



TEXTE ADOPTÉ n° **581 rectifié**

« Petite loi »

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DOUZIÈME LÉGISLATURE

SESSION ORDINAIRE DE 2005-2006

6 juin 2006

PROJET DE LOI

MODIFIÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE
EN DEUXIÈME LECTURE,

portant engagement national pour le logement.

L'Assemblée nationale a adopté le projet de loi dont la teneur suit :

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** rectifié, **2771, 2765** et T.A. **533**.
2^{ème} lecture : **3072** et **3089**.

TITRE I^{ER}
**MOBILISATION DE LA RESSOURCE FONCIÈRE
POUR LA RÉALISATION DE LOGEMENTS**

CHAPITRE I^{ER}
Faciliter la réalisation de logements sur les terrains publics

Article 1^{er}

I à III. – *Non modifiés*

IV. – 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^o et 5^o 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 permanentes d'accueil des gens du voyage mentionnées au premier alinéa du II de l'article 1^{er} de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

« – dans les départements d'outre-mer, les logements locatifs sociaux bénéficiant d'une aide de l'État. »

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

Article 2

I A. – *Non modifié*

I. – Après l'article L. 123-12 du même code, il est inséré un article L. 123-12-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 123-12-1. – Cinq 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 cinq ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision. »

II. – *Supprimé*

III. – *Non modifié*.....

III bis. – *Supprimé*

III ter (nouveau). – Le deuxième alinéa de l'article L. 124-2 du même code est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Elles précisent les secteurs où le raccordement aux différents réseaux des constructions diffuses est pris en charge intégralement par le propriétaire et les secteurs où les opérations de lotissement bénéficient de réseaux installés au droit de propriété par la commune qui peut instaurer la participation pour voirie et réseaux. »

IV. – *Non modifié*

IV bis (nouveau). – Dans la dernière phrase de l'article 54 de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, après le mot : « mentionné », le mot : « à » est remplacé par les mots : « au premier alinéa de ».

V à VII. – *Non modifiés*.....

VIII. – *Supprimé*

IX. – *Non modifié*

X. – 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 deuxième phrase du premier alinéa de l'article L. 123-6, les mots : « ainsi qu'aux représentants de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et » sont remplacés par les mots : « ainsi qu'au président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et, si ce n'est pas la même personne, à celui de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat dont la commune est membre et aux représentants » ;

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. – Les dispositions du X 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

..... Conforme.....
.....

CHAPITRE III

Sécuriser les autorisations d'urbanisme et les constructions existantes

Article 3 A

I. – L'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme est ratifiée.

II. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Le deuxième alinéa de l'article L. 111-5-2, dans sa rédaction résultant de l'article 3 de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 précitée, est supprimé à partir du 1^{er} juillet 2007 ;

2° Le second alinéa de l'article L. 421-4, dans sa rédaction résultant de l'article 15 de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 précitée, est ainsi rédigé :

« Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable. » ;

3° L'article L. 424-5, dans sa rédaction résultant de l'article 15 de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 précitée, 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. » ;

4° Après le cinquième alinéa (*d*) de l'article L. 422-2, dans sa rédaction résultant de l'article 15 de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 précitée, il est inséré un *e* ainsi rédigé :

« *e*) Les logements construits par des sociétés de construction dans lesquelles l'État détient la majorité du capital. » ;

5° L'article L. 425-4, dans sa rédaction issue de l'article 15 de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 précitée, est abrogé ;

6° Dans la première phrase du premier alinéa de l'article L. 442-8, dans sa rédaction résultant de l'article 15 de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 précitée, les mots : « ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable » sont supprimés ;

7° L'article L. 443-4, dans sa rédaction résultant de l'article 15 de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 précitée, 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. » ;

8° Dans le premier alinéa de l'article L. 443-15-1, dans sa rédaction résultant de l'article 30 de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 précitée, les références : « de l'article

L. 421-3 et du titre V du livre IV » sont remplacées par la référence : « du titre III du livre IV ».

Article 3 B (nouveau)

Dans le premier alinéa de l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, le mot : « livre » est remplacé par le mot : « code ».

.....
Article 3 bis

..... Supprimé

.....
Article 3 septies

..... Conforme

CHAPITRE IV

Améliorer les outils d'acquisition foncière

Article 4

I à III. – *Non modifiés*

IV. – *Supprimé*

Articles 4 bis A et 4 bis B

..... Conformes

.....
Article 4 ter B

I. – *Non modifié*

II. – Le Gouvernement transmet au Parlement, dans un délai de cinq ans à compter de la promulgation de la présente loi, un rapport établissant un bilan d'application de l'article L. 327-1 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE V

Accroître la transparence du marché foncier

Article 4 *ter*

..... Conforme

CHAPITRE VI

Soutenir la construction de logements dans les communes

Article 4 *quater* A

I. – La deuxième phrase du premier alinéa 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 ».

II (*nouveau*). – Le dernier alinéa du 2° du V du même article 1609 *nonies* C est complété par une phrase ainsi rédigée :

« 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 la deuxième phrase du premier alinéa du présent 2°. »

.....

