le **IV de l'article 2** codifie à l'article L. 1331-25 nouveau du code précité l'ancien article L. 1331-23 relatif aux périmètres insalubres. Le régime de cette déclaration d'insalubrité, dont le champ n'est pas modifié, est aligné sur celui de la déclaration régie par l'article suivant L. 1331-26, dans un but d'harmonisation.

Le **V de l'article 2** vise l'article L. 1331-26 du code précité, qui pose les principes de l'initiative et de l'engagement de la procédure de déclaration de l'insalubrité des immeubles et groupes d'immeubles.

L'ordonnance insère dans cet article, dont l'écriture est inchangée, la définition de la notion d'insalubrité irrémédiable. En effet, la qualification juridique du réparable ou de l'irrémédiable est souvent difficile et source de contentieux, contentieux parfois d'interprétation délicate. Afin d'assurer une meilleure sécurité juridique des actes, cet article définit de façon claire l'irréparabilité, en prenant comme références l'impossibilité technique de réaliser les travaux nécessaires pour résorber l'insalubrité du bâtiment concerné, ou leur coût, lorsque celui-ci est plus onéreux que celui de la reconstruction du bâtiment.

Aucune référence à des considérations de valeur vénale ou de revenus locatifs n'est prise en compte dans cette définition. Cette disposition implique que le caractère irrémédiable du bâtiment s'apprécie pour l'ensemble de celui-ci. Il convient en effet d'éviter que des parties différentes d'un même bâtiment puissent être déclarées, les unes insalubres réparables et les autres, insalubres irrémédiables.

Conformément au 6° de l'article 122 de la loi de programmation pour la cohésion sociale, le **VI de l'article 2** institue, à l'article L. 1331-26-1 nouveau, un dispositif destiné à faciliter le traitement d'urgence des situations d'insalubrité.

Cet article autorise le préfet, saisi par le rapport motivé du directeur départemental des affaires sanitaires et sociales ou du directeur du service communal d'hygiène et de santé, à mettre en demeure un propriétaire de procéder aux mesures indispensables pour assurer les conditions minimales d'hygiène ou de sécurité de l'habitat dans un délai qu'il fixe, sans préjuger de la poursuite de la procédure de déclaration d'insalubrité prévues par les articles L. 1331-26 et suivants du code de la santé publique.

Si les travaux d'urgence n'ont pas été réalisés ou si des mesures complémentaires sont nécessaires pour résorber l'insalubrité, l'arrêté sera pris par le préfet après avis de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires ou technologiques ; si les travaux effectués par le propriétaire, notamment ceux qu'il aurait effectués en sus des mesures

d'urgence prescrites, ont mis fin à toute insalubrité, le préfet en prendra acte et la procédure ne sera pas poursuivie.

Le **VII de l'article 2** réécrit l'article L. 1331-28 relatif aux déclarations d'insalubrité remédiable et irrémédiable et précise leurs principaux effets.

Le **VIII de l'article 2 de l'ordonnance** renvoie à l'article L. 1331-28-1, relatif aux formalités de publicité, au régime particulier de la publicité foncière dans les départements de la Moselle, du Haut-Rhin et du Bas-Rhin.

Le **IX de l'article 2** réécrit partiellement les articles L. 1331-28-2 à L. 1331-31 du code de la santé publique.

L'article L. 1331-28-2 nouveau concerne les droits des occupants.

L'article L. 1331-28-3 nouveau a trait à la levée des arrêtés d'insalubrité lorsque les travaux prescrits ont été réalisés ou que les travaux effectués ont mis fin à toute insalubrité, lorsque celle-ci était qualifiée d'irrémédiable : en effet, rien ne s'oppose à ce qu'un propriétaire réalise de tels travaux. Cet article reprend des dispositions existantes avec de légères modifications rédactionnelles. L'arrêté de mainlevée d'insalubrité est notifié, affiché et transmis dans les conditions prévues à l'article L. 1331-28-1 du code de la santé publique.

L'article L. 1331-29 nouveau du code précité concerne la réalisation des travaux d'office, lorsque le propriétaire est défaillant.

L'article L. 1331-30 nouveau du code de la santé publique concerne le régime juridique des travaux d'office et des créances.

L'article L. 1331-31 nouveau prévoit les conditions d'application par décret en Conseil d'État, en tant que de besoin pour l'application des textes nouveaux issus de l'ordonnance.

L'article 3 concerne les sanctions pénales en matière d'insalubrité qui sont réorganisées, complétées et précisées.

Les articles 1337-2 et 1337-3 du code de la santé publique sont abrogés par le **I de l'article 3**.

Le **II de l'article 3** réécrit un article 1337-4, qui définit les incriminations pénales en matière d'insalubrité.

- Titre II : dispositions relatives aux bâtiments menaçant ruine

Dans le droit en vigueur, la procédure relative aux immeubles menaçant ruine date de 1898 et n'a guère été modifiée depuis lors. La loi n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000 a apporté des modifications en matière de notification et de publicité foncière et a

institué un régime de protection des occupants identique à celui des occupants d'habitats insalubres, mais n'a pas réformé le dispositif lui-même.

Or, la procédure est devenue largement obsolète. C'est pourquoi l'ordonnance simplifie la procédure du péril « ordinaire », en renvoyant la phase contradictoire avant la signature de l'arrêté de péril, en supprimant l'homologation par le tribunal administratif et en réintégrant les éventuelles interdictions d'habiter dans l'arrêté, de façon à permettre le relogement des occupants et clarifier leur droit au bail.

Le maire est habilité à effectuer les travaux d'office, en cas de défaillance des propriétaires et à leurs frais, après mise en demeure et sans recours à autorisation d'aucun juge, sauf en cas de difficultés selon la procédure du code de procédure civile. En cas de démolition, l'autorisation du juge judiciaire statuant en la forme des référés, gardien traditionnel de la propriété privée, reste requise.

Le titre II de l'ordonnance comprend quatre articles, modifiant le code de la construction et de l'habitation.

L'article 4 définit le péril, et précise les mesures à prendre, notamment en cas de péril imminent. Il clarifie les champs respectifs des deux arrêtés de péril, ainsi que leurs relations nécessaires : un arrêté de péril imminent doit normalement être suivi d'un arrêté de péril ordinaire.

L'article 5 concerne les deux procédures du péril, réécrites aux articles L. 511-2 et L. 511-3. L'article L. 511-2 nouveau précise la nouvelle procédure de l'arrêté de péril non imminent, c'est-à-dire le péril « ordinaire ». L'article L. 511-3 nouveau concerne le péril imminent

L'article 6 de l'ordonnance vise l'article L. 511-5 du code de la construction et de l'habitation, qui rappelle les droits à hébergement ou relogement des occupants, afin de clarifier et d'unifier le régime des droits des occupants pour l'ensemble des arrêtés de péril, qu'il s'agisse de péril ordinaire ou imminent, la rédaction actuelle étant imprécise sur ce point important. Il est également précisé que les locaux vacants sous arrêté de péril, ordinaire ou imminent, ne peuvent être loués.

L'article 7 concerne les sanctions pénales édictées à l'article L. 511-6. Outre une harmonisation avec les dispositions du code pénal, il redéfinit plus précisément les infractions en matière d'immeubles menaçant ruine ainsi que les sanctions applicables aux personnes physiques et morales. Le dispositif est analogue à celui qui est prévu en matière d'habitat insalubre.

- Titre III : dispositions relatives au relogement

Ce titre apporte un certain nombre de clarifications aux dispositions du code de la construction et de l'habitation qui concernent le droit des occupants des

logements insalubres, menaçant ruine ou dans les établissements d'hébergement dangereux.

L'**article 8** de l'ordonnance réécrit les articles L. 521-1 à L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation. En particulier, l'article L. 521-2 nouveau du code précité rappelle et précise les dispositions relatives aux droits d'occupation des occupants dans toutes les situations visées par une mesure de police.

L'article L. 521-3-1 nouveau a trait aux obligations des propriétaires et des exploitants de locaux d'hébergement. Il rappelle les obligations des propriétaires ou exploitants lorsqu'une interdiction temporaire d'habiter est prononcée. Il est prévu que lorsqu'un logement insalubre remédiable est manifestement surpeuplé le propriétaire n'est tenu qu'à une obligation d'hébergement, le relogement effectivement nécessaire doit alors être assuré par le maire ou le préfet dans les cas visés à l'article L. 521-3-2 nouveau. Si le relogement est effectué, la contribution du propriétaire sera évaluée au prorata du coût de cet hébergement courant jusqu'à la levée de l'arrêté d'insalubrité. Cet article rappelle également les obligations des propriétaires ou exploitants lorsqu'une interdiction définitive d'habiter, ou une évacuation définitive, est prononcée.

L'article L. 521-3-2 nouveau définit les obligations des personnes publiques en matière d'hébergement et de relogement, en cas de défaillance des propriétaires et des exploitants. Il modifie sensiblement les dispositions de l'article L. 521-3 antérieur, en clarifiant le rôle respectif du préfet et du maire dans les différents cas d'exercice des polices.

L'article L. 521-4 nouveau concerne les sanctions pénales applicables : il redéfinit plus précisément les incriminations pénales en matière de non-respect du droit des occupants ainsi que les sanctions applicables aux personnes physiques et morales. Les peines complémentaires sont précisées ; la coordination est assurée avec les dispositions prévues à l'article L. 651-10 du code de la construction et de l'habitation, lorsque les poursuites concernent des exploitants de fonds de commerce d'hôtels meublés.

L'**article 9** autorise le logement, à titre temporaire, d'occupants de locaux insalubres ou en état de péril par les organismes soumis à la réglementation HLM, pendant la durée nécessaire, sans que puisse leur être opposé par les occupants le droit au maintien dans les lieux.

- Titre IV : de l'expropriation des immeubles insalubres

L'expropriation des immeubles insalubres est effectuée selon des modalités dérogatoires au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique en application de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 modifiée tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre. L'ordonnance apporte des modifications à cette loi.

L'**article 10** modifie les dispositions de la loi n° 70-612, afin d'accélérer la procédure d'expropriation.

- Titre V : dispositions diverse et finales

L'**article 11** concerne les interdictions de division foncière, prévues à l'article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation.

L'**article 12** concerne les établissements d'hébergement recevant du public et soumis au règlement de sécurité, dont le régime est prévu à l'article L. 123-3 du code de la construction et de l'habitation.

L'**article 13** concerne les procédures applicables lorsqu'il y a poursuite pénale à l'encontre d'établissements d'hébergement exploités sous forme commerciale, prévues à l'article L. 651-10 du code de la construction et de l'habitation.

2. Les modifications et les compléments adoptés par le Sénat

A. Ratification de l'ordonnance

Le I de l'article 7 *sexies* A (alinéa ①) ratifie l'ordonnance n° 2005-1566. En conséquence de la ratification de cette ordonnance, le Sénat a apporté des modifications rédactionnelles au code de la santé publique, et au code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'à la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre.

B. Modifications apportées au code de la santé publique

Le II de l'article 7 *sexies* A (alinéas ② à ⑭) apporte des modifications au code de la santé publique.

Les 1° (alinéa ③), 3° (alinéa ⑦) ainsi que les **a) et b) du 4°** (alinéas ⑧ à ⑩) **du II** de l'article 7 *sexies* A harmonisent la rédaction des articles L. 1331-26-1, L. 1331-28-3 et L. 1331-29 du code précité afin que les prescriptions édictées par le préfet pour mettre fin à l'insalubrité des immeubles soient plus justement qualifiées de « mesures » et non de « travaux ».

Le **2° du II** (alinéa ④) vise à encadrer les effets des déclarations d'insalubrité irrémédiable et remédiable, en modifiant la rédaction actuelle de l'article L. 1331-28 du code précité, qui dispose que le préfet prononce, s'il y a lieu, « l'interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux ».

Ainsi que l'a précisé M. Dominique Braye, « *l'interprétation des ces dispositions ayant pour conséquence non souhaitable de lier nécessairement, pour le préfet, une interdiction d'utiliser les lieux à l'interdiction temporaire d'habiter, il est proposé de permettre au préfet de prononcer seulement la première de ces deux interdictions.* »

Les **c)** (alinéas ⑪ et ⑫) et **d)** (alinéas ⑬ et ⑭) **du 4° du II** simplifient le régime juridique et financier des mesures effectuées d'office par l'autorité publique sur les immeubles insalubres, en cas de défaillance des propriétaires

En effet, M. Dominique Braye a souligné que « *la rédaction résultant de l'ordonnance ne précisait pas l'autorité administrative compétente en la matière* » et estimé nécessaire de clarifier ce régime, lorsque le maire y procède pour le compte de l'État. Il a considéré que « *compte tenu de leur connaissance des dossiers locaux, il apparaît plus opportun que les communes assurent la réalisation des travaux d'office, sous réserve d'être garanties contre les débiteurs insolvables ou indélicats.* »

Le rapporteur de la Commission des affaires économiques du Sénat a également souhaité préciser le régime applicable lorsque la commune ou l'État se substitue aux seuls copropriétaires défaillants pour réaliser les travaux d'office dans une copropriété.

C'est pourquoi le **c)** (alinéa ⑫) prévoit que la défaillance des copropriétaires s'apprécie à la suite du vote par l'assemblée générale des copropriétaires de la nature et du montant des travaux à réaliser, tels que prescrits par l'arrêté d'insalubrité ou de péril, déterminant les quotes-parts dues par chaque copropriétaire, ainsi que leur date d'exigibilité. Si, à cette date, certains copropriétaires n'ont pas versé les sommes appelées, ils seraient considérés comme défaillants.

Ainsi que l'a précisé M. Dominique Braye, « *cette précision permet à la commune, ou à l'État, de répondre pour leur compte à l'appel de fonds du syndic, ce qui permet à la copropriété d'engager les travaux. Dans ce cas, la collectivité publique est subrogée de plein droit dans les droits dont bénéficie le syndicat de copropriétaires vis à vis des copropriétaires défaillants, et, notamment du privilège spécial immobilier.* »

Votre rapporteur se félicite de ces précisions.

C. Modifications apportées au code de la construction et de l'habitation

Le **III de l'article 7 sexies A** (alinéas ⑮ à ⑳) modifie le code de la construction et de l'habitation.

Le **1° du III** de cet article (alinéas ⑲ à ㉓) complète l'article L. 111-6-1 qui a trait aux sanctions pénales applicables en cas de division d'immeubles contraire aux prescriptions dudit article. Les corrections apportées par le Sénat permettent d'aligner ce régime sur les dispositions adoptées en matière :

– d'insalubrité à l'article L. 1337-4 du code de la santé publique ;

– de péril, à l'article L. 511-6 du code de la construction et de l'habitation ;

– et de relogement, à l'article L. 521-4 du même code.

Le 1° du III harmonise également le régime des peines complémentaires des personnes physiques et des personnes morales. Enfin, il supprime la mention selon laquelle les personnes morales sont pénalement responsables⁽¹⁾.

Les 2°, 3°, 4° et 5° du III (alinéas ⑳ à ㉓) harmonisent la procédure relative aux prescriptions de sécurité que les maires peuvent imposer aux équipements communs défectueux des immeubles collectifs à usage principal d'habitation avec la nouvelle procédure, simplifiée, intéressant les immeubles menaçant ruine.

En effet, dans le droit en vigueur, l'article 18 de la loi n° 2003-710 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, codifié aux articles L. 129-1 à L. 129-7 du code de la construction et de l'habitation, autorise le maire, en tant qu'agent de l'État, à prescrire aux propriétaires ou au syndicat de copropriétaires les mesures nécessaires pour assurer la sécurité des équipements communs, des immeubles collectifs d'habitation, suite à la carence des propriétaires. La procédure est identique à celle qui prévalait pour les immeubles menaçant ruine avant la publication de l'ordonnance.

C'est pourquoi le Sénat a aligné ces dispositions sur la nouvelle procédure s'attachant aux arrêtés de péril, tout en renvoyant la définition de leurs détails d'application à un décret en Conseil d'État.

Le 6° du III de l'article 7 *sexies* A (alinéa ㉔) aligne le régime applicable aux immeubles menaçant ruine sur celui de l'insalubrité lorsque la commune se substitue aux seuls copropriétaires défaillants pour réaliser les travaux d'office dans une copropriété. Par analogie avec le 4° du II de l'amendement, il détermine les dispositions applicables en cas de défaillance des copropriétaires.

Les a) et b) du 7° du III (alinéas ㉕ et ㉖) ont trait aux conditions de suspension des baux et loyers dans les locaux frappés d'un arrêté d'insalubrité ou de péril, définies à l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation.

En effet, dans le droit en vigueur, cet article dispose que le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû dès la mise en demeure du préfet.

S'agissant des locaux impropres par nature à l'habitation, le Sénat a jugé préférable de ne laisser aucune somme à la charge de l'occupant dans la mesure où il s'agit de locaux qui n'auraient jamais dû être loués. C'est pourquoi le Sénat a supprimé les mots « en principal ».

⁽¹⁾ Cette précision est désormais superflue, depuis l'entrée en vigueur des dispositions de la loi portant adaptation de la justice aux évolutions de la criminalité.

Le **c) du 7° du III** (alinéa ④③) modifie le dernier alinéa du III de l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation. Dans le droit en vigueur, cet article dispose que les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés.

Ainsi que l'a précisé le rapporteur de la Commission des affaires économiques du Sénat, cette mesure vise à empêcher l'expulsion d'occupants restés dans des locaux au delà de la date d'effet de l'interdiction définitive d'habiter précisée par l'arrêté préfectoral ou municipal, alors qu'aucun relogement ne leur a été proposé. « *Pour autant, si l'expulsion ne peut être ordonnée du fait de cette situation de droit particulière, d'autres motifs d'expulsion, tels que les troubles de voisinage, pourraient être légitimement soulevés devant le juge.* » C'est la raison pour laquelle le Sénat a souhaité ne pas empêcher cette éventualité.

Le **8° du III** de l'article 7 *sexies* A (alinéa ④④) modifie le IV de l'article L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation.

Rappelons que dans le droit en vigueur, cet article précise le montant de l'indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, due par le propriétaire d'un immeuble frappé d'interdiction définitive d'habiter, lorsque la collectivité publique ou un organisme a relogé les occupants.

Le droit en vigueur prévoit que ce montant est défini dans la limite d'une somme égale à un an du loyer prévisionnel.

Or, M. Dominique Braye a estimé que « *l'application de cette disposition s'était avérée délicate et risquait d'entraîner des contentieux de la part de propriétaires indéclicats qui pourraient contester le montant de l'indemnité demandée au regard des frais engagés pour le relogement.* » C'est pourquoi le Sénat propose de fixer le montant de l'indemnité à un an de loyer du nouveau logement de l'occupant relogé.

D. Modifications apportées à la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970

Le IV de l'article 7 *sexies* A (alinéas ④⑤ à ④⑥) apporte des modifications rédactionnelles à la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre.

Le **a) du 1°** (alinéa ④⑦) et le **b) du 2°** (alinéa ④⑧) **du IV** simplifient la rédaction des articles 13 et 14 de la loi précitée, qui concernent les organismes pouvant être bénéficiaires de l'expropriation des immeubles insalubres irrémédiables pour pouvoir mener les opérations de résorption nécessaires.

Ainsi que l'a indiqué M. Dominique Braye, « *afin d'éviter l'énumération d'une liste, incomplète à chaque fois qu'une nouvelle structure est créée, [le Sénat propose] de viser tous organismes y ayant vocation, ce qui inclut, notamment, les*

nouvelles sociétés publiques locales d'aménagement, dont la création est proposée par l'article 4 ter B du présent projet de loi. »

Ces dispositions introduisent également dans la liste des personnes morales bénéficiaires de ce dispositif d'expropriation, exorbitant du droit commun, les sociétés d'économie mixte à participation majoritaire de l'État et ayant vocation à construire des logements sociaux, comme la Sonacotra.

Le b) et le c) du 1° (alinéas 48 à 51), le a) du 2° (alinéa 53) et le 3° (alinéas 55 et 56) étendent les modalités particulières d'expropriation des immeubles insalubres irrémédiables aux immeubles d'habitation sous arrêté de péril et sous ordonnance de démolition ou d'interdiction définitive d'habiter.

Ainsi que l'a précisé le rapporteur de la Commission des affaires économiques du Sénat, *« si ces immeubles peuvent être expropriés selon la procédure de droit commun, ils ne peuvent bénéficier des procédures spécifiques créées par la loi du 10 juillet 1970, dont l'objet est limité aux immeubles insalubres. En conséquence, dans le cadre d'une opération d'ensemble de résorption de l'habitat insalubre, il est actuellement nécessaire, soit de mener les expropriations nécessaires selon deux procédures différentes, ce qui allonge les délais et les risques contentieux, soit d'instruire un arrêté d'insalubrité sur un immeuble menaçant ruine déjà sous arrêté de péril, avec un risque de détournement de procédure. Dans les deux cas, la complication procédurale ne se justifie pas et allonge les délais opérationnels. »*

C'est pourquoi le Sénat propose de prévoir explicitement l'expropriation de ces immeubles dans le cadre de la loi du 10 juillet 1970, s'agissant d'immeubles interdits à l'habitation et dont la valeur vénale est identique qu'ils soient insalubres ou en péril.

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

Article 7 sexies

(article L. 145-23-1 [nouveau] du code de commerce)

Remise sur le marché des logements vacants situés au dessus des commerces

Adopté en première lecture, et issu d'une proposition du groupe de travail sur la modernisation du régime juridique des baux commerciaux et professionnels, l'article 7 *sexies* a pour objet de favoriser la remise sur le marché des logements vacants situés au dessus des commerces.

En effet, cet article insère un article L. 145-23-1 nouveau dans le code de commerce, qui autorise le propriétaire bailleur d'un bien immobilier comportant des locaux d'habitation à reprendre ces locaux s'ils ne sont pas utilisés à cet usage.

En seconde lecture, le Sénat n'a apporté qu'une modification rédactionnelle à l'alinéa ⑤ de cet article.

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

Après l'article 7 septies

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

Article 7 octies

(article 1407 *bis* [nouveau] du code général des impôts)

Assujettissement à la taxe d'habitation des logements vacants depuis plus de 5 ans

Adopté en première lecture par l'Assemblée nationale, à l'initiative de notre collègue Yves Simon, l'article 7 *octies* prévoyait initialement d'assujettir les logements vacants depuis plus de 5 ans au paiement de la taxe d'habitation. La taxe était majorée de cinquante pour cent pour les logements vacants depuis plus de dix ans.

Ce dispositif avait pour objectif de lutter contre la vacance des logements en milieu rural, où ne s'applique pas la taxe sur les logements vacants.

La taxe sur les logements vacants

La taxe annuelle sur les logements vacants est perçue dans les communes des agglomérations de plus de 200 000 habitants, au profit de l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH).

Elle a été instituée pour remédier au déséquilibre entre les offres et les demandes de logements, qui se fait au détriment des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées.

En seconde lecture, le rapporteur de la Commission des affaires économiques du Sénat a estimé nécessaire de rendre facultatif le dispositif de l'article 7 *octies*, afin de laisser le soin aux élus locaux de prendre la décision de mettre en œuvre ou pas le dispositif prévu à cet article.

En outre, afin d'éviter toute superposition de taxes poursuivant le même objectif de lutte contre la vacance des logements, il a proposé de prévoir que ce dispositif facultatif ne pourrait être mis en œuvre que dans les communes où la taxe sur les logements vacants n'est pas applicable.

Le 1^o de l'article 7 *octies* dans sa version issue du Sénat insère un article 1407 *bis* dans le code général des impôts.

Le **premier alinéa de l'article 1407 *bis*** (alinéa ③) dispose que les communes qui ne sont *pas assujetties à la taxe sur les logements vacants peuvent, sur délibération du conseil municipal*, assujettir à la taxe d'habitation, pour la part communale et celle revenant aux établissements publics de coopération intercommunale sans fiscalité propre, les logements vacants depuis plus de cinq ans au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. La vacance s'apprécie selon les modalités que pour l'application de la taxe sur les logements vacants : ainsi, n'est pas considéré comme vacant un logement dont la durée d'occupation est supérieure à trente jours consécutifs. En outre, la taxe n'est pas due en cas de vacance indépendante de la volonté du contribuable.

Le **deuxième alinéa de l'article 1407 *bis*** (alinéa ④) prévoit que les abattements, exonérations et dégrèvements prévus au profit des redevables de la taxe d'habitation ne sont pas applicables au dispositif du présent article.

Le **troisième alinéa de l'article 1407 *bis*** (alinéa ⑤) précise qu'en cas d'imposition erronée liée à l'appréciation de la vacance, les dégrèvements en résultant sont à la charge de la commune.

Le 2^o de l'article 7 *octies* (alinéas ⑥ et ⑦) complète le premier alinéa du I de l'article 1408 du code général des impôts, qui prévoit actuellement que la taxe d'habitation est établie au nom des personnes qui ont, à quelque titre que ce soit, la disposition ou la jouissance des locaux imposables, par une phrase disposant que pour l'application de l'article 7 *nonies* du présent projet de loi, l'imposition est établie au nom du propriétaire, de l'usufruitier, du preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou de l'emphytéose qui dispose du local depuis le début de la période de vacance.

Votre rapporteur est tout à fait favorable à ces modifications, et ce, pour deux raisons :

– tout d'abord, il existe des zones du territoire où la vacance des logements ne constitue pas véritablement un problème et où le dispositif serait par conséquent inutile ;

– ensuite, cela est tout à fait cohérent avec les modifications que le rapporteur vous propose aux articles 4 *quinquies* et 4 *septies* du présent projet de loi, qui constituent également des dispositifs fiscaux, et que votre rapporteur vous propose de rendre facultatifs, le législateur laissant ainsi le soin aux élus locaux de décider de l'opportunité de recourir à ces outils pour mettre un terme à la pénurie de logements dans leurs communes.

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

Article 7 nonies

Création d'un permis de mise en location

Adopté en première lecture par l'Assemblée nationale sur proposition de la Commission, l'article 7 *nonies* instaure un « permis de louer » afin de lutter contre l'indécence des logements et les pratiques des « marchands de sommeil ».

Le dispositif voté initialement par l'Assemblée prévoyait un certificat obligatoire de mise en location de tout ou partie des immeubles de plus de 30 ans situés en zone urbaine sensible. Il était prévu que ce certificat serait délivré par le maire de la commune concernée, à la suite d'un contrôle technique d'habitabilité effectué avec le concours d'associations ou d'organismes agréés, à condition que le logement satisfasse à des exigences de décence et de salubrité et de décence définies par décret. Enfin, il était prévu que le propriétaire ne pourrait bénéficier du paiement des allocations de logement en tiers payant qu'en cas d'obtention de ce certificat.

Votre rapporteur avait estimé que ce dispositif complétait utilement les dispositions de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dont certaines dispositions figurent à l'article 1719 du code civil et à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, tout en prévoyant, par le biais de la suspension du tiers payant, une sanction efficace en cas de non respect de ces dispositions.

L'article 187 de la loi « SRU »

Cet article prévoit l'obligation pour les bailleurs de louer à leurs locataires des logements décents ne laissant apparaître aucun risque manifeste pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et dotés des éléments les rendant conformes à l'usage d'habitation.

Le pouvoir réglementaire, par le biais du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, a défini les critères de décence des logements, s'agissant notamment de la sécurité et de la santé des locataires, du confort et de la taille de ces logements.

La loi prévoit que les logements ne satisfaisant pas à ces exigences, doivent être, à la demande des locataires, mis aux normes par leurs propriétaires. Le versement des allocations logement familiales (ALF) et des allocations de logement sociales (ALS) au locataire suppose qu'il occupe un logement décent.

En seconde lecture, le rapporteur de la Commission des affaires économiques du Sénat a jugé nécessaire d'amender le dispositif voté par l'Assemblée, afin :

- de ne pas limiter le dispositif aux zones urbaines sensibles,
- de ne pas créer de procédures trop complexes, s'agissant notamment de la déclaration d'intention de louer, initialement prévue par l'Assemblée nationale,
- d'éviter tout impact négatif sur le marché locatif, actuellement fort peu dynamique.

C'est pourquoi le Sénat a rendu le dispositif expérimental, en application de l'article 37-1 de la Constitution, qui dispose que la loi et le règlement peuvent comporter, pour un objet et une durée limités, des dispositions à caractère expérimental.

Les 1. à 5. du I définissent les modalités de délivrance et le contenu du permis de mise en location :

Le **1. du I** de l'article 7 *nonies* (alinéa ①) dispose qu'à titre expérimental et pour une durée de cinq ans, les communes de plus de 50 000 habitants et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) dotés d'une fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, compétents en matière d'habitat, peuvent soumettre toute nouvelle mise en location d'un logement situé dans un immeuble de plus de trente ans à la délivrance d'un permis de mise en location.

Le **2. du I** (alinéa ②) prévoit que le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI délimite, par délibération motivée, les secteurs, ou, au sein de ces secteurs, les catégories d'immeubles pour lesquels cette obligation est instaurée. La délibération précise la date d'entrée en vigueur du dispositif, qui ne peut être fixée dans un délai inférieur à six mois à compter de la date de la délibération, ainsi que le lieu de dépôt de la demande du permis.

Le **3. du I** (alinéa ③) dispose que le permis, délivré par le maire ou par le président de l'organe délibérant de l'EPCI, doit être demandé par le bailleur pour toute mise en location. Le permis n'est délivré que si le logement correspond aux normes légales de décence.

Le premier alinéa du **4. du I** (alinéa ④) précise que le dépôt de la demande de permis fait l'objet d'un récépissé. En l'absence de réponse du maire ou du président de l'organe délibérant dans un délai de 6 mois à compter de la délivrance du récépissé, le bailleur peut mettre le logement en location. En cas de refus de délivrance du permis, le bailleur ne peut mettre le logement en location, sauf à le rendre conforme aux caractéristiques de décence mentionnées ci-dessus. Le maire ou le président d'EPCI délivre le permis après s'être assuré de la mise en conformité des locaux.

Le deuxième alinéa du **4. du I** (alinéa ⑤) dispose que le permis, délivré expressément ou tacitement, est valable pendant toute la durée de l'expérimentation. Cependant, sa délivrance n'empêche pas les locataires de saisir la commission départementale de conciliation, chargée, en application de la loi n° 89-462 précitée, de régler les litiges opposant bailleurs et locataires, ni d'exiger des bailleurs la mise en conformité de leur logement aux normes de décence en vigueur, ainsi que le prévoit l'article 20-1 de la même loi.

Le premier alinéa du **5. du I** (alinéa ⑥) dispose que le permis de mise en location ou le récépissé de la demande en cas d'absence de réponse est annexé au contrat de bail.

Le deuxième alinéa du 5. du I (alinéa ⑦) précise que les organismes payeurs des aides personnelles au logement et le fonds de solidarité pour le logement sont destinataires des permis délivrés et des refus de délivrances.

Le troisième alinéa du 5. du I (alinéa ⑧) précise que tout occupant de locaux loués en méconnaissance des dispositions du présent article est réputé de bonne foi et ne peut être expulsé de ce fait. Il peut saisir la commission départementale de conciliation, ou exiger du bailleur la mise aux normes de son logement. Il peut également bénéficier des aides au logement. Cela étant, s'agissant du bailleur, le bénéfice du paiement en tiers payant des aides personnelles au logement (APL) suppose qu'il dispose d'un permis de mise en location.

Le 6., le 7. et le 8. du I définissent les modalités d'expérimentation du permis de mise en location :

Le 6. du I (alinéa ⑨) limite l'expérimentation du dispositif du présent article aux collectivités disposant effectivement des services et des moyens matériels nécessaires à sa mise en œuvre soit :

- aux communes de plus de 50 000 habitants,
- et aux EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant plus de 15 000 habitants, compétents en matière d'habitat.

L'expérimentation se fait sur la base du volontariat de ces collectivités qui « peuvent se porter candidates ».

Le 7. du I (alinéa ⑩) prévoit qu'un décret fixe la liste des communes et des EPCI retenus pour l'expérimentation du dispositif, dans les limites fixées au 6.

Enfin, le 8. du I (alinéa ⑪) prévoit que dans un délai de six mois avant le terme de l'expérimentation, le Gouvernement remet au Parlement un rapport d'évaluation assorti des observations des communes et EPCI concernés.

Les II (alinéa ⑫) et III (alinéas ⑬ à ⑰) de l'article 7 *nonies* sont des dispositions ajoutées par le Sénat en seconde lecture, visant à simplifier les règles de référence en matière de décence. En effet, actuellement, il existe, en la matière :

– d'une part, un décret n° 87-149 du 6 mars 1987, fixant les conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location, pris en application de l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, et dont M. Dominique Braye a jugé les dispositions obsolètes ;

– d'autre part, les dispositions du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, pris en application des dispositions de la loi « SRU » modifiant l'article 6 de la loi n° 89-462.

Le Sénat a donc substitué à la référence au décret n° 87-149, dans les lois n° 86-1290 et n° 89-462, la référence au décret n° 2002-120.

S'agissant du permis de louer, votre rapporteur estime que les propositions formulées par le Sénat tiennent compte des moyens humains et techniques dont disposent les collectivités pour mettre en œuvre le dispositif du présent article. Il conçoit qu'il soit notamment impossible aux petites communes de délivrer de tels permis, et que cela ne soit pas nécessairement indispensable sur le territoire, le phénomène d'indécence des logements sévissant surtout dans les anciens centres-villes de grandes agglomérations.

En outre, il estime que le recours à l'expérimentation est tout à fait souhaitable s'agissant d'un dispositif aussi novateur, d'autant plus que la Commission l'avait également préconisé s'agissant de la création, à l'article 4 *ter* B du présent projet de loi, de sociétés publiques locales d'aménagement. L'expérimentation présente en outre l'avantage de la souplesse, les collectivités intéressées ayant ainsi la faculté d'en aviser le Gouvernement, chargé de préciser par décret quelles seront les collectivités concernées par le dispositif.

La Commission, suivant l'avis défavorable de votre rapporteur, a *rejeté* trois amendements de M. Jean-Yves Le Bouillonnet, l'un créant un dispositif de contrôle et de sanction en matière d'hygiène et de santé, un deuxième élargissant les possibilités d'expérimentation du permis de louer aux communes de plus de 15 000 habitants, le dernier instituant une expérimentation sur un permis de mise en copropriété.

Votre rapporteur, soutenu par le Président Patrick Ollier, a expliqué qu'il adhérerait à l'idée de créer un contrôle sanitaire préalable, mais que celle-ci avait déjà trouvé une traduction dans le projet de loi ; qu'en outre, il était délicat d'introduire des sanctions dans un dispositif expérimental ; qu'enfin le permis de mise en copropriété recouvrait le dispositif de la proposition de loi n° 2063 de Mme Martine Aurillac et plusieurs de ses collègues relative au droit de préemption des locataires en cas de vente d'un immeuble, déposée le 9 février 2005.

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

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS RELATIVES AUX BAILLEURS SOCIAUX

La plupart des articles du chapitre IV restent en discussion après la deuxième lecture au Sénat. Celui-ci a en outre introduit quatre articles nouveaux dont certains regroupent des dispositions figurant auparavant ailleurs dans le texte du projet.

Article 8

Habilitation du Gouvernement à réformer par ordonnance le statut des OPHLM et des OPAC

Issu du projet de loi initial, l'article 8 habilite le Gouvernement à légiférer par voie d'ordonnance, afin de réformer le statut des offices publics d'HLM (OPHLM) et des offices publics d'aménagement et de construction (OPAC), en créant un statut unique d'office public de l'habitat (OPH), constituant un établissement public à caractère industriel et commercial.

Dans la mesure où il s'agit d'une habilitation à légiférer par ordonnance, cet article a fait l'objet de modifications mineures au cours de la navette parlementaire. En première lecture, l'Assemblée a notamment amélioré la rédaction de cet article.

En seconde lecture, le Sénat a apporté une modification au dernier alinéa de l'article 8 (alinéa ⑩) afin de tenir compte du calendrier probable d'entrée en vigueur du présent projet de loi. Suivant son rapporteur, M. Dominique Braye, le Sénat a prévu que le projet de loi de ratification serait déposé dans un délai de quatre mois, au lieu de six, à compter de la publication de l'ordonnance.

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

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

Article 8 bis AA (nouveau)

Conditions d'application du taux réduit de taxation à l'impôt sur les sociétés pour les plus-values réalisées par les SEM lors de la cession d'immeubles

Adopté par le Sénat en seconde lecture à l'initiative de M. Jean-Léonce Dupont, cet article permet aux sociétés d'économie mixte de bénéficier d'un taux réduit d'impôt sur les sociétés de 16,5 %, pour les plus-values qu'elles réalisent lors de la ventes d'immeubles, à condition qu'elles réaffectent le montant de ces plus-values au financement d'opérations de construction, d'acquisition, d'acquisition-amélioration ou de réhabilitation de logements locatifs sociaux.

L'objectif de ce dispositif consiste à favoriser la construction de logements locatifs sociaux : en effet, la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation

pour la cohésion sociale prévoit la construction par les SEM de 33 000 logements sociaux.

Or, depuis 2006, les SEM sont assujetties à un nouveau régime d'imposition sur les sociétés, les exonérant d'impôt pour les activités qu'elles exercent au titre du service d'intérêt général du logement social, et alignant le régime fiscal applicable à leur activité locative sur celui applicable aux organismes HLM.

Le **paragraphe I** de cet article (alinéas ① à ⑦) modifie l'article 210 E du code général des impôts afin d'appliquer un taux réduit d'impôt sur les sociétés aux plus values dégagées par les SEM lors de la vente d'immeubles, à condition que ces plus-values soient réinvesties dans un délai de trois ans dans la construction, l'acquisition, la réhabilitation ou la rénovation de logements sociaux.

Le non respect de cette obligation entraîne l'application d'une amende dont le montant est égal à 25 % de la valeur de cession de l'actif pour lequel l'engagement n'a pas été respecté.

Un décret précise les conditions d'application de ces dispositions.

Le **paragraphe II** de cet article (alinéas ⑧ à ⑪) apporte en conséquence des modifications d'ordre rédactionnel aux dispositions de l'article 1764 du code général des impôts, qui définit l'amende applicable en cas de non respect des engagements de réaffectation des plus values auxquelles est appliqué un taux réduit d'impôt sur les sociétés, sur le fondement de l'article 210 E du même code.

Le **paragraphe III** (alinéas ⑫ à ⑱) étend aux SEM les compétences de la caisse de garantie du logement locatif social, qui, dans le droit actuel :

– contribue, notamment par des concours financiers, à la prévention des difficultés financières et au redressement des organismes d'habitations à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte pour ce qui concerne leur activité locative sociale, pour leur permettre en particulier d'assurer la qualité de l'habitat ;

– accorde des concours financiers destinés à favoriser la réorganisation des organismes d'habitations à loyer modéré et leur regroupement. Elle finance des actions de formation ou de soutien technique au profit des organismes d'habitations à loyer modéré pour leur permettre de mener des actions ou opérations de renouvellement urbain.

L'objectif du III consiste en particulier à permettre à la Caisse d'aider financièrement les SEM à se réorganiser, notamment en participant aux travaux de la commission de réorganisation, qui connaît des opérations de rapprochement entre bailleurs sociaux – organismes HLM ou SEM.

Le 4° du **paragraphe III** (alinéas ⑲ à ⑳) prévoit que les SEM cotisent, à l'instar des organismes HLM, à cette caisse.

Le **paragraphe IV** (alinéas ⑲ et ⑳) prévoit l'entrée en vigueur des dispositions du 1^o et du 2^o du III à compter du 1^{er} janvier 2007, et du 4^o du III, à compter du 1^{er} janvier 2008. Pour les SEM ayant anticipé la réforme de leur régime fiscal et l'ayant mis en œuvre dès 2005, au lieu de 2006, le 4^o du III sera applicable dès le 1^{er} janvier 2007.

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

Article 8 bis B (nouveau)

Extension de l'exonération de la contribution sociale de solidarité aux sociétés d'économie mixte de construction ou d'aménagement pour les activités qu'elles réalisent dans le cadre des missions de service d'intérêt général

Adopté en seconde lecture par le Sénat, par le biais d'un amendement de M. Jean-Léonce Dupont et les membres du groupe « Union centriste », sous-amendé par le Gouvernement, l'article 8 *bis* B a pour objet d'étendre aux sociétés d'économie mixte de construction et d'aménagement l'exonération de contribution sociale de solidarité dont bénéficient les sociétés privées d'HLM.

En effet, dans le droit actuel, le 1^o de l'article L. 651-2 du code de la sécurité sociale prévoit que les sociétés d'HLM et les sociétés de crédit immobilier sont exonérées de cette contribution.

Selon les informations fournies à votre rapporteur par le Gouvernement, cette précision ne serait pas nécessaire s'agissant des offices d'HLM (offices publics d'aménagement et de construction, et offices publics d'HLM) dans la mesure où le fait générateur de cette contribution est l'assujettissement à la TVA, et que les activités de ces offices ne sont pas assujetties à cet impôt.

En revanche, il convenait, selon l'auteur de l'amendement, de le préciser pour les SEM de construction ou d'aménagement. Le Gouvernement a accepté cet amendement sous réserve que l'on précise que les SEM de construction ou d'aménagement ne sont exonérées de cette contribution que pour les activités qu'elles réalisent dans le cadre des missions de service d'intérêt général qu'elles exercent, c'est-à-dire, en d'autres termes, pour leurs activités non concurrentielles.

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

Article 8 ter A (nouveau)

(article L. 443-11-1 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation)

Vente de logements foyers par les organismes HLM aux collectivités territoriales, à leurs groupements, aux centres d'action sociale et aux organismes sans but lucratif

Inséré en seconde lecture par le Sénat dans le projet de loi, l'article 8 *ter* A reprend, au sein du chapitre consacré aux bailleurs sociaux, une disposition adoptée par l'Assemblée nationale à l'initiative de votre rapporteur, à l'article 5 *quinquies*, et que le Sénat a souhaité déplacer pour des raisons de cohérence rédactionnelle.

Cet article permet aux organismes d'HLM de vendre leurs logements foyers ⁽¹⁾ à des collectivités territoriales ou à leurs groupements, à des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale ou à des organismes sans but lucratif.

Dans la mesure où le Sénat n'a pas modifié le dispositif adopté par l'Assemblée nationale en première lecture, votre rapporteur vous propose d'adopter cet article sans modification de fond mais dans une nouvelle rédaction.

La Commission a *adopté* un amendement de *rédaction globale* du rapporteur permettant d'adapter aux logements-foyers les règles régissant la cession des logements appartenant aux organismes d'HLM (**amendement n° 19**).

Article 8 ter

(article L. 443-11-1 du code de la construction et de l'habitation)

Extension des compétences des organismes HLM

En première lecture, le Sénat a inséré l'article 8 *ter* dans le projet de loi, afin de permettre aux offices publics d'aménagement et de construction, aux sociétés anonymes d'HLM et aux sociétés coopératives d'HLM de construire, d'acquérir, de réaliser des travaux et de gérer des immeubles à usage d'habitation au profit des fonctionnaires de gendarmerie, de police, ou des personnels pénitentiaires. L'Assemblée nationale a amélioré la rédaction de cet article.

En seconde lecture, sur proposition de M. Dominique Braye, le Sénat a regroupé au sein de l'article 8 *ter* l'ensemble des dispositions du projet de loi concernant les compétences des organismes HLM, figurant au sein du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation. En conséquence, le Sénat a supprimé les articles 5 *quinquies*, 8 *quinquies*, 8 *sexies* B, 8 *sexies* C et 8 *sexies* D.

⁽¹⁾ Sur la notion de logements foyers, cf. supra le commentaire de l'article 4 octies du projet de loi.

Les dispositions adoptées par l'Assemblée nationale en première lecture et regroupées par le Sénat au sein de l'article 8 *ter* :

– les dispositions prévues initialement à cet article en matière d'immeubles à usage d'habitation pour les fonctionnaires de gendarmerie, de police ou pour les personnels pénitentiaires (alinéas ⑩, ⑭ et ⑮) ;

– les dispositions de l'article 5 *septies*, qui concernait la suppression de garantie de financement et d'acquisition des locaux non vendus en cas d'opération d'accession à la propriété réalisées par les sociétés coopératives HLM (alinéa ⑰) ;

– les dispositions de l'article 8 *quinquies*, définissant la compétence de syndic des SA de HLM et des sociétés coopératives HLM (alinéas ⑦ et ⑧, alinéas ⑱ et ⑲, et alinéas ⑳ et ㉑) ;

– les dispositions du II et du III de l'article 8 *sexies* B, qui visent la compétence des organismes HLM pour réaliser des immeubles vendus en l'état futur d'achèvement pour des opérations de dissociation de l'usufruit locatif et de la nue-propriété (alinéas ㉒ et ㉓, et alinéas ㉔ et ㉕) ;

– les dispositions de l'article 8 *sexies* C, qui permettent aux organismes HLM de construire des immeubles vendus en l'état futur d'achèvement au profit d'autres organismes HLM (alinéas ⑥ et ⑦, alinéa ㉖, et alinéa ㉗) ;

– et les dispositions de l'article 8 *sexies* D, qui ont trait à l'exercice de la compétence d'aménageur par les sociétés coopératives d'HLM sans agrément (alinéa ㉘).

Le 1° de l'article 8 *ter* (alinéas ② à ⑱) vise les compétences des offices HLM.

Le **a) du 1°** (alinéas ③ et ④) est issu d'un sous-amendement du Gouvernement permettant aux offices HLM de construire des résidences hôtelières à vocation sociale.

Le régime juridique applicable à ces résidences est défini à l'article 11 AA du présent projet de loi, qui crée, au sein du code de la construction et de l'habitation, un article L. 631-11 nouveau, qui dispose que « *la résidence hôtelière à vocation sociale est un établissement commercial d'hébergement agréé par le préfet du département dans lequel il est implanté, et non soumis à l'autorisation d'exploitation visée à l'article L. 720-5 du code de commerce. Elle est constituée d'un ensemble homogène de logements autonomes équipés et meublés, offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle qui peut éventuellement l'occuper à titre de résidence principale.* »

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

Le **b) du 1°** (alinéas ⑤ et ⑥) reprend, s'agissant des offices d'HLM, les dispositions de l'article 8 *sexies* C, qui permettraient aux organismes HLM de construire des immeubles vendus en l'état futur d'achèvement au profit d'autres organismes HLM.

Le **c) du 1°** (alinéas ⑦ et ⑧) est issu d'un sous-amendement adopté au Sénat, qui permet aux organismes HLM d'être syndics de copropriété ou administrateurs de biens de logements situés dans des immeubles construits par eux-mêmes, par d'autres organismes HLM, par des collectivités locales, par des SEM, des organismes sans but lucratif, ou par l'association Foncière logement.

Le deuxième alinéa du **d) du 1°** (alinéa ⑩), introduit dans le projet de loi par le Sénat à l'initiative de M. Dominique Braye, est de nature rédactionnelle.

Le troisième alinéa du **d) du 1°** (alinéa ⑪) reprend les dispositions prévues initialement à cet article en matière d'immeubles à usage d'habitation pour les fonctionnaires de gendarmerie, de police ou pour les personnels pénitentiaires.

Le **e) du 1°** (alinéas ⑫ et ⑬) reprend les dispositions de l'article 8 *sexies* B, qui visent la compétence des offices d'HLM pour réaliser des immeubles vendus en l'état futur d'achèvement pour des opérations de dissociation de l'usufruit locatif et de la nue-propiété.

Le **f) du 1°** (alinéa ⑭) est de nature rédactionnelle.

Le **g) du 1°** (alinéas ⑮ et ⑯) constitue des dispositions de coordination avec l'article 5 *sexies* du projet de loi, qui crée des sociétés civiles immobilières de capitalisation d'accession progressive à la propriété.

Le 2° de l'article 8 *ter* (alinéas ⑰ à ⑲) a trait aux compétences des sociétés anonymes d'HLM.

Le deuxième alinéa du **a) du 2°** (alinéa ⑱) reprend les dispositions de l'article 8 *quinquies*, définissant les compétences de syndic de copropriété des SA d'HLM.

Le troisième alinéa du **a) du 2°** (alinéa ⑳) reprend, s'agissant des SA d'HLM, les dispositions de l'article 8 *sexies* C, qui permettent aux organismes HLM de construire des immeubles vendus en l'état futur d'achèvement au profit d'autres organismes HLM.

Le quatrième alinéa du **a) du 2°** (alinéa ㉑) est issu du sous-amendement du Gouvernement mentionné ci-dessus, et permet aux SA d'HLM de construire des résidences hôtelières à vocation sociale (cf. commentaire de l'article 11 AA infra).

Le deuxième alinéa du **b) du 2°** (alinéa ㉒), adopté à l'initiative de M. Dominique Braye, est de nature rédactionnelle.

Le troisième alinéa du **b) du 2°** (alinéa ⑳) reprend, s'agissant des SA d'HLM, les dispositions prévues initialement à l'article 8 *ter* en matière d'immeubles à usage d'habitation pour les fonctionnaires de gendarmerie, de police ou pour les personnels pénitentiaires.

Le **c) du 2°** (alinéas ㉕ et ㉖) reprend les dispositions de l'article 8 *sexies* B, définissant la compétence des SA d'HLM pour réaliser des immeubles vendus en l'état futur d'achèvement pour des opérations de dissociation de l'usufruit locatif et de la nue-propriété.

Le **d) du 2°** (alinéa ㉗) est de nature rédactionnelle.

Le **e) du 2°** (alinéas ㉘ et ㉙) est une disposition de coordination avec l'article 5 *sexies* du projet de loi, qui crée des sociétés civiles immobilières de capitalisation d'accession progressive à la propriété.

Le 3° de l'article 8 *ter* (alinéas ㉚ à ㉜) étend les compétences des sociétés coopératives d'HLM.

Le **a) du 3°** (alinéas ㉛ et ㉜), issu du sous-amendement du Gouvernement mentionné ci-dessus, permet aux sociétés coopératives d'HLM de construire des résidences hôtelières à vocation sociale (cf. infra le commentaire de l'article 11 AA).

Le **b) du 3°** (alinéa ㉝) reprend, au sein de l'article 8 *ter*, les dispositions de l'article 8 *sexies* D, qui ont trait à l'exercice de la compétence d'aménageur par les sociétés coopératives d'HLM sans agrément.

Le deuxième alinéa du **c) du 3°** (alinéa ㉞) reprend, s'agissant des sociétés coopératives d'HLM, les dispositions prévues initialement à l'article 8 *ter* en matière d'immeubles à usage d'habitation pour les fonctionnaires de gendarmerie, de police ou pour les personnels pénitentiaires.

Le troisième alinéa du **c) du 3°** (alinéa ㉟) reprend certaines des dispositions de l'article 8 *sexies* C, qui permettent aux sociétés coopératives HLM de construire des immeubles vendus en l'état futur d'achèvement au profit d'autres organismes HLM.

Le **d) du 3°** (alinéa ㊱) reprend les dispositions de l'article 5 *septies*, qui concernait la suppression de garantie de financement et d'acquisition des locaux non vendus en cas d'opération d'accession à la propriété réalisées par les sociétés coopératives HLM.

Le **e) du 3°** (alinéas ㊲ et ㊳) reprend, s'agissant des sociétés coopératives d'HLM, les dispositions de l'article 8 *quinquies*, définissant leur compétence de syndic de copropriété.

Le deuxième alinéa du **f) du 3°** (alinéa ㊴) reprend, au sein de l'article 8 *ter*, les dispositions de l'article 8 *sexies* B, qui visent la compétence des sociétés

coopératives d'HLM pour réaliser des immeubles vendus en l'état futur d'achèvement pour des opérations de dissociation de l'usufruit locatif et de la nue-propriété.

Le troisième alinéa du **f) du 3°** (alinéa ④) est une disposition de coordination avec l'article 5 *sexies* du projet de loi, qui crée des sociétés civiles immobilières de capitalisation d'accession progressive à la propriété.

Enfin, le quatrième alinéa du **f) du 3°** (alinéa ⑤) prévoit que les sociétés anonymes coopératives de production d'HLM font procéder périodiquement à l'examen analytique de leur situation financière et de leur gestion.

Il est prévu qu'un décret en Conseil d'État, pris après avis du Conseil supérieur des HLM, détermine les modalités de mise en œuvre de la procédure de révision coopérative ainsi que les conditions d'agrément garantissant le pluralisme de son exercice et le respect des principes coopératifs.

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

Article 8 quater A (nouveau)

(article L. 445-8 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation)

Faculté pour les unions d'économie sociale de conclure des conventions globales de patrimoine avec l'État

Adopté par le Sénat en seconde lecture à l'initiative de Mme Valérie Létard et de M. Thierry Repentin, l'article 8 *quater* A permet aux unions d'économie sociale de conclure des conventions globales de patrimoine, tout en leur permettant de bénéficier du soutien de la caisse de garantie du logement locatif social.

Les organismes appartenant aux unions d'économie sociale sont agréés pour construire des logements « très » sociaux, et détiennent, acquièrent ou prennent à bail des logements qu'ils conventionnent.

Étant, pour la plupart, assujettis à un statut associatif, ils louent ensuite ces logements à des personnes défavorisées, en pratiquant une gestion locative adaptée ou un accompagnement social à l'insertion.

Ils ont suscité la création d'unions d'économie sociale⁽¹⁾ pour assurer le portage de ce patrimoine et isoler, pour des raisons économiques, cette activité dans une structure spécifique.

Ces organismes bénéficient progressivement des mêmes financements du logement très social que les organismes HLM ou les SEM et répondent globalement aux mêmes droits et obligations.

⁽¹⁾ Ces unions sont notamment visées à l'article L. 365 - 1 du code de la construction et de l'habitation.

Cependant, les unions d'économie sociale, qui bénéficient du même régime fiscal que les organismes HLM, ne peuvent actuellement bénéficier de deux mécanismes existant en faveur des organismes HLM et des SEM :

- les conventions globales de patrimoine,
- et la caisse de garantie du logement locatif social.

Rappelons que le conventionnement global a été mis en place par le I de l'article 63 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, codifié au chapitre V du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation.

Les conventions globales de patrimoine, définies à l'article L. 445-1 du code précité, peuvent être conclues, pour six ans, entre les organismes HLM et l'État : à la différence du conventionnement APL, ces conventions concernent l'ensemble du patrimoine de ces organismes, et vise leur politique de gestion et d'investissement.

L'objectif du dispositif consiste à offrir aux organismes d'HLM des conditions de gestion plus souples de leurs immeubles en dérogeant aux règles régissant les plafonds de ressources et les loyers sous réserve d'engagements en faveur de l'accès au logement des plus démunis, et en matière de mixité de sociale.

Or, les subventions d'aide à l'élaboration des plans de patrimoine ont été récemment ouvertes aux unions d'économie sociale à gestion désintéressée. Cette possibilité peut les conduire à une démarche de conventionnement global de leur patrimoine, que la loi ne permet pas. Afin de réduire leurs spécificités par rapport aux SEM et aux HLM, il est proposé de permettre l'ouverture au conventionnement global aux UES agréées.