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 : « , qui ne peut excéder 0,76 € » sont remplacés par les montants : « de 0,50 €, 1 €, 1,50 €, 2 €, 2,50 € ou 3 € » ;

2° *Supprimé* ;

2° *bis* Après le deuxième alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« 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 fixer la majoration 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.

« La majoration visée au deuxième alinéa ne peut excéder 3 % d'une valeur forfaitaire moyenne au mètre carré définie par décret en Conseil d'État et représentative de la valeur moyenne du terrain selon sa situation géographique. » ;

3° Après le deuxième alinéa, sont insérés cinq alinéas ainsi rédigés :

« Les dispositions des deuxième à cinquième alinéas 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 situés dans le périmètre d'une zone d'aménagement concerté ou pour lesquels un permis de construire, un permis d'aménager ou une autorisation de lotir a été obtenu ; toutefois, la majoration est rétablie rétroactivement en cas de péremption du permis de construire, du permis d'aménager ou de l'autorisation de lotir ;

« – aux parcelles supportant une construction passible de la taxe d'habitation. » ;

4° Dans la deuxième phrase du dernier alinéa, les mots : « en cas de révision ou de modification des documents d'urbanisme » sont supprimés.

II et III. – *Non modifiés*

Article 4 *sexies*

..... Conforme.....

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 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 de cession, 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 troisième ou du quatrième alinéa du II du présent article, aucune

déclaration ne doit être déposée. L'acte de cession soumis à la formalité fusionnée ou présenté à l'enregistrement précise, sous peine de refus de dépôt ou de la formalité d'enregistrement, la nature et le fondement de cette exonération ou de cette absence de taxation. 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 s'applique aux cessions réalisées à compter du premier jour du troisième mois qui suit la date à laquelle cette délibération est intervenue. Elle est notifiée aux services fiscaux au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit la date à laquelle elle est intervenue. À défaut, la taxe n'est pas due. »

II. – Le II de l'article 1379 du même code est complété par un 4° ainsi rédigé :

« 4° Taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de 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} janvier 2007.

Article 4 *octies*

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.

TITRE II DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS ET ACCÈS AU LOGEMENT

CHAPITRE I^{ER}

Favoriser l'accès à la propriété

Article 5

Le I de l'article 278 *sexies* du code général des impôts est complété par un 6 ainsi rédigé :

« 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 ou entièrement situés à une distance de moins de 500 mètres de la limite de ces quartiers. »

Article 5 bis A

I. – L'article L. 443-12 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« *Art. L. 443-12.* – Le prix de vente est fixé par l'organisme propriétaire, après avis du maire de la commune d'implantation du logement vendu.

« Si le maire n'a pas répondu dans un délai de deux mois, son avis est réputé favorable.

« Lorsque l'acquéreur est une personne physique, le prix fixé en application de la délibération mentionnée à l'article L. 443-7 peut être inférieur ou supérieur de 35 % à l'évaluation faite par le service des domaines, en prenant pour base le prix d'un logement comparable libre d'occupation.

« 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 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. »

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 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 supérieur au prix d'acquisition, mais inférieur à l'évaluation actualisée, il est tenu de verser à l'organisme d'habitations à loyer modéré une somme représentant la différence entre le prix d'acquisition et le prix de revente.

« Ces prix s'entendent hors frais d'acte et accessoires à la vente.

« 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.

« À peine de nullité, le contrat de vente entre l'acquéreur et l'organisme d'habitations à loyer modéré comporte la mention de ces obligations. »

III (*nouveau*). – L'article L. 443-15 du même code est ainsi rédigé :

« *Art. L. 443-15.* – En cas de vente réalisée 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 précitée ne s'appliquent pas à l'organisme d'habitations à loyer modéré vendeur. »

Article 5 bis B

I. – Après l'article L. 443-15-5 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré une section 2 *bis* ainsi rédigée :

« *Section 2 bis*

« Accession sociale à la propriété »

« *Art. L. 443-15-7.* – 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 dans la première phrase du troisième alinéa de l'article L. 312-1 du présent code, et les avances remboursables sans intérêt mentionnées au I de l'article 244 *quater* J du code général des impôts.

« 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.

« L'aide à l'accession sociale à la propriété prévue par la présente section est accordée à des ménages dont les ressources n'excèdent pas des plafonds définis par décret. Ces plafonds de ressources ne peuvent excéder ceux qui sont définis en application du 2^o de l'article L. 301-2 pour les logements ayant bénéficié d'une subvention de l'État.

« Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret. »

II (*nouveau*). – Avant le dernier alinéa du I de l'article 244 *quater* J du code général des impôts, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Jusqu'au 31 décembre 2010, le montant de l'avance remboursable sans intérêt est majoré d'un montant maximum de 15 000 € pour les opérations d'accession sociale à la propriété portant sur la construction ou l'acquisition de logements neufs et donnant lieu à une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par la commune d'implantation du logement dans les conditions prévues à l'article L. 312-2-1 du code de la construction et de l'habitation. Les ressources des ménages bénéficiaires de cette majoration doivent être inférieures ou égales aux plafonds de ressources permettant l'accès aux logements locatifs sociaux visés au I de l'article R. 331-1 du même code. »

III (*nouveau*). – Le II du présent article entre en vigueur le 1^{er} janvier 2007.

Article 5 bis

..... Conforme.....

Article 5 ter

I. – *Non modifié*

II. – Après l'article L. 443-15-2 du même code, il est inséré un article L. 443-15-2-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 443-15-2-1.* – Les dispositions de la présente section, à l’exception de celles de l’article L. 443-14, sont applicables aux logements locatifs sociaux des collectivités territoriales faisant l’objet de conventions conclues en application de l’article L. 351-2. Toutefois, lorsqu’une collectivité territoriale met en vente un logement conventionné vacant, elle doit l’offrir en priorité à l’ensemble des locataires de son patrimoine conventionné dans son territoire par la voie d’une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d’État. En outre, le surplus des sommes perçues par la collectivité territoriale au sens du quatrième alinéa de l’article L. 443-13 est affecté en priorité au financement de programmes nouveaux de construction de logements locatifs conventionnés, au développement d’une offre en places d’hébergement dans les établissements visés au 9° du I de l’article L. 312-1 du code de l’action sociale et des familles, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé de logements locatifs conventionnés, ou à des acquisitions de logements devant être conventionnés, en vue d’un usage locatif.

« Les dispositions de la présente section, à l’exception de celles de l’article L. 443-14, sont également applicables, dans les départements d’outre-mer, à la vente des logements locatifs sociaux des collectivités 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, au développement d’une offre en places d’hébergement dans les établissements visés au 9° du I de l’article L. 312-1 du code de l’action sociale et des familles, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d’habitations locatives sociales ou à des acquisitions de logements en vue d’un usage locatif social. »

Article 5 quater

..... Conforme

Article 5 quinquies

..... Suppression conforme

Article 5 sexies A (nouveau)

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 immobiliers 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, les conditions d'accès et les ressources du fonds de garantie mis en place à cet effet.

« III. – Les présentes dispositions seront également applicables aux départements et territoires d'outre-mer. »

Article 5 sexies

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. 443-6-2 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 sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété ont pour objet la détention, la gestion et l'entretien des immeubles ayant fait l'objet d'un apport par un organisme d'habitations à loyer modéré, en vue de leur division en fractions destinées à être louées à des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas, à leur entrée dans les lieux, les plafonds fixés en application des dispositions de l'article L. 441-1 et à être éventuellement attribuées en propriété aux associés.

« Les statuts de ces sociétés 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.

« *Art. L. 443-6-3.* – Les sociétés civiles immobilières régies par l'article L. 443-6-2 sont créées par les organismes d'habitations à loyer modéré à compétence locative visés à l'article L. 411-2. Ceux-ci peuvent, pour les immeubles apportés à ces sociétés civiles immobilières, bénéficier des prêts accordés en application de la réglementation sur les habitations à loyer modéré pour la construction, l'acquisition ou l'acquisition suivie de travaux d'amélioration d'immeubles.

« Les associés des sociétés civiles immobilières régies par l'article L. 443-6-2 sont les organismes mentionnés au premier alinéa et les locataires personnes physiques 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, à l'exception de l'article L. 442-5.

« Les logements libres de toute occupation compris dans les immeubles apportés aux sociétés civiles immobilières régies par l'article L. 443-6-2 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 existants et libres d'occupation dont les organismes d'habitations à loyer modéré à compétence locative mentionnés à l'article L. 411-2 sont propriétaires.

« *Art. L. 443-6-4.* – Un état descriptif de division délimite les diverses parties de l'immeuble social en distinguant celles qui sont communes de celles qui sont à usage privatif. Il fixe les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque lot.

« 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.

« 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 régies par l'article L. 443-6-2, 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 d'une société civile immobilière d'accession progressive à la propriété 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 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 d’accession progressive à la propriété ou, en cas de dissolution de celle-ci, devient locataire de l’organisme d’habitations à loyer modéré.

« *Art. L. 443-6-6.* – À la demande des locataires associés, l’associé-gérant d’une société civile immobilière régie par l’article L. 443-6-2 vend et rachète les parts sociales à leur valeur nominale non indexée.