Le présent article permet en outre de faciliter l'organisation de la prévention des difficultés des unions d'économie sociale, d'encourager leur développement et de garantir à terme leur sécurité. En effet, la caisse de garantie du logement locatif social a pour objet de sécuriser et prévenir les difficultés des organismes HLM et des SEM.

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

Article 8 quater

(articles L. 423-10, L. 423-11 et L. 423-11-1 à L. 423-11-3 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation)

Gouvernance des sociétés anonymes d'HLM

Adopté en première lecture par le Sénat, cet article a pour objet d'encadrer la gouvernance des sociétés anonymes d'HLM, afin d'éviter que les représentants

des collectivités territoriales présents au sein des conseils d'administration de ces sociétés ne soient pas condamnés pour prise illégale d'intérêt.

Sans remettre en cause l'objectif visé par le Sénat, l'Assemblée nationale a adopté un amendement de rédaction globale de cet article, afin de transposer aux organismes HLM les règles en vigueur dans le code de commerce et s'appliquant à la gouvernance des conseils de surveillance.

En seconde lecture, le Sénat, tout en adhérant à l'esprit des modifications proposées par l'Assemblée nationale, a de nouveau modifié la rédaction de cet article, à l'initiative de sa Commission des affaires économiques. L'objectif de cette nouvelle rédaction consiste notamment à prévoir des dispositions obligeant les personnes ayant eu connaissance d'une convention réglementée faisant l'objet d'une obligation d'autorisation préalable d'en informer le président du conseil d'administration.

Le **premier alinéa** (alinéa ①) de l'article 8 *quater* propose de modifier le code de la construction et de l'habitation. Le 1^o de cet article (alinéa ②) comporte des dispositions de coordination rédactionnelle.

Le 2^o (alinéas ③ et ④) propose une nouvelle rédaction de l'article L. 423-10 du code précité.

Article L. 423-10 du code de la construction et de l'habitation

Autorisation préalable du conseil d'administration ou du conseil de surveillance en cas de signature d'une convention entre un organisme HLM et l'un des membres de ce conseil

L'article L. 423-10 dans sa rédaction issue du projet de loi (alinéa ④) dispose que toute convention, conclue directement ou par personne interposée entre un organisme HLM et un de ses dirigeants, un de ses salariés, un de ses administrateurs, un des membres du conseil de surveillance ou une personne morale dans laquelle un de ses dirigeants, un de ses salariés, un de ses administrateurs ou membres du conseil de surveillance exerce des fonctions d'administrateur, de membre du conseil de surveillance ou de dirigeant est subordonnée à l'autorisation préalable du conseil d'administration ou du conseil de surveillance de l'organisme.

Article L. 423-11 du code de la construction et de l'habitation

Autorisation préalable du conseil d'administration ou du conseil de surveillance en cas de signature d'une convention entre un organisme HLM et l'un de ses dirigeants ou une entreprise

Le 3^o (alinéas ⑤ à ⑧) propose une nouvelle rédaction de l'article L. 423-11 du code précité.

Le **premier alinéa de l'article L. 423-11**, dans sa rédaction issue du projet de loi (alinéa ⑥) dispose que les sociétés d'habitations à loyer modéré soumettent à l'autorisation préalable de leur conseil d'administration ou de leur conseil de surveillance les conventions réglementées en application des dispositions du code de commerce résultant de l'adoption de la loi n° 2001-420 du 15 mai 2001 relative aux nouvelles régulations économiques.

Le nouveau régime des conventions réglementées depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2001-420 du 15 mai 2001 relative aux nouvelles régulations économiques (NRE)

L'objectif de ce nouveau régime consiste à renforcer l'information des actionnaires sur le fonctionnement interne de la société, dans un souci de transparence.

Dans les sociétés anonymes, certaines conventions doivent, préalablement à leur conclusion, être autorisées par le conseil d'administration ou le conseil de surveillance, puis approuvées par l'assemblée générale annuelle des actionnaires sur rapport spécial du commissaire aux comptes.

La loi « NRE » n'a pas modifié la procédure d'autorisation préalable, mais a étendu sensiblement le champ d'application du contrôle des conventions réglementées.

Le **deuxième alinéa** (alinéa ⑦) précise que toute convention intervenant directement ou par personne interposée entre un organisme public d'habitations à loyer modéré et son directeur général, l'un de ses directeurs ou l'un de ses administrateurs doit être soumise à l'autorisation préalable du conseil d'administration. Les conventions auxquelles une des personnes visées au présent alinéa est indirectement intéressée sont également soumises à autorisation préalable.

Le **troisième alinéa** (alinéa ⑧) dispose que sont également soumises à autorisation préalable les conventions intervenant entre un organisme public d'habitations à loyer modéré et une entreprise si le directeur général, l'un des directeurs ou l'un des administrateurs de l'organisme est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, membre du conseil de surveillance ou, de façon générale, dirigeant de cette entreprise.

Article L. 423-11-1 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation

Inapplicabilité du régime d'autorisation des conventions aux conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales

Le 4° de l'article 8 *quater* (alinéas ⑨ à ⑭) insère notamment un article L. 423-11-1 nouveau dans le code de la construction et de l'habitation.

Le **premier alinéa** de l'article L. 423-11-1 nouveau (alinéa ⑩) dispose que les articles L. 423-10 et L. 423-11 ne sont pas applicables aux conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

Rappelons que les opérations courantes sont les opérations effectuées de manière habituelle par la société dans le cadre de son activité. Les conventions

sont conclues à des conditions normales à partir du moment où les opérations ne sont pas réalisées à des conditions préférentielles, notamment de prix.

Le **deuxième alinéa** de l'article (alinéa ⑪) précise que ces conventions sont communiquées par l'intéressé au président du conseil d'administration, à l'exception de celles qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties. La liste et l'objet de ces conventions sont communiqués par le président aux membres du conseil d'administration.

Article L. 423-11-2 (nouveau) du code de la construction et de l'habitation

Non participation au vote du conseil d'administration pour les dirigeants demandant une autorisation de signature d'une convention

L'article L. 423-11-2 nouveau (alinéa ⑫) dispose que l'intéressé est tenu d'informer le conseil dès qu'il a connaissance d'une convention soumise à l'article L. 423-11. Il ne peut prendre part au vote sur l'autorisation sollicitée.

Article L. 423-11-3 (nouveau) du code de la construction et de l'habitation

Annulation des conventions non autorisées

Le **premier alinéa** de l'article L. 423-11-3 du code de la construction et de l'habitation (alinéa ⑬) prévoit que sans préjudice de la responsabilité de l'intéressé, les conventions visées à l'article L. 423-11 et conclues sans autorisation préalable du conseil d'administration peuvent être annulées si elles ont eu des conséquences dommageables pour l'organisme.

Le **deuxième alinéa** de l'article (alinéa ⑭) précise que 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.

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

Article 8 quinquies

Compétence de syndic des sociétés anonymes d'HLM et des sociétés coopératives d'HLM

Inséré en première lecture par le Sénat au sein du projet de loi, l'article 8 *quinquies* avait pour but de permettre aux sociétés anonymes d'HLM et aux sociétés anonymes coopératives d'HLM d'exercer une compétence de syndic de copropriété. L'Assemblée nationale a amélioré la rédaction de cet article.

En seconde lecture, le Sénat a supprimé cet article, dont il en a repris les dispositions au sein de l'article 8 *ter*, qui regroupe désormais l'ensemble des dispositions relatives aux compétences des organismes HLM.

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

Article 8 sexies B

Compétence des organismes HLM pour réaliser des immeubles vendus en l'état futur d'achèvement dans le cadre d'opérations de dissociation de l'usufruit locatif et de la nue-propriété

Adopté en première lecture à l'initiative de votre rapporteur, cet article permet aux offices publics d'aménagement et de construction, aux sociétés anonymes d'HLM et aux sociétés coopératives d'HLM de réaliser des immeubles à usage d'habitation, en vue de leur vente en état futur d'achèvement (VEFA) à des personnes qui en seront les nus-propriétaires, tandis que les organismes HLM en conserveront temporairement l'usufruit locatif.

Rappelons que l'article 7 *quater* crée, aux articles L. 253-1 à L. 253-8 nouveaux du code de la construction et de l'habitation, un mécanisme de dissociation de l'usufruit locatif et de la nue-propriété : le montage juridique se décompose en deux phases.

Dans un premier temps, le logement, dont la nue propriété est financée majoritairement par le nu-propriétaire – le reste étant à la charge d'un bailleur social –, est loué par ce dernier, qui rembourse son investissement en louant le bien et en bénéficiant de l'usufruit locatif. Au terme du bail, le nu-propriétaire retrouve l'usufruit du logement.

En seconde lecture, le Sénat a supprimé cet article, tout en en reprenant les dispositions à l'article 8 *ter*, qui regroupe désormais l'ensemble des dispositions du projet de loi étendant les compétences des organismes HLM.

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

Article 8 sexies C

Possibilité pour certains organismes HLM de réaliser des immeubles vendus en l'état futur d'achèvement au profit d'autres organismes HLM

À l'initiative de notre collègue Jean-Yves Le Bouillonnet, l'Assemblée nationale a prévu, à l'article 8 *sexies C*, la possibilité pour les offices publics d'aménagement et de construction, pour les sociétés anonymes d'HLM et pour les sociétés coopératives d'HLM de construire des immeubles vendus en l'état futur d'achèvement pour le compte d'autres organismes HLM.

Pour des raisons rédactionnelles, le Sénat a supprimé le présent article, dont il a repris les dispositions au b) du 1° (alinéas ⑤ et ⑥), au troisième alinéa du a) du 2° (alinéa ⑩), ainsi qu'au troisième alinéa du c) du 3° (alinéa ⑬) de l'article 8 *ter*. En effet, dans sa version issue du Sénat, l'article 8 *ter* regroupe désormais l'ensemble des dispositions relatives aux compétences des organismes HLM.

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

Article 8 sexies D

Exercice de la compétence d'aménageur par les sociétés coopératives d'HLM sans agrément

Sur proposition de notre collègue Jean-Louis Dumont, l'Assemblée nationale a adopté cet article en première lecture, afin de permettre aux sociétés coopératives d'exercer sans agrément une compétence d'aménageur.

En effet, dans le droit en vigueur, l'article L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation ne permet aux coopératives de réaliser des opérations d'aménagement qu'avec l'accord des collectivités locales concernées, ou, pour le compte de tiers, à condition d'avoir été agréées à cet effet.

Ces obligations de disposer d'un agrément ne sont imposées qu'aux coopératives, et non aux offices HLM ni aux sociétés anonymes d'HLM, ce qui avait semblé injustifié à votre rapporteur.

En seconde lecture, le Sénat a supprimé le présent article, dont il a repris les dispositions au b) du 3° (alinéa ⑬) de l'article 8 *ter*. En effet, dans sa version issue du Sénat, l'article 8 *ter* regroupe désormais l'ensemble des dispositions relatives aux compétences des organismes HLM.

La Commission a donc *maintenu la suppression* de cet article, conformément à l'avis de votre rapporteur.

Article 8 sexies E

Simplification des procédures de démolition d'immeubles de logements sociaux

Adopté en première lecture par l'Assemblée nationale, sur proposition de M. Jean-Louis Dumont, le présent article a pour but de simplifier les conditions dans lesquelles peuvent être détruits les immeubles des organismes HLM.

En effet, dans le droit actuel, les bâtiments à usage d'habitation appartenant aux organismes HLM et construits avec l'aide de l'État ne peuvent être démolis sans l'accord préalable du préfet, de la commune d'implantation et des garants des prêts.

Parallèlement à cette disposition, il est prévu que le droit au maintien dans les lieux ne peut être opposé au bailleur qui a obtenu du préfet l'autorisation de démolir un immeuble afin d'en construire un nouveau, d'une surface habitable supérieure et contenant plus de logements que l'immeuble démolé, ou de restructurer le quartier dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Le bailleur donne un préavis de six mois à chacun des occupants pour vider les lieux. Les locaux ainsi rendus disponibles ne peuvent être réoccupés avant le début des travaux.

Enfin, le droit de l'urbanisme subordonne également la démolition d'immeubles à l'obtention d'un permis de démolir délivré par le maire, voire du représentant de l'État dans le département dans certains cas.

En d'autres termes, la démolition de ces immeubles suppose l'obtention de trois autorisations, ce qui semble trop complexe pour les élus souhaitant mettre en œuvre des opérations de rénovation urbaine, dont le nombre s'accroît dans le cadre du programme national de rénovation urbaine lancé par le Gouvernement en 2003.

C'est pourquoi l'Assemblée nationale a prévu que l'autorisation, permettant à l'organisme de refuser le droit au maintien dans les lieux du locataire, tient également lieu d'autorisation de démolition.

Cependant, en seconde lecture, le Sénat a modifié le dispositif voté par l'Assemblée en première lecture, afin de tenir compte du fait que l'autorisation d'urbanisme était délivrée par le maire, à la différence des deux autres autorisations, qui sont accordées par le préfet. Il a par conséquent modifié les dispositions en vigueur dans le code de la construction et de l'habitation, en prévoyant une procédure spécifique d'autorisation *préfectorale* de démolition, définie à l'article L. 443-15-1, dans sa rédaction issue du projet de loi.

Le 1^o de cet article (alinéas ② et ③) modifie le premier alinéa du III de l'article L. 353-15 du code de la construction et de l'habitation, afin de prévoir que le droit au maintien dans les lieux ne peut être opposé au bailleur qui a obtenu du préfet l'autorisation de démolir mentionnée à l'article L. 443-15-1, dans sa rédaction issue du présent projet de loi.

Le 2^o de cet article (alinéas ④ et ⑤) procède aux mêmes modifications au premier alinéa du II de l'article L. 442-6 du code précité.

Enfin, le 3^o de cet article (alinéas ⑥ et ⑦) procède à la modification de fond de l'article 8 *sexies* E, en proposant une nouvelle rédaction du premier alinéa de l'article L. 443-15-1 du code précité, disposant que les immeubles des organismes HLM ne peuvent être démolis sans l'accord du préfet, de la commune d'implantation et des garants des prêts. Ainsi la rédaction proposée vise-t-elle l'ensemble des immeubles des organismes HLM, et non les seuls immeubles ayant été construits avec l'aide de l'Etat, comme dans le droit en vigueur.

Votre rapporteur se félicite de la simplification proposée par cet article que la Commission a *adopté sans modification*.

CHAPITRE V

RENFORCER LA MIXITE DE L'HABITAT

En seconde lecture, le Sénat a adopté l'article 8 *decies* dans les mêmes termes que l'Assemblée nationale. Restent donc en discussion au sein du présent chapitre :

– l'article 8 *sexies*, qui renforce le rôle du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées ;

– l'article 8 *septies A*, ajouté par le Sénat en seconde lecture, qui prolonge le conventionnement des logements appartenant aux filiales de la Caisse des dépôts et consignations ;

– l'article 8 *septies B*, ajouté par le Sénat en seconde lecture, prévoyant l'information des locataires et du maire des communes concernées, en cas de non renouvellement des conventions APL dont bénéficient certains logements ;

– l'article 8 *septies C*, ajouté par le Sénat en seconde lecture, obligeant les bailleurs de logements conventionnés à reloger les locataires lorsque la convention APL dont bénéficie leur logement arrive à échéance ;

– l'article 8 *septies D*, ajouté par le Sénat en seconde lecture, qui prolonge jusqu'en 2013 le programme national pour la rénovation urbaine ;

– l'article 8 *septies E*, ajouté par le Sénat en seconde lecture, prévoyant la prise en compte au titre de l'article 55 de la loi « SRU », des emplacements d'aires d'accueil des gens du voyage ;

– l'article 8 *septies F*, ajouté par le Sénat en seconde lecture, prévoyant la prise en compte au titre de l'article 55 de la loi « SRU » de logements conventionnés pendant 5 ans après leur déconventionnement ;

– l'article 8 *septies*, qui adapte les dispositions de l'article 55 de la loi « SRU » ;

– l'article 8 *undecies* qui autorise les syndicats mixtes fermés à réaliser sous certaines conditions des études de cadrage sur l'habitat ;

– l'article 9 qui réforme le système d'attribution des logements locatifs sociaux et renforce le rôle des commissions de médiation ;

– et l'article 10 qui réforme les suppléments de loyers de solidarité.

Article 8 sexies

Renforcement du rôle du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées

Inséré dans le projet de loi en première lecture, l'article 8 *sexies* a complété la liste des éléments devant figurer dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) en y ajoutant la description de la situation globale du logement des personnes défavorisées dans le département, et ce, afin d'assurer une meilleure coordination des politiques du logement ainsi qu'une meilleure adéquation entre offre et demande de logements, ce qui correspond précisément à l'objet de ce plan. Désormais, il est prévu que le plan fixe, par secteur géographique, les objectifs à atteindre pour assurer aux personnes défavorisées la mise à disposition durable d'un logement.

En outre, l'article 8 *sexies* prévoit la mise en place d'observatoires de l'habitat indigne, et précise que le plan prend en compte les besoins en logements des personnes et familles hébergées dans des établissements ou services relevant du schéma d'organisation sociale et médico-sociale.

En seconde lecture, le Sénat a modifié le d) 3° du II de l'article 8 *sexies* qu'il a complété par un second alinéa (alinéa ⑬), qui dispose que le comité responsable du PDALPD peut instaurer une commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives ayant pour mission de délivrer des avis aux instances décisionnelles en matière d'aides personnelles au logement, d'attribution d'aides financières sous forme de prêts ou de subventions et d'accompagnement social lié au logement, en faveur des personnes en situation d'impayés.

Lorsque cette commission est créée, les compétences de la commission départementale des aides publiques au logement sont exercées par les organismes payeurs de l'APL. Les modalités de fonctionnement et la composition de la commission sont fixées par décret.

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

Article 8 septies A (nouveau)

(article L. 411-5 du code de la construction et de l'habitation)

Prolongation du conventionnement des logements appartenant à des filiales immobilières de la Caisse des dépôts et consignations

L'article L. 411-5 du code de la construction et de l'habitation avait initialement été rédigé dans le cadre de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Il prévoyait que les logements locatifs sociaux appartenant aux sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations faisant l'objet, au 30 juin 2000, d'une convention définie à l'article L. 351-2 et assimilables au logement social, demeureraient soumis, après l'expiration de la convention, même lorsqu'ils font l'objet d'un transfert de propriété, y compris en cas de cession non volontaire, à des règles d'attribution sous condition de ressources et des maxima de loyer fixés par l'autorité administrative dans des conditions déterminées par décret en Conseil d'État.

Les logements locatifs sociaux appartenant aux sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations

Jusqu'en 2005, les activités immobilières de la Caisse des dépôts et consignations relevaient de sa filiale « SCIC Habitat ». Puis la Caisse a restructuré ses activités de telle sorte que désormais c'est la Société nationale immobilière (SNI) qui gère les logements sociaux de la Caisse, tandis que sa filiale Icade propose des logements intermédiaires.

Actuellement, Icade possède 34 000 logements sur le marché libre, mais a conservé 10 700 logements conventionnés⁽¹⁾ sur le fondement du 3° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, pour une durée de 9 à 12 ans.

Or, 8 500 de ces 10 700 logements conventionnés voient leur convention arriver à échéance au 1^{er} juillet 2008, dont la plupart sont situés en Île-de-France, en particulier dans le Val-de-Marne. En fin de conventionnement, leur loyer devrait retomber dans le « droit commun », défini à l'article 6 de la loi n° 89-462 précitée, qui autorise le bailleur à pratiquer un rattrapage du loyer par rapport aux évolutions du marché. Les hausses du loyer sont considérables pour les locataires, souvent contraints de quitter leur logement⁽²⁾.

Du point de vue des élus, les logements déconventionnés ne sont plus considérés comme des logements sociaux.

Cependant, cet article a été censuré par le Conseil constitutionnel, saisi en application de l'alinéa 2 l'article 61 de la Constitution.

Dans sa décision n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000, le Conseil a en effet rappelé que, s'il est loisible au législateur d'apporter, pour des motifs d'intérêt général, des modifications à des contrats en cours d'exécution, il ne saurait porter à l'économie de contrats légalement conclus une atteinte d'une gravité telle qu'elle méconnaisse manifestement la liberté découlant de l'article 4 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen.

En outre, le Conseil constitutionnel a considéré que la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent constitue un objectif de valeur constitutionnelle, mais que l'article L. 411-5 du code de la construction et de

⁽¹⁾ Sur la notion de logements conventionnés, cf. *infra* le commentaire de l'article 8 septies B.

⁽²⁾ Selon les informations fournies à votre rapporteur par Icade, cette filiale s'est engagée par convention à ne pas augmenter le loyer des locataires en place, dans deux cas :

- lorsque le taux d'effort du ménage pour payer son loyer est supérieur à 20 % de son revenu ;
- pour les personnes âgées de plus de 70 ans.

Cela étant, votre rapporteur note que cet engagement est de nature conventionnelle, et qu'il peut donc être remis en cause à l'avenir.

l'habitation n'apportait pas à la réalisation de cet objectif une contribution justifiant que soit portée une atteinte aussi grave à l'économie de contrats légalement conclus.

Cependant, en seconde lecture, le Sénat a adopté un amendement de son rapporteur rétablissant l'article L. 411-5 du code de la construction et de l'habitation, dans une rédaction quelque peu différente de celle censurée par le Conseil constitutionnel.

M. Dominique Braye a souligné que « *sans méconnaître la jurisprudence du Conseil constitutionnel, son amendement permettait d'apporter une solution équilibrée aux problèmes des locataires victimes des déconventionnements* ».

Il a notamment rappelé que ces locataires « *étaient souvent confrontés, à l'issue des conventionnements, à des hausses de loyer extravagantes, allant bien au-delà de 50 %.* »

Il a précisé que « *contrairement au dispositif adopté et censuré en 2000, celui qui était proposé par son amendement n'était pas rétroactif. [Il a estimé que celui-ci était en outre] justifié par un motif d'intérêt général évident : le maintien de la solvabilité des ménages modestes au nom de la mixité sociale.* »

Le deuxième alinéa du I de l'article 8 *septies* A (alinéa ②) dispose que les logements locatifs appartenant aux sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations, c'est-à-dire à Icade, et qui sont conventionnés, demeurent soumis, après l'expiration de la convention et pour une durée identique ⁽¹⁾ à celle-ci, aux règles d'attribution sous conditions de ressources et de maxima de loyers en vigueur pour la conclusion des conventions APL lorsque les logements ne bénéficient pas d'une subvention de l'État.

Le Sénat a également prévu que pendant cette période, les logements concernés restent considérés comme des logements locatifs sociaux.

À l'issue de cette période, le droit en vigueur s'applique en matière de rattrapage des niveaux de loyer par rapport aux prix du marché.

Votre rapporteur estime que cet article poursuit effectivement un objectif d'intérêt général justifiant un aménagement de la liberté contractuelle des sociétés immobilières filiales de la Caisse des dépôts et consignations.

Cela étant, il estime que cet aménagement doit être *strictement encadré* afin d'être conforme à la jurisprudence du Conseil constitutionnel en la matière.

C'est pourquoi la Commission a *adopté* deux amendements de votre rapporteur, le premier fixant à six ans la durée maximale pendant laquelle les logements doivent continuer à être loués sous condition de ressources et en deçà des plafonds de loyers, le second réservant le dispositif de sortie de convention

(1) Rappelons que cette durée est, en pratique, de 9 à 12 ans.

mis en place par l'article aux seuls locataires en place (**amendements n^{os} 20 et 21**).

La Commission a en revanche *rejeté* trois amendements de M. Jean-Yves Le Bouillonnet, deux d'entre eux prévoyant un droit d'opposition du maire au non renouvellement de la convention, le troisième améliorant les conditions de ressources et de loyers pris en compte, au niveau de ceux en vigueur dans les logements financés à l'aide d'un prêt locatif à usage social.

Votre rapporteur a en effet estimé que ces amendements étaient manifestement contraires à la jurisprudence du Conseil constitutionnel mentionnée ci-dessus.

Le II de cet article (alinéa ③) est un gage.

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

Article 8 septies B (nouveau)

(article L. 411-5-1 du code de la construction et de l'habitation)

Information sur le non renouvellement des conventions APL

Adopté par le Sénat à l'initiative de Mme Catherine Procaccia, cet article a pour but de prévoir un dispositif d'information par les bailleurs de logements conventionnés, à l'intention de leurs locataires, ainsi que du maire des communes concernées, de la nature temporaire des conventions dont font l'objet ces logements.

Les logements conventionnés font l'objet d'un régime juridique spécifique de location par lequel le bailleur signe une convention avec l'Etat, en contrepartie d'une aide qu'il a obtenue pour construire ou faire des travaux dans un logement. La convention ouvre droit pour le locataire à l'aide personnalisée au logement (APL), en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et du logement. Le bailleur s'engage à louer son logement à un niveau de loyer conventionné, c'est-à-dire sous conditions de loyer et de plafonds de ressources du locataire, dont les niveaux sont définis par le pouvoir réglementaire.

Le **premier alinéa** de l'article L. 411-5-1 nouveau du code de la construction et de l'habitation (alinéa ②) dispose que les bailleurs de logements conventionnés possédant plus de dix logements informent le locataire de la nature temporaire de la convention qui les lie à l'Etat, de sa date d'échéance ainsi que des conséquences financières pour le locataire à l'issue de la durée de validité de la convention.

Le **deuxième alinéa** de l'article L. 411-5-1 (alinéa ③) prévoit que lorsque le bailleur a décidé de ne pas renouveler la convention le liant à l'Etat, il informe, au plus tard deux ans avant son expiration, les locataires concernés de son intention. Cette notification est accompagnée d'une prévision d'augmentation des loyers.

Le **troisième alinéa** de l'article L. 411-5-1 (alinéa ④) précise que dans le même délai, il informe les maires des communes concernées, ainsi que le préfet, de son intention de ne pas renouveler ladite convention.

Le **quatrième alinéa** de l'article L. 411-5-1 (alinéa ⑤) dispose que si cette absence de renouvellement a pour conséquence de faire passer la commune au dessous du seuil de 20 % de logements sociaux fixé par l'article 55 de la loi « SRU », en deçà duquel certaines communes sont astreintes à des sanctions financières, ou si la commune se trouve déjà en deçà de ce seuil, l'avis consultatif du préfet sur ce déconventionnement est requis.

Enfin, le **cinquième alinéa** de l'article L. 411-5-1 (alinéa ⑥) prévoit qu'un décret détermine les conditions d'application de cet article.

Votre rapporteur se félicite de l'adoption de cet amendement, qui permettra aux locataires concernés d'être avertis suffisamment à l'avance des changements à venir du régime juridique de leur logement, et du caractère temporaire des conditions de loyer dont ils bénéficient.

C'est pourquoi, conformément à l'avis de votre rapporteur, la Commission a *adopté* l'article *sans modification*.

Article 8 septies C (nouveau)

Obligation pour les bailleurs de logements conventionnés de reloger les locataires en cas de non renouvellement de la convention

Adopté en seconde lecture par le Sénat, contre l'avis du Gouvernement et de M. Dominique Braye, à l'initiative de Mme Catherine Procaccia et de M. Jean-François Voguet, cet article prévoit que lorsqu'un bailleur de logements conventionnés dont le parc de logements est supérieur à cent logements décide, à l'expiration de la convention, de ne pas la renouveler, il doit proposer au locataire remplissant les conditions d'attribution d'un logement social, un autre logement conventionné dans la même commune ou à proximité.

Les conditions d'application de cet article seraient fixées par décret.

Votre rapporteur estime que l'article 8 *septies* C impose des contraintes excessives aux bailleurs de logements conventionnés, dans la mesure où elles sont impossibles à respecter dans un grand nombre de communes.

En outre, il estime que ce dispositif est superflu, étant donné l'adoption des articles 8 *septies* A et 8 *septies* B du présent projet de loi.

Par conséquent, la Commission a *adopté* un amendement de votre rapporteur *supprimant* cet article.

Article 8 septies D (nouveau)

**Prolongation jusqu'en 2013 du programme national
pour la rénovation urbaine**

Adopté par le Sénat en seconde lecture à l'initiative de M. Jean-Paul Alduy et de M. Pierre André, cet article prolonge de 2011 à 2013 le programme national de rénovation urbaine (PNRU) et porte les crédits consacrés par l'État à ce programme de 4 à 5 milliards d'euros sur la période.

Le programme national de rénovation urbaine (PNRU)

Le PNRU, tel que défini par la loi n° 2003-710 du 1er août 2003, a pour objectif l'amélioration rapide des conditions de vie des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville grâce à l'effort porté dans le domaine du logement, de l'habitat et de l'environnement urbain. Destiné à ranimer le marché de l'offre de logements dans les zones urbaines sensibles (ZUS), le PNRU doit permettre 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.

Il prévoit une offre nouvelle de 250 000 logements locatifs sociaux, la réhabilitation de 400 000 logements locatifs sociaux, la démolition de 250 000 logements ainsi que des équipements publics et des aménagements urbains pour la période 2004-2011.

Il prévoit également la mobilisation par l'État de moyens exceptionnels, s'élevant à 4 milliards d'euros sur 8 ans. Ses capacités de subventions pour les 5 premières années du programme s'élèvent à 5,25 milliards d'euros permettant d'estimer les travaux engagés à 17 milliards d'euros sur 5 ans et à environ 30 milliards pour la durée du programme.

Dans le cadre de ce programme, l'agence nationale de rénovation urbaine constitue un outil opérationnel qui centralise le financement des opérations de rénovation.

Ainsi que l'a précisé l'auteur de l'amendement en séance publique, « *les événements de novembre 2005 dans les banlieues ont rappelé l'urgence d'une intervention massive dans les quartiers vulnérables du territoire national, confortant la mobilisation de tous les acteurs [en faveur d'] une accélération et [d']une amplification du programme national de rénovation urbaine lancé en 2003 par Jean - Louis Borloo.* »

Il a précisé que les mesures prévues par le présent article avaient été « *annoncées [par le Gouvernement] dès [le mois de] décembre 2005 et confirmées au cours du [comité interministériel des villes et du développement urbain] du 9 mars [2006]* ».

Votre rapporteur se félicite de l'adoption de cette disposition, qui permettra à l'agence nationale pour la rénovation urbaine de poursuivre son action au-delà des échéances prévues par la loi n° 2003-710, qui avaient déjà été prorogées de 2009 à 2011 par la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la rénovation urbaine.

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

Article 8 septies E (nouveau)

Prise en compte pendant cinq ans dans le quota de logements sociaux des emplacements d'aires permanentes d'accueil des gens du voyage

Adopté en première lecture par la Commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale à l'initiative de notre collègue, Mme Chantal Brunel, cet amendement avait été retiré en séance publique par votre rapporteur, qui s'était engagé à ne pas modifier les dispositions de l'article 55 de la loi « SRU » en première lecture.

Rétabli par le Sénat en seconde lecture à l'initiative de M. Pierre Hérisson, l'article 8 *septies* E prévoit l'inclusion des emplacements des aires permanentes d'accueil des gens du voyage, aménagées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, dans le décompte des 20 % de logements sociaux dont doivent disposer les communes de plus de 3500 habitants (de 1500 habitants en Île-de-France) en vertu de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Sur les dispositions de la loi n° 2000-614, votre rapporteur vous invite à vous reporter à la présentation qu'il en a faite dans le commentaire de l'article 1^{er} du projet de loi, figurant dans le présent rapport. S'agissant des dispositions de la loi « SRU », votre rapporteur en présente les principes et l'application dans son commentaire de l'article 8 *septies* ci-dessous.

Votre rapporteur s'interroge sur l'opportunité de maintenir cette disposition dans le présent projet de loi :

– en effet, d'une part, il est vrai que la loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage n'est toujours pas mise en œuvre par de nombreuses communes, et que celles qui l'appliquent poursuivent bel et bien un objectif de mixité de l'habitat ;

– mais, d'autre part, l'article 55 de la loi « SRU » est fondé sur l'idée qu'un cinquième des logements d'une commune doit être constitué de logements confortables loués à un niveau de loyer abordable, sous conditions de ressources des locataires.

C'est la raison pour laquelle il a proposé à la Commission un amendement de suppression de l'article, tout en étant ouvert à la discussion des propositions constructives formulées par les commissaires des affaires économiques.

Deux amendements identiques de suppression de cet article, présentés par votre rapporteur et M. Jean-Yves Le Bouillonnet ont été *retirés*, après que M. Martial Saddier a souligné que les communes peu avancées en matière de logement social étaient aussi souvent peu accueillantes vis-à-vis des gens du voyage, et que M. Jean-Yves Le Bouillonnet a fait observer qu'il était possible de conserver le principe d'une incitation à créer des aires d'accueil pour les gens du

voyage, sans modifier la règle fixée par l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Il a ainsi suggéré de tenir compte de l'effort fait en direction des gens du voyage pour atténuer la pénalité subie par les communes qui ne respectent pas leurs obligations en termes de logement social.

Le Président Patrick Ollier a trouvé cette idée très intéressante, et a suggéré que votre rapporteur se rapproche de M. Jean-Yves Le Bouillonec pour présenter un amendement.

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

Article 8 septies F (nouveau)

Prise en compte, au titre de l'article 55 de la loi « SRU » des logements sociaux pendant cinq ans après leur déconventionnement

Adopté par le Sénat en seconde lecture à l'initiative de M. Christian Demuynck et de Mme Catherine Procaccia avec l'avis favorable du Gouvernement et du rapporteur, cet article prévoit que les logements conventionnés dont la convention arrive à échéance (cf. supra le commentaire de l'article 8 *septies* B) demeurent pris en compte, pendant cinq ans après leur déconventionnement, dans les 20 % de logements sociaux que doivent comporter les communes visées par l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

M. Dominique Braye a indiqué que ce dispositif « *permettrait aux élus qui voient le nombre de leurs logements sociaux diminuer brutalement [en raison du déconventionnement] de prendre leurs dispositions afin de mettre en place une politique de reconstruction de logements sociaux* ».

Votre rapporteur partage cet avis et estime que le délai de cinq ans pendant lequel les logements déconventionnés continueront à être considérés comme des logements sociaux, permettra aux élus locaux de réaliser les opérations de construction de logements sociaux nécessaires au respect de leurs obligations.

En outre, il estime que l'adoption de l'article 8 *septies* B devrait permettre qu'à l'avenir, il soit fait une application limitée du présent article, dans la mesure où les élus seront informés deux ans à l'avance de la volonté des bailleurs de ne pas renouveler les conventions, et pourront dès lors lancer de nouvelles opérations de construction dans leur commune.

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

Avant l'article 8 septies

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

– le onzième, imposant au préfet une obligation de se substituer au maire pour conclure une convention avec un organisme en vue de la construction ou l'acquisition des logements sociaux, lorsqu'il a constaté la carence de la commune

au regard des objectifs fixés par les articles L. 302-5 à L. 302-9-2 du code de la construction et de l'habitation.

Article 8 septies

(article L. 302-9-1-1 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation)

Adaptation de l'article 55 de la loi « SRU »

En première lecture, le rapporteur de la Commission des affaires économiques du Sénat n'avait pas souhaité modifier l'article 55 de la loi « SRU », et n'avait adopté à ce sujet que l'article 8 *septies*, qui prévoyait la transmission, par le Gouvernement au Parlement, d'un bilan triennal de l'application, par les communes concernées, des dispositions de l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, en matière de construction de logements locatifs sociaux.

À l'Assemblée nationale, le Président Patrick Ollier, ainsi que votre rapporteur se sont engagés, à l'instar des sénateurs, à ne pas modifier l'article 55 de la loi « SRU », dont ils approuvent tant les objectifs que le dispositif.

C'est pourquoi l'Assemblée nationale n'a adopté qu'un seul amendement sur le sujet, proposé par le Président Patrick Ollier, afin d'étendre à l'accession sociale à la propriété la notion de logement « social », au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, qui ne viserait donc plus uniquement le logement *locatif* sous conditions de ressources et de plafonds de loyer (cf. supra le commentaire de l'article 5 bis B).

En seconde lecture, le rapporteur de la Commission des affaires économiques du Sénat a proposé un certain nombre d'adaptations de la rédaction actuelle de l'article 55 de la loi « SRU », devant notamment permettre d'aider les communes en difficulté, mais désireuses de construire des logements sociaux, à remplir leurs obligations.

1. Afin de favoriser la mixité de l'habitat, l'article 55 de la loi « SRU » tel qu'en vigueur prévoit l'obligation pour les communes de disposer de 20 % de logement sociaux

L'article 55 de la loi « SRU » est codifié aux articles L. 302-5 à L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation. Il vise à instaurer une solidarité entre les communes en matière d'habitat, en instaurant l'obligation pour les communes d'une agglomération d'avoir au moins 20 % de logements locatifs sociaux parmi leurs résidences principales.

Seules certaines communes sont concernées

Sont concernées les communes dont la population est au moins égale, au recensement général de la population de 1999, à 1 500 habitants en Île-de-France

et 3 500 habitants dans les autres régions qui sont comprises, 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.

Sont exemptées les communes comprises dans une agglomération dont le nombre d'habitants a décru 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 est approuvé, ainsi que les communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité résultant d'une zone A, B ou C d'un plan d'exposition au bruit ou d'une servitude de protection.

Les logements considérés comme des logements sociaux sont strictement énumérés par la loi.

– Pour le patrimoine des organismes HLM : l'ensemble des logements construits avant le 5 janvier 1977 et seulement ceux conventionnés à l'APL pour le patrimoine postérieur à 1977 ;

– les autres logements conventionnés dont l'accès est soumis à conditions de ressources ;

– les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements de l'Entreprise minière et chimique, des houillères de bassin, des charbonnages de France, et de l'établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais ;

– les logements ou lits des logements – foyers pour personnes âgées, handicapées, jeunes travailleurs, travailleurs migrants et résidences sociales ;

– et les places en centre d'hébergement et de réinsertion sociale.

En revanche, ne sont pas considérés comme des logements sociaux :

– les logements financés au moyen d'un prêt locatif intermédiaire (PLI) ;

– les logements construits au moyen de prêts conventionnés locatifs (PCL) n'appartenant pas à un organisme HLM ;

– les logements en accession sociale à la propriété ;

– les centres d'accueil des demandeurs d'asile ;

– et les structures d'hébergement d'urgence.

La réalisation des objectifs de l'article 55 s'effectue selon un rattrapage triennal

Le conseil municipal ou l'EPCI compétent définit un objectif de réalisation des logements locatifs sociaux en principe sur le territoire de la commune pour qu'en 20 ans le nombre de logements sociaux atteigne 20 % des résidences principales. La commune a l'obligation de rattraper son retard par période de trois ans : en d'autres termes, elle doit rattraper par période de 3 ans 15 % au moins de l'écart entre le nombre de logements sociaux correspondant au seuil de 20 % et le nombre de logements sociaux effectifs. Ces chiffres sont réévalués à chaque fin de période triennale en tenant compte de l'évolution des résidences principales et des logements mis en service au cours des 3 années passées.

S'agissant des communes appartenant à un EPCI doté d'un programme local de l'habitat (PLH), l'objectif de réalisation de logements sociaux pour l'ensemble des communes de la communauté doit être au moins égal à la somme des logements manquants, chaque commune devant se rapprocher de l'objectif de 20 %.

Les communes ne respectant par leurs obligations sont soumises à un prélèvement

À compter du 1^{er} janvier 2002, sera effectué chaque année un prélèvement sur les ressources fiscales des communes concernées par l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, à l'exception de celles qui bénéficient de la dotation de solidarité urbaine, lorsque le nombre de logements sociaux y excède 15 % des résidences principales.

Le prélèvement est égal à 152,45 euros par logement social manquant sans pouvoir excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constaté dans le compte administratif afférent au pénultième exercice.

Pour les communes dont le potentiel fiscal par habitant était supérieur à 786,48 euros en 2001, le prélèvement est fixé à 20 % du potentiel fiscal par habitant multiplié par le nombre de logements sociaux manquants sans pouvoir excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune.

Le montant du prélèvement est diminué des dépenses effectuées par la commune en faveur de la production de logement social, qu'il s'agisse d'une subvention foncière, ou de travaux de viabilisation des terrains ou portant sur des biens immobiliers destinés à la réalisation effective de logements sociaux.

Si le montant des dépenses et moins-values de cession est supérieur au prélèvement d'une année, le surplus peut être déduit du prélèvement de l'année suivante. Ce reliquat ne peut cependant être reporté qu'une seule fois.

Le prélèvement est effectué par neuvième à partir du mois de mars jusqu'au mois de novembre ; il ne sera toutefois pas effectué s'il est inférieur à la somme de 3811,23 euros.

Ce prélèvement peut être reversé à différents bénéficiaires

– L'EPCI, s'il est compétent pour effectuer des réserves foncières en vue de la réalisation de logements sociaux et doté d'un programme local de l'habitat approuvé ;

– l'établissement public foncier, dès lors que la commune appartient à un tel établissement (cela ne concerne pas l'Île-de-France) ;

– ou le fond d'aménagement urbain, qui est destiné aux communes et aux EPCI s'engageant dans des actions foncières et immobilières en faveur du logement social.

Certaines dépenses peuvent être déduites du prélèvement

– Les subventions foncières accordées par les communes directement aux propriétaires ou au maître d'ouvrage qui réalisent sur des terrains ou des biens immobiliers des opérations ayant pour objet la création de logements locatifs sociaux

– les subventions accordées aux aménageurs dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), dans la mesure où des logements locatifs sociaux y seront réalisés et à la condition que la charge foncière supportée par ces logements ne soit pas supérieure à la charge foncière moyenne de l'ensemble de la ZAC.

– le coût des travaux engagés pour viabiliser des terrains ou des biens immobiliers appartenant à la commune et mis ultérieurement à disposition de maîtres d'ouvrage par bail emphytéotique, bail à construction ou bail à réhabilitation, dans la mesure où ces travaux sont effectivement destinés à la construction de logements locatifs sociaux.

– les moins-values correspondant à la différence entre le prix de cession de terrains ou de biens immobiliers devant effectivement donner lieu à la réalisation de logements locatifs sociaux et leur valeur vénale estimée, à la date de cession, par le service des domaines.

Le préfet peut engager une procédure de constat de carence lorsque les communes n'ont pas respecté leurs engagements triennaux

Les communes et les EPCI disposant d'un programme local de l'habitat (PLH) établissent, au terme de chaque période triennale, un bilan du respect de leurs engagements en matière de mixité sociale.

Ce bilan triennal se distingue de l'inventaire annuel sur la base duquel est calculé le prélèvement.

En outre, en vertu de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, le préfet peut engager une procédure de constat de carence, lorsque, dans les communes soumises au prélèvement, les engagements triennaux qu'elles ont pris dans le cadre du PLH en matière de construction de logements sociaux à réaliser n'ont pas été tenus.

En tenant compte de l'importance de l'écart entre les objectifs et les réalisations constatées au cours de la période triennale échue, des difficultés rencontrées par la commune et des projets de logements sociaux en cours de réalisation, le préfet peut prononcer, par arrêté, la carence de la commune, et fixer une majoration du prélèvement, pour une durée maximale de trois ans.

Ainsi, à la différence de l'inventaire annuel, le constat de carence relève de l'appréciation subjective du préfet, qui tient compte de différents paramètres afin de mesurer l'effort effectif des communes. En particulier, l'appréciation que porte le préfet sur le bilan triennal prend en compte les logements financés non encore réalisés, à la différence de l'inventaire annuel, qui ne tient compte que des logements sociaux en service.

Bilan de l'application du dispositif

Selon les informations fournies à votre rapporteur par le Gouvernement, en 2005, 779 des 1 389 communes concernées disposaient de moins de 20 % de logements sociaux.

96 d'entre elles étaient exonérées de l'application du dispositif :

– 12 d'entre elles, parce qu'elles étaient couvertes par un plan d'exposition au bruit ou une servitude de protection ;

– 32 d'entre elles, dans la mesure où elles ont connu une décroissance démographique ;

– et 52 d'entre elles, au motif qu'elles touchent la dotation de solidarité urbaine et qu'elles disposent de plus de 15 % de logements sociaux.

Sur 683 communes redevables du prélèvement, seules 555 ont fait l'objet d'un prélèvement, les 128 autres ayant effectué des dépenses déductibles supérieures au prélèvement ou ayant été frappées par un prélèvement inférieur à 3 811 euros.

Le prélèvement net total s'est élevé à 36,14 millions d'euros, 20 millions d'euros ayant été redistribués par l'intermédiaire des EPCI et des établissements publics fonciers locaux, les 16 millions restants par le biais des fonds d'aménagement urbain.

En outre, 111 communes ont fait l'objet d'un constat de carence en 2005, et 36 devraient faire l'objet d'un tel constat en 2006. Les régions concernées par cette procédure sont l'Île-de-France, la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur et la région Rhône-Alpes.

Ainsi que le souligne M. Dominique Braye, « *la majorité des communes soumises à l'article 55 [de la loi « SRU »] ont respecté leurs obligations triennales, puisque 52,8 % d'entre elles ont un taux de réalisation des objectifs de construction supérieur à 90 %* » et que « *les préfets n'ont utilisé la possibilité de majorer le prélèvement qu'avec modération* ».

2. Le Sénat propose un dispositif permettant d'aider les communes en difficulté à remplir ces obligations

Sur le fondement de ce bilan, le rapporteur de la Commission des affaires économiques du Sénat, M. Dominique Braye, a proposé trois sortes d'adaptations du dispositif de l'article 55 de la loi « SRU », le premier, portant sur le prélèvement, le second sur les engagements triennaux des communes, le troisième, créant des commissions chargées d'aider les communes en difficulté à atteindre l'objectif de 20 % de logements sociaux.

Ces propositions de M. Dominique Braye complètent les dispositions de l'article 8 *septies* qui avaient été adoptées en première lecture. En outre, le Sénat a adopté un amendement de Mme Valérie Létard visant à mettre en cohérence les mises en chantier de logements effectuées dans les communes avec les dispositions de l'article 55 de la loi « SRU ».

Le **a) du 1°** de l'article 8 *septies* (alinéa ③) est d'ordre rédactionnel.

Le **b) du 1°** (alinéa ④) rectifie une erreur de référence à un code abrogé.

Le **2°** de l'article 8 *septies* (alinéas ⑤ à ⑬) modifie l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation, qui concerne le prélèvement opéré au titre de l'article 55 de la loi « SRU », et propose 4 adaptations du dispositif :

– dans un souci d'équité, le **a) du 2°** (alinéas ⑥ et ⑦) rend le prélèvement proportionnel, et non plus forfaitaire, et le fixe à 20 % du potentiel fiscal par habitant, multipliés par la différence entre 20 % des résidences principales et le nombre de logements sociaux existant dans la commune l'année précédente, sans que le prélèvement puisse excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice ;

– le **b) du 2°** (alinéas ⑧ et ⑨) prévoit que dans le cas de mise à disposition de terrains ou d'immeubles à un maître d'ouvrage pour la réalisation de logements sociaux, par bail emphytéotique, bail à construction ou bail à réhabilitation, le montant pris en compte est égal à la différence entre les montants capitalisés du loyer pratiqué pour le terrain ou l'immeuble et ceux du loyer estimé par le service

des domaines : il s'agit en effet de tenir compte de l'aide apportée par la commune lorsqu'elle met un bien à disposition d'un organisme HLM pour la réalisation de logements sociaux, dans la mesure où les baux précités constituent un investissement de la commune en faveur du logement social, et que cela permet aux bailleurs sociaux de ne pas supporter le coût d'achat du foncier ;

– le **c) du 2°** (alinéas ⑩ et ⑪) prévoit que la déduction des dépenses faites en faveur du logement social pourrait s'effectuer sur plusieurs années, au lieu d'une seule, au prorata du nombre de logements que ces dépenses permettent de construire ;

– le **d) du 2°** (alinéas ⑪ et ⑫) indique qu'en l'absence d'établissement public de coopération intercommunale compétent pour constituer des réserves foncières ou d'un établissement public foncier local, les sommes collectées au titre du prélèvement dans les départements d'outre-mer pourront être reversées aux fonds régionaux d'aménagement foncier et urbain (FRAFU).

Le **3°** (alinéas ⑭ à ⑲) de l'article 8 *septies* concerne les **engagements triennaux** auxquels sont astreints les communes.

Outre des modifications d'ordre rédactionnel, le Sénat a adopté un amendement de Mme Valérie Létard, rapporteur pour avis de la Commission des affaires sociales en première lecture, insérant un **d) au 3°** (alinéas ⑲ et ⑳) prévoyant que dans les communes n'ayant pas atteint l'objectif de 20 % de logements sociaux, le nombre de logements locatifs sociaux mis en chantier pour chaque période triennale ne peut être inférieur à 30 % de la totalité des logements commencés sur le territoire de la commune au cours de la période triennale écoulée.

Sur proposition de M. Dominique Braye, le Sénat a également proposé dans le **e) du 3°** (alinéas ㉑ et ㉒) – dans l'hypothèse où le calendrier du programme local de l'habitat (PLH) ne coïncide pas avec le calendrier d'engagements de la loi « SRU » – de mettre en cohérence :

– d'une part, la possibilité pour le programme local de l'habitat de répartir entre les communes les objectifs de réalisation de logements sociaux,

– et, d'autre part, la possibilité d'établir un bilan de réalisation de ces objectifs.

Le **4°** de l'article 8 *septies* (alinéas ㉓ à ㉔) reprend les dispositions adoptées par le Sénat et par l'Assemblée nationale en première lecture au présent article (prévoyant un bilan triennal de l'application de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation).

Le **5°** (alinéas ㉕ à ㉖) est d'ordre rédactionnel.

Le 6° (alinéas ③① à ④①) est issu d'une proposition de M. Dominique Braye, et vise à la création de commissions départementales et d'une commission nationale chargées d'examiner les difficultés rencontrées par les communes dans l'application de l'article 55 de la loi « SRU ». Il insère pour ce faire un article L. 302-9-1-1 nouveau dans le code de la construction et de l'habitation.

Article L. 302-9-1-1 (nouveau) du code de la construction et de l'habitation

Commissions départementales et commission nationale chargées de l'examen du respect des obligations de réalisation de logements sociaux des communes

Le **paragraphe I** de cet article (alinéas ③① à ④①) prévoit la création de commissions départementales chargées d'examiner le respect, par les communes, de leurs obligations de réalisation de logements sociaux.

Le **premier alinéa du I** (alinéa ③①) prévoit que pour les communes n'ayant pas respecté la totalité de leur objectif triennal, le préfet réunit une commission chargée de l'examen du respect des obligations de réalisation de logements sociaux.

Cette commission, présidée par le préfet, est composée du maire de la commune concernée, du président de l'EPCI compétent en matière d'habitat si la commune est membre d'un tel établissement, des représentants des bailleurs sociaux présents sur le territoire de la commune et des représentants des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, œuvrant dans le département.

Le **deuxième alinéa du I** (alinéa ③②) dispose que la commission examine les difficultés rencontrées par la commune l'ayant empêchée de remplir la totalité de ses objectifs, analyse les possibilités et les projets de réalisation de logements sociaux sur le territoire de la commune et définit des solutions permettant d'atteindre ces objectifs.

Le **troisième alinéa du I** (alinéa ③③) précise que si la commission parvient à déterminer des possibilités de réalisation de logements sociaux correspondant à l'objectif triennal passé sur le territoire de la commune, elle peut recommander l'élaboration, pour la prochaine période triennale, d'un échéancier de réalisation de logements sociaux permettant de rattraper le retard accumulé au cours de la période triennale échue, et ce, sans préjudice des obligations fixées au titre de la prochaine période triennale. Si la commune a fait l'objet d'un arrêté de carence, la commission peut doubler la majoration prévue par l'arrêté.

Le **quatrième alinéa du I** (alinéa ③④) dispose que si la commission parvient à la conclusion que la commune ne pouvait, pour des raisons objectives, respecter son obligation triennale, elle saisit, avec l'accord du maire concerné, une commission nationale placée auprès du ministre chargé du logement.

Le **paragraphe II** (alinéas 35 à 40) concerne cette commission nationale.

Le **premier alinéa du II** (alinéa 35) dispose que la commission nationale, présidée par un membre du Conseil d'État, est composée de deux membres de l'Assemblée nationale et de deux membres du Sénat, d'un membre de la Cour des comptes, d'un membre du conseil général des ponts et chaussées, de représentants des associations nationales représentatives des élus locaux, de l'Union nationale des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré et du Haut comité pour le logement des personnes défavorisées, ainsi que de représentants des associations œuvrant dans le domaine du logement des personnes défavorisées désignés par le Conseil national de l'habitat.

Le **deuxième alinéa du II** (alinéa 36) précise que cette commission entend le maire de la commune concernée ainsi que le préfet dans lequel la commune est située.

Le **troisième alinéa du II** (alinéa 37) dispose que si la commission parvient à la conclusion que la commune ne pouvait, pour des raisons objectives, respecter son obligation triennale, elle peut recommander au ministre chargé du logement un aménagement des obligations prévues par l'article 55 de la loi « SRU ».

Le **quatrième alinéa du II** (alinéa 38) ajoute que si la commission parvient à déterminer des possibilités de réalisation de logements sociaux correspondant à l'objectif triennal passé, elle recommande l'élaboration, pour la prochaine période triennale, d'un échéancier de réalisation de logements sociaux permettant, sans préjudice des obligations fixées au titre de la prochaine période triennale, de rattraper le retard accumulé au cours de la période triennale échue.

Le **cinquième alinéa du II** (alinéa 39) précise que les avis de la commission sont motivés et rendus publics.

Le **sixième alinéa du II** (alinéa 40) dispose qu'un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent article et fixe la composition des commissions prévues aux I et II de l'article L. 302-9-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. Votre Commission vous propose d'adopter ce dispositif sans modification

Ainsi qu'il l'a annoncé en première lecture, votre rapporteur ne souhaite pas qu'il soit apporté de modifications substantielles au dispositif de l'article 55 de la loi « SRU » aux objectifs duquel il souscrit totalement. En particulier, il n'a souhaité ni augmenter, ni diminuer le quota des 20 % de logements sociaux que doivent comprendre les communes concernées.

La seule modification acceptée par votre rapporteur en première lecture consistait, sur proposition du Président Patrick Ollier, à tenir compte du caractère

social des logements, indépendamment du statut juridique de leurs occupants : que ces occupants soient locataires ou propriétaires, leur logement doit être pris en compte à partir du moment où ces occupants ont des revenus ne dépassant pas des plafonds définis par le pouvoir réglementaire, et où ils reçoivent une aide sociale de l'État pour financer l'acquisition de leur logement, ou payer leur loyer.

En dehors de cette précision, votre rapporteur n'a pas souhaité modifier l'article 55 de la loi « SRU ».

Cela étant, votre rapporteur est tout à fait favorable aux modifications proposées par le Sénat, dont il estime que, loin de remettre en cause l'article 55 de la loi « SRU », elles permettront d'en faciliter l'application, et ce, pour plusieurs raisons.

S'agissant tout d'abord des pénalités applicables, votre rapporteur estime que les modifications proposées par le Sénat sont de nature à rendre le dispositif plus équitable, ce dont il se félicite.

Il est également favorable à la disposition proposée par Mme Valérie Létard, qui permettra d'assurer un rattrapage effectif de la construction de logements sociaux dans les communes n'atteignant pas le quota des 20 %.

S'agissant de la création de commissions départementales chargées d'examiner la situation des communes ne respectant pas leurs obligations, il s'est dans un premier temps interrogé quant à son opportunité, et quant à l'éventuelle complexité que cela pourrait introduire dans notre droit.

Cela étant, il estime que ces commissions permettront effectivement de faire la part entre les communes de bonne foi, désireuses de construire des logements sociaux, sans forcément en avoir la possibilité, des communes ne respectant pas leurs obligations, en dépit du fait qu'elles disposent de ressources foncières.

Il considère en outre que la composition de ces commissions départementales est équilibrée, puisqu'elles seront présidées par le préfet, et que leur rôle est bien encadré, puisqu'il reviendra en dernier ressort à la commission nationale d'aider les communes en difficulté.

S'agissant de la commission nationale, votre rapporteur constate que le Sénat en définit la composition de telle sorte que cette commission soit la plus impartiale possible, puisqu'elle comprendra des parlementaires des deux assemblées, des magistrats, un expert et des représentants nationaux des bailleurs sociaux, du Haut comité pour le logement des personnes défavorisées, et des associations œuvrant dans le domaine du logement des personnes défavorisées.

Globalement, le dispositif proposé devrait permettre aux communes ne respectant pas leurs obligations – notamment du fait qu'elles ne disposent pas toujours des moyens d'expertise nécessaires au montage d'opérations de

construction parfois difficiles en raison d'obstacles fonciers – de s'y conformer avec l'aide des services de l'État.

Il vous propose donc le maintien du dispositif.

La Commission a examiné en discussion commune trois amendements de M. Jean-Yves Le Bouillonnet visant à insérer un article L. 302-6-1 dans le code de la construction et de l'habitation proposant un classement des différents types de logements sociaux, reposant sur un système de coefficient, afin de mieux accompagner les collectivités locales qui accueillent sur leur territoire l'ensemble de la gamme des logements sociaux.

Conformément à l'avis défavorable de votre rapporteur, elle a *rejeté* ces trois amendements, ainsi que l'amendement suivant du même auteur supprimant les alinéas 3 à 11 de l'article, au motif que les aménagements à la loi dite SRU apportés par ces alinéas conduisaient à abaisser le montant de la contribution de solidarité due par les communes qui ne respectent pas les objectifs fixés par l'article 55 de cette loi.

Elle a ensuite *rejeté* un autre amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet renforçant les conditions d'application du prélèvement de solidarité effectué au titre de l'article 55 précité, en n'exonérant que les communes bénéficiant de la dotation de solidarité urbaine (DSU) et ayant sur leur territoire une zone urbaine sensible (ZUS), en multipliant par cinq le prélèvement effectué par logement social manquant dans les communes soumises à une obligation de 20 %, et en ramenant à 3 000 euros le seuil en deçà duquel le prélèvement n'est pas effectué.

La Commission a également *rejeté* l'amendement suivant du même auteur visant à supprimer les alinéas 30 à 40 de cet article, relatifs aux commissions chargées de l'examen du respect des obligations de réalisation de logements sociaux.

Puis la Commission a *adopté* l'article 8 *septies sans modification*.

Article 8 undecies

Réalisation d'études de cadrage sur l'habitat par les syndicats mixtes

Adopté en première lecture par l'Assemblée nationale sur proposition de votre rapporteur, cet article autorise les syndicats mixtes fermés (ceux qui ne comprennent que des communes et des groupements de communes) à réaliser, sous certaines conditions, des études de cadrage sur l'habitat.

Cette possibilité est offerte lorsque les périmètres des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière de programmes locaux de l'habitat (PLH) diffèrent fortement de ceux des bassins

d'habitat ou des pays, et en l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCOT) prescrit sur ce territoire.

L'adoption de cet article complétait la suppression de l'article 2 *bis* que les sénateurs avaient adopté en première lecture, et qui visait à étendre aux syndicats mixtes fermés la compétence en matière d'élaboration du PLH.

Les sénateurs se sont rangés aux arguments qui justifiaient la suppression de l'article 2 *bis* : conformément à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation, issu 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 EPCI compétents. Il constitue le fondement sur lequel les aides à la pierre peuvent faire l'objet d'une délégation de compétence aux EPCI.

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 en question. Or la loi n° 2004-809 interdit le partage de cette compétence. De plus, un tel transfert empêcherait les EPCI concernés d'obtenir la délégation de compétence en matière d'aide à la pierre.

Le texte de l'article 8 *undecies* issu de l'Assemblée nationale prévoyait (alinéa ①) de compléter l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation par un alinéa ② selon lequel, « lorsque les périmètres des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat 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 des études de cadrage sur l'habitat ». Les sénateurs ont adopté deux modifications à l'article 8 *undecies*.

Ils ont d'abord supprimé la notion de « forte différence » entre les périmètres des EPCI et ceux des bassins d'habitat ou des pays, estimant d'une part que cette notion, trop floue, laissait le champ libre à diverses interprétations en fonction des territoires, et d'autre part qu'elle limitait considérablement la possibilité que les syndicats mixtes aient d'élaborer ces études de cadrage.

Ils ont également souhaité préciser la finalité de ces études, en indiquant que leur vocation était de servir de support à l'élaboration, par les EPCI, du PLH.

Conformément à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation, le PLH est en effet établi par un EPCI pour l'ensemble de ses communes membres, et 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 parfois nécessaire

de réfléchir aux questions de l'habitat sur un périmètre plus large que celui des EPCI.

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

Avant l'article 9

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

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

Article 9

(articles L. 441-1-1, L. 441-1-2, L. 441-1-4, L. 441-2-3 et L. 441-2-5 du code de la construction et de l'habitation)

Réforme du système d'attribution des logements locatifs sociaux et renforcement du rôle des commissions de médiation

La Commission a rejeté un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet visant à supprimer cet article.

Cet article, issu du projet de loi initial, poursuit deux objets principaux: une réforme du système d'attribution des logements locatifs sociaux et un renforcement des pouvoirs des commissions de médiation.

Ces commissions peuvent saisir le représentant de l'Etat dans le département du cas de personnes dont elles estiment la demande prioritaire, et qui n'ont pas reçu de réponse à une demande de logement dans un délai manifestement anormal.

Pour l'attribution des logements sociaux, l'Assemblée nationale avait adopté un amendement prévoyant dans un **alinéa 1° bis aa** ④ qu'il est tenu compte du patrimoine et de la composition des ménages, afin de faciliter la libération de logements dont les locataires ne remplissent plus les critères de revenus qui sont fixés par la loi, ou qui sont propriétaires d'au moins un bien immobilier.

Estimant peu opportun de modifier le compromis trouvé entre le Parlement et le Gouvernement sur la délégation du contingent préfectoral, un an à peine après le vote de la loi de décentralisation, l'Assemblée nationale a rétabli **au d) du 1° bis ⑩** 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 qui ont signé un accord collectif intercommunal. Cet accord, créé par **le 2°** de l'article 9 du projet de loi (**⑮** à **⑳**), peut être conclu entre les EPCI ayant conclu une convention de délégation de compétences pour les aides à la pierre et les organismes disposant d'un patrimoine locatif social dans le ressort de ces EPCI. L'accord définit pour chaque organisme un engagement annuel quantifié d'attribution de logements aux personnes connaissant des difficultés économiques et sociales. Il se substitue à l'élaboration de documents dans le cadre des conférences intercommunales de logement, qui sont supprimées.

Considérant que la réforme préconisée est de nature à améliorer les procédures d'attribution des logements sociaux au profit des personnes qui rencontrent les difficultés les plus importantes pour se loger, la Commission des affaires économiques du Sénat n'avait proposé que quatre amendements strictement rédactionnels et deux amendements de clarification (réécriture des alinéas **⑰** à **⑳** et **㉔** à **㉖**, modifications à l'alinéa **㉑**, à l'alinéa **㉒** et **㉔**). Les sénateurs ont finalement adopté trois autres amendements en deuxième lecture.

Le premier, proposé par Mme Valérie Létard, avec un avis de sagesse du Gouvernement et de la Commission, vise à permettre à certaines catégories de demandeurs de logement de saisir la commission de médiation sans attendre le délai prévu par arrêté préfectoral, afin de faire face à des situations difficiles.

Le Sénat a ainsi inséré un **troisième alinéa au texte proposé par le 7° du I de cet article (alinéa ㉑)** pour l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation, conformément auquel la commission de médiation instituée auprès du préfet reçoit également toute réclamation relative à l'absence de réponse à une demande de logement répondant aux conditions réglementaires d'accès à un logement locatif social quand elle émane d'une personne menacée d'expulsion sans relogement, hébergée temporairement, ou logée dans un taudis ou une habitation insalubre, sans que lui soit opposable le délai mentionné à l'article L. 441-1-4.

Le deuxième amendement, proposé par M. Daniel Dubois, avec un avis de sagesse du Gouvernement et un avis favorable de la Commission permet de prendre en compte la mixité sociale et les performances sociales des bailleurs auxquels le préfet demandera de loger des prioritaires, afin d'éviter la formation de filières d'attribution spécialisées. Le préfet devra prendre en compte l'avis du maire de la collectivité concernée.

Il est ainsi précisé, au **quatrième alinéa du texte proposé par le 7° du I de cet article (alinéa ㉒)** pour l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation, que c'est après avis du maire de la commune concernée et en tenant

compte des objectifs de mixité sociale définis dans l'accord collectif intercommunal ou départemental, que le préfet, ou le cas échéant le délégué de ses droits à réservation, lorsqu'il est saisi du cas d'un demandeur dont la demande est considérée comme prioritaire par la commission de médiation, peut désigner le demandeur à un organisme bailleur disposant de logements correspondant à la demande, en fixant le délai dans lequel celui-ci est tenu de le loger.

Le troisième, issu d'un amendement de M. Thierry Repentin avec un avis de sagesse du Gouvernement et un avis favorable de la Commission, crée les modalités d'un suivi et d'une évaluation des avis de la commission de médiation.

Un **neuvième alinéa (alinéa 46)** est ainsi inséré **au texte proposé par le 7° du I de cet article** pour l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation, prévoyant que la commission de médiation établit chaque année un état des avis rendus et le transmet au représentant de l'Etat dans le département, au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et aux établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat. Elle est informée, dans tous les cas, des suites qui sont réservées à ses demandes.

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

Article 10

(articles L. 441-3-1 [nouveau], L. 441-8 et L. 441-12 du code de la construction et de l'habitation)

Réforme des suppléments de loyers de solidarité

Cet article vise à favoriser la mixité sociale, tout en permettant l'attribution d'un maximum de logements sociaux à ceux qui n'ont pas les moyens d'habiter ailleurs.

La Commission a rejeté un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet visant à supprimer cet article.

Le supplément de loyer de solidarité (SLS) ou « surloyer », est un dispositif ancien, dont votre rapporteur a retracé les évolutions dans son rapport en première lecture. Les articles L. 441-3 et suivants du code de la construction et de l'habitation en fixent actuellement le régime. Ce dispositif n'est pas applicable dans les zones de revitalisation rurale.

Les organismes d'HLM *peuvent* actuellement exiger des locataires 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 viennent à dépasser d'au moins 20 % les plafonds de ressources en vigueur pour l'attribution de ces logements. Ils le *doivent* dès lors

qu'au cours du bail le dépassement du plafond de ressources atteint au moins 60 %.

Les ressources sont appréciées selon les modalités applicables en matière d'attribution des logements. Les plafonds pris en compte sont ceux qui sont applicables à la date à laquelle le supplément de loyer est exigé.

Ce montant est calculé en appliquant un 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.

Ces 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 ; 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.

Le rôle prépondérant des organismes HLM dans la mise en œuvre du supplément de loyer de solidarité a entraîné certains problèmes, mis en évidence par un rapport réalisé en juin 2003 par le ministère en charge du logement.

11 % des logements sociaux (mais 13 % en Île-de-France) 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.

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). Le dispositif du surloyer peut donc 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 ne concerne parfois qu'un à deux 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.

Les disparités sont importantes entre les différentes zones de mise en œuvre du dispositif (Île-de-France, province et DOM), et parfois même à l'intérieur d'une même zone, provenant notamment des coefficients de dépassement.

Le projet de loi initial supprimait le système permettant aux organismes HLM de définir leur propre grille de surloyers par délibération exécutoire, afin de limiter les différences entre les barèmes de surloyers. Était prévue à la place la définition d'un barème national et la possibilité d'y déroger dans le cadre des

conventions globales de patrimoine, signées entre l'Etat, les délégataires des aides à la pierre, et les organismes HLM. En première lecture, le **Sénat** avait complété ce dispositif, en permettant aux programmes locaux de l'habitat, après concertation avec les organismes HLM et accord du préfet, de fixer des orientations relatives à la mise en œuvre des SLS et de déterminer les zones géographiques et les quartiers où ils ne s'appliquent pas.

L'Assemblée nationale avait apporté deux modifications à ce dispositif.

Au 2° du I alinéa ⑦ les députés ont décidé de porter de 25 à 35 % des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer le plafonnement du surloyer cumulé au montant du loyer principal, alors que le texte du projet de loi initial avait pour effet de le supprimer. Par ailleurs, les députés ont permis aux conventions globales de patrimoine de déterminer un plafonnement supérieur à celui des 35 %.

D'autre part, ils ont modifié la rédaction retenue par le Sénat en matière de détermination du SLS par les PLH, prévoyant que les PLH déterminent les zones où les SLS s'appliquent. A défaut de PLH et de stipulations relatives aux SLS, le barème national trouverait à s'appliquer, puisqu'il existe, dans les communes, un plus grand nombre de zones où les SLS ne s'appliquent pas. Il semblait par conséquent plus simple que le PLH, au moment de son élaboration, indique les zones concernées.

En deuxième lecture, le **Sénat** est revenu sur les modifications adoptées par l'Assemblée nationale.

Trois amendements proposés par le rapporteur ont redéfini les conditions dans lesquelles le mécanisme des SLS peut être décliné au plan territorial. Le Sénat a fait valoir que l'ensemble du territoire n'est pas couvert par des PLH, et que le dispositif prévu serait de nature à introduire une inégalité de traitement entre les différentes zones géographiques : des communes qui ne seraient pas membres d'un EPCI ayant adopté un PLH ne se verraient pas appliquer le SLS pour les logements locatifs sociaux situés sur leur territoire. Une telle différence de traitement pénaliserait, a contrario, les locataires de logements situés sur des territoires couverts par un PLH ayant rendu applicables les SLS.

Les sénateurs ont également souhaité que les surloyers restent définis par un barème national qui s'applique dans toute la France, sauf si un PLH a été adopté en concertation avec les bailleurs sociaux, et détermine, sur avis conforme du préfet, des zones dans lesquelles les SLS ne s'appliquent pas.

Ils ont donc inséré **au I de cet article**, un paragraphe **1° bis**, (alinéas **⑤** et **⑥**) insérant après l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation un article L. 441-3-1 en vertu duquel le programme local de l'habitat, lorsque les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixtes gérant des logements sociaux ont été associés à son élaboration, peut déterminer, après avis conforme du représentant de l'Etat dans le département, les zones

géographiques ou les quartiers dans lesquels le supplément de loyer de solidarité ne s'applique pas et fixer les orientations relatives à sa mise en œuvre.

Les sénateurs ont également adopté deux amendements identiques des groupes socialiste et UC-UDF supprimant le **2° du I de cet article (alinéa ⑦)**, au motif que la réévaluation du supplément de loyer de solidarité proposée par cet alinéa n'est pas la bonne réponse à la crise du logement et tout particulièrement au manque de logements locatifs à loyer accessible. Ce faisant, le Sénat a rétabli le plafond de 25 % prévu par le droit en vigueur.

La Commission a adopté un amendement du rapporteur permettant aux programmes locaux de l'habitat (PLH) de porter jusqu'à 35 % des ressources du foyer le plafond du montant du supplément de loyer de solidarité cumulé avec le montant du loyer principal. **L'amendement n° 23** rétablit **l'alinéa ⑦** afin de compléter le dernier alinéa de l'article L. 441-4.

Les sénateurs avaient également adopté deux amendements de coordination avec la suppression de l'alinéa. L'un modifie le **deuxième alinéa du 3° du I (alinéa ⑩)** de cet article pour préciser que l'article L. 441-8 du code de la construction et de l'habitation s'applique sous réserve des dispositions de l'article L. 441-3-1 du même code. Le second modifie la rédaction proposée par le **deuxième alinéa du 4° du I de cet article (alinéa ⑪)** pour l'article L. 441-12 du code de la construction et de l'habitation pour indiquer que la convention globale de patrimoine conclue en application de l'article L. 445-1 du même code peut déroger aux dispositions de la section relative au SLS, dans le respect du programme local de l'habitat lorsque celui-ci prévoit des dispositions relatives au supplément de loyer de solidarité en application de l'article L. 441-3-1.

L'amendement n° 24, par coordination avec l'amendement n° 23, supprime la fin de **l'alinéa 15** de cet article.

Les sénateurs ont également adopté un nouvel **alinéa 3° bis au I (alinéa ⑬)** de cet article, portant amélioration rédactionnelle à l'article L. 441-9 du code de la construction et de l'habitation.

Les sénateurs ont rétabli **un 6° du I de cet article (alinéas ⑱ et ⑲)** portant dernier alinéa de l'article L. 442-5 du code de la construction et de l'habitation. Ce dernier article organise le dépôt, par le Gouvernement, tous les trois ans à compter du 1^{er} juillet 1997, sur le bureau des assemblées, d'un rapport sur l'occupation des logements d'habitations à loyer modéré et son évolution. A cette fin, les organismes d'HLM communiquent au préfet les renseignements statistiques nécessaires.

L'alinéa ⑲ limite, pour les autres bailleurs non HLM (les sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations, les collectivités publiques, les sociétés filiales d'un organisme collecteur de la contribution des employeurs à l'effort de construction et les filiales de ces organismes autres que les organismes d'HLM, et les entreprises d'assurance, les

établissements de crédit et les filiales de ces organismes et les autres personnes morales) le champ de l'enquête aux parcs conventionnés comprenant au moins cinq logements.

Le Sénat a justifié cette limitation par la nécessité d'améliorer les conditions d'enquête et la qualité des données, problématiques depuis que la loi n°2002-73 de modernisation sociale du 17 janvier 2002 en a étendu le champ, initialement restreint aux organismes HLM et SEM, à l'ensemble du parc conventionné des personnes morales. Cet élargissement a multiplié par huit le nombre d'organismes soumis à l'enquête (6 200 nouveaux bailleurs pris en compte contre 900 organismes HLM/SEM) alors que leur parc ne représente que 2 % des logements concernés (environ 80 000 nouveaux logements étudiés dans l'enquête contre 3 800 000 logements HLM/SEM). Cette situation a fortement allongé les délais de traitement des données, et de transmission du rapport au Parlement, et soulève des problèmes de représentativité et de fiabilité des données recueillies dans ces conditions.

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

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS EN FAVEUR DES PLUS DÉFAVORISÉS

Ce chapitre comprend encore cinq articles en discussion, dont deux adoptés en deuxième lecture par le Sénat (l'article 11 *bis* relatif à la TVA sur l'énergie fournie par les réseaux de chaleur, et l'article 11 *ter* sur la procédure de classement des réseaux de distribution de chaleur et de froid). Aucun nouvel article n'a été adopté conforme.

Article 11 AA

(article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation)

Avantages fiscaux en faveur des structures d'hébergement temporaire ou d'urgence

Les centres d'hébergement d'urgence (CHU) accueillent les personnes sans domicile fixe pour une courte durée, pendant laquelle leur situation est évaluée, elles sont aidées dans leurs démarches d'accès aux droits, et orientées vers une structure d'insertion adaptée.

Issu d'une proposition de l'Assemblée nationale, cet article vise à faciliter la construction de ces structures en créant des conditions fiscales attractives.

Le 1° du I de l'article 11 AA (③) soumet à la TVA la livraison à soi même de centres d'hébergement d'urgence bénéficiant d'une aide de l'Etat et destinés à des personnes défavorisées, tandis que **le 2°** ⑤ y soumet les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien portant sur de tels

centres, à l'exception des travaux déjà assujettis au taux réduit de TVA (notamment les menues réparations s'attachant aux bâtiments achevés depuis plus de deux ans). Le Sénat a étendu ces dispositions aux structures d'hébergement temporaire. Est donc ainsi modifié l'article 257 du code général des impôts.

Le **paragraphe II** modifie l'article 278 *sexies* du code général des impôts, qui énumère les opérations soumises au taux réduit de TVA à 5.5 %, pour en faire bénéficier les opérations visées au paragraphe I qu'il s'agisse de la construction (⑦), de l'acquisition (⑨) de CHU ou de travaux d'amélioration (⑩) portant sur les CHU.

Le Sénat a inséré un **paragraphe II bis** (⑪) insérant dans le 6. de l'article 266 et au deuxième alinéa du d du 1. de l'article 269 du CGI, une référence au «7° *quater* » qui vise les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien portant sur de tels centres, à l'exception des travaux déjà assujettis au taux réduit de TVA (notamment les menues réparations s'attachant aux bâtiments achevés depuis plus de deux ans) énumérés à l'alinéa ⑤ du présent article.

La TVA sur ces travaux est donc assise sur leur prix de revient total, et le fait générateur de la taxe intervient au dernier jour de chaque trimestre civil.

Le Sénat n'a pas modifié le **paragraphe III** (⑫), qui porte une disposition de coordination et permet à l'État, dans le cas où une personne aurait vendu à tort un immeuble à un taux réduit de TVA, de percevoir la différence de TVA entre le taux normal et le taux réduit.

Le **paragraphe IV** complète l'article 1384 D (⑬) relatif à la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Le Sénat a ajouté un alinéa 1° (⑭) modifiant le premier alinéa de l'article 1384 D. Cet article exonère de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant une durée de quinze ans à compter du 1^{er} janvier 2000, les locaux acquis ou aménagés avec une aide de l'État à la création d'hébergements d'urgence, destinés aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1^{er} de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 modifiée visant à la mise en œuvre du droit au logement.

Le Sénat ajoute aux centres d'hébergement d'urgence les structures d'hébergement temporaire et étend cette exonération à la construction de tels locaux avec cette aide de l'État.

Il remplace également la référence aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1^{er} de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 modifiée par une référence aux personnes visées au II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation. Il s'agit dans les deux cas de « toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence » et qui « a droit à une aide de la collectivité pour accéder à un logement décent et indépendant ou de

s’y maintenir ». La référence codifiée y ajoute le droit d’y disposer de la fourniture d’eau, d’énergie et de services téléphoniques.

L’ajout de cet alinéa implique la numérotation des différents alinéas du IV.

Le 2° du IV (alinéas ⑮ et ⑯) porte à vingt-cinq ans, contre quinze ans actuellement, la durée de l’exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties dont bénéficient les centres d’hébergement d’urgence construits entre le 1^{er} juillet 2005 et le 31 décembre 2009, et étend le bénéfice de cette exonération aux structures d’hébergement temporaire.

Cette mesure s’inscrit dans le prolongement de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale, qui a porté l’exonération de TFPB de quinze à vingt-cinq ans pour les logements locatifs sociaux construits pendant la période d’exécution du plan de cohésion sociale.

Enfin, le Sénat a complété le **paragraphe IV par un alinéa 3°** (⑰) modifiant le deuxième alinéa de l’article 1384 D du code général des impôts, par coordination avec les amendements précédemment adoptés.

Il n’a pas modifié le **paragraphe V** (alinéa ⑱), qui prévoit que les pertes de recettes pour les collectivités territoriales résultant de l’allongement de la durée d’exonération de TFPB pour les structures d’hébergement temporaire ou d’urgence seront compensées intégralement par l’Etat, qu’il s’agisse des communes (1°), des départements (2°), des régions (3°), des communautés de communes (4°), des communautés urbaines (5°) et des communautés d’agglomération (6°). Là encore, cette mesure prolonge celle qui est déjà prévue pour les logements sociaux construits pendant le plan de cohésion sociale.

Le Sénat a adopté un **paragraphe VI** nouveau, complétant (⑲) le premier alinéa du I de l’article L.851-1 du code de la sécurité sociale, consacré à l’aide dont peuvent bénéficier les associations à but non lucratif dont l’un des objets est l’insertion ou le logement des personnes défavorisées ainsi que les centres communaux ou intercommunaux d’action sociale, qui ont conclu une convention avec l’État, pour loger, à titre transitoire, des personnes défavorisées.

Le Sénat a prévu que cette aide peut être attribuée, pour loger à titre temporaire des personnes défavorisées, aux sociétés de construction dans lesquelles l’État détient la majorité du capital, ainsi qu’aux groupements d’intérêt public ayant pour objet de contribuer au relogement de familles et de personnes 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, visées au deuxième alinéa de l’article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. L’aide peut également être versée à l’établissement public d’insertion de la défense visé à l’article L. 3414-1 du code de la défense pour l’hébergement des jeunes sans diplômes ou sans titres professionnels ou en

voie de marginalisation sociale visés à ce même article, pendant la durée de leur formation.

Trois organismes sont visés par cette mesure :

– la Sonacotra, société d'économie mixte dans laquelle l'Etat est majoritaire, sera chargée de la réalisation et de la gestion de 5 000 places nouvelles d'urgence et d'insertion destinées à accompagner la libération d'immeubles insalubres, précaires ou dangereux par leurs occupants, ainsi que de travaux de sortie d'insalubrité ou de péril, ou d'hôtels meublés dangereux. Le Gouvernement avait décidé du lancement de ce programme afin d'éviter les dramatiques incendies d'immeubles vétustes qui se sont produits pendant l'été 2005. La Sonacotra doit pouvoir bénéficier de l'aide au logement temporaire.

– le GIP Habitat et Interventions sociales pour les mal-logés et les sans-abri. En effet, depuis mars 2006, celui-ci peut assurer exceptionnellement, à la demande du préfet de la région Île-de-France, des missions temporaires de gestion de structures d'hébergement provisoire dans le cas notamment d'opérations liées à la lutte contre le saturnisme et à la lutte contre l'habitat insalubre.

– l'Établissement public d'insertion de la Défense (EPIDe) créé par l'ordonnance n° 2005-883 du 2 août 2005 relative à la mise en place au sein des institutions de la défense d'un dispositif d'accompagnement à l'insertion sociale et professionnelle des jeunes en difficulté. Sa mission est d'aider des jeunes en situation d'échec scolaire, sans emploi et en risque de marginalisation à retrouver leur place dans la société et à favoriser leur entrée dans la vie active. Pour réaliser cette mission, l'EPIDe héberge les jeunes pour des durées de six mois à deux ans.

Le Sénat a enfin adopté un **paragraphe VII** nouveau, issu d'un amendement du Gouvernement.

Le Pacte National pour le Logement prévoit la création dans les deux prochaines années de 5 000 places dans des résidences hôtelières à vocation sociale agréées par l'État, afin d'offrir notamment aux personnes en difficulté une véritable alternative au recours à des hôtels meublés à la fois chers et de qualité médiocre.

Le premier alinéa du paragraphe VII (2) crée dans ce but un article L. 631-11 dans le chapitre I du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation qui définit le régime juridique des résidences hôtelières à vocation sociale.

Le deuxième alinéa du VII (2) définit la résidence hôtelière à vocation sociale comme un établissement commercial d'hébergement agréé par le préfet du département dans lequel il est implanté, et non soumis à l'autorisation

d'exploitation visée à l'article L. 720-5 du code de commerce relatif à l'autorisation d'exploitation commerciale.

La résidence hôtelière est constituée d'un ensemble homogène de logements autonomes équipés et meublés, offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle qui peut éventuellement l'occuper à titre de résidence principale.

Le troisième alinéa du VII (23) prévoit l'agrément de l'exploitant d'une résidence hôtelière à vocation sociale par le préfet du département dans lequel la résidence est implantée. Cet exploitant s'engage à réserver au moins 30 % des logements de la résidence à des personnes défavorisées, désignées soit par le préfet du département soit par des collectivités locales, associations, organismes et personnes morales dont la liste est arrêtée par ce dernier.

Le dernier alinéa du VII (24) renvoie à un décret en Conseil d'Etat le soin de fixer les conditions d'application de l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation, notamment les normes techniques que doivent respecter les résidences hôtelières à vocation sociale, les modalités relatives à l'agrément respectif des résidences et de leurs exploitants, ainsi que, selon les conditions de financement de la résidence, le prix de nuitée maximal applicable aux logements que l'exploitant s'engage à réserver aux personnes défavorisées, et le pourcentage des logements de la résidence qui leur est réservé.

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

Avant l'article 11 A

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

Article 11 A

(articles L. 633-4-1 [nouveau] et L. 633-5 du code de la construction et de l'habitation)

Protection des occupants de logements-foyers

Le Sénat avait adopté en première lecture cet article additionnel sur proposition de la commission. Il modifie le régime juridique relatif à la protection des occupants de 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, et en donne une définition précise. Il encadre les possibilités d'hébergement de tiers par les résidents de ces logements et rend possible

l'élection de représentants des occupants dans les conseils de concertation (alinéas ③ à ⑨).

Il résulte des **alinéas ① et ②** modifiant l'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation que les logements-foyers sont des établissements destinés 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 locaux communs affectés à la vie collective. Cette définition permet de bien distinguer les logements-foyers des locations meublées avec services.

Les alinéas ⑩ et ⑪ 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'État le soin de fixer certaines modalités de mise en œuvre du dispositif des logements-foyers.

L'Assemblée nationale n'avait adopté que deux amendements rédactionnels pour l'ensemble de cet article.

En deuxième lecture, le Sénat a adopté un amendement du rapporteur supprimant l'avant-dernier alinéa du texte proposé par le 4^o de cet article pour le cinquième alinéa de l'article L. 633-5 du code de la construction et de l'habitation.

Les alinéas ⑫ à ⑰ prévoient une nouvelle rédaction de l'article L. 633-5 du code de la construction et de l'habitation, qui exclut actuellement les logements meublés soumis au chapitre II du titre III du livre VI de ce code des dispositions du chapitre relatif aux logements-foyers.

Cette nouvelle rédaction exclut en outre :

– 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 (alinéa ⑮) ;

– les résidences avec service dont les personnes logées sont titulaires d'un bail d'habitation (alinéa ⑯).

L'alinéa supprimé par le Sénat avait pour conséquence d'écarter de l'application du régime de protection des occupants, prévu à cet article, tous les logements-foyers gérés par des organismes inscrits au registre du commerce et des sociétés, à l'exception de ceux appartenant à ou gérés par une société d'économie mixte.

Conformément à l'article L. 123-1 du code de commerce, sont tenus de s'immatriculer à ce registre (RCS) les commerçants, les sociétés et groupements d'intérêt économique, les sociétés commerciales, les établissements publics à caractère industriel ou commercial, les représentations commerciales ou agences commerciales des États, collectivités ou établissements publics étrangers, ainsi que les autres personnes morales dont l'immatriculation est prévue par des

dispositions législatives particulières. Considérant que rien ne justifiait cette exclusion, le Sénat a supprimé cet alinéa en deuxième lecture.

Enfin, **le dernier alinéa ⑰** exclut les établissements sociaux et médico-sociaux des dispositions relatives au conseil de concertation et au décret en Conseil d'État fixant les modalités d'application des articles relatifs au dispositif du logement-foyer.

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

Article 11

(article L. 115-3 du code de l'action sociale et des familles)

Interdiction des coupures d'électricité, de chauffage par réseau de chaleur, de gaz et d'eau pendant la période hivernale

Cet article, à l'origine, le dernier du projet de loi, interdit les coupures d'eau, d'électricité et de gaz pendant la période hivernale (du 1^{er} novembre au 15 mars) pour les ménages rencontrant des difficultés économiques. Le texte du projet de loi initial n'autorisait les coupures que dans le cas où les services sociaux ne s'y seraient pas opposés.

L'article L. 115-3 du code de l'action sociale et des familles affirme le droit de toute personne ou famille qui éprouve des difficultés particulières du fait de l'insuffisance de ses ressources ou de ses conditions d'existence, à une aide de la collectivité pour disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques dans son logement. En cas de non paiement des factures, le service est restreint jusqu'à ce qu'il ait été statué sur la demande d'aide.

L'article 65 de la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales qui avait étendu cette aide aux familles en difficulté a aussi transféré la gestion des fonds de solidarité pour le logement (FSL) aux départements, modifié ses règles de financement, et étendu les catégories de bénéficiaires du FSL.

Afin de mieux définir la portée du dispositif d'interdiction des coupures hivernales et de le rendre plus cohérent avec les dispositifs de prévention de ces coupures, le Sénat avait, en première lecture, réservé le bénéfice de cette interdiction aux seuls ménages en difficulté 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 (FSL). Cet encadrement était destiné à réduire les risques d'impayés par des personnes de mauvaise foi, en conditionnant le bénéfice de la mesure à une démarche auprès des services sociaux compétents.

D'autre part, il contraignait les fournisseurs et distributeurs concernés à informer leurs clients en retard de paiement du risque de suspension ou d'interruption du service, et de la possibilité de saisir le FSL et à leur indiquer que,

sauf avis contraire de leur part, ils informeraient le président du conseil général ou le maire de la commune de l'absence de paiement.

L'Assemblée nationale avait élargi cette interdiction de coupure à la fourniture de chauffage par l'intermédiaire d'un réseau de chaleur, et précisé que l'information des autorités locales par les fournisseurs et distributeurs devait être effectuée dès la réduction de la fourniture ou de la distribution.

Estimant cette notion impropre s'agissant du gaz, de l'eau et de la chaleur puisqu'il n'existe pas de dispositifs de réduction de la fourniture comparables, pour ces fluides, à ceux qui sont mis en œuvre par EDF en cas d'impayés, et qu'il est difficile de concevoir comment une réduction de la fourniture de chaleur ou de gaz pourrait être effectuée d'un point de vue pratique, le Sénat a supprimé cette mention en deuxième lecture.

Il a complété la liste de ces autorités (maire et président du conseil général) par le président de l'EPCI. D'une part, l'EPCI est, dans un grand nombre de cas, l'autorité organisatrice de la distribution d'eau. D'autre part, aux termes de la loi relative aux libertés et responsabilités locales, la création d'une section intercommunale du FSL est de droit pour les EPCI ayant signé une convention de délégation des aides à la pierre. Il est donc justifié que le président de l'EPCI soit, dans ces deux cas, informé, au même titre que le maire et le président du conseil général, de la situation des personnes en retard de paiement.

Ces deux modifications portent sur la dernière phrase du dernier alinéa ③ de cet article.

Après que MM. Martial Saddier et Jean-Pierre Abelin l'ont estimé excellent, La Commission a adopté un **amendement n° 25** du rapporteur visant, par une modification rédactionnelle, à inclure l'eau chaude sanitaire et le chauffage collectif dans l'ensemble des fournitures de chaleur visées dans cet article. Elle a ensuite adopté un **amendement n° 26** rédactionnel du même auteur.

Puis elle a examiné un amendement de M. Jean-Pierre Abelin relatif aux modalités de saisine des fonds de solidarité pour le logement : le rapporteur ayant estimé qu'il était satisfait par la rédaction actuelle de l'article 11 et par le décret n° 2005-971 du 10 août 2005 relatif à la procédure applicable en cas d'impayés des factures d'électricité, il a été retiré. Suivant l'avis défavorable du rapporteur, la Commission a ensuite rejeté un autre amendement de M. Jean-Pierre Abelin visant à prolonger les délais accordés aux consommateurs d'eau, gaz et électricité en retard de paiement pour se mettre en règle avant que la fourniture ne soit réduite ou suspendue, puis elle a adopté cet article ainsi modifié.

Article 11 bis (nouveau)

Taux de TVA réduit pour l'abonnement aux réseaux de chaleur et la fourniture de chaleur produite à 80% au moins à partir d'énergies renouvelables provenant de la biomasse

Sur proposition de la commission, le Sénat a adopté en deuxième lecture cet article additionnel modifiant (alinéa ①) le premier alinéa du b decies de l'article 279 du code général des impôts pour alléger la fiscalité sur la fourniture d'énergie par certains réseaux de chaleur.

Avant l'année 1996, l'abonnement aux fournitures d'électricité, de gaz ou de chaleur bénéficiait d'un taux réduit de TVA à 5,5 %. Puis, la loi de finances pour 1995 est revenue, à compter du 1^{er} janvier 1996, sur ces dispositions fiscales. En se fondant sur la directive n°77/388/CEE du 17 mai 1977 relative à l'harmonisation fiscale, la France a rétabli en 1999 le taux réduit pour les abonnements à l'électricité et au gaz, mais pas aux réseaux de chaleur. Cette exclusion résultait du texte même de la directive. Cette situation conduisait à surtaxer de 45 à 90 euros par an des foyers abonnés à ces réseaux, par rapport aux logements individuels qui, pour leur facture d'électricité ou de gaz, étaient soumis à la TVA à 5,5 %.

Le 14 février dernier, le Conseil de l'Union européenne a adopté à l'unanimité la directive n°2006/18/CE du 14 février 2006 autorisant les Etats membres à rétablir la TVA à taux réduit pour les fournitures de chaleur. Cette évolution de la législation communautaire va permettre aux trois millions d'abonnés aux réseaux de chaleur en France de bénéficier de cette mesure fiscale. En outre, cette évolution de la fiscalité profitera avant tout à des ménages à revenus modestes puisque ces réseaux desservent, bien souvent, des logements sociaux.

Le 1° du I (alinéa ②) prévoit le bénéfice du taux réduit de TVA à 5.5 % pour les abonnements relatifs aux livraisons d'énergie calorifique, quelle que soit l'origine de cette énergie calorifique.

D'après les informations communiquées à votre rapporteur par le Gouvernement, le coût de cette mesure pour les finances publiques devrait s'élever à un peu plus de 66 millions d'euros.

La Commission a examiné un amendement rédactionnel du rapporteur visant à remplacer, à l'alinéa 2 de cet article, le terme d' « énergie calorifique » par celui de « chaleur ». M. Alain Gouriou ayant signalé qu'une telle modification risquait d'exclure la climatisation, le rapporteur a accepté de retirer son amendement afin d'effectuer les vérifications nécessaires.

Le 2° du I (alinéa ③) prévoit également le bénéfice de ce taux réduit pour la fourniture (part variable de la facture) de chaleur lorsqu'elle est produite au moins à 80 % à partir d'énergies renouvelables provenant de la biomasse. Le coût de cette seconde mesure varie, selon les estimations, de 1 à 3 millions d'euros.

La loi n°2005-781 du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique a défini en son article 29 la biomasse comme la fraction biodégradable des produits, déchets et résidus provenant de l'agriculture, y compris les substances végétales et animales, de la sylviculture et des industries connexes ainsi que la fraction biodégradable des déchets industriels et ménagers.

Les autres sources d'énergie renouvelables sont les énergies éolienne, solaire, géothermique, houlomotrice, marémotrice et hydraulique ainsi que l'énergie issue du gaz de décharge, du gaz de stations d'épuration d'eaux usées et du biogaz.

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

Le II de cet article (alinéa ④) prévoit que les dispositions du I s'appliquent aux abonnements et fournitures mentionnés sur les factures émises à compter de la date de publication de la présente loi ou inclus dans des avances et acomptes perçus à compter de cette même date.

La Commission a *adopté* l'article 11 *bis* (nouveau) *sans modification*.

Article 11 ter (nouveau)

Procédure de classement des réseaux de distribution de chaleur et de froid

Le Sénat a adopté cet article additionnel en deuxième lecture.

La loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur prévoit en son article 5 qu'une collectivité locale ou un groupement de collectivités locales peut demander le classement d'un réseau de distribution de chaleur et de froid existant ou à créer et situé sur leur territoire.

Ne peuvent bénéficier d'un classement que les réseaux alimentés majoritairement par de la chaleur produite à partir d'énergies renouvelables, d'énergies de récupération ou par cogénération, ainsi que les réseaux du froid.

Ce classement permet de définir, sur tout ou partie de la zone de desserte du réseau, un ou plusieurs périmètres de développement prioritaire sur lequel les élus locaux peuvent imposer le raccordement au réseau de toute installation nouvelle ou de tout ensemble d'installations nouvelles, qu'il s'agisse d'installations industrielles ou d'installations de chauffage de locaux, de climatisation ou de production d'eau chaude excédant un niveau de puissance de 30 kilowatts.

La loi précise toutefois que des dérogations peuvent être accordées lorsque les installations visées :

– utilisent des sources d'énergies renouvelables ou de la chaleur de récupération ;

– ne peuvent être raccordées au réseau dans des conditions économiques satisfaisantes ou dans le délai nécessaire pour assurer la satisfaction des besoins des usagers.

La loi prévoit également que le classement est prononcé par le préfet après enquête publique pour une durée déterminée qui ne peut excéder trente ans et qu'il est subordonné à la condition que, compte tenu des mécanismes de financement mis en place par les pouvoirs publics dans le cadre de leur politique d'économie d'énergie, l'équilibre financier de l'opération pendant la période d'amortissement des installations soit justifié notamment par une étude des besoins à satisfaire et par un bilan prévisionnel d'exploitation.

Après vingt-cinq ans de mise en œuvre de la loi, il s'avère que les classements ont été extrêmement difficiles à réaliser. Les directions régionales de l'industrie, de la recherche et de l'environnement (DRIRE) n'ont pu instruire les demandes de classement dans un délai raisonnable. Le seul exemple connu de classement d'un réseau de chaleur est la ville de Fresnes.

C'est pourquoi le Sénat a voulu alléger et simplifier la procédure de classement pour permettre aux élus locaux d'imposer le raccordement au réseau de chaleur urbain. Cet article insère donc, après le deuxième alinéa de l'article 5 de la

loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur, un nouvel alinéa (alinéa ②) selon lequel la demande de classement est prononcée par le préfet dans les six mois suivant le dépôt de la demande de la collectivité locale ou du groupement de collectivités locales. Passé ce délai, le silence de la préfecture vaudrait acceptation de la demande de classement.

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

TITRE III

DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES AU LOGEMENT ET A LA COHESION SOCIALE

CHAPITRE I^{ER}

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

Ce chapitre comporte encore quatre articles en discussion, dont l'article 16 *bis*, introduit par le Sénat en deuxième lecture, relatif au dispositif d'aide exceptionnel en faveur des victimes de la sécheresse de 2003. L'article 16 a été adopté conforme.

Article 13

(article L. 834-1 du code de la sécurité sociale et article L. 134-7I, articles L. 112-18, L. 112-19 et L. 111-7-2-1 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation)

Ratification de l'ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction , et prévention des risques naturels, contrôle technique des ascenseurs, sécurité des installations intérieures d'électricité, sanctions applicables en cas d'infraction aux dispositions relatives au changement d'usage des locaux d'habitation

L'article 13 du projet de loi, introduit en première lecture par le Sénat, ratifie l'ordonnance du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction, qui comportait quatre volets distincts :

- simplification de la législation relative aux aides au logement ;
- réforme des procédures de conventionnement avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) ;
- unification des états et diagnostics techniques requis en cas de mutation immobilière ;
- réforme de la procédure d'autorisation de changement d'usage des locaux.

Le Sénat avait apporté quelques modifications sur le fond à l'ordonnance, en première lecture, introduisant l'obligation en cas de vente d'un immeuble à usage d'habitation, de faire réaliser un diagnostic sur l'état de l'installation intérieure en électricité, renforçant les sanctions financières s'appliquant aux personnes qui transforment des locaux sans autorisation, en infraction avec les règles posées aux articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Outre des amendements rédactionnels et de coordination, l'**Assemblée nationale** avait supprimé une précision juridique qui ne semblait pas nécessaire.

En deuxième lecture, le Sénat a rétabli cette précision au **2° du II** de l'article 13 (alinéas ④ à ⑨), estimant nécessaire de sécuriser juridiquement l'article L. 834-1 du code de la sécurité sociale, réécrit par l'article 5 de l'ordonnance du 8 juin 2005, mais également modifié par les ordonnances n° 2005-895 et 2005-892 du 2 août 2005. Pour ne pas entrer dans le débat relatif à la ratification de ces deux ordonnances, qui ont un autre objet que le logement, le Sénat a considéré qu'il fallait donner, à droit constant, une base législative à l'article L. 834-1 dans sa rédaction résultant de ces deux ordonnances.

À l'initiative de Mme Anne-Marie Payet (groupe centriste), le Sénat a également inséré **au III** un nouveau **paragraphe 1°A (alinéas ⑭ à ⑯)**, complétant le chapitre II du titre I^{er} du livre I^{er} du code de la construction et de l'habitation par une section 10 consacrée à la prévention des risques naturels. Cette section doit comporter deux articles, L. 112-18 et L. 112-19.

En vertu de l'article L. 112-18 du code de la construction et de l'habitation (alinéa ⑰), dans les zones particulièrement exposées à un risque sismique ou cyclonique, des règles particulières de construction parasismiques ou paracycloniques peuvent être imposées aux équipements, aux bâtiments et aux installations dans les cas et selon la procédure prévue à l'article L. 563-1 du code de l'environnement.

Conformément à l'article L. 112-19 du code de la construction et de l'habitation (alinéa ⑱), un décret en Conseil d'État définit les conditions dans lesquelles, à l'issue de l'achèvement des travaux de bâtiments soumis à autorisation de construire, le maître d'ouvrage doit fournir, à l'autorité qui a délivré ce permis, un document établi par un contrôleur technique visé à l'article L. 111-23, attestant que le maître d'ouvrage a tenu compte de ses avis sur le respect des règles de construction parasismiques et paracycloniques. Ce même décret définit les bâtiments, parties de bâtiments et catégories de travaux soumis à cette obligation.

Le Sénat a également introduit deux autres paragraphes au III de cet article.

Le **1°B du III** (alinéa ⑲) complète les articles L. 152-1 et L. 152-4 du code de la construction et de l'habitation par des références aux articles L. 112-18 et L. 112-19. Les infractions à ces nouvelles dispositions seront ainsi constatées par tous officiers ou agents de police judiciaire ainsi que par tous les fonctionnaires et agents de l'État et des collectivités publiques commissionnés à cet effet par le maire ou le ministre chargé de la construction et de l'habitation suivant l'autorité dont ils relèvent et assermentés. Les procès-verbaux dressés par ces agents feront foi jusqu'à preuve du contraire. D'autre part, le fait, pour les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs

ou toute autre personne responsable de l'exécution de travaux, de méconnaître les obligations imposées par les articles L. 112-18 et L. 112-19, par les règlements pris pour leur application ou par les autorisations délivrées en conformité avec leurs dispositions sera puni d'une amende de 45 000 euros. En cas de récidive, la peine sera portée à six mois d'emprisonnement et 75 000 euros d'amende.

Le **1^oC du III** (alinéa **20**) complète le premier alinéa de l'article L. 111-26 du code de la construction et de l'habitation, permettant ainsi de rendre obligatoire, par décret en Conseil d'État, le contrôle technique pour certaines constructions dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, la défense ou le maintien de l'ordre public, comme c'est déjà le cas pour des constructions qui, en raison de leur nature, de leur importance ou de leur localisation dans des zones d'exposition à des risques naturels ou technologiques, présentent des risques particuliers pour la sécurité des personnes. En pareil cas, le contrôle technique porte également sur le respect des règles relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées.

Les séismes et les cyclones peuvent provoquer par l'effondrement de bâtiments un très grand nombre de victimes. La prévention des risques sismiques et cycloniques a fait l'objet de dispositions inscrites dans le code de l'environnement. Dans le cadre de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et habitat, des dispositions imposant dans certaines circonstances l'intervention d'un contrôleur technique ont été prises (et ont été traduites dans un décret d'août 2005).

Mais des évaluations récentes menées dans les régions concernées ont montré que toutes ces dispositions ne seraient pas suffisantes pour que les règles de prévention soient effectivement prises en compte par les maîtres d'ouvrage et les constructeurs lors de l'édification d'un bâtiment, pour qu'elles soient en cohérence avec les autres règles de construction et pour être assuré qu'elles soient effectivement mises en œuvre jusqu'à son achèvement.

Les dispositions législatives proposées, qui font partie du programme national de prévention du risque sismique approuvé par le Gouvernement en novembre 2005, insèrent donc dans le code de la construction et de l'habitation :

– les dispositions de l'article L. 563-1 du code de l'environnement, qui prévoit que dans les zones particulièrement exposées à un risque sismique ou cyclonique, des règles particulières de construction peuvent être imposées aux équipements, bâtiments et installations. Ainsi une meilleure cohérence de lecture des dispositions s'appliquant à la construction des bâtiments sera assurée ;

– des dispositions prévoyant que le maître d'ouvrage devra fournir une attestation d'un contrôleur technique certifiant qu'il a pris en compte ses avis sur le respect des règles parasismiques et paracycloniques ;

– des sanctions en cas d'infraction aux règles de construction parasismiques ou para cycloniques : les article L. 152-1 et suivants sont modifiés en conséquence ;

– la mention des bâtiments dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, la défense ou le maintien de l'ordre public parmi ceux qui doivent faire l'objet d'un contrôle technique obligatoire en zone sismique.

Sur proposition du rapporteur, et pour des raisons de coordination, les sénateurs ont supprimé **le 1^o du III** (alinéa ⑳), la correction qu'il apportait à l'article L. 321-10 du code de la construction et de l'habitation étant déplacée au **9^o ter** nouveau **du IV** de l'article 13 du projet de loi.

Ils ont en revanche inséré deux nouveaux paragraphes **1^o bis** nouveau et **1^o ter** nouveau, sur proposition du rapporteur et avec un avis de sagesse du Gouvernement.

Le Livre I^{er} (Dispositions générales) du code de la construction et de l'habitation comprend un Titre I^{er} relatif à la construction des bâtiments, dont les règles générales sont fixées au Chapitre I^{er}. La Section 3 de ce chapitre, relative aux personnes handicapées voit son intitulé complété par **le 1^o bis nouveau du III de cet article** (alinéa ㉒). Il vise désormais les « personnes handicapées ou à mobilité réduite ».

Le 1^o ter nouveau du III (alinéas ㉓ et ㉔) de cet article insère au code de la construction et de l'habitation un nouvel article L. 111-7-2-1 en vertu duquel les refus de demandes de transformation, d'amélioration ou de rénovation de bâtiments ou de parties de bâtiments d'habitation existants situés dans un secteur sauvegardé mentionné au I de l'article L. 313-1 du code de l'urbanisme, ne peuvent être fondés que sur des contraintes techniques avérées ou que s'ils ont pour objet de prévenir la dégradation du patrimoine architectural. Cet article permet la mise aux normes des logements qui se trouvent dans un secteur protégé et qui sont occupé par des handicapés. Si ces derniers sont d'accord pour prendre à leurs frais les travaux de mise aux normes et s'il n'existe pas de contre-indication architecturale, il faut permettre l'aménagement de ces logements.

Sur proposition de son rapporteur et avec un avis favorable du Gouvernement, le Sénat a adopté un nouveau paragraphe **1^o quater au III** de cet article (alinéas ㉕ et ㉖), portant nouvelle rédaction du deuxième alinéa de l'article L.125-2-3 du code de la construction et de l'habitation, relatif au contrôle technique des ascenseurs.

La première et la dernière phrase n'emportent aucune modification par rapport à la rédaction actuelle.

La deuxième phrase rend obligatoire l'assurance des personnes qui assurent le contrôle technique des ascenseurs contre les conséquences de leur responsabilité professionnelle.

La troisième redéfinit les garanties d'indépendance des responsables du contrôle technique des ascenseurs. Alors que le texte en vigueur leur impose de n'exercer aucune activité de fabrication, d'installation ou d'entretien des ascenseurs et de ne détenir aucune participation dans le capital d'une entreprise exerçant une de ces activités, la nouvelle rédaction prévoit que ces personnes ne doivent avoir aucun lien de nature à porter atteinte à leur impartialité et à leur indépendance, ni avec le propriétaire qui fait appel à elles, ni avec une entreprise susceptible d'effectuer des travaux sur un ascenseur ou son entretien. Cette dernière rédaction est donc plus exigeante.

Les paragraphes 2° à 6° du III de cet article n'ont pas été modifiés par le Sénat en deuxième lecture (alinéas ②⑦ à ③⑧). L'Assemblée n'y avait porté en première lecture que des modifications rédactionnelles.

Sur proposition de son rapporteur, et avec l'avis favorable du Gouvernement, il a en revanche apporté des modifications au **7° du III** afin de supprimer, lors de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) l'obligation de produire un diagnostic de performance énergétique, afin d'éviter la multiplication des études.

L'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation prévoit qu'en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique est fourni par le vendeur. Ce dossier contient notamment le diagnostic de performance énergétique. Les ventes d'immeubles à construire (ventes à terme ou ventes en l'état futur d'achèvement) sont, à ce titre, soumises à l'obligation de produire ce diagnostic. Or, ces ventes, en particulier les VEFA, s'effectuent souvent quand les travaux de construction ont à peine débuté. En outre, l'article L. 134-2 prévoit que, lors de la construction d'un bâtiment ou d'une extension de bâtiment, le maître de l'ouvrage fait établir le diagnostic de performance énergétique. Le maître d'ouvrage d'un immeuble vendu en VEFA serait donc obligé de faire établir un diagnostic au moment des ventes des lots en construction et au moment de l'achèvement des travaux. Avec les études préalables d'approvisionnement en énergie prévues pour les constructions d'immeubles de plus de 1 000 mètres carrés et les études résultant de la réglementation thermique, le maître d'ouvrage serait contraint de multiplier les études.

Avant le dernier alinéa du a) du 7°, le Sénat a donc inséré deux alinéas, afin de compléter le 7° du I de l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation (alinéas ④① et ④②), pour exclure les ventes d'immeubles à construire visées à l'article L. 261-1 de l'obligation de fournir un diagnostic de performance énergétique.

Le Sénat a inséré **au III un paragraphe 9° bis nouveau** (alinéas ④⑦ à ⑤①), apportant deux précisions à l'article L. 321-4 du code de la construction et de l'habitation. Cet article prévoit qu'une aide particulière peut être accordée par l'ANAH 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, *le cas échéant*, les travaux d'amélioration qui incombent au bailleur ; et sa durée, qui ne peut être inférieure à neuf ans, *si le propriétaire reçoit une aide pour réaliser des travaux d'amélioration*.

La Commission a adopté **deux amendements** de votre rapporteur, l'un à **l'alinéa 50 (n° 27)** fixant à six ans la durée minimale de la convention ANAH en l'absence de travaux, **l'autre (n° 28)** remplaçant, en cas de vente du bien en cours de convention, la publication aux hypothèques de la convention ANAH, prévue à l'article L. 321-10 abrogé par l'amendement, par une obligation d'engagement écrit du nouvel acquéreur de reprendre les engagements de la convention, sous peine de nullité de la vente (alinéa 51).

Cet amendement abrogerait l'alinéa 9^oter nouveau du III (alinéa 51) reprend les dispositions du **1^o du III**, supprimées par les sénateurs pour des raisons de coordination, mais deviendraient inutiles.

Le a) du 10^o du III (alinéa 54) n'apporte qu'une amélioration rédactionnelle à la dernière phrase du troisième alinéa de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, qui soumet à autorisation préalable le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation 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.

Les modifications apportées par le Sénat aux paragraphes 11^o, 11^o bis et 12^o du III (alinéas 57 à 64) visent à parfaire les sanctions applicables en cas d'infraction aux dispositions relatives au changement d'usage des locaux, en clarifiant les pouvoirs d'astreinte du juge et en supprimant le doublement des amendes en cas de récidive.

L'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation punit 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 d'une amende civile, prononcée à la requête du ministère public par le président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble, statuant en référé ; le produit en est intégralement versé à l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat. **Le deuxième alinéa du 11^o du III** (alinéa 58) porte à 25 000 euros le montant de cette amende, actuellement fixé à 22 500 euros.

Selon le droit en vigueur, en cas d'infraction aux dispositions de l'article L. 631-7, les locaux irrégulièrement transformés doivent être remis en état et réaffectés à leur usage antérieur dans un délai de six mois ou dans le délai éventuellement imparti par le juge. Passé ce délai, l'administration peut procéder d'office, aux frais du contrevenant, à l'expulsion des occupants et à l'exécution des travaux nécessaires.

Le quatrième alinéa du 11^o (alinéa 60) modifie ce dispositif et fait obligation au président du tribunal d'ordonner le retour à l'habitation des locaux

transformés sans autorisation dans un délai qu'il fixe. À l'expiration de celui-ci, il prononce une astreinte d'un montant maximal de 1 000 euros par jour et par mètre carré utile des locaux irrégulièrement transformés.

En conséquence, le Sénat a supprimé l'**alinéa 11° bis** (alinéa ⑥1) introduit par l'Assemblée nationale, et qui supprimait les deux derniers alinéas de l'article L. 651-2 fixant le délai de remise en état des locaux.

Enfin, le Sénat a modifié le **12° du III** relatif aux amendes prévues par l'article L. 651-3 du code de la construction et de l'habitation (alinéas ⑥2 à ⑥4).

L'article L. 651-3 du code de la construction et de l'habitation punit quiconque a, pour l'une quelconque des déclarations prévues aux titres I^{er} (chapitre II), II (chapitre I^{er}), III et IV du livre VI, 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, et, dissimulé ou tenté de dissimuler à l'aide de manœuvres frauduleuses les locaux soumis à déclaration, d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 6 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement.

Le a) du 12° (alinéa ⑥3) fixe ce montant à 80 000 euros, comme l'avait fait l'Assemblée nationale en première lecture mais supprime le plancher de 8 000 euros introduit par l'Assemblée nationale.

En cas de récidive, l'amende était portée à 12 000 euros dans l'article en vigueur. **Le b) du 12°** (alinéa ⑥4) supprime cette phrase, puisque l'article L. 132-10 du code pénal prévoit déjà que lorsqu'une personne physique, déjà condamnée définitivement pour un délit, commet, dans le délai de cinq ans à compter de l'expiration ou de la prescription de la précédente peine, soit le même délit, soit un délit qui lui est assimilé au regard des règles de la récidive, le maximum des peines d'emprisonnement et d'amende encourues est doublé. Toutefois, l'Assemblée nationale avait complété le doublement du plafond de l'amende par un plancher, fixé à 120 000 euros, qui est donc supprimé.

Rappelons que le tribunal correctionnel peut en outre prononcer la résiliation du bail et l'expulsion des locataires irrégulièrement installés.

Enfin, le Sénat n'a pas modifié les **paragraphes IV, V et VI**, que l'Assemblée nationale avait déjà adoptés sans modification en première lecture.

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

Article 14

(articles L. 111-6-2-1 et L. 111-6-2-2, et articles L. 262-1 à L. 262-10 [nouveaux]
du code de la construction et de l'habitation)

Statut de la vente d'immeubles à rénover

Aucune disposition n'encadrant juridiquement la vente d'immeubles à réhabiliter, alors qu'il existe un statut de la vente en l'état futur d'achèvement, le Sénat avait adopté en première lecture un article additionnel tendant à créer ce type de contrats, et définissant le statut de vente d'immeuble à rénover, les protections dont bénéficie l'acquéreur ainsi que les conditions de livraison de travaux. L'Assemblée nationale n'y avait apporté que des modifications rédactionnelles.

Le Sénat a apporté deux modifications à cet article en deuxième lecture.

Sur proposition de son rapporteur, et avec l'avis favorable du Gouvernement, il a inséré un nouveau paragraphe, et en conséquence numéroté II le paragraphe existant.

Le paragraphe I renforce les exigences de qualité des travaux de rénovation menés par les « marchands de biens » et précise leurs obligations d'assurance en créant (alinéa ①) une sous-section 2 *bis* relative aux règles générales de rénovation d'immeubles, insérée après l'article L. 111-6-2 du code de la construction et de l'habitation.

Ce dispositif vise d'abord à éviter que les particuliers ne se trouvent démunis face à un professionnel dépourvu d'assurance en cas de difficulté s'attachant à la réalisation des travaux. A cette fin, **l'alinéa ④** du **I** insère au code de la construction et de l'habitation un nouvel article L. 111-6-2-1 en vertu duquel le vendeur d'un immeuble bâti ou d'une partie d'immeuble bâti, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, devant être rénové, doit justifier de l'assurance de responsabilité civile professionnelle, de l'assurance de responsabilité obligatoire, prévue à l'article L. 241-1 du code des assurances et de l'assurance de dommages obligatoire, prévue à l'article L. 242-1 du même code.

Il prévoit d'autre part des dispositions afin que les entreprises conduisant les travaux ne se livrent pas à des pratiques abusives, au-delà des inconvénients habituels des chantiers, pour inciter les occupants à quitter l'immeuble. Ces dispositions ne s'appliquent qu'en faveur de locataires ou d'occupants de bonne foi, et non de tout occupant par exemple des squatters. Il précise également la procédure juridique et rappelle la faculté pour le juge de prononcer des astreintes.

À cette fin, les trois derniers alinéas du **I** insèrent au code de la construction et de l'habitation un nouvel article L. 111-6-2-2. **L'alinéa ⑤** prévoit que lorsque tout ou partie de l'immeuble est occupé par des locataires ou des occupants de bonne foi et que des travaux effectués présentent un caractère abusif et vexatoire, le juge du tribunal d'instance statuant en référé est compétent pour

prescrire l'interdiction ou l'interruption des travaux. Il peut ordonner l'interdiction ou l'interruption des travaux à titre provisoire s'il estime nécessaire une mesure d'instruction.

L'**alinéa ⑥** punit d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 4 500 euros quiconque exécute ou fait exécuter les travaux visés au premier alinéa, malgré une décision d'interdiction ou d'interruption des travaux prononcée par le juge du tribunal d'instance statuant en référé.

Conformément à l'**alinéa ⑦**, le tribunal peut en outre ordonner la remise en état des lieux aux frais du condamné.

Ce qui constituait l'article 14 après son adoption en première lecture par l'Assemblée nationale devient ainsi le **paragraphe II** (alinéas **⑧** et suivants). Consacré aux ventes d'immeubles à rénover, dont il définit le statut, les protections de l'acquéreur et les conditions de livraison de travaux, il a été adopté par le Sénat, qui n'a modifié que l'alinéa créant l'article L. 262-7 du code de la construction. La première phrase de cet article, seule à demeurer, impose à l'acquéreur de payer la totalité du prix du bien lors de la signature du contrat de vente (alinéa **⑨**).

Sont supprimées les trois dernières phrases du texte proposé par le 3°) du II de cet article pour l'article L. 262-7 qui prévoyaient la consignation d'un montant représentant 20 % du prix, sur un compte spécial ouvert auprès d'un établissement de crédit, en garantie des travaux à réaliser, ces fonds étant indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la livraison des travaux.

La Commission a *adopté cet article sans modification.*

Article 15

(articles L. 472-1-7 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation)

Extension des compétences des SA d'HLM et des sociétés coopératives d'HLM situées dans les départements d'outre-mer

Le Sénat avait adopté en première lecture cet article autorisant les sociétés anonymes d'HLM et les coopératives d'HLM situées dans les départements d'outre-mer à assurer des prestations de construction et de gestion de programmes de logements pour le compte de sociétés civiles immobilières (SCI) pouvant bénéficier du régime fiscal attractif en faveur des DOM-TOM, dit « Girardin », afin de favoriser le développement d'une offre locative sociale dans les DOM, estimée à quelques centaines de logements locatifs sociaux, avec des plafonds de loyers et de ressources des occupants inférieurs à ceux qui sont actuellement pratiqués pour les prêts locatifs sociaux (PLS).

À l'issue de la période de défiscalisation, ce patrimoine avait vocation à être intégré au parc locatif social de l'organisme d'HLM.

L'Assemblée nationale n'avait adopté que cinq amendements de nature rédactionnelle.

En deuxième lecture, le Sénat a supprimé le premier alinéa de cet article, et supprimé en conséquence la référence à l'article L. 472-1-7 du code de la construction, cette suppression évitant la codification des dispositions de l'article 15.

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

Après l'article 16

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

Article 16 bis (nouveau)

Dispositif d'aide exceptionnel en faveur des victimes de la sécheresse de 2003

Sur proposition du Gouvernement, le Sénat a adopté en deuxième lecture cet article additionnel portant de soixante à cent vingt jours le délai prévu au quatrième alinéa du III de l'article 110 de la loi n° 2005-1719 du 30 décembre 2005 de finances pour 2006. Cet article créait un dispositif d'aide exceptionnel et fixait au 6 avril 2006 la date de forclusion pour la présentation des demandes d'aide, alors que les propriétaires d'habitations principales sinistrées par la sécheresse de 2003 ont été nombreux à signaler les difficultés qu'ils rencontraient pour réunir les devis de réparation des dégâts subis par leur habitation.

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

CHAPITRE II

DISPOSITIONS RELATIVES AUX RAPPORTS ENTRE LES BAILLEURS ET LES LOCATAIRES

Ce chapitre comporte encore cinq articles en discussion : les articles 18 *quinquies* et 18 *sexies* ont été supprimés, et leurs dispositions reprises à l'article 18 *quater* ; l'article 17 porte maintenant sur les clauses abusives ; l'article 18 *bis* est relatif aux commissions départementales de conciliation . Les articles 18 et 18 *ter* ont été adoptés conformes.

Article 17

Clauses réputées non écrites dans le cadre d'un contrat de location

Pour assurer une modération de la hausse des loyers applicables dans le parc privé libre pour l'année 2006, le Sénat, avait avancé au 1^{er} mars 2006 la date d'entrée en vigueur du nouvel indice de référence des loyers. Toutefois, la loi de finances pour 2006 faisant entrer en application ce nouveau dispositif dès le 1^{er} janvier 2006 cet article du projet de loi « ENL » n'avait plus lieu d'être et l'Assemblée nationale l'avait supprimé. Le Sénat a évidemment confirmé cette suppression en deuxième lecture.

Il a alors adopté un nouvel article 17, complétant, sur proposition des groupes socialiste et communiste, avec un avis de sagesse de la commission et du gouvernement, l'article 4 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, qui fixe une liste limitative de dix clauses réputées non écrites dans le cadre d'un contrat de location. Or, de nombreux baux comprennent des dispositions considérées comme abusives par la recommandation n° 00-01 de la Commission des clauses abusives, bien que non inscrites dans l'article 4 de la loi précitée.

Par conséquent, non seulement le locataire est obligé de saisir la justice afin que soit constaté le caractère abusif ou non de la clause litigieuse, mais il encourt de surcroît le risque de voir sa demande déboutée, le juge n'étant nullement tenu de suivre la recommandation. Afin de remédier à cette insécurité juridique pour le locataire, le Sénat a donné valeur législative à l'interdiction de neuf nouvelles clauses considérées comme abusives par cette Commission.

Instituée par l'article L. 132-2 du code de la consommation, la Commission des clauses abusives est placée auprès du ministre chargé de la consommation. Elle est composée de magistrats, de personnalités qualifiées en droit ou technique des contrats, de représentants des consommateurs, de représentants des professionnels. Elle examine les modèles de conventions habituellement proposés par les professionnels et recommande la suppression ou la modification des clauses qui ont pour objet ou pour effet de créer, au détriment du non-professionnel ou du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat. Cette commission peut être saisie par un juge à l'occasion d'une instance pour donner son avis sur le caractère abusif d'une clause contractuelle.

Est donc réputée non écrite toute clause :

– qui impose au locataire la facturation de l'état de lieux en dehors de tout litige préalable et de l'hypothèse visée à l'article 3 de ladite loi, qui prévoit qu'un état des lieux, établi contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clés ou, à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, est joint au contrat. Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au

moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. À défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux (**k**, alinéa ②) ;

La Commission a adopté un **amendement** rédactionnel **n° 29** de votre rapporteur.

– qui prévoit le renouvellement du bail par tacite reconduction pour une durée inférieure à celle prévue à l'article 10 (trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les sociétés civiles constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, et six ans pour les bailleurs personnes morales) (**l**, alinéa ③).

– qui interdit au locataire de rechercher la responsabilité du bailleur ou qui exonère le bailleur de toute responsabilité (**m**, alinéa ④) ;

– qui interdit au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui (**n**, alinéa ⑤) ;

– qui impose au locataire le versement, lors de l'entrée dans les lieux, de sommes d'argent en plus de celles prévues pour la rémunération des personnes qui se livrent ou prêtent leur concours à l'établissement d'un acte de location d'un immeuble appartenant à autrui et du dépôt de garantie (**o**, alinéa ⑥) ;

– qui fait supporter au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance ainsi que les frais de procédure en plus des sommes versées au titre des dépens et de l'article 700 du nouveau code de procédure civile (**p**, alinéa ⑦) ;

– qui prévoit que le locataire sera automatiquement responsable des dégradations constatées dans le logement (**q**, alinéa ⑧) ;

– qui interdit au locataire de demander une indemnité au bailleur lorsque ce dernier réalise des travaux d'une durée supérieure à 40 jours (**r**, alinéa ⑨) ;

– qui permet au bailleur d'obtenir l'expulsion du locataire au moyen d'une simple ordonnance de référé insusceptible d'appel (**s**, alinéa ⑩).

La Commission a adopté un **amendement** **n° 30** de votre rapporteur, visant à remplacer l'expression « expulsion du locataire » par celle de « résiliation de plein droit du bail ». Interrogé sur ce point par M. Alain Gouriou, votre rapporteur a expliqué que le juge ne pouvait pas ordonner l'expulsion du locataire par une ordonnance de référé mais simplement prononcer la résiliation du bail entraînant l'expulsion.

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

Article 18 bis

Extension des compétences des commissions départementales de conciliation aux litiges relatifs à la décence des logements

L'Assemblée nationale avait adopté en première lecture un article additionnel étendant les compétences des commissions départementales de conciliation (CDC) aux litiges relatifs à la décence des logements, afin de prévenir les recours contentieux de locataires – peu nombreux compte tenu des tensions enregistrées sur les marchés locatifs – et de faciliter un meilleur respect de ces normes par les bailleurs.

Créées par la loi du 23 décembre 1986 précitée, les CDC sont placées auprès du préfet et sont composées, à parts égales, de représentants d'organisations de bailleurs et de locataires. Elles peuvent être saisies par un bailleur, par un ou plusieurs locataires et, sous certaines conditions, par une association de locataires. Elles ont pour mission de concilier les points de vue des parties en cas de litige locatif et de rendre un avis dans un délai de deux mois à compter de leur saisine. À défaut de conciliation, elles peuvent transmettre un avis au juge.

Leurs compétences, qui ont été étendues tant par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs que par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite « SRU », portent sur les litiges relatifs :

- aux loyers ;
- aux modalités de sortie progressive de la loi du 1^{er} septembre 1948 pour les logements qui y sont soumis ;
- à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives et aux réparations ;
- aux difficultés résultant de l'application d'un accord collectif national ou local, d'un plan de concertation locative d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles.

Le Sénat a largement complété cet article en deuxième lecture, pour améliorer la coordination avec les articles 20-1 et 24-1 de la loi du 6 juillet 1989, modifier les règles relatives à l'assistance des locataires en cas de contentieux portant sur la décence, et il a en conséquence renuméroté les alinéas.

Le Sénat a adopté **un 2° (nouveau) au I de cet article**, modifiant l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989, qui fixe les conditions dans lesquelles le locataire peut demander à son propriétaire la mise en conformité du logement avec les normes de décence et, en cas de besoin, saisir le juge.

Le **deuxième alinéa du 2°** ⑤ prévoit que la commission départementale est saisie après une demande au propriétaire, se traduisant par une absence

d'accord ou de réponse dans les deux mois. Si la commission ne peut constater d'accord entre les parties, chacune d'elle peut saisir le juge.

Le **troisième alinéa du 2° ⑥** simplifie la procédure devant les juridictions. Il donne au juge, qui détermine le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution, la possibilité de réduire le montant du loyer jusqu'à l'exécution des travaux, ce qui constituera un outil puissant pour inciter les propriétaires à les effectuer. Actuellement, l'article 20-1 ne permet au juge de réduire le montant du loyer que si le propriétaire est condamné à effectuer des travaux et que ces derniers ne sont pas exécutés. Cela signifie que le locataire doit, après avoir constaté la non-exécution des travaux, saisir une nouvelle fois le juge. Le dispositif proposé évitera cette seconde saisine des juridictions.

Ces modifications de l'article 20-1 maintiennent le versement de l'allocation de logement familiale (ALF) et de l'allocation de logement sociale (ALS) quand le locataire a saisi la CDC sur un problème relatif à la décence de son logement.

Les sénateurs ont également adopté un **alinéa 3° nouveau** qui facilite le recours des locataires, en cas de contentieux, aux associations œuvrant dans le domaine du logement, agréées au titre de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement .

L'article 24-1 de la loi du 6 juillet 1989 permet à un locataire, qui a avec son bailleur un litige locatif ou à plusieurs locataires qui ont avec un même bailleur un litige locatif ayant une origine commune, de donner par écrit mandat d'agir en justice en leur nom et pour leur compte à une association siégeant à la Commission nationale de concertation et agréée à cette fin. Si le litige porte sur la décence du logement, ce mandat peut être donné en outre à une association de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement mentionnées à l'article 31 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, et agréée à cette fin.

Le **3° du I** (alinéa ⑦) remplace ces dernières associations par celles dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ou les associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement mentionnées à l'article 3 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et agréées par le représentant de l'Etat dans le département. Cet alinéa vise à faciliter ainsi le recours des locataires à des associations œuvrant dans le domaine du logement.

Sur proposition du rapporteur et du groupe socialiste, le Sénat a également adopté un **paragraphe II** nouveau (alinéa ⑧) autorisant les locataires, en cas de contentieux, à se faire assister par une association dûment mandatée en cas de litige portant sur la décence, dans les conditions prévues à l'article 828 du nouveau code de procédure civile, qui détermine les personnes par lesquelles les parties peuvent se faire assister ou représenter, et précise que le représentant, s'il

n'est avocat, doit justifier d'un pouvoir spécial. Le II indique que cette association doit être mandatée dans les conditions prévues à l'article 24-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, évoquées plus haut.

La Commission a *adopté* un amendement rédactionnel de votre rapporteur (**amendement n° 31**), puis a *adopté* l'article *ainsi modifié*.

Article 18 quater

Possibilité de déroger à la liste des charges récupérables par accord collectif local

L'Assemblée nationale avait adopté en première lecture un dispositif permettant de déroger à la liste des charges récupérables, fixée par décret, par la voie d'un accord collectif local. Ces dérogations sont circonscrites à deux domaines uniquement : l'amélioration de la sécurité et la prise en compte du développement durable. Il ne peut y être procédé sans l'aval des locataires. Considérant que l'évolution des techniques et des services proposés aux locataires au cours des deux dernières décennies (digicodes, vidéophones ou systèmes de vidéosurveillance, système de chauffage plus performants, etc.) justifie pleinement une actualisation de la liste des charges récupérables, le Sénat a approuvé ces dérogations.

En deuxième lecture, le Sénat a regroupé au sein de l'article 18 *quater* toutes les dispositions concernant les charges récupérables, prévues également aux articles 18 *quinquies* et 18 *sexies*, qu'il a en conséquence supprimés.

L'article 18 *quinquies* résulte d'un amendement de M. François Scellier, rapporteur pour avis de la commission des finances de l'Assemblée nationale, ayant trait à la récupération des charges liées aux ascenseurs.

La loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 a modifié les règles relatives à la sécurité des ascenseurs et aux dépenses engagées par les propriétaires sur ces équipements. Elle a supprimé les deux types de contrats d'entretien des ascenseurs, contrat simple ou contrat complet, qui donnaient chacun lieu à des règles précises dans le domaine des charges récupérables. Seule subsiste une obligation de conclure un contrat d'entretien des ascenseurs. Toutefois, certaines coordinations législatives en matière de charges récupérables n'avaient pas été effectuées.

À cet effet, le paragraphe I de l'article 18 *quinquies* rendait récupérables, auprès des locataires soumis à la loi du 6 juillet 1989 (parc locatif privé), les dépenses effectuées par le bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien relatif aux ascenseurs répondant aux conditions de l'article L. 125-2-2 du code de la construction et de l'habitation. Il précisait que sont récupérables les dépenses liées aux opérations et vérifications périodiques minimales et, parmi les opérations occasionnelles, la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive, ainsi que les interventions pour dégager les personnes

bloquées en cabine et le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils.

Le **paragraphe II** procédait aux mêmes modifications à l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation, qui fixe le régime des charges pour les locataires du parc locatif social.

L'article 18 *sexies* adopté à l'unanimité par l'Assemblée nationale, tendait quant à lui à simplifier le calcul des charges récupérables en cas de prestation de service assuré par une entreprise.

Dans plusieurs arrêts, le 30 octobre 2002, puis le 24 mars 2004, la Cour de cassation a remis en cause le caractère récupérable des prestations de nettoyage lorsque celles-ci sont effectuées par une entreprise, en considérant que la TVA et la marge bénéficiaire de cette dernière ne pouvaient être récupérées auprès des locataires.

Les dispositions de l'article 18 *sexies* permettaient de revenir sur cette jurisprudence en prévoyant, tant dans la loi du 6 juillet 1989 que dans le code de la construction et de l'habitation, que le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise correspond, pour le calcul des charges récupérables, à la totalité de la dépense, toutes taxes comprises, acquittée par le bailleur.

Dans les faits, et contrairement à la distinction opérée par la Cour de cassation, il est difficile pour une entreprise de distinguer ses coûts et profits, contrat par contrat, pour déterminer la part récupérable puisque sa marge bénéficiaire n'est connue qu'une fois l'exercice annuel terminé. Au surplus, si un tel calcul pouvait être effectué, il serait délicat pour l'entreprise d'afficher aussi clairement ses profits vis-à-vis de ses concurrents.

Le **I de l'article 18 quater** regroupe les modifications de l'article 23 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, tandis que **le II** rassemble celles portant sur l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation.

Le 1° du I (alinéas ② et ③) reprend les dispositions initialement prévues par le I de l'article 18 quinquies, sans modification.

Le 2° (alinéa ④) supprime de la liste des charges récupérables prévues par l'article 23 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 celles qui sont dues en contrepartie de la contribution annuelle représentative du droit de bail.

La contribution représentative du droit de bail (CRDB), soit l'ancien droit de bail, a en effet été supprimée pour les revenus perçus à compter de 1^{er} janvier 2001. À compter de cette date, la contribution additionnelle à la CRDB (CACRDB), soit l'ancienne taxe additionnelle, est devenue la contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL). Elle s'appliquait au taux de 2,5 % aux revenus tirés de la location de locaux situés dans des immeubles achevés depuis 15 ans au moins au 1^{er} janvier 2001, dont le montant excède 1 830 euros par an.

Codifiée à l'article 234 *undecies* du code général des impôts, elle a été supprimée pour les personnes physiques dans la loi de finances pour 2006, dans le cadre de la réforme du barème de l'impôt sur le revenu, et de la diminution des taux de cet impôt.

Le 3° du I (alinéas ⑤ et ⑥) reprend les dispositions de l'article 18 *quater*, sans modification.

Le 4° du I (alinéas ⑦ et ⑧) reprend les dispositions de l'article 18 *sexies* sans modification.

Le II de l'article 18 *quater* regroupe les modifications de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation.

Le 1° du II (alinéas ⑩ et ⑪) reprend les dispositions de l'article 18 *quinquies*.

Le 2° du II (alinéa ⑫) supprime pour les raisons déjà évoquées la référence à la contribution annuelle représentative du droit de bail figurant à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 442-3.

Le 3° du II (alinéas ⑬ et ⑭) reprend les dispositions de l'article 18 *quater*, sans modification.

Le 4° du II (alinéas ⑮ et ⑯) reprend à l'identique celles de l'article 18 *sexies*.

Enfin, le Sénat a adopté un **paragraphe III nouveau** (alinéa ⑰) en vertu duquel les dispositions prévues à l'article 113 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale sont applicables à toutes les actions introduites après l'entrée en vigueur de la présente loi.

Cet article modifiait l'article 2277 du code civil afin de prévoir la prescription par cinq ans des actions en paiement et en répétition des loyers, des fermages et des charges locatives.

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

Article 18 quinquies

Caractère récupérable des charges liées aux ascenseurs

Le Sénat ayant repris les dispositions de cet article à l'article 18 *quater*, il l'a supprimé. La Commission a *maintenu la suppression* de cet article.

Article 18 sexies

Simplification du calcul des charges récupérables en cas de prestation de service par une entreprise

Le Sénat a supprimé cet article, dont il a repris les dispositions à l'article 18 *quater*. La Commission a *maintenu la suppression* de cet article.

CHAPITRE III

AUTRES DISPOSITIONS

Ce chapitre comporte encore douze articles en discussion, dont six adoptés en deuxième lecture par le Sénat : l'article 19 AA relatif aux modalités de financement des aires de grand passage, l'article 19 BA sur les règles de vote des investissements de sécurité dans les copropriétés, l'article 19 *bis* donnant un statut aux résidences-services, l'article 23 bis A prévoyant le bénéfice du taux réduit de TVA pour les logements conventionnés de Foncière Logement, et les articles 28 et 29 relatifs à Mayotte.

Neuf articles ont été adoptés conformes (articles 19 D et 19, 21 à 23, 25 et 26 *bis*).

Article 19 AA (nouveau)

Modalités de financement des aires de grand passage

Le Sénat a adopté en deuxième lecture, avec l'avis favorable du Gouvernement, un article additionnel modifiant les modalités de financement des aires de grand passage dans le cas où leur réalisation rencontre des difficultés, essentiellement en Île-de-France, compte tenu des prix du foncier.

L'article 4 de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage prévoit actuellement que l'État prend en charge les investissements nécessaires à l'aménagement et à la réhabilitation des aires permanentes d'accueil, dans la proportion de 70 % des dépenses engagées dans le délai fixé à l'article 2, dans la limite d'un plafond fixé par décret.

L'**alinéa** ① de cet article modifie la fin de l'article 4 de la loi du 5 juillet 2000, qui permet actuellement à la région, au département et aux caisses d'allocations familiales d'accorder des subventions complémentaires pour la réalisation de ces aires d'accueil.

L'**alinéa** ② permet au représentant de l'État dans le département, après avis de la commission consultative départementale, et pour les aires de grand passage destinées à répondre aux besoins de déplacement des gens du voyage en grands groupes à l'occasion des rassemblements traditionnels ou occasionnels, avant et après ces rassemblements, d'appliquer un taux maximal de subvention de

100 % du montant des dépenses engagées dans le délai de deux ans fixé à l'article 2 de la loi du 5 juillet 2000, dans la limite d'un plafond fixé par décret. Ainsi, le représentant de l'État dans le département dispose d'un outil d'incitation supplémentaire pour la réalisation des aires de grand passage ; cette réalisation incombe à la commune (ou à l'établissement public de coopération intercommunale), qui doit participer à l'accueil des gens du voyage conformément au principe général fixé à l'article 1 de la loi du 5 juillet 2000.

L'alinéa ③ autorise la région, le département et les caisses d'allocations familiales à accorder des subventions complémentaires pour la réalisation des aires d'accueil visées à l'article 4 de la même loi.

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

Article 19 A

Imputation des frais de recouvrement d'une créance par un syndicat de copropriétaires et honoraires dus au syndic pour l'établissement de l'état daté

L'article 19 A constitue le premier d'une série d'articles additionnels relatifs au statut de la copropriété des immeubles bâtis, soumis à la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété dans des immeubles bâtis, adoptés en première lecture par l'Assemblée nationale.

En vertu de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, le syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic, peut faire reposer sur le seul copropriétaire « défaillant » les frais exposés par le syndicat pour le recouvrement d'une créance justifiée à son encontre. Cet article, proposé par votre rapporteur, constituait une dérogation aux dispositions de l'article 10 : sont visés notamment à ce titre les frais de mise en demeure, les frais de relance et les frais de prise d'hypothèque.

En deuxième lecture, le Sénat a approuvé cette évolution, considérant inacceptable que les copropriétaires en règle par rapport à leurs obligations supportent les dépenses liées aux « payeurs indélicats ». Mais il a réécrit cet article pour y apporter deux modifications.

Les alinéas ① à ③ reprennent les dispositions adoptées en première lecture pour l'article 19 A et portent coordination avec le dernier alinéa. Le Sénat a intégré dans les frais nécessaires exposés par le syndicat de copropriété les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement à charge du copropriétaire débiteur, définis par le décret n° 96-1080 du 12 décembre 1996 portant fixation du tarif des huissiers de justice en matière civile et commerciale.

Le dernier alinéa ④ de cet article permet une autre dérogation aux dispositions de l'article 10 de la loi de 1965.

En effet, préalablement à la vente d'un lot de copropriété, le syndic est tenu d'accomplir plusieurs tâches spécifiques en lien avec la mutation immobilière, qui se traduisent par l'élaboration de documents individualisés, comme « l'état daté », destinés à informer les parties à la vente et le notaire sur les sommes versées ou à verser par le syndicat, et à communiquer au vendeur et à l'acquéreur une information sur les procédures en cours, sur l'état de l'immeuble et sur d'autres renseignements administratifs. Considérant qu'il est légitime que ces honoraires soient supportés par le seul vendeur puisque ces prestations sont effectuées à son seul profit, le Sénat a prévu dans le dernier alinéa de cet article que les honoraires afférents aux prestations que le syndic effectue pour l'établissement de « l'état daté » sont imputables au seul copropriétaire concerné, alors qu'actuellement, ces honoraires doivent être répartis entre tous les copropriétaires, comme l'a rappelé récemment la Cour de cassation.

Le vendeur d'un appartement doit présenter au notaire un certificat émanant du syndic, ayant moins d'un mois et attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat des copropriétaires. Si le vendeur est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, l'acte de vente est passé sans autre formalité. S'il ne peut présenter ce certificat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de quinze jours à compter du transfert de propriété. Dans ce délai de quinze jours, le syndic peut former opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Seules les sommes effectivement liquides et exigibles à la date de la vente sont dues. Les effets de l'opposition sont limités au montant des sommes réclamées qui se trouve seul bloqué.

L'état daté qui est adressé par le syndic au notaire, à la demande de ce dernier ou du copropriétaire vendeur, devra comporter trois parties distinctes : les sommes dues par le vendeur au syndicat, les sommes dues par le syndicat au vendeur et les sommes qui devraient incomber au nouveau propriétaire.

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

Article 19 BA (nouveau)

Règles de vote des investissements de sécurité dans les copropriétés

Avec l'avis favorable du Gouvernement, le Sénat a adopté en deuxième lecture un article additionnel facilitant la prise de décision du syndicat des copropriétaires pour les dépenses de sécurité.

Le 1° de cet article (alinéa ②) complète l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui énumère les décisions adoptées à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

L'alinéa ③ ajoute à cette liste les travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens.

L'alinéa ④ précise que lorsque l'assemblée générale a décidé d'installer un dispositif de fermeture en application du précédent alinéa, elle détermine aussi, à la même majorité, les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. En dehors de ces périodes, la fermeture totale est décidée à la majorité des voix de tous les copropriétaires si le dispositif permet une ouverture à distance, et à l'unanimité, en l'absence d'un tel dispositif.

Actuellement, le vote d'un investissement de sécurité est pris à la majorité des membres du syndicat des copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix, conformément à l'article 26 c) de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

En conséquence, le 2° de l'article 19 BA (alinéa ⑤) supprime cette règle actuellement prévue au c) de l'article 26.

En conséquence également, le 3° (alinéa ⑥) abroge les articles 26-1 et 26-2 de la même loi, selon lesquels :

– l'assemblée générale peut décider, à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble ;

– lorsque l'assemblée générale a décidé, selon cette double majorité, d'installer un dispositif de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble, elle détermine également, aux mêmes conditions de majorité, les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La fermeture de l'immeuble en dehors de ces périodes ne peut être décidée qu'à l'unanimité, sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance.

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

Article 19 B

Simplification des obligations comptables des « petites copropriétés »

Le Sénat a supprimé cet article, introduit en première lecture par l'Assemblée nationale, sur proposition de votre rapporteur, modifiant les règles comptables relatives aux copropriétés.

L'article 19 B prévoyait que les copropriétés comportant moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces et dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs serait inférieur à

15 000 euros, ne seraient pas obligées de tenir leur comptabilité en partie double. En conséquence, les engagements de ces copropriétés pourraient être constatés en fin d'exercice.

La loi SRU du 13 décembre 2000 a fixé des règles comptables spécifiques⁴ définies par décret, pour l'établissement des comptes des syndicats de copropriétaires. Elle a transformé le compte des recettes et dépenses, qui ne prenait en compte que les charges réellement payées et les recettes réellement encaissées, en véritable compte de résultat ou compte d'exploitation générale retraçant les charges d'un exercice, qu'elles aient été réglées ou non, et les appels de fonds, qu'ils aient été encaissés ou non.

Ces dispositions ne sont toujours pas entrées en vigueur, et le rapporteur du Sénat a dû présenter plusieurs amendements dans le cadre de projets de loi différents, tendant à repousser le délai de leur entrée en vigueur. Aux termes de l'article 19 du présent projet de loi, celles-ci devraient être applicables à compter du 1^{er} janvier 2007.

Selon l'article 10 du décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires, les charges pour opérations courantes et les charges pour travaux et opérations exceptionnelles doivent faire l'objet d'une double présentation, par nature et par ventilation analytique par catégorie de charges, ce que l'article 19 B remettait en cause.

Si la tenue et la présentation de ses comptes en partie double peut renforcer la protection des intérêts comptables du syndicat de copropriétaires dans les grandes copropriétés, en donnant la possibilité aux copropriétaires, à l'occasion de leur assemblée générale, de se prononcer « en temps réel » sur les comptes de leur copropriété, votre rapporteur reste convaincu qu'il n'en va pas de même dans les petites copropriétés, et qu'il n'est donc pas nécessaire de leur imposer pareille contrainte.

La Commission a en conséquence *adopté* un **amendement n° 32** du rapporteur visant à rétablir le texte de l'article 19 B adopté par l'Assemblée nationale en première lecture, et supprimé par le Sénat.

Article 19 C

Privilège spécial immobilier du syndicat de copropriétaires

En deuxième lecture, le Sénat a supprimé cet article, adopté à l'unanimité par l'Assemblée nationale, sur proposition du groupe socialiste.

Le dispositif de l'article 19 C donnait au syndicat des copropriétaires le bénéfice du privilège spécial immobilier, en cas de faillite commerciale ou civile, sur les charges dues par le failli ou par son liquidateur, afin de faire échapper le privilège spécial immobilier, qui garantit le paiement des charges dues par un

copropriétaire en redressement ou en liquidation judiciaire, aux effets de la procédure collective. Il devait permettre au syndicat des copropriétaires de disposer d'un droit de priorité sur l'ensemble des autres créanciers en cas de liquidation judiciaire.

Les auteurs de l'amendement faisaient valoir que l'institution en 1994 du privilège spécial immobilier du syndicat avait permis de sauver de nombreuses copropriétés en difficulté financière et d'éviter que d'autres ne se trouvent dans une telle situation. Cependant, ce privilège est mis en échec par certaines dispositions des lois sur les faillites commerciales et civiles, alors qu'un privilège similaire vient d'être accordé aux bailleurs pour leurs loyers.

En vertu de l'article 2103 du code civil, certains créanciers bénéficient déjà du privilège spécial immobilier, c'est-à-dire d'un droit de priorité en cas de vente d'un immeuble. Il s'agit du vendeur, sur l'immeuble vendu, pour le paiement du prix ; conjointement avec le vendeur et, le cas échéant, avec le prêteur, du syndicat des copropriétaires, sur le lot vendu, pour le paiement des charges et travaux, mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, relatifs à l'année courante et aux quatre dernières années échues ; de ceux qui ont fourni les deniers pour l'acquisition d'un immeuble, sous certaines conditions et même en l'absence de subrogation ; des cohéritiers, sur les immeubles de la succession ; des architectes, entrepreneurs, maçons et autres ouvriers employés ; de ceux qui ont prêté les deniers, pour payer ou rembourser les ouvriers, sous certaines conditions ; des créanciers et légataires d'une personne défunte, sur les immeubles de la succession ; enfin, des accédants à la propriété titulaires d'un contrat de location-accession.

Le Sénat a estimé que cet article portait atteinte à l'égalité entre les créanciers, qui constitue un principe fondamental du droit des procédures collectives. Tous les créanciers d'un même débiteur défaillant doivent être traités pareillement, sauf ceux ayant pris la précaution de garantir leur créance par une sûreté et sauf si la loi en dispose autrement. Le fondement de ce principe est d'inciter les créanciers potentiels, quels qu'ils soient, à faire confiance à leur interlocuteur, étant assurés de ne pas être devancés par d'autres créanciers en cas de défaillance de leur débiteur commun. Ce principe a été réaffirmé avec force par la loi du 26 juillet 2005 de sauvegarde des entreprises.

Le Sénat a également estimé que le syndicat des copropriétaires dispose déjà, pour obtenir le paiement des charges, en plus des voies de recouvrement de droit commun, de procédures particulières et rapides en application de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, qui prévoit les mesures suivantes :

À défaut du versement, à sa date d'exigibilité, de la provision due par un copropriétaire sur le fondement du budget prévisionnel, les autres provisions non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant

plus de trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé peut alors condamner le copropriétaire défaillant au versement de ces provisions devenues exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire de plein droit.

Enfin, lorsque la mesure d'exécution porte sur une créance à exécution successive du débiteur du copropriétaire défaillant, notamment une créance de loyer ou d'indemnité d'occupation, cette mesure se poursuit jusqu'à l'extinction de la créance du syndicat résultant de l'ordonnance.

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

Article 19 bis (nouveau)

(articles 41-1 à 41-5 [nouveaux] de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété dans les immeubles bâtis)

Statut des résidences-services

Avec un avis de sagesse de la Commission et du Gouvernement, le Sénat a adopté un amendement de Mme Valérie Létard, rapporteure pour avis de la commission des lois, portant article additionnel définissant les résidences-services.

Cette notion revêt un double aspect, concernant à la fois le statut de la copropriété des immeubles bâtis et la prestation de services aux occupants. Le coût des services à la personne, dans ce type de résidences, est en moyenne six fois supérieur à celui des services de la copropriété.

L'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis utilise déjà le terme de « services », sans pour autant désigner le champ couvert par l'expression « résidences-services ». Le Sénat a considéré qu'une définition de ces « résidences-services » était indispensable afin de faciliter la suppression des services à la personne offerts dans la résidence.

Le fonctionnement des résidences-services contredit actuellement le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Ainsi, l'article 14 de la loi précitée limite-t-il la personnalité morale du syndicat à la conservation de l'immeuble et à l'administration des parties communes. La création et l'animation des services, qui sont souvent des services à la personne et non à l'immeuble, échappent aux dispositions prévues par ce texte.

Afin de remédier à ces problèmes, **les trois premiers alinéas du I de l'article 19 bis** (alinéas ① à ③) insèrent après le chapitre IV de la loi n° 65-557 du

10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, un chapitre IV bis relatif aux « Résidences- services ».

La Commission a adopté un **amendement** rédactionnel (n° 33) de votre rapporteur supprimant la référence I., inutile.

Le **quatrième alinéa** (④) insère un article 41-1 dans la loi n° 65-557, permettant au règlement de copropriété d'étendre l'objet social du syndicat, défini à l'article 14 de la loi précitée, à la fourniture, aux occupants de l'immeuble, de services, notamment de restauration, de surveillance, d'aide ou de loisirs. Afin d'éviter tout risque de confusion avec les résidences médicalisées, il est précisé que le statut de la copropriété est incompatible avec l'octroi de services de soins ou autres qui ne peuvent être fournis que par des établissements et services sociaux et médico-sociaux relevant de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles.

Le **cinquième alinéa** (⑤) insère un article 41-2 dans la loi n° 65-557, rendant obligatoire, l'institution, déjà possible, d'un conseil syndical afin de mieux prendre en compte la dualité de ces résidences-services. Ce conseil syndical peut se voir déléguer les décisions relatives à la gestion courante des services créés.

Le **sixième alinéa** (⑥) crée un article 41-3 en vertu duquel les charges relatives aux services créés sont réparties conformément aux termes de l'article 10 alinéa premier de la loi n° 65-557 : les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

D'autre part, ces charges sont assimilées à des dépenses courantes pour l'application de l'article 14-1 de ladite loi. Elles sont donc comprises dans le budget prévisionnel voté chaque année par le syndicat des copropriétaires pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble.

Au sens de l'article 14-1 de la loi, les dépenses relatives à la fourniture de « services » sont des dépenses courantes mais ne paraissent pas pouvoir entrer dans le champ du budget prévisionnel, les services en question ne relevant ni de la maintenance ni du fonctionnement ou de l'administration des parties communes ou des équipements communs de l'immeuble. L'article 41-3 propose donc d'intégrer ces dépenses au budget prévisionnel de la résidence.

Le **septième alinéa** (⑦) insère un article 41-4 selon lequel les décisions relatives à la suppression des services visés à l'article 41-1 sont prises à la majorité visée au premier alinéa de l'article 26 de la loi n° 65-557, c'est-à-dire à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix. Il vise donc à faciliter les conditions de vote de suppression d'un service. Actuellement au contraire, si l'on considère que les services offerts aux résidents

sont une modalité essentielle de la jouissance de leurs parties privatives, toute modification du règlement de copropriété sur ce point ne peut être faite qu'à l'unanimité, compte tenu des dispositions de l'article 26 alinéa 5.

Le dernier alinéa (8) crée un article 41-5 permettant au président du tribunal de grande instance, saisi, après que l'assemblée générale a été amenée à se prononcer, par des copropriétaires représentant 15 % au moins des voix du syndicat, de décider la suppression d'un ou plusieurs de ces services, si leur maintien est de nature à compromettre gravement l'équilibre financier du syndicat.

La Commission a *adopté* cet article *ainsi modifié*, qui devrait apporter une solution au problème des résidences services qui comptent parfois jusqu'à un tiers de logements vacants du fait des contraintes de vote. Dans les nouvelles résidences services, les services à la personne ne sont plus compris dans les règlements de copropriétés.

Article 20

Extension du régime du délai de rétractation de l'acquéreur non professionnel d'un bien immobilier

Adopté en première lecture par le Sénat, sur proposition de M. Pierre Jarlier, rapporteur pour avis de sa commission des lois, cet article modifie les règles relatives à la protection des acquéreurs immobiliers.

Dans sa version issue de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains dite SRU, l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation prévoit deux régimes spécifiques de protection des acquéreurs immobiliers :

– un délai de rétractation de sept jours pour l'acquéreur non professionnel suivant la signature d'un 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 en location-accession ;

– un délai de réflexion de sept jours pour l'acquéreur non professionnel lorsqu'un des actes mentionnés ci-dessus est dressé en la forme authentique. Ce projet d'acte doit être remis à l'acquéreur et ne peut être signé pendant ce délai.

En pratique, cette législation avait pour effet de soumettre les avants-contrats (promesse ou compromis de vente) conclus chez les agents immobiliers à un délai de rétractation de sept jours alors que ceux de ces actes établis devant notaire sous la forme authentique ne bénéficient que d'un délai de réflexion de sept jours, le Conseil supérieur du notariat ayant estimé délicat sur le plan juridique la remise en cause d'un acte dressé sous forme authentique.

Il est cependant apparu aux notaires que cette distinction entre rétractation et réflexion posait des problèmes d'ordre pratique, en alourdissant notamment les processus contractuels, et en imposant l'application du régime du délai de réflexion aux avant-contrats lorsqu'ils sont réalisés en la forme authentique. C'est pourquoi le Sénat a simplifié ce dispositif et institué deux régimes distincts :

– l'un couvrant, sans les distinguer, les avant-contrats établis sous seing privé ou par acte authentique et prévoyant un délai de rétractation de sept jours ;

– l'autre ne concernant que le contrat constatant ou réalisant la convention, toujours dressé en la forme authentique et non précédé d'un avant-contrat, instituant un délai de réflexion de sept jours afin de pallier les difficultés pouvant naître d'une éventuelle rétractation concomitante à la conclusion d'un contrat de crédit.

En première lecture, l'Assemblée nationale a autorisé, dans un objectif de sécurité juridique, un professionnel de l'immobilier à remettre à l'acquéreur, directement après émargement ou délivrance d'un récépissé, un projet d'acte de vente, le délai de rétraction de sept jours courant alors le lendemain de cette remise (alinéa 1° *bis*, ③ ④).

En deuxième lecture, le Sénat, avec un avis de sagesse du Gouvernement, a modifié **le dernier alinéa** (⑦) de cet article, pour prévoir que ses dispositions s'appliquent également lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'une promesse synallagmatique ou unilatérale. Dans ce cas, l'acquéreur non professionnel dispose également d'un délai de réflexion de sept jours.

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

Article 23 bis A (nouveau)

Bénéfice du taux réduit de TVA pour les logements conventionnés de l'association Foncière Logement

L'association Foncière Logement, visée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002, contribue à la réalisation des objectifs du plan de cohésion sociale par la construction de milliers de logements sociaux grâce au prêt locatif social (PLS) chaque année, au moyen des ressources tirées de la participation des employeurs à l'effort de construction (1 % Logement).

Actuellement, le bénéfice du taux réduit de TVA pour ces logements locatifs sociaux nécessite l'octroi d'un prêt aidé, ce qui conduit l'association Foncière Logement à demander des prêts aidés symboliques de 1 000 euros par logement. Sur proposition de M. Serge Dassault, et avec l'avis favorable du Gouvernement, le Sénat a adopté un article additionnel prévoyant le bénéfice du

taux réduit de TVA dès lors que les logements bénéficient de conventions au titre de l'aide personnalisée au logement (APL).

L'association visée, agréée par arrêté du ministre chargé du logement et du ministre chargé de l'économie et des finances, et dont les statuts sont approuvés par décret, peut recevoir des subventions issues de la participation des employeurs à l'effort de construction (le 1 % logement). Elle a pour objet de réaliser des programmes de logements sociaux contribuant à la mixité des villes et des quartiers.

Elle est également autorisée à contribuer à échéance de quinze ans au financement des régimes de retraites complémentaires obligatoires des salariés du secteur privé par répartition (AGIRC et ARRCO), par transfert gratuit de son patrimoine immobilier. Pour cela, elle doit élaborer et mettre en œuvre une politique de diversification et de renouvellement de l'offre locative, sans être promoteur ni constructeur.

Association à but non lucratif régie par la loi de 1901, créée dans le cadre d'une convention entre l'État et l'UESL (Union d'Economie Sociale pour le Logement, représentant les organismes gestionnaires du 1% logement) signée le 11 décembre 2001 entre les partenaires sociaux et l'État, son activité est effective depuis mars 2002. Elle intervient dans les communes qui souffrent d'une insuffisance de l'offre locative, et prioritairement dans celles disposant de moins de 20 % de logements locatifs sociaux et qui sont concernées à ce titre par la loi SRU.

Le I de cet article modifie l'article 257 du code général des impôts (CGI), qui énumère des opérations soumises à la taxe sur la valeur ajoutée.

Le 1° du I (alinéa ③) complète le c du 1 du 7° de l'article 257 du CGI, qui soumet à la TVA les opérations concourant à la production ou à la livraison d'immeubles. Le c indique que sont notamment soumises à la TVA les livraisons à soi-même d'immeubles. Le 1° du I précise que c'est notamment le cas lorsqu'il s'agit de logements sociaux à usage locatif livrés par l'association mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002, lorsqu'elle a conclu avec l'Etat une convention en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, relatif à l'aide personnalisée au logement.

Le 2° du I (alinéa ④) insère au premier alinéa du 7° bis de l'article 257 du CGI une référence au 4° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation afin de soumettre à la TVA les livraisons à soi-même de certains travaux portant sur ces logements sociaux à usage locatif :

– travaux d'amélioration mentionnés à l'article R. 323-3 du code de la construction et de l'habitation qui bénéficient de la subvention prévue aux articles R. 323-1 à R. 323-12 dudit code ou d'une subvention de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, et qui sont réalisés à compter du 1^{er} janvier 1998 ;

– travaux d'amélioration, de transformation ou d'aménagement, notamment lorsqu'ils bénéficient d'un prêt mentionné à l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation ou d'une subvention de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, et qui sont réalisés à compter du 1^{er} janvier 1998 ;

– travaux d'entretien, autres que l'entretien des espaces verts et les travaux de nettoyage.

Le 3^o du I (alinéas ⑤ et ⑥) complète cette liste de travaux en y ajoutant les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien, autres que l'entretien des espaces verts et les travaux de nettoyage, par l'association Foncière Logement.

Le II de cet article (alinéa ⑦) modifie l'article 269 du code général des impôts relatif au fait générateur et à l'exigibilité de la TVA, en vertu duquel le fait générateur de la taxe se produit, pour les livraisons à soi-même mentionnées au 7^o *bis* de l'article 257 du même code, au moment de l'achèvement de l'ensemble des travaux.

Le II prévoit une nouvelle dérogation, selon laquelle le fait générateur de la taxe intervient au dernier jour de chaque trimestre civil pour les livraisons à soi-même de travaux d'entretien mentionnés au d du 7^o *bis* de l'article 257 du CGI effectués au cours de ce trimestre (c'est-à-dire les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien, autres que l'entretien des espaces verts et les travaux de nettoyage, par l'association Foncière Logement).

Le III de cet article modifie le I de l'article 278 *sexies* du code général des impôts relatif au taux réduit de 5,5 % de TVA.

Le 1^o du III (alinéa ⑨) soumet à ce taux réduit les livraisons d'immeubles à soi-même mentionnées aux onzième et douzième alinéas du c du 1 du 7^o de l'article 257 du CGI.

Ces nouveaux alinéas sont créés par les articles 11 AA et 23 *bis* A du présent projet de loi. Il s'agit de la livraison à soi-même :

– de structures d'hébergement temporaire ou d'urgence bénéficiant d'une aide de l'État et destinées aux personnes et familles éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, visées au II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation (article 11 AA) ;

– de logements sociaux à usage locatif par Foncière Logement lorsqu'elle a conclu avec l'État une convention au titre de l'article L. 351-2 du CHC.

Le 2^o du III insère au I de l'article 278 *sexies* du CGI un alinéa 3 *quinquies* (alinéa ⑩).

Ce nouvel alinéa 3 *quinquies* soumet au taux réduit de TVA à 5,5 % les ventes et apports de logements sociaux à usage locatif à l'association mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 (Foncière Logement) lorsqu'elle a conclu avec l'État une convention en application du 4° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, relatif à l'APL.

Enfin, le **IV de l'article 23 bis A** du projet de loi (alinéa ⑫) modifie le II l'article 284 du code général des impôts relatif aux redevables de la TVA. Ainsi, 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 soumis au taux prévu au 3 *quinquies* du I de l'article 278 *sexies* du CGI (taux réduit de 5,5 %) 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 livre IV du code de la construction et de l'habitation, relatif aux rapports entre organismes d'HLM et bénéficiaires, en matière d'accession à la propriété. Toutefois, le complément d'impôt n'est pas dû lorsque les conditions cessent d'être remplies à la suite de la vente du logement à ses occupants, lorsque ce logement était destiné à être occupé par des titulaires de contrats de location-accession, et avait fait l'objet d'une convention et d'un agrément par le préfet.

La Commission a *adopté cet article sans modification.*

Article 25 bis

(article L. 5214-26 du code général des collectivités territoriales)

Dérogation à la continuité territoriale pour la constitution d'une communauté de communes

Sur proposition de la Commission, et avec l'avis favorable du Gouvernement, l'Assemblée nationale avait adopté en première lecture un amendement permettant d'aménager, de manière transitoire, les règles relatives à la constitution des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI). Il s'agissait de permettre à une commune, membre d'une communauté de communes existante, d'en rejoindre une autre plus peuplée, afin de définir au sein de cette entité une politique structurée et cohérente en matière de logement par l'intermédiaire d'un programme local de l'habitat.

L'article L. 5214-1 du code général des collectivités territoriales dispose que « la communauté de communes est un établissement public de coopération intercommunale regroupant plusieurs communes d'un seul tenant et sans enclave ». De ce fait, il ne peut y avoir de rupture territoriale dans le périmètre d'une communauté de communes.

L'article 25 *bis* permettait une dérogation à ce principe jusqu'au 1^{er} janvier 2007. À ce titre, jusqu'à cette date, une commune dénuée de lien territorial avec elle pouvait demander son adhésion à une communauté de communes compétente en matière de programme local de l'habitat (PLH), si la commune et l'EPCI étaient inclus dans le périmètre d'un même schéma de cohérence territoriale (SCOT) dont la majorité de la population appartenait à la communauté de communes. Cette dérogation pouvait alors être appliquée tant à la communauté de communes dont la commune se retirait qu'à celle à laquelle elle adhérerait.

Alors que sa Commission avait d'abord proposé l'adoption conforme de cet article, le Sénat l'a supprimé, avec un avis de sagesse du Gouvernement, sur proposition des sénateurs socialistes.

Bien qu'il se soit agi d'une dérogation très encadrée au principe de la constitution d'un EPCI d'un seul tenant, destinée à favoriser la concertation intercommunale dans le domaine du logement, la Commission a *maintenu la suppression* de cet article.

Article 27

(article L. 710-7-1 [nouveau] du code de l'urbanisme)

Application de dispositions du projet de loi à Mayotte

L'article 27 a été introduit en première lecture par le Sénat par un amendement de M. Soibahaddine Ibrahim rendant applicable à Mayotte les dispositions du projet de loi introduites dans le code de l'urbanisme. Ce code vient de faire l'objet d'un travail général d'actualisation et d'adaptation à Mayotte par l'ordonnance n° 2005-868 du 28 juillet 2005 relative à l'actualisation et à l'adaptation du droit de l'urbanisme à Mayotte. Sauf mention expresse, le code de l'urbanisme n'y est en effet pas applicable. L'Assemblée nationale n'avait adopté que des modifications rédactionnelles à l'article 27.

Le I de cet article (①) rend applicables à Mayotte 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.

En deuxième lecture, le Sénat a supprimé l'exception prévue pour le II de l'article 2. Il s'agit d'un amendement de coordination, ce paragraphe ayant été supprimé.

– l'article 3, complétant la catégorie des permis de construire qui sont délivrés au nom de l'État par le maire ou le représentant de l'État.

Ces dispositions ne sont toutefois applicables à Mayotte que **sous réserve du II** de l'article 27, paragraphe que le Sénat n'a pas modifié en deuxième lecture (alinéa ②).

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

Article 28 (nouveau)

Délivrance des autorisations et actes relatifs au lotissement à Mayotte

Sur proposition de M. Soibahaddine Ibrahim, et avec l'avis favorable de la Commission et du Gouvernement, le Sénat a adopté en deuxième lecture un article additionnel renvoyant à un arrêté du préfet de Mayotte la définition des conditions, formes et délais de l'autorisation de lotir comme cela a été fait pour les permis de construire, de façon à ne pas rendre plus complexe la transition entre plusieurs régimes juridiques, dans l'attente de l'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme, qui sera applicable à Mayotte au plus tard le 1^{er} juillet 2007.

À cette fin, le ① de l'article 28 modifie l'article L. 730-5 du code de l'urbanisme, relatif à l'application à Mayotte de l'article L. 315-1-1.

À Mayotte, conformément à l'article L. 730-5 du code de l'urbanisme, les autorisations et actes relatifs au lotissement sont délivrés dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'État dans les communes où un plan d'occupation des sols ou un plan local d'urbanisme a été approuvé et qui disposent d'un cadastre établi sur la totalité de leur territoire ainsi que dans les communes où une carte communale a été approuvée, au nom de la commune, de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'État selon les règles fixées au II de l'article L. 740-4.

Ces dispositions seront abrogées à compter du 1^{er} juillet 2007, conformément à l'article 41 de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005.

Le deuxième alinéa de l'article 28 (②) remplace le décret en Conseil d'Etat par un arrêté du préfet de Mayotte.

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

Article 29 (nouveau)

(article 62 [nouveau] de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine

Intervention de l'ANRU à Mayotte

Sur proposition de M. Soibahaddine Ibrahim, et avec l'avis favorable de la Commission et du Gouvernement, le Sénat a adopté en deuxième lecture un article additionnel rendant possible à Mayotte l'intervention de l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) : il y existe des zones urbaines sensibles (ZUS), alors que la loi du 1^{er} août 2003 n'y a pas été expressément rendue applicable.

À Mamoudzou, chef-lieu de Mayotte, la zone urbaine sensible nécessite pourtant à bref délai une opération de rénovation urbaine justifiant l'intervention de l'ANRU.

À cette fin, **le premier alinéa (①)** de l'article 29 complète la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine par un article 62, dont les alinéas ② à ④ proposent une rédaction.

Le deuxième alinéa ② prévoit l'application à Mayotte du titre I^{er} de la loi 2003-710, relatif à la politique de la ville et rénovation urbaine, à l'exception :

– du troisième alinéa de l'article 11, selon lequel en complément des conventions prévues par les articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, les communautés urbaines, les communautés d'agglomération, les syndicats d'agglomération nouvelle, les communautés de communes et, pour le reste du territoire, les départements peuvent conclure une convention avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine par laquelle celle-ci leur délègue la gestion des concours financiers qu'elle affecte au titre des conventions visées au deuxième alinéa de l'article 10. Cette délégation de gestion des concours financiers peut être subdéléguée à des organismes publics ayant vocation à conduire des projets de rénovation urbaine et dotés d'un comptable public, dans des conditions définies par décret ;

– de l'article 13, relatif à la participation des employeurs à l'effort de construction (le 1% logement) ;

– de l'article 15 qui dispose que les communes de moins de 20 000 habitants dont la moitié de la population habite dans une zone urbaine sensible sont exclues, à leur demande, du champ d'application des dispositions de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage et notamment de l'obligation prévue à l'article 2 de ladite loi ;

– de l'article 16 qui soumet au taux normal ou taux réduit de TVA les livraisons à soi-même et les travaux d'amélioration de logements sociaux à usage locatif financés au moyen d'une subvention de l'ANRU, exonère 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 les constructions neuves affectées à l'habitation principale et financées grâce à une subvention de l'ANRU, et dans les mêmes conditions à compter de leur acquisition les logements acquis en vue de leur location, et fixe à 192 euros au m² l'assiette de la taxe locale d'équipement sur les locaux d'habitation à usage locatif et leurs annexes qui bénéficient d'une subvention de l'ANRU ;

– du chapitre IV, qui comprend les dispositions relatives à la sécurité dans les immeubles collectifs à usage principal d'habitation et aux copropriétés en difficulté.

L'alinéa ③ dispose que pour l'application à Mayotte de ces dispositions, le mot : « département » est remplacé par les mots : « collectivité départementale de Mayotte ».

Le dernier alinéa (④) supprime, pour l'application de l'article 14 de la loi n° 2003-710 à Mayotte les références au code de la construction et de l'habitation, qui n'y est pas applicable, sauf mention expresse.

Cet article 14 dispose que lorsque l'ANRU finance la construction, l'acquisition, suivie ou non de travaux d'amélioration, de logements locatifs sociaux et la réhabilitation de logements locatifs sociaux existants, les subventions qu'elle accorde sont soumises aux mêmes conditions que les aides de l'Etat, notamment celles prévues au livre III du code de la construction et de l'habitation. Cette dernière précision est donc supprimée pour Mayotte.

L'article 14 indique également que l'ANRU peut toutefois, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, majorer les subventions, en modifier l'assiette ou les conditions de versement. Les subventions accordées par l'agence à ce titre sont assimilées, dans les conditions définies par décret en Conseil d'État, aux aides de l'État pour l'octroi des prêts et pour l'application de l'article L. 351-2 du même code. Cette dernière référence est donc également supprimée pour Mayotte.

Les montants, les taux et modalités d'attribution des subventions accordées par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine pour d'autres objets que ceux mentionnés au premier alinéa sont fixés par son conseil d'administration dans le cadre des règles et orientations déterminées par l'État.

Le Gouvernement a donné un avis favorable à cet amendement, reconnaissant que la situation de Mamoudzou justifie l'application du programme de rénovation urbaine. Mais l'article 29 ne préjuge en rien des décisions de l'ANRU et le dossier de Mamoudzou suivra la procédure d'instruction habituelle.

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

Puis, la Commission a 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, en deuxième lecture, le projet de loi portant engagement national pour le logement (n° 3072), modifié par les amendements figurant au tableau comparatif ci-après.

TABLEAU COMPARATIF

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;">TITRE I^{ER} MOBILISATION DE LA RESSOURCE FONCIÈRE POUR LA RÉALISATION DE LOGEMENTS</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;">TITRE I^{ER} MOBILISATION DE LA RESSOURCE FONCIÈRE POUR LA RÉALISATION DE LOGEMENTS</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;">TITRE I^{ER} MOBILISATION DE LA RESSOURCE FONCIÈRE POUR LA RÉALISATION DE LOGEMENTS</p>
Article 1 ^{er} A		
.....Suppression conforme.....		
<p style="text-align: center;">CHAPITRE I^{ER} Faciliter la réalisation de logements sur les terrains publics</p>	<p style="text-align: center;">CHAPITRE I^{ER} Faciliter la réalisation de logements sur les terrains publics</p>	<p style="text-align: center;">CHAPITRE I^{ER} Faciliter la réalisation de logements sur les terrains publics</p>
Article 1 ^{er}	Article 1 ^{er}	Article 1 ^{er}
<p>I. - La réalisation de logements sur des immeubles bâtis, ou non bâtis, 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 ou des objectifs fixés par l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation ou par le programme local de l'habitat, lorsqu'il existe sur le territoire concerné.</p>	<p>I. - La réalisation de logements sur des biens immeubles appartenant à l'État ...</p>	<i>(Sans modification)</i>
<p>À cet effet, des décrets peuvent délimiter des périmètres dans lesquels les opérations mentionnées au premier alinéa ont les effets d'opérations d'intérêt national au sens de l'article L. 121-2 du code de l'urbanisme. Ils tiennent compte de l'économie générale des projets d'aménagement et de développement durable des schémas de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, des plans locaux d'urbanisme déjà approuvés.</p>	<p>... sociale, par l'article L. 302-8 ...</p>	
<p>Les communes et les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme sont consultés</p>	<p>... concerné.</p> <p>À cet effet, des décrets peuvent, jusqu'au 1^{er} janvier 2010, délimiter ...</p>	
	<p>approuvés.</p>	
	<i>(Alinéa sans modification)</i>	

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

sur les projets de décret. Leur avis est réputé favorable s'il n'a pas été émis dans un délai de deux mois suivant la notification du projet.

Ces décrets deviennent caducs à l'expiration d'un délai de dix ans suivant leur publication.

II. - *Non modifié*.....

III. - L'article L. 213-1 du même code est complété par un g ainsi rédigé :

« g) L'aliénation par l'État ou ses établissements publics de terrains, bâtis ou non bâtis, en vue de la réalisation des logements situés dans les périmètres mentionnés au deuxième alinéa du I de l'article 1^{er} de la loi n° du portant engagement national pour le logement, tant que les décrets prévus au même alinéa ne sont pas caducs. »

(Alinéa sans modification)

III. - *Non modifié*.....

IV (nouveau).- L'article L. 66-2 du code du domaine de l'État est complété par quatre alinéas ainsi rédigés :

« Pour l'application du présent article, sont assimilés aux logements sociaux mentionnés aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation :

« - les structures d'hébergement temporaire ou d'urgence bénéficiant d'une aide de l'État ;

« - les aires d'accueil des gens du voyage mentionnées au premier alinéa du II de l'article premier de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

« - dans les départements d'outre-mer, les logements locatifs sociaux bénéficiant d'une aide de l'État. »

Article 1^{er} bis

.....Conforme.....

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

CHAPITRE II

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

CHAPITRE II

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

CHAPITRE II

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

Article 2 A

Conforme.

Article 2

Article 2

Article 2

I A. – *Non modifié*.

I.- *Non modifié*.

I. - Après l'article L. 123-12 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 123-12-1 ainsi rédigé :

« *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 de ce plan, un débat est organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision. »*

II. - Dans le quatrième alinéa (b) de l'article L. 123-19 du même code, la date : « 1^{er} janvier 2006 » est remplacée par les mots : « 1^{er} janvier 2010 sous réserve, lorsque le plan répond aux conditions définies par le 4^o de l'article L. 121-10, de l'application de la procédure prévue par la section 2 du chapitre I^{er} du titre II du livre I^{er} ».

II. – **Supprimé**.

III. - L'article L. 123-2 du même code est ainsi modifié :

III. – *Non modifié*.

1° Dans le premier alinéa, après les mots : « Dans les zones urbaines », sont insérés les mots : « ou à urbaniser » ;

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

2° Il est ajouté un *d* ainsi rédigé :

« *d*) À délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

IV. - Après le troisième alinéa de l'article L. 230-3 du même code, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« 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. Ce juge 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.

« 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. »

V et VI. - *Non modifiés*

VII. - Dans les communes, dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Île-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions, qui sont comprises, au sens du recensement

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

III bis (nouveau) . - L'article L. 123-8 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Il recueille, sur leur demande, l'avis d'un représentant des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation. »

IV. - *Non modifié*

VII. - Dans les communes de plus de 20 000 habitants et celles de plus de 1 500 habitants appartenant à un établissement public de coopération intercommunale de plus de 50 000

Propositions de la Commission

III bis .- (*Sans modification*)

VII.- (*Sans modification*)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, où se manifestent d'importants besoins en logements, 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 %. Le présent VII n'est applicable qu'aux permis de construire délivrés avant le 1^{er} janvier 2010.

habitants compétent en matière d'habitat, le conseil municipal peut, par délibération motivée, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols ou du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme, délimiter des secteurs ...

... 2010.

VIII. - Supprimé

IX (nouveau). – Le quatrième alinéa du 1° de l'article L. 147-5 du code de l'urbanisme est complété par les mots : « et des opérations de reconstructions rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation phonique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur ; »

X (nouveau).- Le même code est ainsi modifié :

1° Dans le premier alinéa de l'article L. 121-4, après les mots : « transports urbains », sont insérés les mots : « , les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat » ;

2° Dans la première phrase du premier alinéa de l'article L. 123-6, les mots : « ainsi qu'aux représentants de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et » sont remplacés par les mots : « ainsi qu'au président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et, si ce n'est pas la même personne, à celui de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière

IX. - (Sans modification)

X. - (Sans modification)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

de programme local de l'habitat dont la commune est membre et aux représentants » ;

3° Dans le premier alinéa de l'article L. 123-8, après les mots : « établissement public prévu à l'article L. 122-4, », sont insérés les mots : « le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat dont la commune est membre, ».

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

Article 2 bis A (nouveau)

I.- Le I *ter* de l'article 1384 a du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« La durée d'exonération mentionnée au I *bis* est portée à trente ans pour les constructions qui bénéficient d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé prise entre le 1^{er} juillet 2004 et le 31 décembre 2009. »

II.- Les dispositions du I s'appliquent aux constructions dont l'ouverture de chantier est intervenue à compter de la date de publication de la présente loi.

XI. – Les dispositions *du X* du présent ...

... loi.

(amendement n° 1)

Article 2 bis A

(Sans modification)

Article 2 bis

Suppression conforme

CHAPITRE III
Sécuriser les autorisations d'urbanisme et les constructions existantes

CHAPITRE III
Sécuriser les autorisations d'urbanisme et les constructions existantes

CHAPITRE III
Sécuriser les autorisations d'urbanisme et les constructions existantes

Article 3 A (nouveau)

L'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations

Article 3 A

(Sans modification)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

d'urbanisme est ratifiée sous réserve des dispositions suivantes :

1° Dans le premier alinéa du II de l'article 3, avant le mot : « troisième », est inséré le mot : « deuxième, » ;

2° L'article L. 424-5 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction résultant de l'article 15, est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le permis de construire, d'aménager ou de démolir tacite ou explicite ne peut être retiré que s'il est illégal et dans le délai de trois mois suivant la date de cette décision. Passé ce délai, le permis ne peut être retiré que sur demande explicite de son bénéficiaire. » ;

3° Après le cinquième alinéa (*d*) de l'article L. 422-2 du même code, dans sa rédaction résultant de l'article 15, il est inséré un *e* ainsi rédigé :

« *e*) Les logements construite par des sociétés de construction dans lesquelles l'État détient la majorité du capital. » ;

4° Dans la première phrase du premier alinéa de l'article L. 442-8 du même code, dans sa rédaction résultant de l'article 15, les mots : « ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable » sont supprimés ;

5° L'article L. 443-4 du même code, dans sa rédaction résultant de l'article 15, est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Ce décret détermine les catégories de terrains aménagés sur lesquels les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs peuvent être installées ou implantées. Il peut prévoir des dérogations pour permettre le relogement provisoire des personnes victimes de catastrophes. » ;

6° Le IV de l'article 30 est abrogé.

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Article 3 bis

Supprimé

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Article 3 bis

Après l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 111-12 ainsi rédigé :

« Art. L. 111-12. – Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

« Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :

« 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 ;

« b) Lorsque la construction a fait l'objet d'une décision devenue définitive d'un tribunal de l'ordre judiciaire ordonnant sa démolition ;

« c) Lorsque la construction est située dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du code de l'environnement ou un parc naturel créé en application des articles L. 331-1 et suivants du même code ;

« d) Lorsque la construction est sur le domaine public ;

« e) Dans les zones visées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement. »

Propositions de la Commission

Article 3 bis

Supprimé

(amendement n° 2)

Article 3 quinquies

Conforme

Article 3 septies (nouveau)

Après l'article L. 600-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un article

Article 3 septies

(Sans modification)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

CHAPITRE IV

Améliorer les outils d'acquisition foncière

Article 4

I. - Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Le livre II est complété par un titre IV ainsi rédigé :

« TITRE IV
« DROIT DE PRIORITÉ

« Art. L. 240-1. - 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'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 leur territoire et appartenant à l'État, à des sociétés dont il détient la majorité du 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 renouveau 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 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 présent code ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de telles actions ou opérations.

L. 600-1-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 600-1-1.- Une association n'est recevable à agir contre une décision relative à l'occupation ou l'utilisation des sols que si le dépôt des statuts de l'association en préfecture est intervenu antérieurement à l'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire. »

CHAPITRE IV

Améliorer les outils d'acquisition foncière

Article 4

I. - *(Alinéa sans modification)*

1° *(Alinéa sans modification)*

(Division et intitulé sans changement)

« Art. L. 240-1. - *(Sans modification)*

CHAPITRE IV

Améliorer les outils d'acquisition foncière

Article 4

(Sans modification)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

« 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.

« Art. L. 240-2. - Les dispositions de l'article L. 240-1 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 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 en vue de réaliser les programmes de logements mentionnés au premier alinéa du I de l'article 1^{er} de la loi n° du portant engagement national pour le logement.

« À titre exceptionnel, 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.

« Art. L. 240-3. - L'État, les sociétés et les établissements publics mentionnés à l'article L. 240-1 notifient à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent leur intention d'aliéner leurs biens et droits immobiliers et en indiquent le prix de vente tel qu'il est estimé par le directeur des services fiscaux. La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut, dans un délai de deux mois à compter de cette notification, décider d'acquérir les biens et droits

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

« Art. L. 240-2. (Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

« - à l'aliénation ...

... réaliser les opérations d'intérêt national mentionnées au deuxième alinéa du I ...

... logement.

(Alinéa sans modification)

« Art. L. 240-3. - (Sans modification)

Propositions de la Commission

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

immobiliers au prix déclaré ou proposer de les acquérir à un prix inférieur en application des dispositions de l'article L. 66-2 du code du domaine de l'État. À défaut d'accord sur le prix, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale peut, dans le même délai ou dans un délai de quinze jours à compter de la notification de la réponse de l'État à sa demande d'une diminution du prix de vente, saisir le juge de l'expropriation en vue de fixer le prix de l'immeuble et en informe le vendeur. Le prix est fixé comme en matière d'expropriation ; il est exclusif de toute indemnité accessoire et notamment de l'indemnité de remploi. La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale dispose d'un délai de deux mois à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive pour décider d'acquérir les biens et droits immobiliers au prix fixé par le juge. À moins que le bien ne soit retiré de la vente, la commune ou l'établissement public en règle le prix six mois au plus tard après sa décision d'acquérir.

« En cas de refus d'acquérir au prix estimé par le directeur des services fiscaux, d'absence de saisine du juge de l'expropriation, de refus d'acquérir au prix fixé par lui ou à défaut de réponse dans le délai de deux mois mentionné dans la cinquième phrase de l'alinéa précédent, la procédure d'aliénation des biens peut se poursuivre.

« Si l'État, les sociétés et les établissements publics mentionnés à l'article L. 240-1 décident d'aliéner les biens et droits immobiliers à un prix inférieur à celui initialement proposé par le directeur des services fiscaux ou fixé par le juge de l'expropriation, ils en proposent l'acquisition à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale qui disposent d'un délai de deux mois pour répondre.

« 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. » ;

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

2° L'article L. 211-3 est ainsi rétabli :

« Art. L. 211-3. - Le droit de préemption urbain n'est pas applicable aux aliénations de biens et droits immobiliers ayant fait l'objet de la notification prévue par l'article L. 240-3. »

II. - *Non modifié*

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

2° (*Sans modification*)

III (nouveau). – Le II de l'article 150 U du code général des impôts est complété par un 8° ainsi rédigé :

« 8° qui sont cédés avant le 31 décembre 2007 à une collectivité territoriale en vue de leur cession à l'un des organismes mentionnés au 7° ; en cas de non-respect de cette condition dans un délai d'un an à compter de l'acquisition des biens, la collectivité territoriale reverse à l'État le montant dû au titre du I. »

IV (nouveau). – La perte de recettes pour l'État résultant du III est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

Article 4 bis A (*nouveau*)

Le premier alinéa de l'article L. 324-2 du code de l'urbanisme est complété par deux phrases ainsi rédigées :

« Le ou les préfets disposent d'un délai de trois mois à compter de la transmission des délibérations pour donner leur accord. A défaut de décision à l'expiration de ce délai, l'arrêté créant l'établissement public est acquis tacitement. »

Article 4 bis B (*nouveau*)

L'article L. 326-1 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« Art. L. 326-1.- Les établissements publics locaux de rénovation urbaine créés en application du présent chapitre sont des établissements publics locaux à caractère industriel et commercial. Ils

Propositions de la Commission

Article 4 bis A

(*Sans modification*)

Article 4 bis B

(*Sans modification*)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

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

Article 4 ter A

Conforme

Article 4 ter B (nouveau)

Après l'article L. 326-7 du code de l'urbanisme, il est inséré un chapitre VII ainsi rédigé :

« Chapitre VII
« Sociétés publiques locales d'aménagement

« Art. L. 327-1. - Les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, à titre expérimental, pour une durée de trois ans, prendre des participations dans des sociétés publiques locales d'aménagement dont ils détiennent la totalité du capital.

« Une des collectivités territoriales participant à une société publique locale d'aménagement détient au moins la majorité des droits de vote.

« Ces sociétés sont compétentes pour réaliser, pour le compte de leurs actionnaires et sur le territoire des communes ou groupements de communes qui en sont membres, toute opération d'aménagement au sens du présent code.

« Les sociétés publiques locales d'aménagement revêtent la forme de société anonyme régie par le livre II du code de commerce et par le chapitre IV du titre II du livre V de la première partie du code général des collectivités territoriales. »

Article 4 ter B

I.- (Alinéa sans modification)

(Division et intitulé sans modification)

« Art. L. 327-1. - Les ...

... de cinq ans,

... capital.

« Une ...
territoriales ou un des groupements de collectivités territoriales participant ...
... vote.

« Ces ...

... territoire des collectivités territoriales ou des groupements de collectivités territoriales qui en ...
... code.

(Alinéa sans modification)

II (nouveau).- Le Gouvernement transmet au Parlement, dans un délai de cinq ans à compter de la promulgation de la présente loi, un rapport

Article 4 ter B

(Sans modification)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

CHAPITRE V

Accroître la transparence du marché foncier

Article 4 *ter*

Le premier alinéa de l'article L. 135 B du livre des procédures fiscales est ainsi rédigé :

« L'administration fiscale transmet gratuitement, à leur demande, aux services de l'État, aux collectivités territoriales, aux établissements publics de coopération intercommunale dotés d'une fiscalité propre, aux établissements publics administratifs et aux établissements publics visés aux articles L. 321-1, L. 324-1 et L. 326-1 du code de l'urbanisme les éléments d'information qu'elle détient au sujet des valeurs foncières déclarées à l'occasion des mutations intervenues dans les cinq dernières années et qui sont nécessaires à l'exercice de leurs compétences en matière de politique foncière et d'aménagement. Cette administration ne peut, dans ce cas, se prévaloir de la règle du secret. »

CHAPITRE V

Accroître la transparence du marché foncier

Article 4 *ter*

L'article L. 135 B du livre des procédures fiscales est ainsi *modifié* :

1° Le premier alinéa est ainsi rédigé :

« L'administration ...
... demande,
aux propriétaires faisant l'objet d'une procédure d'expropriation, aux services ...

... secret. »

2° (nouveau) *Au début de la première phrase du sixième alinéa, les mots : « Elle est également tenue de leur transmettre, à leur demande, » sont remplacés par les mots : « Elle transmet également, gratuitement, à leur demande, aux services de l'État, aux collectivités territoriales, aux établissements publics de coopération intercommunale dotés d'une fiscalité propre et à l'Agence nationale de l'habitat, ».*

CHAPITRE V

Accroître la transparence du marché foncier

Article 4 *ter*

(Sans modification)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

CHAPITRE VI

Soutenir la construction de logements dans les communes

CHAPITRE VI

Soutenir la construction de logements dans les communes

CHAPITRE VI

Soutenir la construction de logements dans les communes

Article 4 quater A (nouveau)

Article 4 quater A

La deuxième phrase du 2° du V de l'article 1609 nonies C du code général des impôts est complétée par les mots : « , à condition que l'établissement public de coopération intercommunale ait, dans les conditions prévues à l'article L. 302-7 du même code, perçu le prélèvement visé à cet article et que cette fraction soit affectée à la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux ».

La ...

... sociaux. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale transmet chaque année au représentant de l'État dans le département un rapport sur l'application de ce dispositif.

(amendement n° 3)

Article 4 quinquies

I. - L'article 1396 du code général des impôts est ainsi modifié :

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 » ;

2° La seconde phrase du même alinéa est ainsi rédigée :

« 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 €. » ;

Article 4 quinquies

I. - (Alinéa sans modification)

1° Dans ...

... majorée, dans les communes de plus de 3 500 habitants, d'une valeur ...
... carré » ;

2° (Sans modification)

2° bis (nouveau) Après le deuxième alinéa, sont insérés quatre

Article 4 quinquies

I. - (Alinéa sans modification)

1° Dans la première phrase du deuxième alinéa, les mots : « qui ne peut excéder 0,76 euro », sont remplacés par les mots : « de 0,50 euro, 1 euro, 1,50 euro, 2 euros, 2,50 euros ou 3 euros ».

Alinéa supprimé

Alinéa supprimé

2° Après le deuxième alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

3° Après le deuxième alinéa, sont insérés cinq alinéas ainsi rédigés :

« Ces dispositions ne sont pas applicables :

« - aux terrains appartenant aux établissements publics fonciers visés aux articles L. 321-1 et L. 324-1 du code de l'urbanisme ;

« - aux terrains classés depuis moins d'un an dans une des zones visées au deuxième alinéa ;

« - aux terrains pour lesquels un permis de construire a été obtenu depuis moins d'un an ; toutefois, la majoration est rétablie rétroactivement en cas de péremption du permis de construire.

alinéas ainsi rédigés :

« Dans les autres communes, le conseil municipal peut, dans les mêmes conditions de délibération, instituer cette majoration en la fixant à l'un des montants mentionnés au deuxième alinéa.

« Dans les communes dans lesquelles une majoration est déjà en vigueur à la date de la promulgation de la loi n° du portant engagement national pour le logement, le conseil municipal délibère, avant le 31 décembre 2006, pour supprimer la majoration ou la fixer à l'un des montants mentionnés au deuxième alinéa.

« La superficie retenue pour le calcul de la majoration est réduite de 1 000 mètres carrés.

« Le produit de la taxe foncière sur les propriétés non bâties perçue sur un terrain visé au deuxième alinéa ne peut être supérieur à 3 % de la valeur vénale dudit terrain. »

3° (Alinéa sans modification)

« Les dispositions des deuxième et troisième alinéas ne sont pas applicables :

(Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

« - aux terrains situés dans le périmètre d'une zone d'aménagement concertée ou pour lesquels un permis de construire, un permis d'aménager ou une autorisation de lotir a été obtenu ; toutefois ...

... construire, du permis d'aménager ou de l'autorisation de lotir ;

« - aux parcelles supportant une construction passible de la taxe d'habitation. » ;

Alinéa supprimé

« Dans ...

... pour fixer la majoration à l'un ...

alinéa.

(amendement n° 4)

(Alinéa sans modification)

Alinéa supprimé (amendement n° 5)

3° (Sans modification)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

« Le conseil municipal peut décider d'une exonération, dans la limite de 500 mètres carrés par terrain. »

Alinéa supprimé

4° (nouveau) Dans la deuxième phrase du dernier alinéa, les mots : « en cas de révision ou de modification des documents d'urbanisme » sont supprimés.

4° (Sans modification)

II. - La majoration prévue au deuxième alinéa de l'article 1396 du code général des impôts est exclue des bases servant au calcul des compensations versées par l'État aux communes en contrepartie des pertes de recettes résultant des exonérations de taxe foncière sur les propriétés non bâties.

II. - Non modifié.....

III. - Non modifié

Article 4 *sexies*

Article 4 *sexies*

Article 4 *sexies*

Le troisième alinéa et le tableau de l'article 1585 D du code général des impôts sont ainsi rédigés :

(Alinéa sans modification)

(Sans modification)

« À compter du 1^{er} janvier 2007, cette valeur est la suivante :

(Alinéa sans modification)

« « CATÉGORIES	PLANCHER hors œuvre nette (en euros)	« « CATÉGORIES	PLANCHER hors œuvre nette (en euros)
1° Locaux annexes aux locaux mentionnés aux 2°, 4°, 5° et 8° et constructions non agricoles et non utilisables pour l'habitation, y compris les hangars autres que ceux qui sont mentionnés au 3°, pour les 20 premiers mètres carrés de surface hors œuvre nette ;	89	1° Locaux annexes aux locaux mentionnés aux 2°, 4°, 5° et 8° et constructions non agricoles et non utilisables pour l'habitation, y compris les hangars autres que ceux qui sont mentionnés au 3°, pour les 20 premiers mètres carrés de surface hors œuvre nette ;	89
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	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
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	270	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	270

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

villages de vacances et des campings ;		villages de vacances et des campings ;	
4° Locaux d'habitation et leurs annexes construits par les sociétés immobilières créées en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 ; foyers-hôtels pour travailleurs ; locaux d'habitation et leurs annexes bénéficiant d'un prêt aidé à l'accession à la propriété ou d'un prêt locatif aidé ; immeubles d'habitation collectifs remplissant les conditions nécessaires à l'octroi de prêts aidés à l'accession à la propriété ; locaux d'habitation à usage locatif et leurs annexes mentionnés au 3° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation qui bénéficient de la décision favorable d'agrément prise dans les conditions prévues aux articles R. 331-3 et R. 331-6 du même code à compter du 1 ^{er} octobre 1996 ou d'une subvention de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine ; logements-foyers mentionnés au 5° de l'article L. 351-2 du même code ;	234	4° Locaux d'habitation et leurs annexes construits par les sociétés immobilières créées en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 ; foyers-hôtels pour travailleurs ; locaux d'habitation et leurs annexes bénéficiant d'un prêt aidé à l'accession à la propriété ou d'un prêt locatif aidé ; immeubles d'habitation collectifs remplissant les conditions nécessaires à l'octroi de prêts aidés à l'accession à la propriété ; locaux d'habitation à usage locatif et leurs annexes mentionnés au 3° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation qui bénéficient de la décision favorable d'agrément prise dans les conditions prévues aux articles R. 331-3 et R. 331-6 du même code à compter du 1 ^{er} octobre 1996 ou d'une subvention de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine ; logements-foyers mentionnés au 5° de l'article L. 351-2 du même code ; <i>résidences hôtelières à vocation sociale mentionnées à l'article L. 631-11 du même code ;</i>	234
5° Locaux d'habitation à usage de résidence principale et leurs annexes, par logement :		5° Locaux d'habitation à usage de résidence principale et leurs annexes, par logement :	
a) Pour les 80 premiers mètres carrés de surface hors œuvre nette ;	333	a) Pour les 80 premiers mètres carrés de surface hors œuvre nette ;	333
b) De 81 à 170 mètres carrés ;	487	b) De 81 à 170 mètres carrés ;	487
6° Parties des bâtiments hôteliers destinés à l'hébergement des clients ;	472	6° Parties des bâtiments hôteliers destinés à l'hébergement des clients ;	472
7° Parties des locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes, autres que ceux entrant dans les 2° et 4° catégories et dont la surface hors œuvre nette excède 170 mètres carrés ;	640	7° Parties des locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes, autres que ceux entrant dans les 2° et 4° catégories et dont la surface hors œuvre nette excède 170 mètres carrés ;	640
8° Locaux à usage d'habitation secondaire ;	640	8° Locaux à usage d'habitation secondaire ;	640
9° Autres constructions soumises à la réglementation des permis de construire.	640 »	9° Autres constructions soumises à la réglementation des permis de construire.	640 »

Article 4 septies

I. - Après l'article 1528 du code général des impôts, il est inséré un article 1529 ainsi rédigé :

« 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

Article 4 septies

Supprimé

Article 4 septies

I.- Après l'article 1528 du code général des impôts, il est inséré un article 1529 ainsi rédigé :

« Art. 1529. - I. - Les communes peuvent, sur délibération du conseil municipal, instituer 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

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone constructible.

« 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 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

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

communale dans une zone constructible.

« 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 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 ;

« - aux cessions portant sur des terrains qui sont classés en terrains constructibles depuis plus de dix-huit ans ;

« - lorsque le prix de cession du terrain, défini à l'article 150 VA, est inférieur au prix d'acquisition, effectivement acquitté par le cédant et tel qu'il a été stipulé dans l'acte, majoré d'un montant égal à 200 % de ce prix ;

« 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

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

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 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.

« VI. - La délibération prévue au I est notifiée aux services des impôts au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit cette délibération. Elle prend effet à compter du premier jour du troisième mois qui suit cette délibération. »

II. - Le II de l'article 1379 du même code est complété par un 4° ainsi rédigé :

« 4° Taxe forfaitaire sur les terrains rendus constructibles. »

III. - *Non modifié*

IV (nouveau). - Les dispositions du présent article s'appliquent aux cessions intervenues à compter du 1^{er} octobre 2006.

Article 4 *octies* (nouveau)

Après les mots : « Caisse des dépôts et consignations », la fin de la première phrase du sixième alinéa de l'article L. 2334-17 du code général des collectivités territoriales est supprimée.

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Article 4 *octies*

Supprimé

Propositions de la Commission

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 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.

« VI. - La délibération prévue au I est notifiée aux services fiscaux au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit cette délibération. »

II. - Le II de l'article 1379 du même code est complété par un 4° ainsi rédigé :

« 4° Taxe forfaitaire sur les terrains devenus constructibles. »

III. - Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application du présent article. Ce décret précise notamment les obligations incombant aux cédants.

IV. Les dispositions du présent article s'appliquent aux cessions intervenues à compter du 1^{er} octobre 2006.

(amendement n° 6)

Article 4 *octies*

Rétablissement du texte adopté par l'Assemblée nationale.

(amendement n° 7)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

TITRE II
DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS ET ACCÈS AU LOGEMENT

TITRE II
DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS ET ACCÈS AU LOGEMENT

TITRE II
DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS ET ACCÈS AU LOGEMENT

CHAPITRE I^{ER}
Favoriser l'accès à la propriété

CHAPITRE I^{ER}
Favoriser l'accès à la propriété

CHAPITRE I^{ER}
Favoriser l'accès à la propriété

Article 5

Article 5

Article 5

Le I de l'article 278 *sexies* du code général des impôts est complété par un 6 ainsi rédigé :

(Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

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

...urbaine ainsi que dans les îlots, au sens du recensement *général de la population*, entièrement compris à une distance de moins de 500 mètres de...

...urbaine *ou* entièrement situés à une distance de moins de 500 mètres de...

... quartiers. »

... quartiers. »

(amendement n° 8)

Article 5 bis A *(nouveau)*

Article 5 bis A

Article 5 bis A

L'article L. 443-12 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

I.- (Alinéa sans modification)

I. - *(Sans modification)*

« 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.

« Art. L. 443-12. - *(Alinéa sans modification)*

« Si le maire n'a pas répondu dans un délai de deux mois, son avis est réputé favorable.

(Alinéa sans modification)

« 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

« Lorsque ...

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

domaines ou par un expert agréé par le service des domaines, en prenant pour base le prix d'un logement comparable libre d'occupation. *Si le prix fixé est inférieur à l'évaluation précitée, l'acquéreur ne peut revendre le logement acquis dans les cinq années suivant la date de cession, sauf auprès de l'organisme mentionné au premier alinéa du présent article.*

« Lorsque l'acquéreur est l'une des personnes morales visées à l'article L. 443-11, le prix de vente ne peut être inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines ou par un expert agréé par le service des domaines en prenant pour base le prix d'un logement comparable libre d'occupation, sauf en cas de vente à un organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte. »

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

... d'occupation.

(Alinéa sans modification)

II (nouveau).- L'article L. 443-12-1 du même code est ainsi rédigé :

« Art. L. 443-12-1.- L'acquéreur personne physique qui souhaite revendre son logement dans les cinq ans qui suivent l'acquisition est tenu d'en informer l'organisme d'habitations à loyer modéré, qui peut se porter acquéreur en priorité.

« Lorsque l'acquéreur personne physique a acquis son logement à un prix inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines ou par un expert agréé par le service des domaines et qu'il le vend dans les cinq ans suivant cette acquisition :

« - si le prix de revente est supérieur à l'évaluation actualisée, il est tenu de verser à l'organisme d'habitations à loyer modéré une somme égale à la différence entre le prix d'acquisition et l'évaluation faite lors de l'acquisition ;

« - si le prix de revente est inférieur au prix d'acquisition, mais inférieur à l'évaluation actualisée, il est tenu de verser à l'organisme d'habitations à loyer modéré une somme représentant la différence entre le prix d'acquisition et le prix de revente.

Propositions de la Commission

II.- *Après l'article L. 443-12-1 du même code, il est inséré un article L. 443-12-2 ainsi rédigé :*

« Art. L. 443-12-2.- L'acquéreur ...

... priorité.

(amendement n° 9)

(Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

« Ces prix s'entendent hors frais d'acte et accessoires à la vente.

(Alinéa sans modification)

« Lorsque l'acquéreur personne physique a acquis son logement à un prix inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines ou par un expert agréé par le service des domaines et qu'il le loue dans les cinq ans qui suivent l'acquisition, le niveau de loyer ne doit pas excéder des plafonds fixés par l'autorité administrative.

(Alinéa sans modification)

« A peine de nullité, le contrat de vente entre l'acquéreur et l'organisme d'habitations à loyers modérés comporte la mention de ces obligations. »

(Alinéa sans modification)

III.- L'article L. 443-15 du même code est ainsi rédigé :

« Art. L. 443-15. - En cas de vente en application de la présente section, les fonctions de syndic de la copropriété sont assurées, sauf s'il y renonce, par l'organisme vendeur, tant qu'il demeure propriétaire d'au moins un logement.

« Toutefois, l'assemblée générale des copropriétaires peut désigner un autre syndic dès lors que les copropriétaires autres que l'organisme vendeur détiennent au moins 60 % des voix du syndicat.

« Les fonctions de syndic de la copropriété comportant des immeubles vendus en application de la présente section peuvent être assurées par l'organisme vendeur conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis lorsque l'organisme n'est plus propriétaire d'aucun logement.

« Les dispositions du deuxième alinéa de l'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne s'appliquent pas à l'organisme d'habitations à loyer modéré vendeur. »

(amendement n° 10)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Article 5 bis B (*nouveau*)

Après l'article L. 443-15-5 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 443-15-6 ainsi rédigé :

« Art. L. 443-15-6. - Est institué dans les communes qui le souhaitent un guichet unique dans le cadre d'une procédure d'accession sociale à la propriété.

« Ce guichet unique, mis en place dans chaque mairie, met à la disposition du public un dossier présentant l'ensemble des dispositifs de soutien à l'accession sociale à la propriété.

« Sont notamment communiqués à cette fin aux maires, à leur demande :

« - les projets de ventes de logements à leurs locataires par les bailleurs sociaux ;

« - les informations relatives aux opérations d'accession sociale à la propriété des promoteurs privés ou sociaux situées dans la commune ;

« - les informations relatives aux dispositifs de prêts proposés par les établissements de crédit en faveur des ménages modestes tels que les prêts mentionnés à la première phrase du troisième alinéa de l'article L. 312-1 du présent code, et les avances remboursables sans intérêt mentionnées au I de l'article 244 *quater* J du code général des impôts.

« Sont assimilés aux logements sociaux visés à l'article L. 302-5 du présent code :

« - pendant cinq ans à compter de leur vente, les logements vendus à partir du 1^{er} juillet 2006 à leurs locataires, en application de l'article L. 443-7 ;

« - pendant cinq ans à compter de leur financement, les logements neufs dont l'acquisition ou la construction a été financée à partir du 1^{er} juillet 2006 au moyen d'une aide à l'accession à la propriété prévue par le présent code, et accordée à des ménages dont les revenus n'excèdent pas des plafonds définis par décret.

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Article 5 bis B

(*Alinéa sans modification*)

« Art. L. 443-15-6. - (*Alinéa sans modification*)

(*Alinéa sans modification*)

(*Alinéa sans modification*)

(*Alinéa sans modification*)

(*Alinéa sans modification*)

(*Alinéa sans modification*)

« Sont ...
... code, pendant ...

... L. 443-7.

Alinéa supprimé

Propositions de la Commission

Article 5 bis B

(*Alinéa sans modification*)

« Art. L. 443-15-6. - (*Alinéa sans modification*)

(*Alinéa sans modification*)

(*Alinéa sans modification*)

(*Alinéa sans modification*)

(*Alinéa sans modification*)

(*Alinéa sans modification*)

« Sont assimilés aux logements sociaux visés à l'article L. 302-5 du présent code :

– pendant ...

... L. 443-7 ;

– pendant cinq ans à compter de leur financement, les logements neufs dont l'acquisition ou la construction a été financée à partir du 1^{er} juillet 2006 au moyen d'une aide à l'accession à la propriété prévue par le présent code, et accordée à des ménages dont les revenus n'excèdent pas des plafonds définis par décret. »

(amendement n° 11)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

« Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret. »

(Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

Article 5 bis

Article 5 bis

Article 5 bis

I. - L'article L. 251-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

I. - *(Alinéa sans modification)*

(Sans modification)

« Toutefois, lorsque le bail prévoit une possibilité d'achat du terrain par le preneur dans le cadre d'une opération d'accession sociale à la propriété dans les conditions prévues par la section 2 du chapitre III du titre IV du livre IV du présent code et que le preneur lève l'option, le bail prend fin à la date de la vente, nonobstant les dispositions du troisième alinéa. »

« Toutefois ...

... section 1 du ...

alinéa. »

II (*nouveau*). - L'article L. 251-6 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

II. - *Non modifié*

« 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 du présent article et inscrits avant la levée d'option. Dans ces conditions, les privilèges et hypothèques s'étendent de plein droit au terrain et peuvent garantir les prêts consentis pour l'acquisition dudit terrain. »

Article 5 ter

Article 5 ter

Article 5 ter

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 :

I (*nouveau*). - *A la fin de la deuxième phrase des deuxième et troisième alinéas de l'article L. 443-15-2 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « par voie de la publicité prévue au deuxième alinéa de l'article L. 443-11 » sont remplacés par les mots : « par la voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'État ».*

I. - *(Sans modification)*

« Art. L. 443-15-2-1. - Les dispositions de la présente section sont applicables aux logements locatifs

... rédigé :

« Art. L. 443-15-2-1. - Les dispositions de la présente section sont ...

« Art. L. 443-15-2-1. - Les dispositions de la présente section, à l'exception de celles de l'article L. 443-

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture	Propositions de la Commission
<p>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 la voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'État. En outre, le surplus des sommes perçues par la collectivité territoriale au sens du quatrième alinéa de l'article L. 443-13 est affecté 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.</p>	<p>... l'offrir en priorité à l'ensemble ...</p> <p>... affecté en priorité au financement ...</p> <p>... conventionnés, au développement d'une offre en places d'hébergement dans les établissements visés au neuvième alinéa de l'article L. 321-1 du code de l'action sociale et des familles, à des travaux ...</p> <p>... locatif.</p>	<p>14, sont ...</p> <p>... locatif.</p> <p>(amendement n° 12)</p>
<p>« Les dispositions de la présente section, à l'exception de celles de l'article L. 443-14, sont également applicables, dans les départements d'outre-mer, à la vente des logements locatifs sociaux des collectivités territoriales construits, acquis ou améliorés à l'aide de prêts aidés par l'État. Toutefois, lorsqu'une collectivité territoriale met en vente un logement social vacant, elle doit l'offrir en priorité à l'ensemble des locataires de son patrimoine social de son territoire par la voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'État. En outre, le surplus des sommes perçues par la collectivité territoriale, au sens du quatrième alinéa de l'article L. 443-13, est affecté en priorité au financement de programmes nouveaux de construction de logements locatifs sociaux, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations locatives sociales ou à des acquisitions de logements en vue d'un usage locatif social. »</p>	<p><i>(Alinéa sans modification)</i></p>	<p><i>(Alinéa sans modification)</i></p>
<p>Article 5 quater</p>	<p>Article 5 quater</p>	<p>Article 5 quater</p>
<p>I. - Le code général des impôts est ainsi modifié :</p>	<p>I. - <i>(Alinéa sans modification)</i></p>	<p><i>(Sans modification)</i></p>
<p>1° Dans le 9° du 5 de l'article</p>	<p>1° <i>(Sans modification)</i></p>	

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

261, les mots : « ayant fait l'objet de la livraison à soi-même prévue » sont remplacés par le mot : « mentionnés » ;

2° À la fin de la dernière phrase du II de l'article 284, les mots : « du logement effectuée selon les modalités du 9° du 5 de l'article 261 » sont remplacés par les mots : « à leurs occupants, dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, de logements mentionnés au dixième alinéa du c du 1 du 7° de l'article 257 » ;

3° Dans le A de l'article 1594 F quinquies, les mots : « donnent lieu au paiement » sont remplacés par les mots : « entrent dans le champ d'application » ;

4° Dans le I du A de l'article 1594-0 G, les mots : « donnent lieu au paiement » sont remplacés par les mots : « entrent dans le champ d'application » ;

5° Dans le premier alinéa du 6° bis du 1 de l'article 207, les mots : « ainsi que les sociétés d'habitations à loyer modéré régies par l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation » sont remplacés par les mots : « ainsi que les organismes d'habitations à loyer modéré régis par l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et les sociétés anonymes de coordination d'organismes d'habitations à loyer modéré régies par l'article L. 423-1-1 du même code » ;

6° 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 ».

II. - Les dispositions du I sont applicables aux opérations de location-accession qui ont bénéficié d'une décision d'agrément délivrée postérieurement au 26 mars 2004.

III. - **Supprimé**

2° (Sans modification)

3° **Supprimé**

4° **Supprimé**

5° (Sans modification)

6° (Sans modification)

II. - *Non modifié*

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Article 5 *quinquies*

I. - L'article L. 311-4 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« *Art. L. 311-4.* - Les constructions, par les collectivités territoriales, de logements locatifs sociaux ou de logements-foyers à usage locatif peuvent être financées au moyen d'aides ou de prêts accordés par l'État. »

II (nouveau). - Après l'article L. 443-11 du même code, il est inséré un article L. 443-11-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 443-11-1.* - L'organisme d'habitations à loyer modéré 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.

« Les conditions d'application des dispositions du présent article aux logements-foyers sont fixées par décret en Conseil d'État. »

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Article 5 *quinquies*

Supprimé

Propositions de la Commission

Article 5 *quinquies*

Suppression maintenue

Article additionnel

I.- 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 consentis en faveur des titulaires d'un contrat de travail autre qu'un contrat à durée indéterminée

« Art. L. 313-6-1.- I.- Il est institué un mécanisme de garantie des emprunts contractés par les établissements financiers avec des titulaires d'un contrat de travail autre qu'un contrat à durée indéterminée.

« 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. »

II.- La perte de recettes pour

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

Article 5 *sexies* (nouveau)

I. - L'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par un 7° ainsi rédigé :

« 7° Les logements des sociétés civiles immobilières de capitalisation. »

II. - Après l'article L. 443-6-1 du même code, il est inséré une section 1 *bis* ainsi rédigée :

« Section 1 bis
« Dispositions applicables à l'accession des locataires à la propriété par capitalisation

« Art. L. 443-6-2. - Les sociétés civiles immobilières de capitalisation ont pour objet la détention, la gestion et l'entretien des immeubles ayant fait l'objet d'un apport par un organisme d'habitations à loyer modéré, en vue de leur division en fractions destinées à être louées à des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas, à leur entrée dans les lieux, les plafonds fixés en application des dispositions de l'article L. 441-1 et à être éventuellement attribuées en propriété

Article 5 *sexies*

Alinéa supprimé

Alinéa supprimé

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

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

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

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

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

« Section 1 bis
« Dispositions applicables à l'accession progressive des locataires à la propriété

« Art. L. 443-6-2. - Les ...
... immobilières d'accession progressive à la propriété ont ...

l'État est compensée par la majoration à due concurrence du tarif de la taxe mentionnée à l'article 991 du code général des impôts.

(amendement n° 13)

Article 5 *sexies*

(Sans modification)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

aux associés.

« Art. L. 443-6-3. - Les sociétés civiles immobilières *de capitalisation* sont créées par les organismes d'habitations à loyer modéré à compétence locative visés à l'article L. 411-2 qui, pour la construction et l'acquisition des immeubles apportés aux sociétés civiles immobilières *de capitalisation*, bénéficient des prêts accordés en application de la réglementation sur les habitations à loyer modéré.

« Les associés des sociétés civiles immobilières *de capitalisation* sont les organismes mentionnés au premier alinéa et les locataires personnes physiques, *occupants* d'un logement de l'immeuble social et détenteurs de parts sociales.

« L'organisme d'habitations à loyer modéré, associé gérant, gère les immeubles et attribue en location les logements concernés conformément aux dispositions des articles L. 442-1 à L. 442-6.

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

... associés

« Les statuts répartissent les droits composant le capital social en lots divisibles de parts. Chaque lot divisible de parts représente un logement et ses locaux accessoires s'il y a lieu, correspondant à un ou plusieurs lots définis à l'état descriptif de division. Ces statuts sont conforme à des clauses types approuvées par décret en Conseil d'État.

« Art. L. 443-6-3. - Les ...
... immobilières sont créées ...

L. 411-2. *Ceux-ci peuvent, pour les immeubles apportés à ces sociétés civiles immobilières, bénéficier des prêts ...*

... modéré pour la construction, l'acquisition ou l'acquisition suivie de travaux d'amélioration d'immeubles.

« Les ...
... immobilières sont les ...

... physiques d'un logement ...

... sociales.

« L'organisme ...

...
L. 442-6, à l'exception de l'article L. 442-5.

Les logements libres de toute occupation compris dans les immeubles apportés aux sociétés civiles immobilières par les organismes d'habitations à loyer modéré sont loués conformément aux dispositions prévues à l'article L. 443-6-2 à des personnes physiques qui doivent simultanément acquérir des parts de ces sociétés.

Les dispositions de la présente section sont applicables aux immeubles d'habitation, à usage d'habitation ou à usage d'habitation et professionnel

Propositions de la Commission

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

« Art. L. 443-6-4. - Un état descriptif de division délimite les diverses parties de l'immeuble social en distinguant celles qui sont communes de celles qui sont à usage privatif. *S'il y a lieu*, il fixe la quote-part des parties communes afférentes à chaque lot.

« Les statuts répartissent les droits composant le capital social en lots divisibles de parts. Chaque lot représente un logement.

« Art. L. 443-6-5. - Tout locataire d'un logement situé dans l'immeuble social peut acquérir par tranches les parts du lot représentatif de son logement et devenir associé de la société civile immobilière de capitalisation.

existants et libres d'occupation dont les organismes d'habitations à loyer modéré à compétence locative mentionnés à l'articles L. 411-2 sont propriétaires.

« Art. L. 443-6-4. - Un ...

... privatif . Il fixe les quotes-parts des ...
... lot.

« *Un règlement de copropriété détermine la destination des parties réservées à l'usage exclusif de chaque associé et, s'il y a lieu, celles des parties communes affectées à l'usage de tous les associés ou de plusieurs d'entre eux. Il est établi en conformité avec les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Il ne peut imposer de restrictions aux droits des associés sur les parties réservées à leur jouissance exclusive, en dehors de celles qui sont justifiées par la destination de l'immeuble, par ses caractéristiques ou sa situation.*

« *L'état descriptif de division et le règlement de copropriété sont annexés aux statuts de ces sociétés.*

« *Les immeubles visés au premier alinéa sont apportés aux sociétés civiles immobilières, après avoir fait l'objet d'une évaluation par le service des domaines ou par un expert agréé par le service des domaines et pour une valeur conforme à cette évaluation.*

« Art. L. 443-6-5. - *Le locataire ne devient propriétaire du logement qu'il occupe qu'après avoir acquis la totalité des parts du lot représentatif de son logement.*

« *Tout locataire ou tout locataire associé ne peut acquérir des parts de la société civile immobilière que s'il est à jour de toutes ses obligations locatives et, le cas échéant, de celles envers la société civile immobilière.*

« *Les parts acquises par le*

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

« Art. L. 443-6-6. - Le locataire associé ne devient propriétaire du logement qu'il occupe qu'après avoir acquis la totalité des parts du lot représentatif de son logement.

« Art. L. 443-6-7. - Les parts acquises par le locataire associé :

« - peuvent être cédées pour la totalité ou en partie à l'associé gérant. En cas de cession partielle de ses parts, le locataire associé peut ultérieurement procéder à leur rachat ;

« - sont cédées en totalité à l'associé gérant en cas de décès du locataire associé à moins que les ayants droit de ce dernier ne décident de conserver les parts dont ils ont hérité, sous réserve de l'agrément de l'associé gérant et à condition qu'ils occupent le logement du locataire décédé ;

« - sont cédées en totalité, en cas de déménagement du locataire associé à l'extérieur de l'immeuble social, soit aux personnes mentionnées à l'article 14 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 sous réserve de l'agrément de l'associé gérant, soit à ce dernier ;

« - peuvent être échangées contre des parts de même valeur représentative du nouveau logement du locataire associé lorsque ce dernier déménage à l'intérieur de l'immeuble social ;

« - sont restituées à l'associé gérant, à concurrence de la somme due par le locataire associé en cas de loyers, charges locatives ou taxes et impôts impayés.

« Art. L. 443-6-8. - À la demande des locataires associés, l'associé gérant vend et rachète les parts sociales à leur valeur nominale non indexée. Des frais

locataire associé peuvent être cédées ou échangées dans les conditions prévues par les statuts.

« Lorsque le locataire associé revend toutes ses parts, il reste locataire de la société civile immobilière ou, en cas de dissolution de celle-ci, devient locataire de l'organisme d'habitations à loyer modéré.

Alinéa supprimé

Alinéa supprimé

Alinéa supprimé

Alinéa supprimé

Alinéa supprimé

Alinéa supprimé

Alinéa supprimé

« Art. L. 443-6-6. - À la ...

... indexée.

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

de dossier peuvent être perçus au profit de la société civile immobilière de capitalisation en cas de revente des parts par les locataires associés dans les cinq ans suivant leur acquisition.

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

« Les parts cédées par l'associé-gérant ou par les locataires associés doivent être libres de toute sûreté.

« Lors de la constitution de la société civile immobilière, l'organisme d'habitations à loyer modéré apporte la garantie d'un établissement financier ou d'une société d'assurance agréés à cet effet pour le remboursement des parts à chaque associé personne physique. Cette garantie prend la forme d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige envers l'associé personne physique, solidairement avec l'organisme d'habitations à loyers modéré, à payer les sommes nécessaires au rachat des parts.

« L'organisme d'habitations à loyer modéré, associé-gérant peut aliéner au profit du locataire associé la totalité des parts du lot représentatif de son logement au terme d'un délai de dix ans à compter de la construction ou de l'acquisition de l'immeuble par l'organisme d'habitations à loyer modéré.

« L'aliénation de la totalité des parts d'un lot avant le délai défini au quatrième alinéa du présent article peut être autorisée par décision motivée du représentant de l'État dans le département d'implantation du logement, après consultation de la commune d'implantation. Le remboursement de tout ou partie des aides accordées par l'État pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de ce logement est exigible selon des modalités fixées par l'autorité administrative.

« Art. L. 443-6-9. - Les droits des locataires associés dans le capital social doivent être proportionnels à la valeur des biens auxquels ils ont vocation par rapport à la valeur de l'ensemble.

« Art. L. 443-6-7. - (Alinéa sans modification)

« Les associés sont tenus de répondre aux appels de fonds en proportion de leurs droits dans le capital. Lorsque le locataire associé ne satisfait pas à cette obligation et après mise en demeure par lettre

Propositions de la Commission

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

« Art. L. 443-6-10. - Les dispositions des articles L. 214-6 à L. 214-9 sont applicables aux sociétés régies par la présente section.

« Art. L. 443-6-11. - Par dérogation aux dispositions de l'article 1857 du code civil, chaque locataire associé ne peut être tenu de contribuer au paiement des dettes sociales que pour les sommes correspondant au lot de parts représentant le logement qui peut éventuellement lui être attribué et en proportion des parts acquises à l'intérieur de ce lot.

« Art. L. 443-6-12. - Les dispositions des articles L. 443-6 à L. 443-6-16 sont applicables aux immeubles d'habitation, à usage d'habitation ou à usage d'habitation et professionnel existants dont les organismes d'habitations à loyer modéré à compétence locative visés à l'article L. 411-2 sont propriétaires.

« Art. L. 443-6-13. - Le locataire associé ayant satisfait à toutes les obligations auxquelles il est tenu envers la société civile immobilière de capitalisation bénéficiaire, lorsqu'il a acquis la totalité des parts du lot représentatif du logement qu'il occupe, de l'attribution en pleine propriété de ce logement.

« L'attribution en pleine propriété du logement a pour conséquence le retrait de l'intéressé de la société civile immobilière de capitalisation. Ce retrait est constaté par acte authentique signé par l'associé et par un représentant de l'associé-gérant.

recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire, ses dividendes sont affectés en priorité à l'apurement de sa dette envers la société.

« Par dérogation aux dispositions de l'article 1857 du code civil, la responsabilité de l'associé personne physique est limitée à la fraction des parts acquises pour chaque lot.

« Art. L. 443-6-8. – Les articles ...
... section.

Alinéa supprimé

Alinéa supprimé

« Art. L. 443-6-9. – Le ...
... immobilière
bénéficiaire ...
... l'attribution en propriété de ce logement.

« L'attribution en propriété...
...
immobilière. Ce retrait ...
...
l'associé-gérant.

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

—

« Le retrait entraîne de plein droit :

« - l'annulation des parts du lot représentatif du logement attribué ;

« - la réduction corrélative du capital social ;

« - les modifications des statuts rendues nécessaires par le retrait. Ces modifications sont effectuées par l'associé-gérant ;

« - la création d'une copropriété régie par les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

« Art. L. 443-6-14. - La durée de la société civile immobilière de *capitalisation*, fixée par les statuts, ne peut excéder quinze ans. Elle peut toutefois être prorogée par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers des voix.

« Art. L. 443-6-15. - La dissolution de la société civile immobilière de *capitalisation* intervient au terme fixé par les statuts ou lorsque tous les logements ont été attribués en *pleine* propriété. Elle peut également être dissoute par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers des voix.

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

—

(Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

« - l'application au lot cédé du régime de la copropriété régi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ;

« - la remise entre les mains de l'intéressé du règlement de copropriété et de l'état descriptif prévus à l'article L. 443-6-4.

« Par dérogation aux articles L. 353-4 et L. 353-5, la convention visée à l'article L. 353-2 cesse d'être opposable à la personne physique qui a acquis le logement qu'elle occupe et aux propriétaires successifs dudit logement.

« Art. L. 443-6-10. - La durée de la société civile immobilière, fixée par les statuts, ne peut excéder vingt-cinq ans. Elle peut toutefois être prorogée par l'assemblée générale statuant à la majorité des membres associés représentant au moins les deux tiers des voix.

« Art. L. 443-6-11. - La ...

... immobilière intervient ...

... attribués en propriété ...

... majorité des membres associés représentant au moins les deux tiers des voix.

« En cas de dissolution, l'organisme d'habitations, à loyer modéré associé-gérant est tenu de racheter les parts acquises par les associés locataires qui n'ont pas acquis la totalité des parts du lot auxquelles ils peuvent prétendre à cette date.

« Art. L. 443-6-12. - Lorsque

Propositions de la Commission

—

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

« Art. L. 443-6-16. - Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application de la présente section. »

III. - 1. L'article L. 421-1 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Ils peuvent assurer la gérance de sociétés civiles immobilières de capitalisation dans les conditions fixées par les articles L. 443-6-2 à L. 443-6-16. »

2. L'article L. 422-2 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Elles peuvent assurer la gérance de sociétés civiles immobilières

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

« Art. L. 443-6-13. - (Sans modification)

4° L'article L. 443-7-1 est abrogé.

5° Le premier alinéa du I de l'article L. 453-1 est complété par les mots : « et des opérations immobilières réalisées par les sociétés civiles immobilières visées à l'article L. 443-6-2 comportant des logements ayant déjà fait l'objet d'une occupation » ;

6° Après l'article L. 472-1-6, il est inséré un article L. 472-1-8 ainsi rédigé :

« Art. L. 472-1-8.- Les dispositions de la section 1 bis du chapitre III du titre IV du présent livre sont applicables dans les départements d'outre-mer aux sociétés d'économie mixte pour les logements à usage locatif leur appartenant et construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'État.

« Par dérogation à l'article L. 443-6-3, la société d'économie mixte,

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

de capitalisation dans les conditions fixées par les articles L. 443-6-2 à L. 443-6-16. »

3. L'article L. 422-3 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Elles peuvent assurer la gérance de sociétés civiles immobilières de capitalisation dans les conditions fixées par les articles L. 443-6-2 à L. 443-6-16. »

IV. - L'article L. 443-13 du même code est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Par dérogation au premier alinéa, lorsque l'organisme d'habitations à loyer modéré fait apport d'un immeuble à une société civile immobilière de capitalisation dans les conditions fixées par l'article L. 443-6-3, le remboursement immédiat des prêts contractés pour la construction ou l'acquisition de cet immeuble n'est pas exigible.

« Dans l'hypothèse où l'immeuble visé à l'alinéa précédent fait

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

associée-gérant, gère les immeubles et attribue en location les logements conformément à l'article L. 472-1-3.

« Un décret en Conseil d'État détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent article. »

7° Après l'article L. 481-5, il est inséré un article L. 481-6 ainsi rédigé

« Art. L. 481-6. - Les dispositions de la section 1 bis du chapitre III du titre IV du présent livre sont applicables aux sociétés d'économie mixte pour les logements faisant l'objet de conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III.

« Par dérogation à l'article L. 443-6-3, la société d'économie mixte, associée-gérant, gère les immeubles et attribue en location les logements concernés conformément aux dispositions des conventions visées au premier alinéa.

« Un décret en Conseil d'État détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent article. »

II. - Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° le 1° du 5 de l'article 261 est complété par un h ainsi rédigé :

« h) Les cessions de parts de sociétés civiles immobilières d'accession progressives à la propriété dans les conditions prévues aux articles L. 443-6-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation. » ;

Alinéa supprimé

Alinéa supprimé

Propositions de la Commission

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

l'objet d'une hypothèque divisible, l'organisme d'habitations à loyer modéré précité doit rembourser la fraction de l'emprunt correspondant à la valeur du logement, lorsque ce dernier est attribué en pleine propriété au locataire associé. »

V. - Après le 3 *bis* du I de l'article 278 *sexies* du code général des impôts, il est inséré un 3 *ter* A ainsi rédigé :

« 3 *ter* A. Les apports des immeubles neufs opérés conformément aux articles L. 443-6-2 à L. 443-6-16 du code de la construction et de l'habitation. »

VI. - L'article 726 du même code est complété par un IV ainsi rédigé :

« IV. - La première cession de chacune des parts de la société civile immobilière de capitalisation visée aux articles L. 443-6-2 à L. 443-6-16 du code de la construction et de l'habitation est soumise aux droits d'enregistrement prévus par le 2° du I du présent article. Les cessions ultérieures en sont exonérées. »

VII. - 1. Dans le 2° du I de l'article 828 du même code, après les mots : « défini à l'article 1655 *ter* », sont insérés les mots : « et les sociétés définies à l'article L. 443-6-2 du code de la construction et de l'habitation ».

2. Le I du même article est complété par un 4° ainsi rédigé :

« 4° Les actes de dissolution et de partage des sociétés civiles immobilières de capitalisation visées aux articles L. 443-6-2 à L. 443-6-16 du code de la construction et de l'habitation. »

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

2° Le I de l'article 278 *sexies* est complété par un 7 ainsi rédigé :

« 7. Les apports des immeubles sociaux neufs aux sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété dans les conditions prévues aux articles L. 443-6-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation. »

3° Dans la première phrase du II de l'article 284, les mots : « ou 5 » sont remplacés par les mots : « , 5 ou 7 » ;

Alinéa supprimé

Alinéa supprimé

4° Le I de l'article 828 est complété par un 4° ainsi rédigé :

« 4° Les ...
...
immobilières régies par les articles
L. 443-6-2 et suivants du code ...
...
l'habitation. » ;

5° Après l'article 1584, il est inséré un article 1584 *ter* ainsi rédigé :

« Art. 1584 *ter*. - Le conseil municipal peut, sur délibération, exonérer de la taxe additionnelle aux

Propositions de la Commission

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

droits d'enregistrement ou à la taxe de publicité foncière les cessions, autres que la première, de chacune des parts de sociétés civiles immobilières de capitalisation mentionnées à l'article L. 443-6-2 du code de la construction et de l'habitation représentatives de fractions d'immeubles.

« Les dispositions de l'article 1594 E sont applicables. » ;

6° Après l'article 1594 H, il est inséré un article 1594 H bis ainsi rédigé :

« Art. 1594 H bis. – Le conseil général peut, sur délibération, exonérer de taxe de publicité foncière ou de droits d'enregistrement les cessions, autres que la première, de chacune des parts de sociétés civiles immobilières de capitalisation mentionnées à l'article L. 443-6-2 du code de la construction et de l'habitation représentatives de fractions d'immeubles.

« Les dispositions de l'article 1594 E sont applicables. »

Article 5 septies (nouveau)

Article 5 septies

Article 5 septies

Le quinzième alinéa de l'article L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation est supprimé.

Supprimé

Suppression maintenue

Article 5 octies (nouveau)

Article 5 octies

Article 5 octies

I. - Après l'article 1387 du code général des impôts, il est inséré un article 1387 A ainsi rédigé :

Supprimé

Suppression maintenue

« Art. 1387 A. - 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 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement autres

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

qu'un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable, l'organisme ou l'union ayant été agréé 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.

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

Article 5 *nonies*

Conforme.

CHAPITRE II

Développer l'offre locative privée à loyers modérés

CHAPITRE II

Développer l'offre locative privée à loyers modérés

CHAPITRE II

Développer l'offre locative privée à loyers modérés

Article additionnel

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'État 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.

(amendement n° 14)

Article additionnel

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 :

« L'aide personnalisée au logement est due à compter de la date

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

d'entrée dans le logement, sous réserve que les conditions d'ouverture des droits soient réunies. »

II.- La première phrase du quatrième alinéa de l'article L. 542-2 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. »

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. »

IV.- La perte de recettes résultant pour l'État 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 et 575 A du code général des impôts.

(amendement n° 15)

Article additionnel

I.- Le code de la sécurité sociale est ainsi modifié :

1° Après l'article L. 542-5-1, il est inséré un article L. 542-5-2 ainsi rédigé :

« 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. »

2° Après l'article L. 831-4-1, il est inséré un article L. 831-4-2 ainsi rédigé :

« 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

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

Article 6

I. - Le livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° L'article L. 321-1 est ainsi rédigé :

« Art. L. 321-1. - I. - L'Agence nationale de l'habitat, qui peut également utiliser la dénomination "ANAH", a pour mission, dans le respect des objectifs définis à l'article L. 301-1, de promouvoir le développement et la qualité du parc existant de logements privés. À cet effet, elle encourage et facilite l'exécution de travaux de réparation, d'assainissement, d'amélioration et d'adaptation d'immeubles d'habitation, ainsi que l'exécution de travaux de transformation en logements de locaux non affectés à l'habitation, dès lors que ces logements sont utilisés à titre de résidence principale. Elle peut mener des actions d'assistance, d'étude ou de communication ayant pour objet d'améliorer la connaissance du parc privé existant et des conditions de son occupation et de faciliter l'accès des personnes défavorisées et des ménages à revenus modestes ou intermédiaires aux logements locatifs privés. À cette même fin, elle peut également conclure avec tout bailleur répondant à des conditions fixées par le décret mentionné au III une convention par laquelle le bailleur s'engage à respecter des conditions

Article 6

I. - (Alinéa sans modification)

1° (Alinéa sans modification)

« Art. L. 321-1. - I. - L'Agence nationale de l'habitat a pour mission ...

... privés.

Article 6

I. - (Alinéa sans modification)

1° (Alinéa sans modification)

« Art. L. 321-1. - I. - (Sans modification)

fixé par décret. Dans ce cas ce montant s'ajoute à celui dû au titre des versements suivants. »

II.- 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 :

« 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. »

(amendement n° 16)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

fixées par décret relatives au plafond de ressources des locataires, au plafond des loyers et, le cas échéant, aux modalités de choix des locataires.

« 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.

(Alinéa sans modification)

« I bis (nouveau). – L'Agence nationale de l'habitat peut conclure avec tout bailleur une convention conforme à l'article L. 321-4 ou à l'article L. 321-8 par laquelle ce dernier s'engage à respecter des conditions relatives au plafond de ressources des locataires, au plafond de loyers et, le cas échéant, aux modalités de choix des locataires.

« I bis.- (Alinéa sans modification)

« Un décret détermine les modalités d'application du présent I bis et définit les conditions de ressources, de loyers et d'occupation du logement que doivent respecter les bailleurs. Ce décret définit une procédure d'entrée en vigueur simplifiée des conventions. »

« Un ...
... présent I bis. »
(amendement n° 17)

« II. - Pour l'accomplissement de sa mission, l'Agence nationale de l'habitat dispose des ressources suivantes :

« II. - (Sans modification)

« II. - (Sans modification)

« 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 ;

« 2° Les recettes fiscales affectées par la loi ;

« 3° Le produit des amendes mentionnées à l'article L. 651-2 ;

« 4° Les emprunts et le produit des placements financiers qu'elle est autorisée à faire ;

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

« 5° Le remboursement des aides qu'elle a accordées et qui sont annulées ;

« 6° Le produit des dons et legs ;

« 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 ;

« 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.

« III. - Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application du présent article. Il détermine les modalités de gestion et de fonctionnement de l'Agence nationale de l'habitat, ainsi que les utilisations de ses ressources. » ;

2° Le second alinéa de l'article L. 321-2 est supprimé ;

3° Le 2° de l'article L. 351-2 est ainsi modifié :

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 ;

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 ».

II. - 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 et réglementaires.

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

« III. - *(Sans modification)*

2° *(Sans modification)*

3° *(Sans modification)*

II. - *Non modifié*

Propositions de la Commission

« III. - *(Sans modification)*

2° *(Sans modification)*

3° *(Sans modification)*

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Article 6 bis (nouveau)

Après les mots : « vacant depuis », la fin de la dernière phrase de l'article L. 444-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigée : « un an au moins et appartenir à une ou des personnes physiques ou à une société civile immobilière constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus. »

Article 7

I. - Dans la première phrase du premier alinéa du *j* du 1^o du I de l'article 31 du code général des impôts, les mots : « à compter du 1^{er} janvier 1999 » sont remplacés par les mots : « entre le 1^{er} janvier 1999 et le 30 juin 2006 ».

II.- Le 1^o du I de l'article 31 du même code est complété par un *m* ainsi rédigé :

« *m*) Pour les baux conclus à compter du 1^{er} juillet 2006, une déduction fixée à 30 % des revenus bruts des logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée aux articles L. 321-1 et L. 321-4 du code de la construction et de l'habitation, pendant la durée d'application de cette convention.

« Cette déduction est portée à 45 % des revenus bruts des logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L. 321-8 du même code, pendant la durée d'application de cette convention.

« Le contribuable ou la société propriétaire doit louer le logement nu pendant toute la durée de la convention à des personnes qui en font leur

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Article 6 bis

L'article L. 444-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Art. L. 444-2. – Le contrat de prise à bail ne peut être conclu qu'avec l'accord du maire de la commune d'implantation du logement lorsque, dans cette commune, le nombre de logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 représente, au 1^{er} janvier de la pénultième année, au mois 20 % de résidences principales au sens du dernier alinéa de l'article L. 302-5. Le logement pris à bail doit être vacant depuis au moins un an et appartenir ...

inclus. »

Article 7

I. – Non modifié

II.- (Alinéa sans modification)

« *m*) Pour ...
... du 1^{er} juillet 2006...

mentionnée à l'article L. 321-4 ...

... convention.

(Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

Propositions de la Commission

Article 6 bis

(Sans modification)

Article 7

II.- (Alinéa sans modification)

« *m*) Pour ...
... du 1^{er} octobre 2006...

... convention.

(amendement n° 18)

(Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

habitation principale. Pour l'application du premier alinéa, le loyer et les ressources du locataire appréciées à la date de conclusion du bail ne doivent pas excéder des plafonds fixés à des niveaux inférieurs à ceux prévus au premier alinéa du *j*. La location ne peut être conclue avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable, une personne occupant déjà le logement ou, si celui-ci est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, l'un de ses associés ou un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant d'un associé. Les associés des sociétés précitées doivent conserver leurs parts pendant toute la durée de la convention.

« Ces dispositions sont exclusives de celles prévues aux *f* à *l* et à l'article 199 *undecies* A. »

III. - Dans le *f* du 2 de l'article 32 du même code, après les mots : « prévue au *i* », sont insérés les mots : « , au *m* ou au *n* ».

Article 7 bis

I. - Le 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Le *h* est ainsi modifié :

a) Dans la première phrase du premier alinéa, les mots : « 8 % du prix d'acquisition du logement pour les cinq premières années et à 2,5 % de ce prix pour les quatre années suivantes » sont remplacés par les mots : « 6 % du prix d'acquisition du logement pour les sept premières années et à 4 % de ce prix pour les deux années suivantes » ;

b) Les deux premières phrases du quatrième alinéa sont supprimées et, dans la dernière phrase du même alinéa, les mots : « cette période » sont remplacés par les mots : « la période couverte par l'engagement de location » ;

c) Dans la première phrase du septième alinéa, les mots : « 8 % du montant des dépenses pour les cinq premières années et à 2,5 % de ce montant pour les quatre années

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

(Alinéa sans modification)

III. – *Non modifié*

Article 7 bis

I. - *(Alinéa sans modification)*

1° *(Sans modification)*

Propositions de la Commission

(Alinéa sans modification)

Article 7 bis

(Sans modification)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

suivantes » sont remplacés par les mots : « 6 % du montant des dépenses pour les sept premières années et à 4 % de ce montant pour les deux années suivantes » ;

d) Les troisième et quatrième phrases du septième alinéa sont supprimées et, dans la dernière phrase du même alinéa, les mots : « cette période » sont remplacés par les mots : « la période couverte par l'engagement de location » ;

2° Les trois derniers alinéas du *k* sont supprimés ;

3° Il est ajouté un *l* ainsi rédigé :

« *l*) Une déduction fixée à 30 % des revenus bruts lorsque le contribuable a exercé l'option prévue au *h*.

« Pour l'application du premier alinéa, les personnes concernées, les investissements éligibles et les conditions d'application de cette déduction sont identiques à ceux prévus au *h*. L'engagement de location doit toutefois prévoir que le locataire est une personne autre qu'un ascendant ou descendant du contribuable et que le loyer et les ressources du locataire appréciées à la date de conclusion du bail ne doivent pas excéder des plafonds fixés par décret à des niveaux inférieurs, pour les loyers, à ceux mentionnés au premier alinéa du *j*. L'engagement de location peut être suspendu, à l'issue d'une période de location d'au moins trois ans, pour mettre le logement à la disposition d'un ascendant ou descendant du contribuable. Ce dernier ne bénéficie pas, pendant la période de mise à disposition du logement, de la déduction au titre de l'amortissement. Cette période de mise à disposition du logement, qui ne peut excéder neuf ans, n'est pas prise en compte pour la durée de location minimale de neuf ans.

« Lorsque l'immeuble est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, le locataire doit être une personne autre qu'un des associés ou un membre du foyer fiscal,

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

2° (*Sans modification*)

3° (*Alinéa sans modification*)

« *l*) Une ...

... au *h*
pendant la durée de l'engagement de location du logement.

« Pour ...

... loyers, aux quatre cinquième de ceux mentionnés au troisième alinéa du *h*. L'engagement ...

... ans.

(*Alinéa sans modification*)

Propositions de la Commission

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

un ascendant ou un descendant d'un associé.

« À l'issue de la période couverte par l'engagement de location, tant que les conditions de loyer et de ressources du locataire prévues au deuxième alinéa restent remplies, le propriétaire peut, par périodes de trois ans et pendant une durée maximale de six ans, bénéficier d'un complément de la déduction au titre de l'amortissement prévue au *h* égal à 2,5 % du prix d'acquisition ou de revient du logement en cas de poursuite, de renouvellement du bail ou de changement de titulaire du bail. En cas de non-respect des conditions de location ou de cession du logement, les compléments de déductions pratiqués pendant l'ensemble de la période triennale sont remis en cause dans les conditions de droit commun.

« Pour un même logement, ces dispositions sont exclusives de l'application de celles prévues aux *i, j* et *k*. »

II. - L'article 31 *bis* du même code est ainsi modifié :

1° Dans la deuxième phrase du premier alinéa, les mots : « 8 % pour les cinq premières années et à 2,5 % pour les quatre années suivantes » sont remplacés par les mots : « 6 % pour les sept premières années et à 4 % pour les deux années suivantes » ;

2° L'avant-dernier alinéa est supprimé.

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

(Alinéa sans modification)

« Les trois premiers alinéas sont applicables, dans les mêmes conditions et limites, aux sociétés civiles de placement immobilier régies par les articles L. 214-50 et suivants du code monétaire et financier au prorata des revenus bruts correspondant aux droits des associés qui ont opté pour la déduction au titre de l'amortissement prévue à l'article 31 bis.

(Alinéa sans modification)

II. - *(Alinéa sans modification)*

1° *(Sans modification)*

2° *Au début de l'avant dernier alinéa, les mots : « Tant que la condition de loyer prévue au troisième alinéa du h du 1° du I de l'article 31 reste remplie » sont remplacés par les mots : « Tant que les conditions de loyer et de ressources du locataire prévues au deuxième alinéa du l du 1° du I de l'article 31 restent remplies » ;*

3° *(nouveau) Dans les deux*

Propositions de la Commission

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

III. - Le III de l'article 91 de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat est abrogé.

IV. - Le Gouvernement présente au Parlement, avant le 31 décembre 2009, un rapport dressant le bilan de l'application des aides fiscales en faveur de l'investissement locatif. Ce rapport analyse les effets de ces mesures sur l'investissement immobilier locatif, notamment en ce qui concerne leurs coûts et leurs bénéficiaires.

V. - Un décret fixe les conditions d'application du présent article. Ce décret précise les obligations des propriétaires des logements et des associés des sociétés propriétaires des logements.

VI. - A. - Les dispositions des I, III, IV et V s'appliquent aux logements acquis neufs ou en état futur d'achèvement à compter du 1^{er} janvier 2006 et aux logements que le contribuable fait construire et qui ont fait l'objet, à compter de cette date, d'une déclaration d'ouverture de chantier. Elles s'appliquent également aux locaux affectés à un usage autre que l'habitation acquis à compter du 1^{er} janvier 2006 et que le contribuable transforme en logement ainsi qu'aux logements acquis à compter de cette date que le contribuable réhabilite en vue de leur conférer des caractéristiques techniques voisines de celles des logements neufs. Toutefois, les dispositions du *d* du 1° du I s'appliquent à compter de l'imposition des revenus de l'année 2006.

B. - Les dispositions du II s'appliquent aux souscriptions en numéraire au capital initial ou aux augmentations de capital réalisées à compter du 1^{er} janvier 2006.

C. - Les dispositions du I ne s'appliquent pas, pour le bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement prévue au *h* du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts, aux logements

premières phrases du deuxième alinéa, les mots : « au h » sont remplacés par les mots : « au h ou au l ».

III. - *Non modifié*.....

IV. - Le ...
... 15 septembre
2007, un rapport ...

... bénéficiaires.

V. - *Non modifié*

VI. - A. - (*Sans modification*)

B. - Les ...

... du 1^{er} juillet 2006.

C. - Les ...

<p>Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture</p>	<p>Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture</p>	<p>Propositions de la Commission</p>
<p>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} septembre 2008.</p> <p>Il en est de même pour le bénéficiaire de la même déduction au titre de l'amortissement des logements que le contribuable fait construire lorsque la demande de permis de construire de ces logements a été déposée avant le 1^{er} janvier 2006 et que leur achèvement est intervenu avant le 1^{er} septembre 2008.</p> <p style="text-align: center;"><i>Article 7 ter</i></p> <p>Le 1^o du 5 de l'article 261 du code général des impôts est complété par un g ainsi rédigé :</p> <p>« g) Les livraisons d'immeubles réalisées par les organismes d'habitations à loyer modéré régis par l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ou de lots de copropriété faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du même code par les organismes sans but lucratif visés au 7 du présent article. »</p>	<p>le 1^{er} octobre 2008. ...</p> <p>Il ...</p> <p style="text-align: right;">... le 1^{er} octobre 2008.</p> <p style="text-align: center;"><i>Article 7 ter</i></p> <p style="text-align: center;"><i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p>« g) Les ...</p> <p style="text-align: center;">... article ou par les sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux ; ».</p> <p style="text-align: center;"><i>Article 7 quater</i></p> <p style="text-align: center;">Conforme.</p>	<p style="text-align: center;"><i>Article 7 ter</i></p> <p style="text-align: center;"><i>(Sans modification)</i></p>
<p style="text-align: center;">CHAPITRE III</p> <p style="text-align: center;">Lutter contre l'insalubrité et la vacance des logements</p>	<p style="text-align: center;">CHAPITRE III</p> <p style="text-align: center;">Lutter contre l'insalubrité et la vacance des logements</p>	<p style="text-align: center;">CHAPITRE III</p> <p style="text-align: center;">Lutter contre l'insalubrité et la vacance des logements</p>
	<p style="text-align: center;"><i>Article 7 sexies A (nouveau)</i></p> <p>I. - L'ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux est ratifiée.</p> <p>II. - Le code de la santé publique</p>	<p style="text-align: center;"><i>Article 7 sexies A</i></p> <p style="text-align: center;"><i>(Sans modification)</i></p>

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

est ainsi modifié :

1° Dans le dernier alinéa de l'article L. 1331-26-1, les mots : « travaux lui ayant été prescrits » sont remplacés par les mots : « mesures lui ayant été prescrites » ;

2° L'article L. 1331-28 est ainsi modifié :

a) Dans la première phrase du premier alinéa du I, après les mots : « interdiction définitive d'habiter et », sont insérés les mots : « , le cas échéant, » ;

b) Dans le premier alinéa du II, après les mots : « interdiction temporaire d'habiter et », sont insérés les mots : « , le cas échéant, » ;

3° Le début du premier alinéa de l'article L. 1331-28-3 est ainsi rédigé : « L'exécution des mesures destinées à remédier à l'insalubrité ainsi que leur conformité aux prescriptions de l'arrêté pris sur le fondement du II de l'article L. 1331-28 sont constatées par le préfet, ... (le reste sans changement) » ;

4° L'article L. 1331-29 est ainsi modifié :

a) Dans la première phrase du II, les mots : « travaux prescrits » sont remplacés par les mots : « mesures prescrites », et le mot : « exécutés » est remplacé par le mot : « exécutées » ;

b) Dans la seconde phrase du II, les mots : « les travaux peuvent être exécutés » sont remplacés par les mots : « les mesures peuvent être exécutées » ;

c) Le III est ainsi rédigé :

« III. - Si l'inexécution de mesures prescrites portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriété résulte de la défaillance de certains copropriétaires, la commune ou l'État peut se substituer à ceux-ci pour les sommes exigibles à la date votée par l'assemblée générale des copropriétaires. La collectivité publique est alors subrogée dans les droits et actions du syndicat à concurrence des sommes qu'elle a versées. » ;

d) II est ajouté un IV ainsi rédigé :

« IV. - Le maire agissant au nom de l'État ou, à défaut, le préfet est

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

l'autorité administrative compétente pour réaliser d'office les mesures prescrites dans les cas visés aux I, II et III. Dans ce cas, la commune assure l'avance des frais si le maire réalise d'office ces mesures. Les créances qui n'ont pu être recouvrées par la commune sont mises à la charge de l'État ou d'une personne publique s'y substituant, alors subrogée dans les obligations et droits de celui-ci. »

III. - Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° L'article L. 111-6-1 est ainsi modifié :

a) Avant le dernier alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

« - L'interdiction, pour une durée de cinq ans au plus, d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales. » ;

b) Le dernier alinéa est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :

« Les peines encourues par les personnes morales sont :

« - l'amende, selon les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;

« - les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du code pénal. Pour l'application du 8°, la confiscation porte sur le fonds de commerce ou sur l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction. » ;

2° L'article L. 129-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« En cas d'urgence ou de menace grave et imminente, le maire ordonne préalablement les mesures provisoires indispensables pour écarter ce danger, dans les conditions prévues à l'article L. 129-3. » ;

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

3° L'article L. 129-2 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 129-2.* - L'arrêté du maire visé à l'article L. 129-1 est pris à l'issue d'une procédure contradictoire dont les modalités sont définies par décret en Conseil d'État.

« Lorsque les mesures prescrites n'ont pas été exécutées dans le délai fixé, le maire met en demeure le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires d'y procéder dans un délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois.

« À défaut de réalisation des travaux dans le délai imparti, le maire, par décision motivée, fait procéder d'office à leur exécution.

« Si l'inexécution de travaux prescrits portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriété résulte de la défaillance de certains copropriétaires, la commune peut se substituer à ceux-ci pour les sommes exigibles à la date votée par l'assemblée générale des copropriétaires. Elle est alors subrogée dans les droits et actions du syndicat à concurrence des sommes par elle versées. » ;

4° L'article L. 129-3 est ainsi modifié :

a) Dans le premier alinéa, les mots : « au juge d'instance » sont remplacés par les mots : « à la juridiction administrative » ;

b) Le dernier alinéa est ainsi rédigé :

« Si les mesures exécutées n'ont pas permis de mettre fin aux risques sérieux pour la sécurité des occupants ou de rétablir leurs conditions d'habitation, le maire poursuit la procédure dans les conditions prévues à l'article L. 129-2. » ;

5° L'article L. 129-4 est ainsi modifié :

a) Avant le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque la commune se substitue aux propriétaires défaillants et fait usage des pouvoirs d'exécution d'office qui lui sont reconnus, elle agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais. » ;

b) Il est ajouté une phrase ainsi

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

rédigée :

« Les créances qui n'ont pu être recouvrées par la commune sont mises à la charge de l'État ou, par subrogation de celui-ci dans ses droits et obligations, d'une personne publique s'y substituant. » ;

6° Dans le troisième alinéa du IV de l'article L. 511-2, après les mots : « à ceux-ci », sont insérés les mots : « pour les sommes exigibles à la date votée par l'assemblée générale des copropriétaires » ;

7° L'article L. 521-2 est ainsi modifié :

a) Dans le premier alinéa du I, les mots : « en principal » sont supprimés ;

b) Au début de la première phrase du deuxième alinéa du I, les mots : « II en va de même lorsque les locaux » sont remplacés par les mots : « Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui » ;

c) Le dernier alinéa du III est complété par les mots : « de ce fait » ;

8° Dans le IV de l'article L. 521-3-2, les mots : « , dans la limite d'une somme » sont supprimés.

IV. - La loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre est ainsi modifiée :

1° L'article 13 est ainsi modifié :

a) Au début du premier alinéa, les mots : « Peut être poursuivie au profit de l'État, d'une collectivité territoriale, d'un établissement public y ayant vocation » sont remplacés par les mots : « Peut être poursuivie au profit de l'État, d'une société de construction dans laquelle l'État détient la majorité du capital, d'une collectivité territoriale, d'un organisme y ayant vocation » ;

b) Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« - des immeubles à usage total ou partiel d'habitation, ayant fait l'objet d'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation et assorti

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

d'une ordonnance de démolition ou d'interdiction définitive d'habiter ; »

c) Le dernier alinéa est ainsi rédigé :

« - à titre exceptionnel, des immeubles qui ne sont eux-mêmes ni insalubres, ni impropres à l'habitation, lorsque leur expropriation est indispensable à la démolition d'immeubles insalubres ou d'immeubles menaçant ruine ainsi que des terrains où sont situés les immeubles déclarés insalubres ou menaçant mine lorsque leur acquisition est nécessaire à la résorption de l'habitat insalubre, alors même qu'y seraient également implantés des bâtiments non insalubres ou ne menaçant pas ruine. » ;

2° L'article 14 est ainsi modifié :

a) Le deuxième alinéa est complété par les mots : « , ou qui ont fait l'objet d'un arrêté de péril assorti d'une ordonnance de démolition ou d'une interdiction définitive d'habiter pris en application de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation » ;

b) Dans le troisième alinéa, les mots : « , l'établissement public ou la société d'économie mixte » sont remplacés par les mots : « ou l'organisme » ;

3° Le troisième alinéa de l'article 18 est ainsi rédigé :

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

Article 7 sexies

Le chapitre V du titre IV du livre I^{er} du code de commerce est ainsi modifié :

1° Le troisième alinéa de l'article L. 145-4 est ainsi rédigé :

« 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

Article 7 sexies

(Alinéa sans modification)

1° *(Sans modification)*

Article 7 sexies

(Sans modification)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

reconstruire, de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain. » ;

2° Après l'article L. 145-23, il est inséré un article L. 145-23-1 ainsi rédigé :

« 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 un usage commercial. 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.

« Toutefois, la reprise dans les conditions indiquées au premier alinéa ne peut être exercée sur des locaux affectés à usage d'hôtel ou de location en meublé, ni sur des locaux à usage hospitalier ou d'enseignement.

« 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.

« 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. »

2° (*Alinéa sans modification*)

« Art. L. 145-23-1. - Le ...

... pas affectés à cet usage d'habitation. La reprise ...

... d'habitation.
(*Alinéa sans modification*)

(*Alinéa sans modification*)

(*Alinéa sans modification*)

Article 7 septies

Conforme

Article 7 octies (*nouveau*)

Article 7 octies

Article 7 octies

Le code général des impôts est ainsi modifié :

(*Sans modification*)

I. - *Le I de l'article 1407 du code*

Alinéa supprimé

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

général des impôts est complété par un 4° ainsi rédigé :

« 4° Pour les immeubles dépassant une durée de vacance de plus de cinq ans. »

II. - L'article 1410 du même code est ainsi rédigé :

« Art. 1410. - La taxe d'habitation est majorée de 50 % pour les immeubles dont la durée de vacance est supérieure à dix ans. »

Article 7 nonies (nouveau)

L'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Alinéa supprimé

1° Après l'article 1407, il est inséré un article 1407 bis ainsi rédigé :

« Art. 1407 bis. - Les communes autres que celles visées à l'article 232 peuvent, par une délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A bis, assujettir à la taxe d'habitation, pour la part communale et celle revenant aux établissements publics de coopération intercommunale sans fiscalité propre, les logements vacants depuis plus de cinq années au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. La vacance s'apprécie au sens des V et VI de l'article 232.

« Les abattements, exonérations et dégrèvements prévus aux articles 1411, 1413 bis à 1414 A ne sont pas applicables.

« En cas d'imposition erronée liée à l'appréciation de la vacance, les dégrèvements en résultant sont à la charge de la commune. Ils s'imputent sur les attributions mentionnées à l'article L. 2332-2 du code général des collectivités territoriales. » ;

2° Le premier alinéa du I de l'article 1408 est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Toutefois, pour l'imposition mentionnée à l'article 1407 bis, la taxe est établie au nom du propriétaire, de l'usufruitier, du preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou de l'emphytéote qui dispose du local depuis le début de la période de vacance. »

II.- supprimé

Article 7 nonies

I. - I. A titre expérimental et pour une durée de cinq ans, les

Propositions de la Commission

Article 7 nonies

(Sans modification)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« 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 précédée d'une déclaration d'intention de louer et de la délivrance d'un certificat de mise en location délivré par le maire de la commune concernée. 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 concernée, à la condition que le logement offert à la location réponde aux exigences de décence et de salubrité définies par le décret prévu au deuxième alinéa.

« Le bénéfice du tiers payant en allocation de logement sociale et en allocation de logement familiale est subordonné à la production du certificat de mise en location. »

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

communes et les établissements publics de coopération intercommunale visés au 6 peuvent, dans les conditions fixées aux 2 à 6, soumettre toute nouvelle mise en location d'un logement soumis à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et situés dans un immeuble de plus de trente ans à la délivrance d'un permis de mise en location.

2. Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délimite, par délibération motivée, les secteurs ou, au sein de ces secteurs, les catégories d'immeubles pour lesquels cette obligation est instaurée. La délibération précise la date d'entrée en vigueur du dispositif, qui ne peut être fixée dans un délai inférieur à six mois à compter de la date de la délibération, ainsi que le lieu de dépôt de la demande du permis.

3. Le permis, délivré par le maire ou par le président de l'organe délibérant de l'établissement public, doit être demandé par le bailleur pour toute mise en location d'un logement entrant dans le champ défini en application des 1 et 2. Le permis ne peut être délivré qu'à la condition que le logement réponde aux caractéristiques de décence définies à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.

4. Le dépôt de la demande de permis fait l'objet d'un récépissé. En l'absence de réponse du maire ou du président de l'organe délibérant dans un délai d'un mois à compter de la délivrance du récépissé, le bailleur peut mettre le logement en location. En cas de refus de délivrance du permis, le bailleur ne peut mettre le logement en location, sauf à le rendre conforme avec les caractéristiques de décence visées au 3. Dans ce cas, le bailleur présente une nouvelle demande. Le maire ou le président de l'organe délibérant délivre le permis après s'être assuré de la mise en conformité des locaux.

Le permis, délivré expressément ou tacitement, est valable pendant toute la durée de l'expérimentation. Sa

Propositions de la Commission

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

délivrance ne fait pas obstacle à l'exercice des recours dont disposent les locataires en application des articles 20 et 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.

5. Le permis de mise en location ou le récépissé de la demande en cas d'absence de réponse est annexé au contrat de bail.

Les organismes payeurs des aides personnelles au logement et les fonds de solidarité pour le logement sont destinataires des permis délivrés et des refus de délivrance.

Tout occupant de locaux loués en méconnaissance des dispositions du présent article est réputé occupant de bonne foi et ne peut être expulsé de ce fait. A ce titre, il peut exercer les recours ouverts aux locataires prévus par les articles 20 et 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée. Dans ce cas, il peut bénéficier des aides personnelles au logement dans les conditions prévues aux articles L. 542-2 et L. 831-3 du code de la sécurité sociale. Le bénéfice du paiement en tiers payant des aides personnelles au logement est subordonné à la production du permis de mise en location.

6. Les communes de plus de 50 000 habitants ainsi que les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'une fiscalité propre de plus de 50 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, compétents en matière d'habitat, peuvent se porter candidats à cette expérimentation auprès du ministre chargé du logement dans un délai d'un an à compter de la publication de la présente loi.

7. Un décret fixe la liste des communes et des établissements publics de coopération intercommunale retenus.

8. Dans un délai de six mois avant le terme de l'expérimentation, le Gouvernement remet au Parlement un rapport d'évaluation assorti des observations des communes et établissements publics de coopération intercommunale concernés.

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

II. – Dans le deuxième alinéa de l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, les mots : « aux normes minimales de confort et d'habitabilité fixées par décret après avis de la Commission nationale de concertation » sont remplacés par les mots : « aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ».

III. – La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi modifiée :

1° A la fin du quatrième alinéa (a) de l'article 6, les mots : « aux normes minimales de confort et d'habitabilité définies par le décret prévu à l'article 25 de la loi n° 89-1290 du 23 décembre 1989 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière » sont remplacés par les mots : « aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas de l'article 6 » ;

2° A la fin du troisième alinéa de l'article 17, les mots : « aux normes définies par le décret pris en application de l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée » sont remplacés par les mots : « en conformité avec les caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas de l'article 6 » ;

3° Le troisième alinéa (2°) de l'article 25-1 est ainsi rédigé :

« 2° A la fin du a de l'article 6, les mots : « définies en application des premier et deuxième alinéas de l'article 6 » sont remplacés par les mots : « définies par la réglementation territoriale » ».

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

CHAPITRE IV

Dispositions relatives aux bailleurs sociaux

Article 8

Dans les conditions prévues par l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par ordonnance toutes mesures pour substituer aux offices publics d'habitations à loyer modéré et aux offices publics d'aménagement et de construction une nouvelle catégorie d'établissements publics d'habitations à loyer modéré dénommés « offices publics de l'habitat » et rattachés à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales.

À cette fin, le Gouvernement est autorisé à :

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 ;

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 ;

c) Prendre les dispositions particulières permettant aux fonctionnaires territoriaux en poste dans les offices publics d'habitations à loyer modéré et dans les offices publics d'aménagement et de construction ou y étant placés au jour de la publication de l'ordonnance dans l'une des positions énumérées à l'article 55 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale d'opter pour le régime de droit privé auquel sont soumis les salariés employés par l'établissement ou pour le maintien du régime auquel ils sont soumis dans leur cadre d'emplois et, le cas échéant, à titre transitoire, d'être placés en position de détachement au sein de leur établissement sur un emploi de droit privé ;

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

CHAPITRE IV

Dispositions relatives aux bailleurs sociaux

Article 8

(Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

a) *(Sans modification)*

b) *(Sans modification)*

c) *(Sans modification)*

Propositions de la Commission

CHAPITRE IV

Dispositions relatives aux bailleurs sociaux

Article 8

(Sans modification)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

d) Définir les conditions dans lesquelles les dispositions des titres III et IV du livre II et des titres I^{er}, II et III du livre IV du code du travail sont applicables aux fonctionnaires territoriaux et aux agents non titulaires des offices publics de l'habitat, par dérogation aux dispositions de la loi n° 83-634 du 13 juillet 1983 portant droits et obligations des fonctionnaires et de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 précitée ;

e) Déterminer les conditions et modalités de la transformation en offices publics de l'habitat des offices publics d'habitations à loyer modéré et des offices publics d'aménagement et de construction de sorte que cette transformation soit réalisée au plus tard trois ans après la publication de l'ordonnance ;

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 ;

g) Prendre les dispositions permettant aux agents de l'ancien office public d'habitations à loyer modéré interdépartemental de la région parisienne et mentionnés au III de l'article 120 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 précitée, en fonctions au jour de la publication de l'ordonnance dans les offices publics d'habitations à loyer modéré et dans les offices publics d'aménagement et de construction, d'être intégrés dans les cadres d'emplois de la fonction publique territoriale.

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

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

d) *(Sans modification)*

e) *(Sans modification)*

f) *(Sans modification)*

g) *(Alinéa sans modification)*

Cette ...

... de quatre mois ...

l'ordonnance.

Article 8 bis AA *(nouveau)*

I. - L'article 210 E du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Dans le premier alinéa du II, les mots: « , dans des conditions prévues par décret, » sont supprimés ;

2° La dernière phrase du III est

Propositions de la Commission

Article 8 bis AA

(Sans modification)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

supprimée ;

3° Sont ajoutés un IV et un V ainsi rédigés :

« IV. - Les plus-values nettes dégagées par les organismes et sociétés mentionnés au 4° du 1 de l'article 207 à l'occasion de cessions d'immeubles bâtis et qui n'entrent pas dans le champ des opérations mentionnées au a du même 4° sont soumises à l'impôt sur les sociétés au taux visé au IV de l'article 219 si la société cédante s'engage à investir dans un délai de trois ans à compter de la cession une somme égale à la plus-value diminuée de cet impôt dans la construction, l'acquisition, la réhabilitation ou la rénovation de logements locatifs mentionnés au neuvième alinéa de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation.

« Le non-respect de cet engagement par la société cédante entraîne l'application de l'amende prévue à l'article 1764.

« V. - Un décret fixe les conditions d'application du présent article. Les I et III s'appliquent aux cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2007 et le IV aux cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2010. »

II. - L'article 1764 du même code est ainsi modifié :

1° Les mots : « bénéficiaire d'une cession soumise aux dispositions de l'article 210 E » sont remplacés par le mot : « cessionnaire », et les mots : « cet article » sont remplacés par les mots : « l'article 210 E » ;

2° II est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« La société cédante est redevable d'une amende dont le montant est égal à 25 % de la valeur de cession des immeubles bâtis lorsqu'elle n'a pas respecté l'engagement mentionné au IV de l'article 210 E. »

III. - Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Dans les première et seconde

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

phrases du troisième alinéa de l'article L. 452-1, après les mots: « des organismes d'habitations à loyer modéré », sont insérés les mots : « et des sociétés d'économie mixte » ;

2° Dans l'article L. 452-2-1, après les mots : « d'organismes d'habitations à loyer modéré », sont insérés les mots : « et de la fédération groupant les sociétés d'économie mixte » ;

3° Dans le quatrième alinéa (c) de l'article L. 452-3, après la référence : « L. 452-4 », est insérée la référence : « , L. 452-4-1 »;

4° L'article L. 452-4-1 est ainsi modifié :

a) Au début du premier alinéa, après les mots : « Les organismes d'habitations à loyer modéré », sont insérés les mots : « et les sociétés d'économie mixte, au titre des logements locatifs et des logements-foyers visés au troisième alinéa de l'article L. 452-4, » ;

b) À la fin de la seconde phrase du deuxième alinéa (a) et de la quatrième phrase du troisième alinéa (b), après les mots : « fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré », sont insérés les mots : « et avis de la fédération groupant les sociétés d'économie mixte ».

IV. - 1. Les dispositions mentionnées aux 1° et 2° du III prennent effet au 1^{er} janvier 2007.

2. Les dispositions mentionnées au 4° du III prennent effet au 1^{er} janvier 2008. Toutefois, dans le cas de sociétés d'économie mixte ayant opté pour le régime fiscal prévu par le 4° du 1 de l'article 207 du code général des impôts dès les exercices clos à compter du 1^{er} janvier 2005, ces dispositions prennent effet au 1^{er} janvier 2007.

Article 8 bis A

.....Conforme.....

Article 8 bis B (*nouveau*)

Le quatrième alinéa (3°) de

Article 8 bis B

(*Sans modification*)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

l'article L. 651-2 du code de la sécurité sociale est ainsi rédigé :

« 3° Les sociétés d'économie mixte de construction ou d'aménagement pour les activités qu'elles réalisent dans le cadre des missions de service d'intérêt général mentionnées aux neuvième, dixième et onzième alinéas de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation.

Article 8 *ter* A (nouveau)

Après l'article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 443-11-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 443-11-1. – Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent vendre les logements-foyers leur appartenant à des collectivités territoriales ou à leurs groupements, à des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale ou à des organismes sans but lucratif.

« Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent article. »

Article 8 *ter*

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

Article 8 *ter*

Le titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° L'article L. 421-1 est ainsi modifié :

Article 8 *ter* A

Il est créé dans la section 2 du chapitre III du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation deux sous-sections ainsi rédigées :

1° une sous-section 1 intitulée « Dispositions applicables aux éléments du patrimoine immobilier autres que les logements-foyers » et comprenant les articles L. 443-7 à L. 443-15-6 ;

2° une sous-section 2 intitulée « Dispositions applicables aux logements-foyers » et comprenant un article L. 443-15-7 ainsi rédigé :

« Art. L. 443-15-7. – Les ...

... lucratif.

(Alinéa sans modification)

(amendement n° 19)

Article 8 *ter*

(Sans modification)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

1° Avant le dernier alinéa de l'article L. 421-1, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« - réaliser des travaux, acquérir, construire et gérer des immeubles à usage d'habitation au profit des fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, ou des services pénitentiaires. » ;

a) *Après le dixième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :*

« - de construire ou acquérir, aménager, entretenir, gérer ou donner en gestion à des personnes physiques ou morales des résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L. 631-11 ; »

b) *Après le onzième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :*

« - de vendre des ouvrages de bâtiment aux organismes visés à l'article L. 411-2 et aux sociétés d'économie mixte ou de les acquérir auprès d'eux, par contrat de vente d'immeuble à construire prévu aux articles L. 261-1 et suivants ; »

c) *Après le quinzième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :*

« - être syndic de copropriété ou administrateur de biens d'immeubles bâtis, construits ou acquis soit par eux, soit par un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une collectivité territoriale, une société d'économie mixte ou un organisme sans but lucratif, l'association mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 précitée ou une des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association ; »

d) *Après le dix-huitième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :*

« - réaliser des opérations de conception, réalisation, entretien ou maintenance d'équipements hospitaliers ou médico-sociaux pour les besoins d'un établissement public de santé ;

« - réaliser des travaux, acquérir, construire et gérer des immeubles à usage d'habitation au bénéfice des fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, ou des services pénitentiaires, ainsi que les annexes et locaux accessoires à ces immeubles. » ;

e) *Après le vingtième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :*

« Ils peuvent aussi réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues à l'article L. 261-3, pour le

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

2° Avant le dernier alinéa de l'article L. 422-2, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« - réaliser des travaux, acquérir, construire et gérer des immeubles à usage d'habitation au profit des fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, ou des services pénitentiaires. » ;

compte de personnes publiques ou privées, des immeubles à usage principal d'habitation dont ils peuvent provisoirement détenir l'usufruit selon les modalités définies aux articles L. 253-1 à L. 253-5. » ;

f) L'avant-dernier alinéa est supprimé ;

g) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Ils peuvent aussi assurer la gérance des sociétés civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants. » ;

2° L'article L. 422-2 est ainsi modifié :

a) Après le onzième alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« - d'être syndic de copropriété et administrateur de biens d'immeubles bâtis, construits ou acquis soit par elles, soit par un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une collectivité territoriale, une société d'économie mixte ou un organisme sans but lucratif, l'association mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 précitée ou une des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association ;

« - de vendre des ouvrages de bâtiment aux organismes visés à l'article L. 411-2 et aux sociétés d'économie mixte ou de les acquérir auprès d'eux, par contrat de vente d'immeuble à construire prévu aux articles L. 261-1 et suivants :

« - de construire ou acquérir, aménager, entretenir, gérer ou donner en gestion à des personnes physiques ou morales des résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L. 631-11. » ;

b) Après le quinzième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« - réaliser des opérations de conception, réalisation, entretien ou maintenance d'équipements hospitaliers ou médico-sociaux pour les besoins d'un établissement public de santé ;

« - réaliser des travaux, acquérir, construire et gérer des

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

3° Après le 8° de l'article L. 423-3, il est inséré un 9° ainsi rédigé :

« 9° De réaliser des travaux, acquérir, construire et gérer des immeubles à usage d'habitation au profit des fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, ou des services pénitentiaires. »

immeubles à usage d'habitation au profit des fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, ou des services pénitentiaires, ainsi que les annexes et locaux accessoires à ces immeubles. » ;

c) Après le dix-septième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Elles peuvent aussi réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues à l'article L. 261-3, pour le compte de personnes publiques ou privées, des immeubles à usage principal d'habitation dont elles peuvent provisoirement détenir l'usufruit selon les modalités définies aux articles L. 253-1 à L. 253-5. » ;

d) L'avant-dernier alinéa est supprimé ;

e) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Elles peuvent aussi assurer la gérance des sociétés civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants. » :

3° L'article L. 422-3 est ainsi modifié :

a) Après le 6°, il est inséré un 6° bis ainsi rédigé :

« 6° bis De construire ou acquérir, aménager, entretenir, gérer ou donner en gestion à des personnes physiques ou morales des résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L. 631-11 ; »

b) À la fin de la première phrase du 7°, les mots : « lorsqu'elles ont été agréées à cet effet » sont supprimés ;

c) Après le 8°, sont insérés un 9° et un 10° ainsi rédigés :

« 9° De ...

... pénitentiaires, ainsi que les annexes et locaux accessoires à ces immeubles ;

« 10° De vendre des ouvrages de

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

bâtiment aux organismes visés à l'article L. 411-2 et aux sociétés d'économie mixte ou de les acquérir auprès d'eux, par contrat de vente d'immeuble à construire prévu aux articles L. 261-1 et suivants. » ;

d) Les quinzième et seizième alinéas sont supprimés ;

e) Avant le dix-huitième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Elles peuvent également être syndic de copropriété et administrateur de biens d'immeubles bâtis, construits ou acquis soit par elles, soit par un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une collectivité territoriale, une société d'économie mixte ou un organisme sans but lucratif, l'association mentionnée à l'article 116 de la loi de Finances pour 2002 précitée ou une des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association. » ;

f) Avant le dernier alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« Elles peuvent aussi réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues à l'article L. 261-3, pour le compte de personnes publiques ou privées, des immeubles à usage principal d'habitation dont elles peuvent provisoirement détenir l'usufruit selon les modalités définies aux articles L. 253-1 à L. 253-5.

« Elles peuvent aussi assurer la gérance des sociétés civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants.

« Les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré font procéder périodiquement à l'examen analytique de leur situation financière et de leur gestion. Un décret en Conseil d'État, pris après avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré, détermine les modalités de mise en œuvre de la procédure, dite de révision coopérative, définie au présent alinéa, ainsi que les conditions d'agrément garantissant le pluralisme de son exercice et le respect des principes coopératifs. »

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

Article 8 *quater*

I. - L'article L. 423-10 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« 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 présent 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

Article 8 *quater* A (nouveau)

Après l'article L. 445-7 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 445-8 ainsi rédigé :

« Art. L. 445-8. - Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux unions d'économie sociale mentionnées à l'article L. 365-1, pour les logements faisant l'objet d'une convention au titre des 2°, 3° ou 4° de l'article L. 351-2 et pour lesquelles elles détiennent un droit réel. »

Article 8 *quater*

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

1° Au début de l'article L. 331-31, les mots : « Les interdictions prévues aux articles L. 423-10 et L. 423-11 » sont remplacés par les mots : « Les dispositions du premier alinéa de l'article L. 423-11 » :

2° L'article L. 423-10 est ainsi rédigé :

« Art. L. 423-10. - Toute ...

...
L. 411-2 et un de ses dirigeants, un de ses salariés, un de ses administrateurs, un des membres du conseil de surveillance ou une personne morale dans laquelle un de ses dirigeants, un de ses salariés, un de ses administrateurs ...

... de l'organisme.

Alinéa supprimé

Alinéa supprimé

Article 8 *quater* A

(Sans modification)

Article 8 *quater*

(Sans modification)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

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'habitations à loyer modéré.

« 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. »

II. - L'article L. 423-11 du même code est ainsi rédigé :

« 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. »

III. - Après l'article L. 423-11 du

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Alinéa supprimé

Alinéa supprimé

3° L'article L. 423-11 est ainsi rédigé :

« Art. L. 423-11. - Les sociétés d'habitations à loyer modéré soumettent à autorisation préalable de leur conseil d'administration ou de leur conseil de surveillance les conventions visées aux articles L. 225-38 à L. 225-42 ou aux articles L. 225-86 à L. 225-90 du code de commerce, dans les conditions prévues par ces articles.

« Toute convention intervenant directement ou par personne interposée entre un organisme public d'habitations à loyer modéré et son directeur général, l'un de ses directeurs ou l'un de ses administrateurs doit être soumise à l'autorisation préalable du conseil d'administration. Les conventions auxquelles une des personnes visées au présent alinéa est indirectement intéressée sont également soumises à autorisation préalable.

« Sont également soumises à autorisation préalable les conventions intervenant entre un organisme public d'habitations à loyer modéré et une entreprise si le directeur général, l'un des directeurs ou l'un des administrateurs de l'organisme est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, membre du conseil de surveillance ou, de façon générale, dirigeant de cette entreprise. » ;

4° Après l'article L. 423-11, sont

Propositions de la Commission

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

même code, il est inséré un article L. 423-11-1 ainsi rédigé :

« 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 n° du portant engagement national pour le logement 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 de la loi n° du précitée. »

Article 8 quinquies

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

1° Après le dixième alinéa de l'article L. 422-2, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« - d'être syndic de copropriétés d'immeubles, construits ou acquis soit par elle, soit par un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une collectivité territoriale, une société d'économie mixte ou un organisme sans but lucratif, l'association mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

insérés *trois* articles L. 423-11-1, L. 423-11-2 et L. 423-11-3 ainsi rédigés :

« Art. L. 423-11-1. – Les articles L. 423-10 et L. 423-11 *ne sont pas applicables aux conventions portant sur des opérations courantes et conclues dans des conditions normales.*

Ces conventions sont communiquées par l'intéressé au président du conseil d'administration, à l'exception de celles qui, en raison de leur objet ou de leur implication financière, ne sont significatives pour aucune des parties. La liste et l'objet de ces conventions sont communiqués par le président aux membres du conseil d'administration.

« Art. L. 423-11-2. – L'intéressé est tenu d'informer le conseil dès qu'il a connaissance d'une convention soumise à l'article L. 423-11. Il ne peut prendre part au vote sur l'autorisation sollicitée.

« Art. L. 423-11-3. – Sans préjudice de la responsabilité de l'intéressé, les conventions visées à l'article L. 423-11 et conclues sans autorisation préalable du conseil d'administration peuvent être annulées si elles ont eu des conséquences dommageables pour l'organisme.

« L'action en nullité se prescrit par trois ans à compter de la date de la convention. Toutefois, si la convention a été dissimulée, le point de départ du délai de la prescription est reporté au jour où elle a été révélée. »

Article 8 quinquies

Supprimé

Propositions de la Commission

Article 8 quinquies

Suppression maintenue

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

2002 précitée ou une des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association ; »

2° Après le seizième alinéa de l'article L. 422-3, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Elles peuvent également être syndic de copropriétés d'immeubles, construits ou acquis soit par elles, soit par un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une collectivité territoriale, une société d'économie mixte ou un organisme sans but lucratif, l'association mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 précitée ou une des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association. »

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

Article 8 *sexies* A

Conforme

Article 8 *sexies* B (nouveau)

I. - Le quatrième alinéa de l'article L. 411-3 du code de la construction et de l'habitation est complété par les mots : « y compris ceux réalisés par les organismes d'habitations à loyer modéré et vendus dans les conditions prévues à l'article L. 261-3 ».

II. - Après le vingtième alinéa de l'article L. 421-1 du même code, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Ils peuvent aussi réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues à l'article L. 261-3, pour le compte de personnes publiques ou privées, des immeubles à usage principal d'habitation dont ils peuvent provisoirement détenir l'usufruit dans les conditions prévues aux articles L. 253-1 à L. 253-5. »

III. - Après le dix-septième alinéa de l'article L. 422-2 du même code, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Elles peuvent aussi réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues à l'article L. 261-3, pour le compte de personnes publiques ou privées, des immeubles à usage principal d'habitation dont elles peuvent

Article 8 *sexies* B

Supprimé

Article 8 *sexies* B

Suppression maintenue

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

provisoirement détenir l'usufruit dans les conditions prévues aux articles L. 253-1 à L. 253-5. »

IV. - Après le dix-septième alinéa de l'article L. 422-3 du même code, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Elles peuvent aussi réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues à l'article L. 261-3, pour le compte de personnes publiques ou privées, des immeubles à usage principal d'habitation dont elles peuvent provisoirement détenir l'usufruit dans les conditions prévues aux articles L. 253-1 à L. 253-5. »

Article 8 sexies C (nouveau)

I. - Après le onzième alinéa de l'article L. 421-1 du code de la construction et de l'habitation, 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, ou les acquérir auprès de ces organismes par le contrat de vente d'immeuble à construire cité plus haut. »

II. - Après le onzième alinéa de l'article L. 422-2 du même code, 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, ou les acquérir auprès de ces organismes par le contrat de vente d'immeuble à construire cité plus haut ».

III. - Après le 8° de l'article L. 422-3 du même code, il est inséré un 10° ainsi rédigé :

« 10° 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, ou les acquérir auprès de ces organismes par le contrat de vente d'immeuble à construire cité plus haut. »

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Article 8 sexies C

Supprimé

Propositions de la Commission

Article 8 sexies C

Suppression maintenue

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Article 8 *sexies* D (nouveau)

À la fin de la première phrase du 7° de l'article L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « lorsqu'elles ont été agréées à cet effet » sont supprimés.

Article 8 *sexies* E (nouveau)

Le premier alinéa de l'article L. 443-15-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée :

« L'autorisation visée aux articles L. 353-15 et L. 442-6 du présent code tient lieu de l'autorisation prévue au présent article. »

CHAPITRE V

Renforcer la mixité de l'habitat

Article 8 *sexies*

I. - Dans le troisième alinéa de l'article 3 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, 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 ».

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Article 8 *sexies* D

Supprimé

Article 8 *sexies* E

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

1° Le premier alinéa du III de l'article L. 353-15 est ainsi rédigé :

« Le droit au maintien dans les lieux ne peut être opposé au bailleur qui a obtenu du représentant de l'État dans le département l'autorisation de démolir visée à l'article L. 443-15-1. » ;

2° Le premier alinéa du II de l'article L. 442-6 est ainsi rédigé :

« Le droit au maintien dans les lieux ne peut être opposé au bailleur qui a obtenu du représentant de l'État dans le département l'autorisation de démolir visée à l'article L. 443-15-1. » ;

3° Le premier alinéa de l'article L. 443-15-1 est ainsi rédigé :

« Sans préjudice des règles du code de l'urbanisme applicables au permis de démolir, un bâtiment à usage d'habitation appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré ne peut être démoli sans l'accord préalable du représentant de l'État dans le département, de la commune d'implantation et des garants des prêts. »

CHAPITRE V

Renforcer la mixité de l'habitat

Article 8 *sexies*

I.- *Non modifié*

Propositions de la Commission

Article 8 *sexies* D

Suppression maintenue

Article 8 *sexies* E

(Sans modification)

CHAPITRE V

Renforcer la mixité de l'habitat

Article 8 *sexies*

(Sans modification)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

II. - L'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée est ainsi modifié :

1° La première phrase du premier alinéa est ainsi modifiée :

a) Après le mot : « évaluation », est inséré le mot : « territorialisée » ;

b) Sont ajoutés les mots : « qui tient compte du périmètre des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat » ;

2° Les deuxième et quatrième phrases du troisième alinéa sont supprimées ;

3° Le quatrième alinéa est remplacé par neuf alinéas ainsi rédigés :

« Il fixe, par secteur géographique, en tenant compte des programmes locaux de l'habitat et des bassins d'habitat, les objectifs à atteindre pour assurer aux personnes et familles visées par le plan la mise à disposition durable d'un logement et garantir la mixité sociale des villes et des quartiers. À cette fin, il définit les mesures adaptées concernant :

« 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 ;

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

II.- *(Alinéa sans modification)*

1° *(Sans modification)*

2° *(Sans modification)*

3° Le quatrième alinéa est remplacé par dix alinéas ainsi rédigés :

(Alinéa sans modification)

« a) *(Sans modification)*

« b) *(Sans modification)*

« c) *(Sans modification)*

« d) *(Alinéa sans modification)*

A cette fin, le comité responsable du plan peut instaurer une commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives ayant pour mission de délivrer des avis aux instances décisionnelles en matière d'aides personnelles au logement, d'attribution d'aides financières sous forme de prêts ou de subventions et

Propositions de la Commission

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

d'accompagnement social lié au logement, en faveur des personnes en situation d'impayés. Lorsque cette commission est créée, les compétences de la commission prévue à l'article L. 351-14 du code de la construction et de l'habitation sont exercées par les organismes payeurs de l'aide personnalisée au logement. Les modalités de fonctionnement et la composition de la commission sont fixées par décret ;

« e) Le logement des personnes placées dans des hébergements temporaires ou des logements de transition ;

« e) (Sans modification)

« f) La contribution des fonds de solidarité pour le logement à la réalisation des objectifs du plan ;

« f) (Sans modification)

« 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.

« g) (Sans modification)

« Aux fins de traitement des logements indignes, le comité responsable du plan met en place un observatoire nominatif des logements et locaux visés au g. La nature des informations recueillies et les modalités de fonctionnement de cet observatoire sont fixées par décret en Conseil d'État pris après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés. » ;

4° Le cinquième alinéa est ainsi rédigé :

4° (Sans modification)

« Il prend en compte les besoins en logement des personnes et familles hébergées dans des établissements ou services relevant du schéma d'organisation sociale et médico-sociale prévu à l'article L. 312-4 du code de l'action sociale et des familles, et notamment dans ceux mentionnés au 8° du I de l'article L. 312-1 du même code. » ;

5° Dans la première phrase du sixième alinéa, après les mots : « après avis du comité régional de l'habitat »,

5° (Sans modification)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

—
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 » ;

6° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« 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. »

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

—
6° (*Sans modification*)

Article 8 septies A (*nouveau*)

I. - L'article L. 411-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

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

Propositions de la Commission

—
Article 8 septies A

I. - (*Alinéa sans modification*)

« *Art. L. 411-5.* - Les ...

... durée de six ans,
aux règles...

... L. 302-5. *Ces dispositions ne sont applicables qu'aux logements occupés au moment de l'expiration de la convention mentionnée ci-avant. En cas de départ des locataires après l'échéance de la convention mentionnée au premier alinéa, les loyers des logements concernés évoluent en application des dispositions du b) 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. À l'issue ...*

... dispositions du c) et du d) de l'article précité. »

(amendements n° 20 et 21)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

II. - Les pertes de recettes résultant de la prolongation des conventions prévue au I sont compensées à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

Article 8 *septies* B (*nouveau*)

Après l'article L. 411-5 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 411-5-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 411-5-1.* - Les bailleurs de logements conventionnés en application de l'article L. 351-2, mentionnés aux quatrième et cinquième alinéas de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, possédant plus de dix logements, informent le locataire de la nature temporaire de la convention qui les lie à l'État, de sa date d'échéance ainsi que des conséquences financières pour le locataire à l'issue de la durée de validité de la convention.

« Lorsqu'un bailleur visé au premier alinéa a décidé de ne pas renouveler la convention le liant à l'État, il informe, au plus tard deux ans avant son expiration, les locataires concernés de son intention. Cette notification est accompagnée d'une prévision d'augmentation des loyers.

« Dans le même délai, il informe les maires des communes concernées, ainsi que le représentant de l'État dans le département, de son intention de ne pas renouveler ladite convention.

« Si cette absence de renouvellement a pour conséquence de faire passer la commune au-dessous du seuil fixé par l'article L. 302-5 ou si la commune est déjà au-dessous de ce seuil, l'avis consultatif du représentant de l'État dans le département est requis.

« Un décret détermine les conditions d'application du présent article. »

II. - (*Sans modification*)

Article 8 *septies* B

(*Sans modification*)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

Article 8 septies C (*nouveau*)

Lorsqu'un bailleur de logements conventionnés en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, dont le parc de logements est supérieur à cent logements, décide à l'expiration de la convention de ne pas la renouveler, il doit proposer au locataire remplissant les conditions d'attribution d'un logement social un autre logement conventionné dans la même commune ou à proximité.

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

Article 8 septies D (*nouveau*)

La loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine est ainsi modifiée :

1° Dans la première phrase du dernier alinéa de l'article 6, l'année : « 2011 » est remplacée par l'année : « 2013 » ;

2° Dans l'article 7, l'année : « 2011 » est remplacée par l'année : « 2013 », et le montant : « 4 milliards d'euros » est remplacé par le montant : « 5 milliards d'euros ».

Article 8 septies E (*nouveau*)

Après le 4° de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un 5° ainsi rédigé :

« 5° Dans des conditions fixées par décret, chaque emplacement d'une aire permanente d'accueil des gens du voyage, aménagée en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. »

Article 8 septies F (*nouveau*)

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 :

Article 8 septies C

Supprimé
(amendement n° 22)

Article 8 septies D

(*Sans modification*)

Article 8 septies E

(*Sans modification*)

Article 8 septies F

(*Sans modification*)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Article 8 septies

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Article 8 septies

Propositions de la Commission

Article 8 septies

(Sans modification)

« Sont décomptés pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 351-2 les logements dont la convention est venue à échéance. »

La section 2 du chapitre II du titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

1° L'article L. 302-5 est ainsi modifié :

a) À la fin de la dernière phrase du premier alinéa, le mot : « approuvé » est remplacé par le mot : « adopté »

b) À la fin de la première phrase de l'antépénultième alinéa (4°), les mots : « l'article 185 du code de la famille et de l'aide sociale » sont remplacés par les mots : « l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles » ;

2° L'article L. 302-7 est ainsi modifié :

a) Les deuxième, troisième, et quatrième alinéas sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« Ce prélèvement est fixé à 20 % du potentiel fiscal par habitant défini à l'article L. 2334-4 du code général des collectivités territoriales multipliés par la différence entre 20 % des résidences principales et le nombre de logements sociaux existant dans la commune l'année précédente, comme il est dit à l'article L. 302-5, sans pouvoir excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice. » ;

b) Le sixième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Dans le cas de mise à disposition par bail emphytéotique, bail à construction ou bail à réhabilitation de terrains ou d'immeubles à un maître d'ouvrage pour la réalisation de logements locatifs sociaux, le montant éventuellement pris en compte est égal à la différence entre les montants capitalisés du loyer pratiqué pour le terrain ou l'immeuble donné à bail et ceux du loyer estimé par le service de

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

domaines. » ;

c) Avant la seconde phrase du septième alinéa, il est inséré une phrase ainsi rédigée :

« Dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, ces dépenses sont déductibles les années suivantes au prorata du nombre de logements locatifs sociaux qu'elles permettent de réaliser au regard des obligations triennales définies à l'article L. 302-8. » ;

d) Le dernier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Dans les départements d'outre-mer, elle est versée aux fonds régionaux d'aménagement foncier et urbain prévus à l'article L. 340-2 du code de l'urbanisme. » ;

3° L'article L. 302-8 est ainsi modifié :

a) Dans la première phrase du quatrième alinéa, après le mot : « échéancier », est inséré le mot : « annuel » ;

b) Dans la dernière phrase du même alinéa, les mots : « avant le 31 décembre 2001 » sont supprimés, et le mot : « approuvé » est remplacé par le mot : « adopté » ;

c) Le même alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Les périodes triennales visées au présent alinéa débutent le 1^{er} janvier 2002. » ;

d) Après la première phrase du dernier alinéa, il est inséré une phrase ainsi rédigée :

« Dans ces communes, le nombre de logements locatifs sociaux mis en chantier pour chaque période triennale ne peut être inférieur à 30 % de la totalité des logements commencés sur le territoire de la commune au cours de la période triennale écoulée. » ;

e) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Dans le cas où un programme local de l'habitat ne porte pas sur des périodes triennales complètes le bilan que la commune doit établir en application de l'article L. 302-9 précise les objectifs de réalisation qui lui incombent année par année dans le cadre du programme local de l'habitat adopté et indépendamment pour la période non couverte par ce

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture	Propositions de la Commission
<p>L'article L. 302-9 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :</p>	<p><i>programme.</i> » ;</p> <p>4° L'article L. 302-9 est ainsi modifié :</p>	<hr/>
<p>1° La dernière phrase est complétée par les mots : « et est rendu public par le représentant de l'État dans le département » ;</p>	<p>a) (Sans modification)</p>	
<p>2° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :</p>	<p>b) (Alinéa sans modification)</p>	
<p>« 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. »</p>	<p>« Tous ...</p> <p>... de réalisation de logements locatifs sociaux. »</p>	
	<p>5° L'article L. 302-9-1 est ainsi modifié :</p>	
	<p>a) Dans la première phrase du deuxième alinéa, après les mots : « au terme de la période triennale échue », sont insérés les mots : «, du respect de l'obligation, visée au dernier alinéa de l'article L. 302-8, de mettre en chantier, pour chaque période triennale, au moins 30 % de logements locatifs sociaux rapportés au nombre total de logements commencés » ;</p>	
	<p>b) À la fin de la dernière phrase du deuxième alinéa, les mots : « de l'antépénultième » sont remplacés par les mots : « du pénultième » ;</p>	
	<p>6° Après l'article L. 302-9-1, il est inséré un article L. 302-9-1-1 ainsi rédigé :</p>	
	<p>« Art. L. 302-9-1-1. — I.- Pour les communes n'ayant pas respecté la totalité de leur objectif triennal, le représentant de l'État dans le département réunit une commission chargée de l'examen du respect des obligations de réalisation de logements sociaux. Cette commission, présidée par le représentant de l'État dans le département, est composée du maire de la commune concernée, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat si la commune est membre d'un tel établissement, des représentants des bailleurs sociaux</p>	

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

présents sur le territoire de la commune et des représentants des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, œuvrant dans le département.

« Cette commission est chargée d'examiner les difficultés rencontrées par la commune l'ayant empêchée de remplir la totalité de ses objectifs, d'analyser les possibilités et les projets de réalisations de logements sociaux sur le territoire de la commune et de définir des solutions permettant d'atteindre ces objectifs.

« Si la commission parvient à déterminer des possibilités de réalisations de logements sociaux correspondant à l'objectif triennal passé sur le territoire de la commune, elle peut recommander l'élaboration, pour la prochaine période triennale, d'un échéancier de réalisations de logements sociaux permettant, sans préjudice des obligations fixées au titre de la prochaine période triennale, de rattraper le retard accumulé au cours de la période triennale échue. Si la commune a fait l'objet d'un arrêté de carence, la commission peut doubler la majoration prévue par l'arrêté.

Si la commission parvient à la conclusion que la commune ne pouvait, pour des raisons objectives, respecter son obligation triennale, elle saisit, avec l'accord du maire concerné, une commission nationale placée auprès du ministre chargé du logement.

« II. — La commission nationale, présidée par un membre du Conseil d'État est composée de deux membres de l'Assemblée nationale et de deux membres du Sénat, d'un membre de la Cour des Comptes, d'un membre du conseil général des ponts et chaussées, de représentants des associations nationales représentatives des élus locaux, de l'Union nationale des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré et du Haut comité pour le logement des personnes défavorisées, ainsi que de représentants des associations œuvrant dans le domaine du logement des personnes défavorisées désignés par le Conseil national de l'habitat.

« Cette commission entend le

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

mairie de la commune concernée ainsi que le représentant de l'État du département dans lequel la commune est située.

« Si la commission parvient à la conclusion que la commune ne pouvait, pour des raisons objectives, respecter son obligation triennale, elle peut recommander au ministre chargé du logement un aménagement des obligations prévues à l'article L. 302-8.

« Si la commission parvient à déterminer des possibilités de réalisations de logements sociaux correspondant à l'objectif triennal passé, elle recommande l'élaboration, pour la prochaine période triennale, d'un échéancier de réalisations de logements sociaux permettant, sans préjudice des obligations fixées au titre de la prochaine période triennale, de rattraper le retard accumulé au cours de la période triennale échue et la mise en œuvre de l'article L. 302-9-1.

« Les avis de la commission sont motivés et sont rendus publics.

« Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent article et fixe la composition des commissions prévues aux I et II. »

Article 8 *decies*

Conforme

Article 8 *undecies* (nouveau)

L'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque les périmètres des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat 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 des études de cadrage sur l'habitat. »

Article 8 *undecies*

(Alinéa sans modification)

« Lorsque...

...
diffèrent de ceux des bassins d'habitat ou des pays, un syndicat ...

... peut réaliser des études de cadrage sur l'habitat servant de base à l'élaboration du programme local de l'habitat par le ou les établissements publics de coopération intercommunale concernés. »

Article 8 *undecies*

(Sans modification)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Article 9

La section 1 du chapitre I^{er} du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

1° Dans le troisième alinéa de l'article L. 441, les mots : « , notamment dans le cadre de conférences et de chartes intercommunales » sont supprimés ;

1° bis L'article L. 441-1 est ainsi modifié :

aa) (nouveau) Le début de la deuxième phrase du premier alinéa est ainsi rédigé : « Pour l'attribution des logements, ce décret prévoit qu'il est tenu compte notamment du patrimoine, de la composition... *(le reste sans changement)*. » ;

a) Les quatrième et cinquième phrases du premier alinéa sont supprimées ;

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

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Article 9

I.- *(Alinéa sans modification)*

1° *(Sans modification)*

1° bis *(Sans modification)*

Propositions de la Commission

Article 9

(Sans modification)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

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 alinéa, les mots : « Le décret mentionné à l'alinéa précédent fixe également » sont remplacés par les mots : « Ce décret détermine également » ;

d) *Supprimé* ;

2° L'article L. 441-1-1 est ainsi rédigé :

« Art. L. 441-1-1. - L'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat et disposant d'un programme local de l'habitat adopté peut proposer aux organismes disposant d'un patrimoine locatif social dans le ressort territorial de ces établissements de conclure pour trois ans un accord collectif intercommunal. 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 visant à la mise en œuvre du droit au logement dont les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées. 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 œuvre et au suivi de cet engagement annuel quantifié. 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.

« L'accord collectif intercommunal prévu au premier alinéa

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

2° (*Alinéa sans modification*)

« Art. L. 441-1-1. - L'établissement ...

... intercommunal.

« Cet accord, qui doit respecter la mixité sociale des villes et des quartiers et tenir compte, par secteur géographique, des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles constituant le patrimoine des différents organismes, définit :

« - pour chaque organisme, un engagement annuel quantifié d'attribution de logements aux personnes connaissant des difficultés économiques et sociales, notamment aux personnes et familles mentionnées au deuxième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement dont les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées ;

« - les moyens d'accompagnement et les dispositions nécessaires à la mise en œuvre et au suivi de ces engagements annuels.

« Cet accord est soumis ...

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

« L'accord collectif intercommunal prévoit ...

Propositions de la Commission

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

prévoit la création d'une commission de coordination présidée par le président de l'établissement public de coopération intercommunale. Cette commission est composée du représentant de l'État dans le département, des maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale, de représentants des bailleurs sociaux présents sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale, de représentants du département, de représentants de tout organisme titulaire de droits de réservation et de représentants des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, qui œuvrent dans le département. Cette commission a pour mission d'examiner les dossiers des demandeurs de logement social concernés par l'accord collectif intercommunal. Sans se substituer aux décisions des commissions d'attribution prévues à l'article L. 441-2, la commission de coordination émet des avis quant à l'opportunité d'attribution d'un logement dans le parc social situé sur le territoire de l'établissement public. La commission se dote d'un règlement intérieur.

« Après agrément du représentant de l'État dans le département, l'accord collectif intercommunal se substitue, sur le territoire où il s'applique, à l'accord collectif départemental prévu à l'article L. 441-1-2.

« Lorsqu'au terme d'un délai de six mois suivant la proposition présentée par le président de l'établissement public de coopération intercommunale, un organisme refuse de signer l'accord collectif intercommunal, le président de l'établissement public de coopération intercommunale désigne à l'organisme des personnes prioritaires et fixe le délai dans lequel celui-ci est tenu de les loger. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation de l'établissement public de coopération intercommunale et, le cas échéant, sur les droits à réservation dont bénéficient l'État ou les communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale, avec l'accord

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

... l'opportunité d'*attribuer* un logement ...
...
intérieur.

(Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

Propositions de la Commission

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

respectivement du représentant de l'État dans le département ou du maire intéressé. Ces attributions sont prononcées en tenant compte de l'état de l'occupation du patrimoine de cet organisme au regard de la nécessaire diversité de la composition sociale de chaque quartier et de chaque commune. Les dispositions du présent alinéa s'appliquent jusqu'à la signature de l'accord intercommunal.

« En cas de manquement d'un organisme aux engagements qu'il a pris dans le cadre de l'accord collectif intercommunal, le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut procéder à un nombre d'attributions de logements équivalent au nombre de logements restant à attribuer en priorité aux personnes défavorisées mentionnées dans l'accord, après consultation des maires des communes intéressées. Ces attributions s'imputent dans les conditions mentionnées au deuxième alinéa.

« 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. » ;

3° L'article L. 441-1-2 est ainsi rédigé :

« Art. L. 441-1-2. - Dans chaque département, le représentant de l'État 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 mentionné à la phrase

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

« En ...

... mentionnées à l'alinéa précédent.

(Alinéa sans modification)

3° (Alinéa sans modification)

« Art. L. 441-1-2. - Dans ... l'État conclut tous les trois ans un accord collectif avec les organismes disposant d'un patrimoine locatif social dans le département. Cet accord, qui doit respecter la mixité sociale des villes et des quartiers et tenir compte des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles constituant le patrimoine des différents organismes, par secteur géographique, définit :

« - 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

Propositions de la Commission

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

précédente. 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 œuvre et au suivi des engagements annuels ainsi définis. » ;

4° L'article L. 441-1-4 est ainsi rédigé :

« Art. L. 441-1-4. - Après avis du comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, des établissements publics de coopération intercommunale ayant conclu un accord mentionné à l'article L. 441-1-1 et des représentants des bailleurs sociaux dans le département, un arrêté du représentant de l'État dans le département détermine, au regard des circonstances locales, les délais à partir desquels les personnes qui ont déposé une demande de logement locatif social peuvent saisir la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3. » ;

5° Les articles L. 441-1-5 et L. 441-1-6 sont abrogés ;

6° L'article L. 441-2-1 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Sont également communiqués au demandeur les délais mentionnés à l'article L. 441-1-4 au-delà desquels il peut saisir la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3, ainsi que les modalités de cette saisine. » ;

b) À la fin du deuxième alinéa, les mots : « au quatrième alinéa de l'article L. 441-1-2 » sont remplacés par les mots : « à l'article L. 441-1-4 » ;

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée dont les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées ;

« – les moyens d'accompagnement et les dispositions nécessaires à la mise en œuvre et au suivi de ces engagements annuels.

« Cet accord est soumis pour avis au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées. Si cet avis n'a pas été rendu dans un délai de deux mois à compter de la transmission de l'accord, il est réputé favorable. » ;

4° (Sans modification)

5° (Sans modification)

6° (Sans modification)

Propositions de la Commission

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

7° L'article L. 441-2-3 est ainsi rédigé :

« Art. L. 441-2-3. - Dans chaque département est créée, auprès du représentant de l'État dans le département, une commission de médiation présidée par une personnalité qualifiée désignée par le représentant de l'État dans le département, composée de représentants du département, de représentants des établissements publics de coopération intercommunale visés à l'article L. 441-1-1, de représentants des organismes bailleurs, de représentants des associations de locataires et de représentants des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, œuvrant dans le département.

« Cette commission reçoit toute réclamation relative à l'absence de réponse à une demande de logement répondant aux conditions réglementaires d'accès à un logement locatif social dans le délai fixé en application de l'article L. 441-1-4. Elle reçoit, après requête formulée auprès du *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 bailleur disposant de logements correspondant à la demande, en fixant le

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

7° (*Alinéa sans modification*)

« Art. L. 441-2-3. - (*Alinéa sans modification*)

« Cette ...

... formulée auprès du ou des bailleurs ...

... proposition.

« *La commission reçoit également toute réclamation relative à l'absence de réponse à une demande de logement répondant aux conditions réglementaires d'accès à un logement locatif social quand elle émane d'une personne menacée d'expulsion sans relogement, hébergée temporairement, ou logée dans un taudis ou une habitation insalubre, sans que lui soit opposable le délai mentionné à l'article L. 441-1-4.*

« Dès ...

... peut, après avis du maire de la commune concernée et en tenant compte des objectifs de mixité sociale tels qu'ils

Propositions de la Commission

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

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.

« En cas de refus de l'organisme de loger le demandeur, le représentant de l'État dans le département procède à l'attribution d'un logement correspondant aux besoins de celui-ci sur ses droits de réservation.

« Lorsque ces droits ont été délégués dans les conditions prévues à l'article L. 441-1, le représentant de l'État demande au délégataire de procéder à la désignation et, le cas échéant, à l'attribution du logement dans un délai qu'il détermine. En cas de refus du délégataire, le représentant de l'État dans le département se substitue à ce dernier.

« Si l'organisme fait obstacle à ces attributions, il est fait application des dispositions de l'article L. 441-1-3.

« Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application du présent article. » ;

8° L'article L. 441-2-5 est ainsi rédigé :

« 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,

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

sont définis dans l'accord collectif intercommunal ou départemental, désigner ...

droits. ...

(Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

« La commission de médiation établit chaque année un état des avis rendus et le transmet au représentant de l'État dans le département, au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et aux établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat. Elle est informée, dans tous les cas, des suites qui sont réservées à ses demandes.

(Alinéa sans modification)

8° *(Sans modification)*

Propositions de la Commission

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale mentionnés à l'article L. 441-1-1 et aux maires des communes intéressées. » ;

9° et 10° *Supprimés*.....

II (*nouveau*). - Dans le 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.

III (*nouveau*). - 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.

Article 10

I. - La section 2 du chapitre I^{er} du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

1° L'article L. 441-3 est ainsi modifié :

a) Dans la première phrase du premier alinéa, les mots : « peuvent exiger » sont remplacés par le mot : « perçoivent » ;

b) La seconde phrase du même alinéa et le quatrième alinéa sont supprimés ;

2° Dans le dernier alinéa de l'article L. 441-4, le taux : « 25 % » est

II.- *Non modifié*.....

III.- *Non modifié*.....

Article 10

I.- (*Alinéa sans modification*)

1° (*Sans modification*)

1° bis (*nouveau*) Après l'article L. 441-3, il est inséré un article L. 441-3-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 441-3-1. - Après avis conforme du représentant de l'État dans le département, le programme local de l'habitat, lorsque les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixtes gérant des logements sociaux ont été associés à son élaboration, peut déterminer les zones géographiques ou les quartiers dans lesquels le supplément de loyer de solidarité ne s'applique pas et fixer les orientations relatives à sa mise en œuvre. » ;

2° **Supprimé**

1° bis (*Sans modification*)

2° Le dernier alinéa de l'article L. 441-4 est complété par une phrase

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

remplacé par le taux : « 35 % » ;

2° bis (nouveau) Les articles L. 441-5, L. 441-6 et L. 441-7 sont abrogés ;

3° L'article L. 441-8 est ainsi rédigé :

« 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 :

« - des valeurs du coefficient de dépassement du plafond de ressources, déterminées par décret en Conseil d'État ;

« - 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. » ;

4° L'article L. 441-12 est ainsi rédigé :

« Art. L. 441-12. - Après concertation des organismes d'habitations à loyer modéré et avec l'accord du représentant de l'État dans le département concernés, 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.

« Lorsqu'il n'existe pas de programme local de l'habitat ou lorsque celui-ci ne détermine pas les zones géographiques ou les quartiers visés à

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

2° bis (Sans modification)

3° (Alinéa sans modification)

« Art. L. 441-8. - Sous réserve des dispositions de l'article L. 441-3-1, le supplément ...
... fonction :

(Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

3° bis (nouveau) Dans la deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article L. 441-9, les mots : « au coefficient maximal adopté par l'organisme ou, à défaut, égal » sont supprimés ;

4° (Alinéa sans modification)

« Art. L. 441-12. -La convention globale de patrimoine conclue en application de l'article L.445-1 peut déroger aux dispositions de la présente section, dans le respect du programme local de l'habitat lorsque celui-ci prévoit des dispositions relatives au supplément de loyer de solidarité en application de l'article L. 441-3-1. » ;

Alinéa supprimé

Propositions de la Commission

ainsi rédigée :

« Le programme local de l'habitat peut porter ce plafond jusqu'à 35 p.100 des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer. »

(amendement n° 23)

2° bis (Sans modification)

3° (Sans modification)

3° bis (Sans modification)

4° (Alinéa sans modification)

« Art. L. 441-12. -La ...

... solidarité.

(amendement n° 24)

Suppression maintenue

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

l'alinéa précédent, le supplément de loyer de solidarité est appliqué dans les conditions prévues par l'article L. 441-8. »

« Lorsqu'une convention globale de patrimoine a été signée en application de l'article L. 445-1, les conditions d'application ou les modalités de calcul du supplément de loyer de solidarité fixées, le cas échéant, par son cahier des charges de gestion sociale s'appliquent pendant la durée de cette convention dans le respect du programme local de l'habitat. Cette convention peut fixer un plafond supérieur à celui prévu par le second alinéa de l'article L. 441-4. » ;

5° Le premier alinéa de l'article L. 441-14 est ainsi rédigé :

« 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. » ;

6° *Supprimé*

II (*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.

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Alinéa supprimé

5° (*Sans modification*)

6° Le dernier alinéa de l'article L. 442-5 est ainsi rédigé :

« Le présent article s'applique également aux logements faisant l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 détenus par les sociétés d'économie mixte ainsi qu'à ceux compris dans un patrimoine conventionné en application de ce même article comprenant au moins cinq logements et appartenant aux autres bailleurs mentionnés aux quatrième et cinquième alinéas de l'article 41 *ter* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière. »

II.- *Non modifié*.....

Propositions de la Commission

Suppression maintenue

5° (*Sans modification*)

6° (*Sans modification*)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

CHAPITRE VI

Dispositions en faveur des plus défavorisés

Article 11 AA (*nouveau*)

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

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

« de centres d'hébergement d'urgence financés au moyen d'une aide de l'État et destinés aux personnes visées au II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation. » ;

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

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

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

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

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

« 3 *quater* Les ventes et apports de logements aux centres d'hébergement d'urgence financés au moyen d'une aide de l'État et destinés aux personnes visées au II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation. » ;

3° Dans le 4, après la référence :

CHAPITRE VI

Dispositions en faveur des plus défavorisés

Article 11 AA

I. - (*Alinéa sans modification*)

1° (*Alinéa sans modification*)

« de structures d'hébergement temporaire ou d'urgence bénéficiant d'une aide ...

... l'habitation. » ;

2° (*Alinéa sans modification*)

« 7° *quater* Sous ...

... d'entretien, autres que l'entretien des espaces verts et les travaux de nettoyage, portant sur des structures d'hébergement temporaire ou d'urgence destinées aux personnes ...

...279-0 *bis* ; ».

II.- (*Alinéa sans modification*)

1° (*Sans modification*)

2° (*Sans modification*)

« 3 *quater* Les ... logements aux structures d'hébergement temporaire ou d'urgence bénéficiant d'une aide de l'État et destinées aux personnes ...

... l'habitation. » ;

3° (*Sans modification*)

CHAPITRE VI

Dispositions en faveur des plus défavorisés

Article 11 AA

(*Sans modification*)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

« 7° bis », sont insérés les mots : « et au 7° quater » ;

III. - Dans la première phrase du II de l'article 284 du même code, après la référence : « 3 ter », est insérée la référence : « , 3 quater ».

IV. - Le premier alinéa de l'article 1384 D du même code est complété par une phrase ainsi rédigée :

« La durée de l'exonération est portée à vingt-cinq ans lorsque la décision d'octroi d'aide de l'État intervient entre le 1^{er} juillet 2005 et le 31 décembre 2009. »

V. - Le code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

1° Dans le deuxième alinéa de l'article L. 2335-3, le mot et la référence : « et 1384 C » sont remplacés par les références : « , 1384 C et 1384 D » ;

2° Dans l'article L. 3334-17, le mot et la référence : « et 1384 C » sont

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

II bis (nouveau). – Dans le 6 de l'article 266 et dans le deuxième alinéa du d du 1 de l'article 269 du même code, après les mots : « 7° bis », sont insérés les mots : « et au 7° quater ».

III.- Non modifié.....

IV. – L'article 1384 D du même code est ainsi *modifié* :

1° (nouveau) Dans le premier alinéa, les mots : « ou aménagés » sont remplacés par les mots : « , aménagés ou construits », et les mots : « d'hébergements d'urgence destinés aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1^{er} de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 modifiée » sont remplacés par les mots : « de structures d'hébergement temporaire ou d'urgence destinées aux personnes visées au II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation » ;

2° Le premier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

(Alinéa sans modification)

3° (nouveau) Dans le deuxième alinéa, après le mot : « acquisition », sont insérés les mots : « ou de la construction ».

V.- Non modifié.....

Propositions de la Commission

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

remplacés par les références : « , 1384 C et 1384 D » ;

3° Dans l'article L. 4332-11, le mot et la référence : « et 1384 C » sont remplacés par les références : « , 1384 C et 1384 D » ;

4° Dans le deuxième alinéa de l'article L. 5214-23-2, le mot et la référence : « et 1384 C » sont remplacés par les références : « , 1384 C et 1384 D » ;

5° Dans le deuxième alinéa de l'article L. 5215-35, le mot et la référence : « et 1384 C » sont remplacés par les références : « , 1384 C et 1384 D » ;

6° Dans l'article L. 5216-8-1, le mot et la référence : « et 1384 C » sont remplacés par les références : « , 1384 C et 1384 D ».

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

VI (nouveau).— Le premier alinéa du I de l'article L. 851-1 du code de la sécurité sociale est complété par deux phrases ainsi rédigées :

« Cette aide peut être attribuée, pour loger à titre temporaire des personnes défavorisées, aux sociétés de construction dans lesquelles l'État détient la majorité du capital, ainsi qu'aux groupements d'intérêt public ayant pour objet de contribuer au relogement de familles et de personnes visées au deuxième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. L'aide peut également être versée à l'établissement public visé à l'article L. 3414-1 du code de la défense pour l'hébergement des jeunes visés à ce même article, pendant la durée de leur formation. »

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

« Art. L. 631-11. — La résidence hôtelière à vocation sociale est un établissement commercial d'hébergement agréé par le préfet du département dans lequel il est implanté,

Propositions de la Commission

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

et non soumis à l'autorisation d'exploitation visée à l'article L. 720-5 du code de commerce. Elle est constituée d'un ensemble homogène de logements autonomes équipés et meublés, offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle qui peut éventuellement l'occuper à titre de résidence principale.

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

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

Article 11 A

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

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

2° L'article L. 633-4 est ainsi modifié :

a) Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :

Article 11 A

(Alinéa sans modification)

1° *(Sans modification)*

2° *(Sans modification)*

Article 11 A

(Sans modification)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

« 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. » ;

b) Le troisième alinéa est supprimé ;

c) Dans le cinquième alinéa, les mots : « espaces collectifs » sont remplacés par les mots : « espaces communs » ;

d) À la fin du sixième alinéa, les mots : « la parution de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée » sont remplacés par les mots : « la publication de la loi n° du portant engagement national pour le logement » ;

e) Le dernier alinéa est supprimé ;

3° Après l'article L. 633-4, il est inséré un article L. 633-4-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 633-4-1. - Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application des articles L. 633-1 à L. 633-4, la durée du préavis en cas de résiliation du contrat et les conditions dans lesquelles une personne logée, dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 633-2, peut héberger des tiers, ainsi que le nombre minimal de résidents à partir duquel est créé un conseil de concertation et le nombre minimal de résidents à partir duquel les représentants des résidents sont élus. » ;

4° L'article L. 633-5 est ainsi rédigé :

« Art. L. 633-5. - Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

« - aux logements meublés soumis au chapitre II du présent titre ;

« - 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

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

3° (*Sans modification*)

4° (*Alinéa sans modification*)

« Art. L. 633-5. - (*Alinéa sans modification*)

(*Alinéa sans modification*)

(*Alinéa sans modification*)

Propositions de la Commission

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

immeubles bâtis ;

« - aux résidences avec services dont les personnes logées sont titulaires d'un bail d'habitation ;

« - aux établissements inscrits au registre du commerce et des sociétés, à l'exception de ceux appartenant à ou gérés par une société d'économie mixte.

« Les dispositions des articles L. 633-4 et L. 633-4-1 ne s'appliquent pas aux établissements sociaux et médico-sociaux au sens de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles. »

Article 11

L'article L. 115-3 du code de l'action sociale et des familles est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Du 1^{er} novembre de chaque année au 15 mars de l'année suivante, les fournisseurs d'électricité, de chauffage par un réseau de chaleur, de gaz et les distributeurs d'eau ne peuvent procéder, dans une résidence principale, à l'interruption, pour non-paiement des factures, de la fourniture d'électricité ou de gaz ou de la distribution d'eau aux personnes ou familles mentionnées au premier alinéa et bénéficiant ou ayant bénéficié, dans les douze derniers mois, d'une décision favorable d'attribution d'une aide du fonds de solidarité pour le logement. Un décret définit les modalités d'application du présent alinéa.

« Lorsqu'un consommateur est en situation de retard de paiement, le fournisseur d'électricité, de chauffage par un réseau de chaleur, de gaz ou le distributeur d'eau l'avise par courrier du délai et des conditions, définis par décret, dans lesquels la fourniture pourra être réduite ou suspendue à défaut de règlement. Il est également tenu d'informer son client de la possibilité de saisir le fonds de solidarité pour le logement. Il lui indique que, sauf opposition de sa part dans un délai

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

(Alinéa sans modification)

Alinéa supprimé

(Alinéa sans modification)

Article 11

(Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

« Lorsqu'un consommateur est en situation de retard de paiement, le fournisseur d'électricité, de chauffage par un réseau de chaleur ...

Propositions de la Commission

Article 11

(Alinéa sans modification)

« Du ...
... d'électricité, de
chaleur ...

... fourniture d'électricité,
de chaleur ou de gaz ...

alinéa.

(amendements n° 25 et 26)

« Lorsqu'un ...
... d'électricité, de chaleur ...

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

de huit jours à compter de la réception de ce courrier, il avertira de cette absence de paiement le président du conseil général et le maire de la commune de son lieu de résidence dès la réduction de fourniture et au moins cinq jours ouvrables avant l'interruption complète des prestations. »

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

... général, le maire de sa commune de résidence et, *s'il y a lieu, le président de l'établissement public de coopération intercommunale*, au moins ...
... prestations. »

Article 11 *bis* (nouveau)

I.— Le premier alinéa du *b decies* de l'article 279 du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Après les mots : « 36 kilovoltampères », sont insérés les mots : « , d'énergie calorifique » ;

2° Sont ajoutés les mots : « ainsi que la fourniture de chaleur lorsqu'elle est produite au moins à 80 % à partir d'énergies renouvelables provenant de la biomasse ».

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

Article 11 *ter* (nouveau)

Après le deuxième alinéa de l'article 5 de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le classement est prononcé par le préfet après enquête publique dans les neuf mois suivant le dépôt de la demande de la collectivité territoriale ou du groupement de collectivités territoriales. Passé ce délai, le silence de la préfecture vaut acceptation. »

Propositions de la Commission

... prestations. »
(amendement n° 25)

Article 11 *bis*

(*Sans modification*)

Article 11 *ter*

(*Sans modification*)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

TITRE III
DISPOSITIONS DIVERSES
RELATIVES AU LOGEMENT ET À
LA COHÉSION SOCIALE

CHAPITRE I^{ER}

Dispositions relatives à la
construction

Article 13

I. - L'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction est ratifiée.

I bis (nouveau). - Dans le II de l'article 29 de l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 précitée, après les mots : « sont attachées », sont insérés les mots : « à compter de cette entrée en vigueur, ».

II. - Le code de la sécurité sociale est ainsi modifié :

1° À la fin du premier alinéa du III de l'article L. 553-4, les mots : «, suivant le cas, auprès du locataire ou de l'emprunteur » sont remplacés par les mots : « auprès de l'allocataire » ;

2° *Supprimé*..... ;

TITRE III
DISPOSITIONS DIVERSES
RELATIVES AU LOGEMENT ET À
LA COHÉSION SOCIALE

CHAPITRE I^{ER}

Dispositions relatives à la
construction

Article 13

I.- *Non modifié*.....

I bis .- Non modifié.....

II. - *(Alinéa sans modification)*

1° *(Sans modification)*

2° *L'article L. 834-1 est ainsi rédigé :*

« 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.

« Pour concourir à ce financement, les employeurs sont assujettis à :

« 1° Une cotisation assise sur les salaires plafonnés et recouvrée selon les règles applicables en matière de sécurité sociale ;

« 2° Une contribution calculée par application d'un taux de 0,40 % sur la totalité des salaires et recouvrée suivant les règles applicables en

TITRE III
DISPOSITIONS DIVERSES
RELATIVES AU LOGEMENT ET À
LA COHÉSION SOCIALE

CHAPITRE I^{ER}

Dispositions relatives à la
construction

Article 13

II. - *(Sans modification)*

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

3° L'article L. 835-2 est ainsi modifié :

a) Dans le troisième alinéa (1°), les mots : « du gestion » sont remplacés par les mots : « de gestion » ;

b) À la fin du dernier alinéa, les mots : «, suivant le cas, du locataire ou de l'emprunteur » sont remplacés par les mots : « de l'allocataire ».

III. - Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

matière de sécurité sociale.

« Les employeurs occupant moins de vingt salariés, l'État, les collectivités locales, leurs établissements publics administratifs et les employeurs relevant du régime agricole au regard des lois sur la sécurité sociale ne sont pas soumis à la contribution mentionnée au 2°. Le cinquième alinéa de l'article L. 620-10 du code du travail s'applique au calcul de l'effectif mentionné au présent article. » ;

3° (*Sans modification*)

III. - (*Alinéa sans modification*)

1° A (nouveau) Le chapitre II du titre I^{er} du livre I^{er} est complété par une section 10 ainsi rédigée :

*« Section 10
« Prévention des risques naturels*

« Art. L. 112-18. – Dans les zones particulièrement exposées à un risque sismique ou cyclonique, des règles particulières de construction parasismiques ou paracycloniques peuvent être imposées aux équipements, aux bâtiments et aux installations dans les cas et selon la procédure prévue à l'article L. 563-1 du code de l'environnement.

« Art L. 112-19. – Un décret en Conseil d'État définit les conditions dans lesquelles, à l'issue de l'achèvement des travaux de bâtiments soumis à autorisation de construire, le maître d'ouvrage doit fournir à l'autorité qui a délivré ce permis un document établi par un contrôleur technique visé à l'article L. 111-23, attestant que le maître d'ouvrage a tenu compte de ses avis sur le respect des

III. - (*Alinéa sans modification*)

1° A (*Sans modification*)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

règles de construction parasismiques et paracycloniques. Ce même décret définit les bâtiments, parties de bâtiments et catégories de travaux soumis à cette obligation. » ;

1° B (nouveau) Dans l'article L. 152-1 et dans la première phrase du premier alinéa de l'article L. 152-4, après la référence : « L. 112-17 », sont insérées les références : « L. 112-18, L. 112-19 » ;

1° C (nouveau) Le premier alinéa de l'article L. 111-26 est complété par les mots : « ou dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, la défense ou le maintien de l'ordre public » ;

1° Dans l'article L. 321-10, le mot : « leurs » est remplacé par le mot : « ses » ;

1° Supprimé.....

1° bis (nouveau) L'intitulé de la section 3 du chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre I^{er} est ainsi rédigé : « Personnes handicapées ou à mobilité réduite » ;

1° ter (nouveau) Après l'article L. 111-7-2, il est inséré un article L. 111-7-2-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 111-7-2-1. – Les refus de demandes de transformation, d'amélioration ou de rénovation de bâtiments ou de parties de bâtiments d'habitation existants situés dans un secteur mentionné au I de l'article L. 313-1 du code de l'urbanisme ne peuvent être fondés que sur des contraintes techniques avérées ou que s'ils ont pour objet de prévenir la dégradation du patrimoine architectural. » ;

1° quater (nouveau) Le deuxième alinéa de l'article L. 125-2-3 est ainsi rédigé :

« Le contrôle technique est confié à une personne qualifiée ou compétente dans ce domaine. Les activités de cette personne doivent être couvertes par une assurance contre les conséquences de sa responsabilité professionnelle attachée au contrôle des ascenseurs. Elle ne doit avoir aucun

1° B (Sans modification)

1° C (Sans modification)

1° bis (Sans modification)

1° ter (Sans modification)

1° quater (Sans modification)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture	Propositions de la Commission
2° Dans le premier alinéa de l'article L. 133-5, après les mots : « conseils municipaux », est inséré le mot : « intéressés » ;	<i>lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance, ni avec le propriétaire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise susceptible d'effectuer des travaux sur un ascenseur ou son entretien. Lorsqu'il s'agit d'une personne morale, son capital ne doit pas être détenu, même à titre partiel, par une telle entreprise. » ;</i> 2° (Sans modification)	2° (Sans modification)
3° Dans l'article L. 134-6, le mot : « naturel » est supprimé ;	3° (Sans modification)	3° (Sans modification)
4° Le chapitre IV du titre III du livre I ^{er} est complété par une section 3 ainsi rédigée :	4° (Sans modification)	4° (Sans modification)
<i>« Section 3 « Sécurité des installations intérieures d'électricité</i>		
<i>« Art. L. 134-7. - En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation, un état de l'installation intérieure d'électricité, lorsque cette installation a été réalisée depuis plus de quinze ans, est produit en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes, dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6. Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent article. » ;</i>		
5° Dans le chapitre unique du titre VII du livre II, il est créé une section 1 intitulée : « Dispositions générales » comprenant les articles L. 271-1 à L. 271-3 et une section 2 intitulée : « Dossier de diagnostic technique » comprenant les articles L. 271-4 à L. 271-6 ;	5° (Sans modification)	5° (Sans modification)
6° Dans l'article L. 271-3, les mots : « du présent chapitre » sont remplacés par les mots : « de la présente section » ;	6° (Sans modification)	6° (Sans modification)
7° L'article L. 271-4 est ainsi modifié :	7° (Alinéa sans modification)	7° (Sans modification)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture	Propositions de la Commission
<p>a) Le I est ainsi modifié :</p> <p>- dans le sixième alinéa (4°), le mot : « naturel » est supprimé ;</p> <p>- après le huitième alinéa (6°), il est inséré un 7° ainsi rédigé :</p> <p>« 7° L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7. » ;</p> <p>- dans le neuvième alinéa, les références : « 1° et 4° » sont remplacées par les références : « 1°, 4° et 7° » ;</p>	<p>a) (Alinéa sans modification)</p> <p>(Alinéa sans modification)</p> <p>(Alinéa sans modification)</p> <p>(Alinéa sans modification)</p> <p>(Alinéa sans modification)</p> <p>— après le neuvième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :</p> <p>« Le document mentionné au 6° n'est pas requis en cas de vente d'un immeuble à construire visée à l'article L. 261-1. » ;</p>	
<p>- dans le dixième alinéa, les références : « 3° et 4° » sont remplacées par les références : « 3°, 4° et 7° » ;</p>	<p>(Alinéa sans modification)</p>	8° (Sans modification)
<p>b) Dans le premier alinéa du II, les références : « 1°, 2°, 3° et 4° » sont remplacés par les références : « 1°, 2°, 3°, 4° et 7° » ;</p>	<p>b) (Sans modification)</p>	9° (Sans modification)
<p>8° Dans le premier alinéa de l'article L. 271-5, les références : « aux 1° à 4° et au 6° » sont remplacés par les références : « aux 1° à 4°, au 6° et au 7° » ;</p>	<p>8° (Sans modification)</p>	9° bis (Alinéa sans modification)
<p>9° Dans le premier alinéa de l'article L. 271-6, les références : « aux 1° à 4° et au 6° » sont remplacés par les références : « aux 1° à 4°, au 6° et au 7° » ;</p>	<p>9° (Sans modification)</p>	a) (Sans modification)
	<p>9° bis (nouveau) L'article L. 321-4 est ainsi modifié :</p>	
	<p>a) Le deuxième alinéa (a) est ainsi rédigé :</p>	
	<p>« a) Le cas échéant, les travaux d'amélioration qui incombent au bailleur ; »</p>	

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

10° L'article L. 631-7 est ainsi modifié :

a) La dernière phrase du troisième alinéa est ainsi rédigée :

« 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. » ;

b) Dans le quatrième alinéa, les mots : « la date de référence » sont remplacés par les mots : « le 1^{er} janvier 1970 » ;

c) Le dernier alinéa est supprimé ;

11° Le premier alinéa de l'article L. 651-2 est ainsi rédigé :

b) *Le cinquième alinéa (d) est complété par les mots : « si le propriétaire reçoit une aide pour réaliser des travaux d'amélioration » ;*

9° *ter (nouveau) Dans l'article L. 321-10, le mot : « leurs » est remplacé par le mot : « ses » ;*

10° *(Alinéa sans modification)*

a) *(Alinéa sans modification)*

« Les locaux construits ou *faisant* l'objet de travaux ayant pour ...

...
autorisés. » ;

b) *(Sans modification)*

c) *(Sans modification)*

11° L'article L. 651-2 est ainsi modifié :

a) *À la fin du premier alinéa, les mots : « amende civile de 22 500 euros » sont remplacés par les mots : « amende de 25 000 euros » ;*

b) Le troisième alinéa est ainsi rédigé :

b) Le ...

... d'amélioration, et à six ans dans le cas contraire » ;
(amendement n° 27)

9° *ter* L'article L. 321-10 est abrogé ;

9° *quater* L'article L. 321-11 est ainsi rédigé :

« Art. L. 321-11. – En cas de mutation d'un bien faisant l'objet d'une convention mentionnée à l'article L. 321-4 ou à l'article L. 321-8, la convention en cours s'impose de plein droit au nouveau propriétaire. Un avenant précisant l'identité du nouveau propriétaire est signé entre celui-ci et l'Agence nationale de l'habitat, à peine de nullité de la vente. »

(amendement n° 28)

10° *(Sans modification)*

11° *(Sans modification)*

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

« 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'usage d'habitation des locaux transformés sans autorisation et, à l'expiration du délai accordé, prononce une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour et par mètre carré utile des locaux irrégulièrement transformés. » ;

11° bis (nouveau). Les deux derniers alinéas de l'article L. 651-2 sont supprimés ;

12° Dans le premier alinéa de l'article L. 651-3, le montant : « 6 000 € » est remplacé par les montants : « 8 000 € à 80 000 € », et, dans le second alinéa du même article, les mots : « portée à 12 000 € » sont remplacés par les mots : « comprise entre 120 000 € et 160 000 € ».

IV, V et VI. - *Non modifiés*.....

Article 14

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

« Le *président du tribunal* ordonne le retour à l'habitation des locaux transformés sans autorisation *dans un délai qu'il fixe*. À l'expiration de *celui-ci*, il prononce ...

transformés. » ;

11° bis .- **Supprimé**.....

12° L'article L. 651-3 est ainsi *modifié* :

a) Dans le premier alinéa, le montant : « 6 000 euros » est remplacé par le montant : « 80 000 euros » ;

b) *La première phrase du second alinéa est supprimée.*

Article 14

I (nouveau).- Après l'article L. 111-6-2 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré une sous-section 2 bis ainsi rédigée :

« *Sous-section 2 bis*
« *Règles générales de rénovation d'immeubles*

« *Art. L. 111-6-2-1. – Le vendeur d'un immeuble bâti ou d'une partie d'immeuble bâti, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, devant être rénové, doit justifier de l'assurance de responsabilité civile professionnelle, de l'assurance de responsabilité prévue à l'article L. 241-1 du code des assurances et de l'assurance de dommages prévues à l'article L. 242-1 du même code.*

« *Art. L. 111-6-2-2. – Lorsque tout ou partie de l'immeuble est occupé par des locataires ou des occupants de bonne foi et que des travaux effectués présentent un caractère abusif et*

Propositions de la Commission

12° (*Sans modification*)

Article 14

(*Sans modification*)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

Le titre VI du livre II du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Son intitulé est ainsi rédigé : « Ventes d'immeubles à construire ou à rénover » ;

2° Le chapitre unique devient un chapitre I^{er} et est intitulé : « Ventes d'immeuble à construire » ;

3° Il est ajouté un chapitre II ainsi rédigé :

« CHAPITRE II

« Ventes d'immeuble à rénover

« Art. L. 262-1. - La vente d'immeuble à rénover est le contrat par lequel le vendeur d'un immeuble bâti ou d'une partie d'immeuble bâti, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, transfère immédiatement ses droits à l'acquéreur et, dans un délai déterminé par ce contrat, réalise ou fait réaliser des travaux et prévoit le paiement de sommes d'argent ou le dépôts de fonds avant la livraison des travaux.

« Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas aux travaux d'agrandissement ou de restructuration complète de l'immeuble, assimilables à une reconstruction.

« Le contrat mentionné au premier alinéa est soumis aux

vexatoire, le juge saisi en référé peut prescrire l'interdiction ou l'interruption des travaux. Il peut ordonner leur interdiction ou leur interruption, sous astreinte le cas échéant.

« Quiconque exécute ou fait exécuter les travaux visés au premier alinéa, malgré une décision d'interdiction ou d'interruption des travaux prononcée par le juge, est puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 4 500 euros.

« Le juge peut en outre ordonner la remise en état des lieux aux frais du condamné. »

II.- Le titre VI du livre II du même code est ainsi modifié :

1° (Sans modification)

2° (Sans modification)

3° (Alinéa sans modification)

(Division et intitulé sans modification)

« Art. L. 262-1. - (Sans modification)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

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 la livraison des travaux.

« Le syndic ou l'acquéreur peut dénoncer au vendeur les vices de construction ou les défauts de conformité apparents affectant les travaux mentionnés au premier alinéa de l'article L. 262-1 dans l'acte de livraison des travaux ou dans un délai d'un mois après cette livraison. L'action en réparation des vices de construction ou des défauts de conformité ainsi dénoncés peut être intentée par le syndic ou l'acquéreur dans un délai d'un an après la livraison.

« 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

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

« Art. L. 262-2. - *(Sans modification)*

« Art. L. 262-3. - *(Sans modification)*

« Art. L. 262-4. - *(Sans modification)*

Propositions de la Commission

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

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 de l'immeuble ;

« 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 assurances.

« Le contrat doit en outre comporter en annexe, ou par référence à des documents déposés chez un notaire, les indications utiles relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques des travaux.

« 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 des dispositions du présent article, 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

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

« *Art. L. 262-5.* - (*Sans modification*)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

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 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.*

« Art. L. 262-8. - Toute promesse de vente d'un bien immobilier soumis aux dispositions du premier alinéa de l'article L. 262-1 doit comporter, à peine de nullité, les indications essentielles relatives à ses caractéristiques, au descriptif et au délai de réalisation des travaux, à son prix ainsi que l'engagement du vendeur de produire, lors de la signature de l'acte authentique de vente, les justifications de la garantie d'achèvement des travaux et des assurances, respectivement prévues aux e et f de l'article L. 262-4.

« Art. L. 262-9. - Les dispositions du présent chapitre sont d'ordre public.

« Art. L. 262-10. - Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application du présent chapitre. »

Article 15

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 :

« Art. L. 472-1-7. - Dans les départements d'outre-mer, les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré et les sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré

« Art. L. 262-6. - *(Sans modification)*

« Art. L. 262-7. - L'acquéreur ...
... vente.

« Art. L. 262-8. - *(Sans modification)*

« Art. L. 262-9. - *(Sans modification)*

« Art. L. 262-10. - *(Sans modification)*

Article 15

Alinéa supprimé

Dans ...

Article 15

(Sans modification)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

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

« Les logements visés à l'alinéa précédent doivent être occupés à titre de résidence principale par des personnes physiques. Un décret fixe les plafonds de loyer et de ressources des locataires, qui sont inférieurs à ceux applicables à la catégorie des prêts mentionnés au premier alinéa. Les logements peuvent être gérés pour la durée prévue au 1° du 6 de l'article 199 *undecies* A précité. Cette durée peut être portée à celle des prêts mentionnés au premier alinéa si l'équilibre de l'opération le justifie.

« Une évaluation du dispositif est faite dans les deux ans à compter de l'entrée en vigueur du décret prévu au présent article. »

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

sociaux. ...

(Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

Propositions de la Commission

Article 16

..... Conforme

Article 16 *bis* (nouveau)

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

CHAPITRE II

Dispositions relatives aux rapports entre les bailleurs et les locataires

Article 17

L'article 4 de la loi n° 89-462 du

Article 16 *bis*

(Sans modification)

CHAPITRE II

Dispositions relatives aux rapports entre les bailleurs et les locataires

Article 17

(Alinéa sans modification)

CHAPITRE II

Dispositions relatives aux rapports entre les bailleurs et les locataires

Article 17

Supprimé

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est complété par neuf alinéas ainsi rédigés :

« *k*) qui impose au locataire la facturation de l'état des lieux en dehors de tout litige préalable et de l'hypothèse visée à l'article 3 ;

« *l*) qui prévoit le renouvellement du bail par tacite reconduction pour une durée inférieure à celle prévue à l'article 10 ;

« *m*) qui interdit au locataire de rechercher la responsabilité du bailleur ou qui exonère le bailleur de toute responsabilité ;

« *n*) qui interdit au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui ;

« *o*) qui impose au locataire le versement, lors de l'entrée dans les lieux, de sommes d'argent en plus de celles prévues aux articles 5 et 22 ;

« *p*) qui fait supporter au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance ainsi que les frais de procédure en plus des sommes versées au titre des dépens et de l'article 700 du nouveau code de procédure civile ;

« *q*) qui prévoit que le locataire sera automatiquement responsable des dégradations constatées dans le logement ;

« *r*) qui interdit au locataire de demander une indemnité au bailleur lorsque ce dernier réalise des travaux d'une durée supérieure à quarante jours ;

« *s*) qui permet au bailleur d'obtenir l'expulsion du locataire au moyen d'une simple ordonnance de référé insusceptible d'appel. »

« *k*) qui ...

... lieux dès lors que celui-ci n'est pas établi par un huissier de justice dans le cas prévu par l'article 3 ; »

(amendement n° 29)

(Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

« *s*) qui ...

... obtenir la résiliation de plein droit du bail au moyen ...

... d'appel. »

(amendement n° 30)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

Article 18

Conforme

Article 18 bis (nouveau)

Après le deuxième alinéa de l'article 20 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, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« - des litiges portant sur les caractéristiques du logement mentionnées aux premier et deuxième alinéas de l'article 6 ; ».

Article 18 bis

I. - La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi modifiée :

1° Après le deuxième alinéa de l'article 20, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

(Alinéa sans modification)

2° (nouveau) Les deux dernières phrases de l'article 20-1 sont remplacées par deux phrases et un alinéa ainsi rédigés :

« A défaut d'accord entre les parties ou à défaut de réponse du propriétaire dans un délai de deux mois, la commission départementale de conciliation est saisie dans les conditions fixées à l'article 20. A défaut d'accord constaté par la commission, le juge est saisi par l'une ou l'autre des parties.

« Le juge détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Il peut réduire le montant du loyer jusqu'à leur exécution. » ;

3° (nouveau) A la fin du premier alinéa de l'article 24-1, les mots : « association de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement mentionnées à l'article 31 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, et agréée à cette fin » sont remplacés par les mots : « association dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ou à une association de

Article 18 bis

I. - *(Alinéa sans modification)*

1° *(Sans modification)*

2° *(Sans modification)*

3° A ...

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

défense des personnes en situation d'exclusion par le logement mentionnées à l'article 3 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et agréée par le représentant de l'État dans le département ».

II (nouveau). - Une association dûment mandatée dans les conditions prévues à l'article 24-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 peut assister, selon les modalités définies à l'article 828 du nouveau code de procédure civile, un locataire en cas de litige portant sur le respect de son logement aux caractéristiques de décence.

...
département. Une association agréée dans les conditions prévues au présent alinéa peut assister, selon les modalités définies à l'article 828 du nouveau code de procédure civile, un locataire en cas de litige portant sur le respect des caractéristiques de décence de son logement. »

II. – Supprimé

(amendement n° 31)

Article 18 *ter*

.....Conforme.....

Article 18 *quater* (nouveau)

Article 18 *quater*

Article 18 *quater*

I. - L'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi modifié :

1° Le troisième alinéa (2°) est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Sont notamment récupérables à ce titre les dépenses engagées par le bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien relatif aux ascenseurs et répondant aux conditions de l'article L. 125-2-2 du code de la construction et de l'habitation qui concernent les opérations et les vérifications périodiques minimales et, parmi les opérations occasionnelles, la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive ainsi que les interventions pour dégager

(Sans modification)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

Le cinquième alinéa de l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Il peut y être dérogé par accords collectifs locaux portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable, conclus conformément à l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière. »

les personnes bloquées en cabine et le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils. » ;

2° Au début du quatrième alinéa (3°), les mots : « De la contribution annuelle représentative du droit de bail et » sont supprimés ;

Le cinquième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Il ...

... 1986
précitée. » ;

4° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« 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. »

II. - L'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le troisième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Sont notamment récupérables à ce titre les dépenses engagées par le bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien relatif aux ascenseurs et répondant aux conditions de l'article L. 125-2-2 qui concernent les opérations et les vérifications périodiques minimales et, parmi les opérations occasionnelles, la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive ainsi que les interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine et le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils ; »

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

2° *Au début de l'avant-dernier alinéa, les mots : "de la contribution annuelle représentative du droit de bail et" sont supprimés ;*

3° *Le dernier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :*

« Il peut y être dérogé par accords collectifs locaux portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable, conclus conformément à l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière. » ;

4° *Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :*

« 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. »

III. - Les dispositions de l'article 113 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale sont applicables à toutes les actions introduites après l'entrée en vigueur de la présente loi.

Article 18 quinquies (nouveau)

Article 18 quinquies

Article 18 quinquies

I. - Le 2° de l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est complété par une phrase ainsi rédigée :

Supprimé

Suppression maintenue

« Sont notamment récupérables à ce titre les dépenses engagées par le bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien relatif aux ascenseurs et répondant aux conditions de l'article L. 125-2-2 du code de la construction et de l'habitation qui concernent les opérations et les vérifications périodiques minimales et, parmi les opérations occasionnelles, la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive ainsi que les interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine et le dépannage et la remise en

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

fonctionnement normal des appareils. »

II. - Avant le dernier alinéa de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Sont notamment récupérables à ce titre les dépenses engagées par le bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien relatif aux ascenseurs et répondant aux conditions de l'article L. 125-2-2 qui concernent les opérations et les vérifications périodiques minimales et, parmi les opérations occasionnelles, la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive ainsi que les interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine et le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils. »

Article 18 *sexies* (nouveau)

Article 18 *sexies*

Article 18 *sexies*

L'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée et l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation sont complétés par un alinéa ainsi rédigé :

Supprimé

Suppression maintenue

« 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. »

**CHAPITRE III
AUTRES DISPOSITIONS**

**CHAPITRE III
AUTRES DISPOSITIONS**

**CHAPITRE III
AUTRES DISPOSITIONS**

Article 19 AA (nouveau)

Article 19 AA

Le second alinéa de l'article 4 de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

(Sans modification)

« Pour les aires de grand passage destinées à répondre aux besoins de déplacement des gens du voyage en grands groupes à l'occasion des rassemblements traditionnels ou occasionnels, avant et après ces rassemblements, le représentant de l'État dans le département peut, après avis de

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

Article 19 A (*nouveau*)

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 :

« Par dérogation aux 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. »

Article 19 A

Le ...

...bâtis est *remplacé par trois alinéas* ainsi rédigés :

« Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, sont imputables au seul copropriétaire concerné :

« a) les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire *ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur.*

« b) *les honoraires du syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot ou d'une fraction de lot.* »

Article 19 BA (*nouveau*)

La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi modifiée :

1° L'article 25 est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« n) Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens.

« Lorsque l'assemblée générale a décidé d'installer un dispositif de fermeture en application du précédent alinéa, elle détermine aussi, à la même

Article 19 A

(*Sans modification*)

Article 19 BA

(*Sans modification*)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

majorité, les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. En dehors de ces périodes, la fermeture totale est décidée à la majorité des voix de tous les copropriétaires si le dispositif permet une ouverture à distance et, à l'unanimité, en l'absence d'un tel dispositif. »

2° Dans le quatrième alinéa (c) de l'article 26, les mots : « et m » sont remplacés par les mots : « , m et n ».

3° Les articles 26-1 et 26-2 sont abrogés.

Article 19 B (*nouveau*)

Le deuxième alinéa de l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Toutefois, un syndicat comportant moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 € n'est pas tenu à une comptabilité en partie double ; ses engagements peuvent être constatés en fin d'exercice. »

Article 19 C (*nouveau*)

Le privilège spécial immobilier du syndicat de copropriétaires prévu par l'article 2103 du code civil s'applique, en cas de faillite commerciale ou civile, aux charges dues par le failli ou par son liquidateur.

Article 19 B

Supprimé

Article 19 C

Supprimé

Article 19 B

Rétablissement du texte adopté par l'Assemblée nationale.

(amendement n° 32)

Article 19 C

Suppression maintenue

Article 19 D et 19

.....Conformes.....

Article 19 bis (*nouveau*)

I. - Après le chapitre IV de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, il

Article 19 bis

Après ...

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

Article 20
L'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

est inséré un chapitre IV bis ainsi rédigé :

« *Chapitre IV bis*
« *Résidences-services*

« *Art. 41-1.* – Le règlement de copropriété peut étendre l'objet social du syndicat, défini à l'article 14, à la fourniture, aux occupants de l'immeuble, de services, notamment de restauration, de surveillance, d'aide ou de loisirs. Le statut de la copropriété est incompatible avec l'octroi de services de soins ou autres qui ne peuvent être fournis que par des établissements relevant de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles.

« *Art. 41-2.* – Un conseil syndical est obligatoirement institué dans les copropriétés visées à l'article 41-1. Il peut se voir déléguer les décisions relatives à la gestion courante des services créés.

« *Art. 41-3.* – Les charges relatives aux services créés sont réparties conformément au premier alinéa de l'article 10. Elles sont assimilées à des dépenses courantes pour l'application de l'article 14-1.

« *Art. 41-4.* – Les décisions relatives à la suppression des services visés à l'article 41-1 sont prises à la majorité du premier alinéa de l'article 26.

« *Art. 41-5.* – Si le maintien d'un ou plusieurs services mentionnés à l'article 41-1 est de nature à compromettre gravement l'équilibre financier du syndicat, le président du tribunal de grande instance, saisi après que l'assemblée générale a été amenée à se prononcer par des copropriétaires représentant 15 % au moins des voix du syndicat, peut décider la suppression de ce ou de ces services. »

Article 20
(Alinéa sans modification)

...
rédigé :

(amendement n° 33)

(Division et intitulé sans modification)

« *Art. 41-1.* – *(Sans modification)*

« *Art. 41-2.* – *(Sans modification)*

« *Art. 41-3.* – *(Sans modification)*

« *Art. 41-4.* – *(Sans modification)*

« *Art. 41-5.* – *(Sans modification)*

Article 20
(Sans modification)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

1° Dans le premier alinéa, les mots : « sous seing privé » sont supprimés ;

1° *bis (nouveau)* Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret. » ;

2° Les deux derniers alinéas sont ainsi rédigés :

« Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

« Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux alinéas précédents. En aucun cas, l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours. »

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

1° (*Sans modification*)

1° *bis (Sans modification)*

2° (*Alinéa sans modification*)

(*Alinéa sans modification*)

« Lorsque ...

... préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, l'acquéreur ...

... jours. »

Propositions de la Commission

Articles 21 à 22 *ter* et 23

.....Conformes.....

Article 23 *bis* A (*nouveau*)

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

1° Le *c* du 1 du 7° est complété

Article 23 *bis* A

(*Sans modification*)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

par un alinéa ainsi rédigé :

« de logements sociaux à usage locatif par l'association mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 (n° 2001-1275 du 28 décembre 2001) lorsqu'elle a conclu avec l'État une convention en application du 4° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation » ;

2° Dans le premier alinéa du 7° *bis*, après la référence : « 3° », est insérée la référence : « , 4° » ;

3° Après le quatrième alinéa (*c*) du 7° *bis*, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« d. De travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien, autres que l'entretien des espaces verts et les travaux de nettoyage, par l'association mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 (n° 2001-1275 du 28 décembre 2001) ».

II. – Dans le second alinéa du *d* du 1 de l'article 269 du même code, après les mots : « au *c* », sont insérés les mots : « et au *d* ».

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

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

2° Il est inséré un 3 *quinquies* ainsi rédigé :

« 3 *quinquies*. Les ventes et apports de logements sociaux à usage locatif à l'association mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 (n° 2001-1275 du 28 décembre 2001) lorsqu'elle a conclu avec l'État une convention en application du 4° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. »

IV. – Dans la première phrase du II de l'article 284 du même code, après les mots : « 3 *ter* », sont insérés les mots : « 3 *quinquies* ».

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

Propositions de la Commission

Article 23 *bis*

.....Conforme.....

Article 25

.....Conforme.....

Article 25 *bis* (nouveau)

L'article L. 5214-26 du code général des collectivités territoriales est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Jusqu'au 1^{er} janvier 2007 et par dérogation à l'article L. 5214-1, lorsqu'une commune demande son adhésion à une communauté de communes compétente en matière de programme local de l'habitat et qu'elles sont incluses dans le périmètre d'un même schéma de cohérence territoriale dont la majorité de la population appartient à la communauté de communes, la dérogation visée au 1^o du I de l'article L. 5211-18 peut être appliquée tant à la communauté de communes dont la commune se retire qu'à celle à laquelle cette commune adhère. »

Article 25 *bis*

Supprimé

Article 25 *bis*

Suppression maintenue

Article 26 *bis*

.....Conforme.....

Article 27

I. - Sous réserve des dispositions du II, 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 Mayotte.

II. - Dans le VII de l'article 2, les mots : « logements locatifs sociaux »

Article 27

I. – Sous ...
... l'article 2 et
l'article 3 ...
... Mayotte.

II.– *Non modifié*.....

Article 27

(Sans modification)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

—
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 ».

Texte adopté par le Sénat en deuxième lecture

—
Article 28 (*nouveau*)

L'article L. 730-5 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« *Art. L. 730-5.* - Pour l'application de l'article L. 315-1-1, les deux premiers alinéas sont ainsi rédigés :

« Les autorisations et actes relatifs au lotissement sont délivrés dans les formes, conditions et délais déterminés par arrêté du représentant de l'État :

« *a)* Dans les communes où un plan d'occupation des sols ou un plan local d'urbanisme a été approuvé et qui disposent d'un cadastre établi sur la totalité de leur territoire ainsi que dans les communes où une carte communale a été approuvée, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'État selon les règles fixées au II de l'article L. 740-4 ; ».

Article 29 (*nouveau*)

La loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine est complétée par un article 62 ainsi rédigé :

« *Art. 62.* - Le titre I^{er} est applicable à Mayotte, à l'exception du troisième alinéa de l'article 11, des articles 13, 15 et 16, ainsi que du chapitre IV.

« Pour l'application à Mayotte de ces dispositions, le mot : « département » est remplacé par les mots : « collectivité départementale de Mayotte ».

Propositions de la Commission

—
Article 28

(*Sans modification*)

Article 29

(*Sans modification*)

**Texte adopté par l'Assemblée
nationale en première lecture**

**Texte adopté par le Sénat en
deuxième lecture**

Propositions de la Commission

« Pour l'application de l'article
14, les références au code de la
construction et de l'habitation sont
supprimées. »

AMENDEMENTS NON ADOPTES PAR LA COMMISSION

Article premier

Amendements présentés par M. Jean-Yves Le Bouillonec :

- I.- Avant l'alinéa 6 de cet article insérer les quatre alinéas suivants :

« IV A. - L'article L. 66-2 du code du domaine de l'État est ainsi rédigé :

« *Art. L. 66-2 – I.* - Lorsque l'État procède à l'aliénation d'immeubles de son domaine privé pour réaliser des programmes de logements, l'acheteur doit y réaliser des logements sociaux. Dans les communes visées à l'article L. 302-5 du code de la construction de l'habitation, 50 % au moins de la surface hors œuvre des immeubles réalisés doit être consacré à la réalisation de logements locatifs sociaux et 20 % dans les autres communes.

« Le prix de cession de la charge foncière correspondant aux logements locatifs sociaux ne peut excéder la valeur foncière de référence telle que définie au titre III du livre troisième du code de la construction et de l'habitation pour le financement du logement locatif social.

« II. — Les dispositions du IV A s'appliquent aux cessions d'immeubles appartenant aux entreprises publiques et aux établissements publics définis par décret. »

II. — Les pertes de recettes pour l'État résultant du I et du II sont compensées à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575A du code général des impôts

- Avant l'alinéa 6 de cet article, insérer les deux alinéas suivants :

« IV A. - La seconde phase du premier alinéa de l'article L. 66-2 du code du domaine de l'État est remplacée par deux phases ainsi rédigées :

« La différence entre la valeur du terrain telle qu'elle est estimée par le directeur des services fiscaux et le prix de cession est fixée à 25 % au moins de ladite valeur, pondérée par le rapport entre la surface hors œuvre nette affectée au logement locatif social et la surface hors œuvre nette totale du programme immobilier, sauf dans des zones délimitées par décret, dans lesquelles elle est fixée à 35 % au moins. »

II. — La perte de recettes pour l'État résultant du I ci-dessus 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 premier

Amendement présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonec :

Chaque année, le Gouvernement présentera au Parlement, un bilan retraçant l'ensemble des cessions réalisées par l'État, ses établissements publics et les sociétés dont il détient la majorité du capital et faisant apparaître leurs effets au regard des objectifs de réalisation de logement social.

Article 2

Amendement présenté par M. Gérard Hamel, rapporteur :

Supprimer les alinéas 4 et 5 de cet article.

Article 2 bis A

Amendement présenté par M. Franck Gilard :

I. - Compléter cet article par les quatre alinéas suivants :

« III. — Le b. du I bis de l'article 1384A du code général des impôts est ainsi rédigé :

« b. modalités de réalisation, notamment maîtrise des matériaux mis en œuvre à la construction et en fin de vie ; ».

« IV. — Le d. du I bis de l'article 1384A du code général des impôts est ainsi rédigé ; »

« d. utilisation d'énergie renouvelable et de matériaux renouvelables ou indéfiniment recyclables ; ».

II. — La perte de recettes pour les collectivités territoriales résultant du I, du III et du IV ci-dessus est compensée par une majoration à due concurrence de la dotation globale de fonctionnement.

III. — La perte de recettes pour l'État résultant du V ci-dessus 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 3 septies

Amendement présenté par M. Jean-Pierre Abelin :

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. »

Article additionnel avant l'article 4 bis A

Amendement présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonec :

Sauf délibération contraire du conseil régional, il est créé dans toutes les régions, avant le 1^{er} janvier 2007, un établissement public foncier régional.

Article additionnel avant l'article 4 quater A

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'État 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.

Article additionnel après l'article 4 quater A

Amendement présenté par M. Martial Saddier :

Après le 2 du I de l'article 1636B *sexies* du code général des impôts, est inséré un 2 *bis* ainsi rédigé :

« 2 *bis*. Le produit de la taxation des cessions de terrains constructibles prévu par l'article 4 *septies*, le produit de la majoration de la valeur locative des terrains constructibles prévu par l'article 4 *quinquies* de la présente loi, doit être exclusivement affecté à la politique de logement et de foncier de la collectivité opérante. »

Article 4 quinquies

Amendements présentés par M. Martial Saddier :

- Dans l'alinéa 2 de cet article, supprimer les mots : « , dans les communes de plus de 3500 habitants, ». [*retiré*]
- Dans l'alinéa 8 de cet article, substituer aux mots : « 1000 mètres carrés », les mots : « 500 mètres carrés ».
- Supprimer l'alinéa 14 de cet article.

Article 4 septies

Amendements présentés par M. Jean-Yves Le Bouillonec :

- Rétablir cet article dans le texte suivant :

I. — Le titre III du livre troisième du code de l'urbanisme est complété par un chapitre III ainsi rédigé :

« *Chapitre ...*

« *Participation des propriétaires de terrains*

« *Art. L.*- Dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme, il est institué une participation des propriétaires de terrain aux charges publiques engendrées par l'urbanisation. Le conseil municipal fixe le niveau de la participation à laquelle sont soumis ces derniers lorsqu'ils vendent un terrain rendu constructible après son acquisition. Ce niveau ne peut être supérieur à un tiers de la différence existant entre la valeur vénal du terrain lors de son aliénation et la valeur vénale établie dans l'année précédent la décision de son classement en zone constructible. La délibération fait l'objet d'un affichage en mairie.

« Cette participation est exigée à l'occasion de l'aliénation à titre onéreux d'un terrain visé à l'alinéa précédent, sous forme de contribution financière ou, en accord avec le propriétaire, sous forme d'apports de terrains.

« Les valeurs vénales mentionnées au premier alinéa sont évaluées par le directeur des services fiscaux ; l'évaluation est transmise à la commune et au propriétaire du terrain. »

« II. — Les dispositions du paragraphe I s'appliquent aux terrains rendus constructibles à compter de la date de publication de la présente loi. »

III. — La perte de recettes pour l'État résultant du I ci-dessus 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. *[sans objet]*

- Rétablir cet article dans le texte suivant :

I. — Il est rétabli, au début du titre III du livre III du code de l'urbanisme, un chapitre premier ainsi rédigé :

« *Chapitre 1^{er}*

« *Prélèvement sur la plus-value réalisée lors de la cession de terrains rendus constructibles.*

« *Art. L. 331-1.* — Il est institué au profit des communes un prélèvement sur les plus-values réalisées lors de la cession à titre onéreux de terrains, bâtis ou non bâtis, situés en dehors des parties urbanisées de la commune, 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 urbanisme ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone constructible et qui sont aliénés après l'intervention de l'acte ayant approuvé, modifié ou révisé le document d'urbanisme et ayant eu pour effet de les classer dans les zones mentionnées ci-dessus.

« Ce prélèvement, dont la perception est confiée au service des impôts, est fixé à 20 % de la plus-value réalisée. Celle-ci est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition par le cédant.

« Le prélèvement est dû par le propriétaire d'un terrain constructible situé dans les secteurs visés au premier alinéa à l'occasion de l'aliénation du terrain. Il est exigible sous forme de contribution financière ou, en accord avec le propriétaire, sous forme d'apports de terrains. Dans ce cas, la valeur des terrains apportés est fixée, à défaut d'accord amiable, par la juridiction compétente en matière d'expropriation.

« Le produit de ce prélèvement est affecté à la section d'investissement du budget de la commune et à hauteur d'un pourcentage défini par décret à l'établissement public foncier lorsqu'il existe.

« Le prélèvement acquitté est déduit des participations prévues aux articles L. 311-4, L. 332-9 et L. 332-11-1. Il est également déduit du montant de la taxation des plus-values immobilières exigible au titre de l'impôt sur le revenu ou de l'impôt sur les sociétés.

« *Art. L. 311-2.* — Le prélèvement n'est pas dû :

« 1° En cas de cession d'un terrain sur lequel le cédant a édifié une construction pour lui-même ;

« 2° En cas de cession d'un terrain en vue de la réalisation d'une construction pour lui-même d'un ascendant ou d'un ascendant direct du cédant ; toutefois, en cas de revente du terrain avant construction ou de revente, dans un délai de neuf ans à compter de la cession, du terrain portant la construction, le prélèvement est exigible à l'occasion de la nouvelle cession ;

« 3° En cas de cession, 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 mentionné à l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation.

« *Art. L. 331-3.* — Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent chapitre. »

II. — La perte de recettes pour l'État résultant du I ci-dessus 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. *[sans objet]*

Amendement présenté par M. Martial Saddier :

Rétablir cet article dans le texte suivant :

I. — Après l'article 1528 du code général des impôts, il est inséré un article 1529 ainsi rédigé :

« 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.

« 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 l'article 150U, et par les contribuables qui ne sont pas fiscalement domiciliés en 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 150U.

« 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 150VA.

« 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 150VG.

« 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 150VG sont applicables.

« V. — La taxe est versée lors du dépôt de la déclaration prévue au IV. Les dispositions des I et II de l'article 150VF, du second alinéa du I et des II et III de l'article 150VH, et de l'avant-dernier alinéa du I de l'article 244 *bis* A, sont applicables.

« VI. — La délibération prévue au I est modifiée aux services des impôts au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit cette délibération. »

II. — Le II de l'article 1379 du même code est complété par un 4° ainsi rédigé :

« 4° Taxe forfaitaire sur les terrains rendus constructibles. »

III. — *Non modifié*.....

IV. — Les dispositions du présent article s'appliquent aux cessions intervenues à compter du 1^{er} octobre 2006. *[retiré]*

Amendement présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonnet :

Rétablir cet article dans le texte suivant :

I- Après l'article 1528 du code général des impôts, il est inséré un article 1529 ainsi rédigé :

« *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.

« 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 150U, et par les contribuables qui ne sont pas fiscalement domiciliés en 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 150U.

« 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 150VA.

« 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 150VG.

« 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 150VG sont applicables.

« V. - La taxe est versée lors du dépôt de la déclaration prévue au IV. Les dispositions des I et II de l'article 150VF, 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.

« VI. - La délibération prévue au I est notifiée services des impôts au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit cette délibération. Elle prend effet à compter du premier jour du troisième mois qui suit cette délibération. »

II. - Le II de l'article 1379 du même code est complété par un 4° ainsi rédigé :

« 4° Taxe forfaitaire sur les terrains rendus constructibles. »

III. - Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article. Ce décret précise notamment les obligations incombant aux cédants.

IV - Les dispositions du présent article s'appliquent aux cessions intervenues à compter du 1^{er} octobre 2006. *[sans objet]*

Article additionnel avant l'article 5

Amendements présentés par M. Jean-Yves Le Bouillonnet :

- Chaque année le Gouvernement remet un rapport au Conseil national de l'habitat sur l'évolution des demandeurs de logements sociaux au niveau national et par zone géographique.

- 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.

Article 5

Amendement présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonnet :

I. - Dans l'alinéa 2 de cet article, substituer aux mots : « faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine », les mots : « situés en zone urbaine sensible mentionnée 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 ainsi que dans les quartiers faisant l'objet d'un grand projet de ville ou d'une opération de renouvellement urbain ».

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 :

I. - Dans l'alinéa 2 de cet article, après les mots : « 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 », insérer les mots : « ou dans les zones définies par l'article 2 de la loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux ».

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-Yves Le Bouillonnet :

I. - Compléter l'alinéa 2 de cet article par les mots : « ainsi que dans les quartiers prioritaires des contrats urbains de cohésion sociale ».

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.

Article 5 bis B

Amendements présentés par M. Jean-Yves Le Bouillonec :

- Supprimer cet article.
- Supprimer l'alinéa 8 de cet article.
- Compléter l'alinéa 8 de cet article par les mots : « sous réserve, concomitamment d'une offre locative sociale équivalente ».

Article additionnel avant l'article 6

Amendement présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonec :

Chaque année, le Gouvernement remet au Parlement un rapport sur l'impact des aides à la personne sur la solvabilité de ses bénéficiaires.

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 au *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. » *[sans objet]*

• 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. - 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. »

II. - La première phrase du quatrième alinéa de l'article L. 542-2 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. »

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. »

IV. La perte de recettes pour l'Etat résultant des dispositions du I ci-dessus est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle à la taxe prévue par l'article 1001 du code général des impôts. *[sans objet]*

Amendements présentés par M. Jean-Yves Le Bouillonec :

• 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. – Le code de la sécurité sociale est ainsi modifié :

1° L'article L. 542-5-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« L'allocation de logement est versée mensuellement. Les personnes remplissant les conditions de l'aide ne peuvent en être privées. Au cas où l'allocation mensuelle est d'un montant inférieur à un seuil fixé par décret, elle peut être versée par trimestre échu. »

2° Après l'article L. 831-4-1, il est inséré un article L. 831-4-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 831-4-2. - L'allocation de logement est versée mensuellement. Les personnes remplissant les conditions de l'aide ne peuvent en être privées. Au cas où l'allocation mensuelle est d'un montant inférieur à un seuil fixé par décret, elle peut être versée par trimestre échu. »

II. – 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 mensuellement. Les personnes remplissant les conditions de l'aide ne peuvent en être privées. Au cas où l'allocation mensuelle est d'un montant inférieur à un seuil fixé par décret, elle peut être versée par trimestre échu. »
[sans objet]

Amendement présenté par M. Jean-Pierre Abelin :

I. - Le code de la sécurité sociale est ainsi modifié :

1° Après l'article L. 542-5-1, il est inséré un article L. 542-5-2 ainsi rédigé :

« 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. »

2° Après l'article L. 831-4-1, il est inséré un article L. 831-4-2 ainsi rédigé :

« 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. »

3° Après l'article L. 351-3-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 831-4-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 351-3-2. – 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. »

II. La perte de recettes pour l'Etat résultant des dispositions du I ci-dessus est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle à la taxe prévue par l'article 1001 du code général des impôts. *[sans objet]*

Article 6

Amendements présentés par M. Jean-Yves Le Bouillonnet :

- Compléter l'alinéa 6 de cet article par la phrase suivante :

« 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 ».

- Compléter cet article par l'alinéa suivant :

« Il est créé un fonds mutualiste pour garantir les risques locatifs pour le parc locatif privé conventionné et le parc locatif social. Son fonctionnement et son financement sont fixés par décret. »

Article 7 bis

Amendements présentés par M. Jean-Yves Le Bouillonnet :

- Rédiger ainsi le I de cet article :

« I. - Le *h* du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est supprimé. »

- Rédiger ainsi le I de cet article :

« I. - Le *h* du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les logements visés aux premier et deuxième alinéas du présent *h*, acquis ou construits à compter de la date de publication de la présente loi, le bénéfice de la déduction définie au présent *h* 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 au moins 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 et les ressources du locataire appréciées à la date de conclusion du bail ne doivent pas excéder des plafonds fixés par décret. »

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.

Article additionnel après l'article 7 septies

Amendement présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonnet :

I. - À compter du 1^{er} janvier 2006, il est institué un fonds dénommé « Fonds de garantie contre les risques locatifs » ayant pour objet de prendre en charge, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État, les loyers impayés aux bailleurs louant un local à usage d'habitation soumis 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.

II. - Le financement du fonds repose sur une convention nationale passée, sous l'égide de l'Etat, entre la Caisse des Dépôts et Consignations et l'Union d'économie sociale, définissant notamment le montant et les modalités de leurs concours financiers respectifs. Il est également

abondé par les intérêts tirés du placement des dépôts de garantie visés à l'article 22 de la loi n° 89-462 précitée.

III - Les pertes de recettes pour l'Etat résultant du II sont compensées à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

Article 7 nonies

Amendements présentés par M. Jean-Yves Le Bouillonec :

- Après l'alinéa 6 de cet article, insérer l'alinéa suivant :

« Les services compétents en matière d'hygiène et de santé peuvent réaliser des visites pour vérifier la conformité effective du logement aux caractéristiques de décences visées au 3. Tout propriétaire bailleur qui se rendra coupable de fausse déclaration pour l'attribution du permis de mise en location, ou qui aura mis en location un logement visé par le présent article sans permis de mise en location est passible d'une amende de 5 000 euros pour une première infraction, et de 50 000 euros en cas de récidive dans les cinq années suivant une première condamnation. »

- Au début de l'alinéa 9 de cet article, substituer aux mots : « Les communes de plus de 50 000 habitants » les mots : « Les communes de plus de 15 000 habitants ».

- Compléter cet article par les neuf alinéas suivants :

« A titre expérimental et pour une durée de cinq ans, les communes et les établissements de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat peuvent soumettre toute division par lots d'un immeuble comprenant au moins cinq locaux à usage d'habitation à la délivrance d'un permis de mise en copropriété.

« Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale détermine, par délibération motivée, les formes, conditions et délais d'instruction et de délivrance du permis de mise en copropriété.

« Le permis est délivré par le maire au nom de la commune. Lorsqu'une commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer cette compétence qui est alors exercée par le président de l'organe délibérant 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. Pour l'instruction des documents visés au présent chapitre, le maire ou, s'il est compétent, le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut déléguer sa signature aux agents chargés de l'instruction des demandes.

« Toute demande de permis de mise en copropriété est déposée à la mairie. Dans les cas où la commune a délégué ses compétences à un établissement public de coopération intercommunale, le maire conserve un exemplaire de la demande et transmet les autres exemplaires au président de l'établissement public compétent dans la semaine qui suit le dépôt.

« Toute personne souhaitant obtenir un permis de mise en copropriété doit assortir sa demande d'un dossier présentant l'état de l'immeuble au regard de normes techniques et environnementales définies par décret ainsi que les contrats de location des logements loués.

« Préalablement à la délivrance du permis de mise en copropriété, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale recueille l'avis des organisations représentatives des locataires et des organisations représentatives des bailleurs concernés.

« L'autorité compétente peut refuser de délivrer le permis de mise en copropriété si l'immeuble ne répond pas à des normes techniques et environnementales définies par décret en Conseil d'État, si la mise en copropriété de l'immeuble va à l'encontre des objectifs définis dans le programme local de l'habitat, en particulier au titre de la mixité sociale, ou si les locataires ou occupants de bonne foi des locaux d'habitation ne disposent pas d'un contrat de location d'au moins six ans à compter de la date de demande du permis.

« Un décret fixe la liste des communes et des établissements publics de coopération intercommunale concernés.

« Dans un délai de six mois avant le terme de l'expérimentation, le Gouvernement remet au Parlement un rapport d'évaluation assorti des observations des communes et établissements publics de coopération intercommunale concernés. »

Article 8

Amendements présentés par M. Jean-Yves Le Bouillonec :

- Supprimer cet article.
- Après l'alinéa 4 de cet article, insérer l'alinéa suivant :

« Pour l'exécution des missions de service public dans les conditions les plus satisfaisantes, les offices publics de l'habitat sont habilités, selon les besoins, à employer des personnels de droit privé régis par le code du travail, à créer ou maintenir, par dérogation à l'article 3 de la loi n° 83-634 du 13 juillet 1983, et par délibération de leur conseil d'administration, des emplois publics devant être obligatoirement pourvus par des fonctionnaires. Les fonctionnaires ainsi recrutés ou maintenus en fonction par les offices publics de l'habitat relèvent de la loi n° 83-634 du 13 juillet 1983 et de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984. Ils sont régis par les statuts particuliers des cadres d'emploi de la fonction publique territoriale. »

Article additionnel après l'article 8 ter

Amendement présenté par M. Jean-Pierre Abelin :

I. - Après le dixième alinéa de l'article L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation, est inséré un 9° ainsi rédigé :

« 9° - vendre aux organismes énumérés par l'article L. 411-2 du CCH par contrat de vente d'immeuble à construire prévu par les articles L.261-1 et suivants du CCH des ouvrages de bâtiments, ou les acquérir auprès de ces organismes par le contrat de vente d'immeuble à construire cité plus haut. »

II. - Après le onzième alinéa de l'article L. 422-2 du même code, est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« - de vendre aux organismes énumérés par l'article L. 411-2 du CCH par contrat de vente d'immeuble à construire prévu par les articles L.261-1 et suivants du CCH des ouvrages de bâtiments, où les acquérir auprès de ces organismes par le contrat de vente d'immeuble à construire cité plus haut. »

III. - Après le onzième alinéa de l'article L. 421-1 du même code, est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« - de vendre aux organismes énumérés par l'article L.411-2 du CCH par contrat de vente d'immeuble à construire prévu par les articles L.261-1 et suivants du CCH des ouvrages de

bâtiments, où les acquérir auprès de ces organismes par le contrat de vente d'immeuble à construire cité plus haut. » *[retiré]*

Article 8 septies A

Amendements présentés par M. Jean-Yves Le Bouillonec :

- Rédiger ainsi cet article :

« Après l'article L. 353-10 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 353-10-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 353-10-1.*-Lorsqu'un bailleur ne souhaite pas renouveler la convention conclue en application de l'article L. 351-2, il prévient le maire de la commune concernée deux mois avant l'échéance de la convention, sous peine d'entraîner sa reconduction de plein droit.

« Le maire peut s'opposer au non renouvellement de la convention, si la diminution de l'offre locative sociale qu'il provoque porte atteinte à la mixité sociale ou aux objectifs définis dans le programme local de l'habitat, si la commune est membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, ou met en cause le respect des obligations résultant de l'article L. 302-5.

« En cas d'opposition au non renouvellement de la convention, le maire doit proposer au bailleur de vendre son bien à un organisme d'habitation à loyer modéré. Si le bailleur n'a pas procédé à des travaux de réhabilitation des logements au cours des cinq dernières années, une décote pouvant atteindre jusqu'à 35 % de l'évaluation faite par le service des domaines est appliquée au bénéfice de l'organisme d'habitation à loyer modéré. »

- Dans la première phrase de l'alinéa 2 de cet article, substituer aux mots : « la conclusion des conventions mentionnées au 3° de l'article L. 351-2 lorsque les logements ne bénéficient pas d'une subvention de l'État », les mots : « les logements financés à l'aide d'un prêt locatif à usage social ».

- Compléter cet article par l'alinéa suivant :

« Le maire peut s'opposer au non renouvellement de la convention si la diminution de l'offre locative sociale qu'il provoque porte atteinte à la mixité sociale ou aux objectifs définis dans le programme local de l'habitat, si la commune est membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, ou met en cause le respect des obligations résultant de l'article L. 302-5. »

Article 8 septies E

Amendement présenté par M. Gérard Hamel, rapporteur :

Supprimer cet article. *[retiré]*

Amendement présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonec :

Supprimer cet article. *[retiré]*

Article 8 septies F

Amendement présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonec :

Supprimer cet article.

Article additionnel avant l'article 8 septies

Amendements présentés par M. Jean-Yves Le Bouillonec :

- 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.

- Après l'article L. 2254-1 du code général des collectivités territoriales, est inséré un article L. 2254-2 ainsi rédigé :

« *Art. L. 2254-2.* - Le maire présente au conseil municipal ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale présente à son assemblée délibérante un rapport à la fin de son mandat sur la situation du logement locatif social destiné notamment à l'information des usagers.

« Ce rapport est présenté au plus tard six mois avant la fin du mandat.

« Le rapport et l'avis du conseil municipal ou de l'assemblée délibérante sont mis à disposition du public dans les conditions prévues à l'article L. 1411-13.

« Un décret fixe les indicateurs sociaux et économiques figurant obligatoirement dans le rapport prévu ci-dessus ainsi que s'il y a lieu, les autres conditions d'application du présent article. »

- I. - Après le 3° de l'article L. 2334-7 du code général des collectivités territoriales, est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« 3° *bis* Pour les communes compétentes en matière de politique du logement, une dotation de logement social destinée à tenir compte de l'effort des communes en matière de construction de logements locatifs sociaux visés à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. Sont exclues du bénéfice de cette dotation les communes ne rentrant pas dans le champ du premier alinéa de cet article. »

II. - Les conditions de répartition de cette dotation sont définies dans la loi de finances suivant la publication de la présente loi.

III. - Les pertes de recettes pour l'État 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. - Le I de l'article L. 2531-13 du code général des collectivités territoriales est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Ce prélèvement est majoré pour les communes dont le pourcentage de logements locatifs sociaux visés à l'article L. 302 5 du code de la construction et de l'habitation est inférieur à 15 %. »

II. - Les conditions de cette majoration sont définies dans la loi de finances suivant la publication de la présente loi.

• I. - Le cinquième alinéa (a) du I de l'article L. 5211-30 du code général des collectivités territoriales est complété par deux phrases ainsi rédigées :

« Un coefficient de pondération est affecté à cette dotation afin de tenir compte de l'effort réalisé par l'établissement en matière de construction de logements locatifs sociaux tels que définis à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. Cette disposition s'applique aux seuls établissements compétents en matière de politique du logement. »

II. - Les modalités d'application du présent article sont définies dans loi de finances suivant la publication de la présente loi.

III. - 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. - Le VI de l'article 1609 nonies C du code général des impôts est ainsi modifié :

1° La troisième phrase du premier alinéa est ainsi rédigée :

« Elle est répartie en tenant compte prioritairement de l'importance de la population, du potentiel fiscal par habitant et du nombre de logements locatifs sociaux. »

2° Après le septième alinéa (b), il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« c) du nombre de logements locatifs sociaux comptabilisés sur la commune. »

• 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 dont la population est au moins égale à 1 500 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. »

• 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'Ile-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. 302-8 du code de la construction de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Dans les communes mentionnées dans la première phrase de l'article L. 302-5, les projets portant sur la construction ou la réhabilitation d'un nombre de logements supérieurs à dix-neuf ne sont autorisés que s'ils comportent une proportion minimale de 20 % de logement sociaux au sens du même article L. 302-5. »

• Le premier alinéa de l'article L. 302-8 du code de la construction de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Dans les communes mentionnées dans la première phrase de l'article L. 302-5, les projets portant sur la construction ou la réhabilitation d'un nombre de logements supérieurs à neuf ne sont autorisés que s'ils comportent une proportion minimale de 20 % de logement sociaux au sens du même article L. 302-5. »

- « Dans le quatrième alinéa de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, substituer aux mots : « peut conclure », le mot : « conclut ».

Article 8 septies

Amendements présentés par M. Jean-Yves Le Bouillonnet :

- Avant l'alinéa 1 de cet article, insérer les deux alinéas suivants :

Après l'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation, est inséré un article L. 302-6-1 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 d'intégration et d'un coefficient égal à 0.5 pour les prêts locatifs sociaux. »

- Avant l'alinéa 1 de cet article, insérer les deux alinéas suivants :

Après l'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation, est inséré un article L. 302-6-1 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 d'intégration et les logements financés par une subvention de l'Agence nationale de l'habitat dans le cadre des programmes sociaux thématiques, et d'un coefficient égal à 0.5 pour les prêts locatifs sociaux. Cette disposition s'applique aux logements financés après le 1^{er} juillet 2006. »

- Avant l'alinéa 1 de cet article, insérer les deux alinéas suivants :

Après l'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation, est inséré un article L. 302-6-1 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, 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 après le 1^{er} juillet 2006. »

- Supprimer les alinéas 3 à 11 de cet article.

- Substituer aux alinéas 5 à 13 de cet article, les cinq alinéas suivants :

« 2° L'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

a) 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, ».

b) Dans le deuxième alinéa, la somme : « 152,45 euros » est remplacée par la somme : « 762,25 euros ».

c) 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 ».

d) Dans le cinquième alinéa, la somme : « 3 811,23 euros » est remplacée par la somme : « 3 000 euros ».

- Supprimer les alinéas 30 à 40 de cet article.

Article additionnel avant l'article 9

Amendements présentés par M. Jean-Yves Le Bouillonec :

• A - La loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement est ainsi modifiée :

I.- Le dernier alinéa de l'article 4 est supprimé.

II.- L'article 6 est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est ainsi rédigé :

« Le plan départemental institue un fonds de solidarité pour le logement destiné à accorder 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} 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. Le plan définit les critères d'éligibilité aux aides du fonds et précise ses conditions d'intervention, en veillant au respect des priorités définies à l'article 4. Ces critères ne peuvent reposer sur d'autres éléments que le niveau de ressources des personnes et l'importance et la nature des difficultés qu'elles rencontrent. »

2° Le dernier alinéa est supprimé.

III - Les deux premiers alinéas de l'article 6-3 sont ainsi rédigés :

« Le financement du fonds de solidarité pour le logement est assuré par l'État et le département. La participation du département est au moins égale à celle de l'État.

« Électricité de France et les distributeurs d'électricité, Gaz de France et les distributeurs de gaz, France Télécom et les opérateurs de services téléphoniques ainsi que les distributeurs d'eau participent au financement du fonds de solidarité pour le logement. »

IV - L'article 6-4 est ainsi rédigé :

« *Art. 6-4* - Le fonds de solidarité pour le logement peut être constitué sous la forme d'un groupement d'intérêt public. Sa gestion comptable et financière peut être déléguée à un organisme de sécurité sociale, une association agréée à cet effet. »

V - L'article 7 est supprimé.

VI - L'article 8 est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Ce décret précise notamment les délais maximum d'instruction de la demande d'aide au fonds de solidarité pour le logement, détermine les principales règles de fonctionnement, les conditions de recevabilité des dossiers, les formes et modalités d'intervention que doivent respecter les fonds de solidarité pour le logement. »

B - Les pertes de recettes pour l'Etat résultant du A 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.

• 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 Bouillonnet :

Supprimer cet article.

Article 10

Amendement présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonnet :

Supprimer cet article.

Avant l'article 11 A

Amendement présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonnet :

L'article 65 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales est abrogé.

Article 11

Amendement présenté par M. Jean-Pierre Abelin :

• Après la deuxième phrase de l'alinéa 3 de cet article, insérer la phrase suivante : « La saisine de ce fonds a pour effet de suspendre, jusqu'à la notification de la décision, toute procédure ayant pour but l'interruption de la fourniture d'énergie. » *[retiré]*

• Dans la dernière phrase de l'alinéa 3 de cet article, substituer au mot : « huit », le mot : « quinze » et au mot : « cinq », le mot : « dix ».

Article 11 bis

Amendement présenté par M. Gérard Hamel, rapporteur :

A la fin de l'alinéa 2 de cet article, substituer aux mots : « d'énergie calorifique », les mots : « de chaleur ». *[retiré]*

Amendement présenté par Mme Chantal Brunel :

A la fin de l'alinéa 2 de cet article, après le mot : « calorifique », insérer les mots : « ainsi que la fourniture de chaleur lorsqu'elle est produite au moins à 50 % à partir d'énergies renouvelables provenant en particulier de la biomasse, de la géothermie et de la valorisation énergétique des déchets et d'énergie de récupération ». *[retiré]*

Amendement présenté par M. Michel Raison :

A la fin de l'alinéa 2 de cet article, après le mot : « calorifique », insérer les mots : « , d'énergie calorifique ainsi que la fourniture de chaleur lorsqu'elle est produite au moins à 50 % à

partir d'énergies renouvelables provenant en particulier de la biomasse, de la géothermie et de la valorisation énergétique des déchets et d'énergie de récupération ». *[retiré]*

Amendement présenté par M. Jean-Pierre Abelin :

Dans l'alinéa 3 de cet article, supprimer les mots : « provenant de la biomasse ». *[retiré]*

Article additionnel après l'article 16

Amendement présenté par M. Antoine Herth :

Après l'article L. 112-16 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 112-16-1 ainsi rédigé :

« *Art. L.112-16-1* - Le propriétaire, le locataire ou l'exploitant d'un fonds, qui provoque un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage, est de plein droit responsable des conséquences de ce trouble. »

Article additionnel avant l'article 27

Amendement présenté par M. Jean-Pierre Abelin :

I. - Après l'article L. 313-6 du code monétaire et financier, il est inséré une sous-section 4 ainsi rédigée :

« *Sous-section 4*

« *Répertoire national des crédits aux particuliers
pour des besoins non professionnels*

« *Art. L. 313-6-1*. - Il est institué un répertoire 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 accordés à chaque emprunteur, et notamment le montant, le taux effectif global et l'échéancier de remboursement. Les établissements prêteurs transmettent à la Banque de France les modifications des conditions du crédit.

« L'inscription est conservée pendant toute la durée d'exécution du contrat.

« 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 avec l'accord écrit préalable du souscripteur.

« Un règlement du comité de la réglementation bancaire, pris après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés et du comité visé à l'article L. 614-1, 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'État déterminent les conditions d'application de cet article. »

II. - La perte de recettes pour l'État résultant des dispositions du I ci-dessus est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle prévue à l'article 1001 du code général des impôts.

N° 3089 Rapport de M. Gérard Hamel sur le projet de loi, adopté avec modifications par le sénat en deuxième lecture, portant engagement national pour le logement (n° 3072)