« 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 loyer 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. 443-6-7.* – Les droits des locataires associés dans le capital social d’une société civile immobilière régie par l’article L. 443-6-2 doivent être proportionnels à la valeur des biens auxquels ils ont vocation par rapport à la valeur de l’ensemble.

« Les locataires 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.

« 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 L. 214-6 à L. 214-9 sont applicables aux sociétés régies par la présente section.

« *Art. L. 443-6-9.* – Le locataire associé ayant satisfait à toutes les obligations auxquelles il est tenu envers la société civile immobilière d'accession progressive à la propriété bénéficiant, lorsqu'il a acquis la totalité des parts du lot représentatif du logement qu'il occupe, de l'attribution en propriété de ce logement.

« L'attribution en propriété du logement a pour conséquence le retrait de l'intéressé de la société civile immobilière d'accession progressive à la propriété. Ce retrait est constaté par acte authentique signé par l'associé et par un représentant de l'associé-gérant.

« 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 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 d’une société civile immobilière d’accession progressive à la propriété, fixée par ses statuts, ne peut excéder vingt-cinq ans. Elle peut toutefois être prorogée par décision de l’assemblée générale statuant à la majorité des membres associés représentant au moins les deux tiers des voix.

« *Art. L. 443-6-11.* – La dissolution d’une société civile immobilière d’accession progressive à la propriété 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.

« 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 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 d’accession progressive à la propriété.

« *Art. L. 443-6-13.* – Un décret en Conseil d’État précise les conditions d’application de la présente section. » ;

4° L’article L. 443-7-1 est abrogé ;

4° *bis (nouveau)* À la fin du dernier alinéa de l’article L. 411-4, les mots : « , aux logements cédés ou apportés aux sociétés civiles immobilières régies par l’article L. 443-7-1 et devenus propriété de l’associé personne physique et aux loge-

ments dont l'usufruit a été détenu temporairement » sont supprimés ;

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. 472-1-7 ainsi rédigé :

« *Art. L. 472-1-7.* – 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, 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 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 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 progressive à la propriété effectuées dans les

conditions prévues aux articles L. 443-6-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation. » ;

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 effectués 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, le mot et la référence : « ou 5 » sont remplacés par les références : « , 5 ou 7 » ;

4° Le I de l'article 828 est complété par un 4° ainsi rédigé :

« 4° Les actes de dissolution et de partage des sociétés civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation. » ;

5° Après l'article 1584, il est inséré un article 1584 *ter* ainsi rédigé :

« *Art. 1584 ter.* – Les communes peuvent, par une délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A *bis*, exonérer de la taxe additionnelle aux droits d'enregistrement ou à la taxe de publicité foncière les cessions, autres que la première, de chacune des parts de sociétés civiles immobilières de capitalisation mentionnées à l'article L. 443-6-2 du code de la construction et de l'habitation représentatives de fractions d'immeubles.

« 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.* – Les départements peuvent, par une délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A *bis*, 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 A (nouveau)

I. – Après le premier alinéa du I de l'article 108 de la loi n° 2003-775 du 21 août 2003 portant réforme des retraites, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le plan d'épargne retraite populaire a également pour objet la constitution d'une épargne affectée à l'acquisition de la résidence principale de l'adhérent en accession à la première propriété mentionnée au premier alinéa du I de l'article 244 *quater* J du code général des impôts, à compter de la date de liquidation de sa pension dans un régime obligatoire d'assurance vieillesse ou à l'âge fixé en application de l'article L. 351-1 du code de la sécurité sociale, payable, à cette échéance, par un versement en capital. »

II. – L'article 163 *bis* du code général des impôts est ainsi rétabli :

« *Art. 163 bis.* – Pour l'établissement de l'impôt sur le revenu, le capital mentionné au deuxième alinéa du I de l'article 108 de la loi n° 2003-775 du 21 août 2003 portant réforme des retraites et versé à compter de la date de liquidation de la pension de l'adhérent dans un régime obligatoire d'assurance vieillesse ou à l'âge fixé en application de l'article L. 351-1 du code de la sécurité sociale, peut, sur demande expresse et irrévocable de leur bénéficiaire, être réparti par parts égales sur l'année au cours de laquelle le contribuable en a disposé et les quatre années suivantes.

« L'exercice de cette option est incompatible avec celui de l'option prévue à l'article 163-0 A. »

Articles 5 septies et 5 octies

.....Suppressions conformes

.....

Article 5 decies (nouveau)

Après l'article L. 424-2 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 424-3 ainsi rédigé :

« *Art. L. 424-3.* – Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent, dans des conditions fixées par décret, procurer

à des personnes de ressources modestes un logement en location avec promesse d'attribution de ce logement en propriété. »

CHAPITRE II

Développer l'offre locative privée à loyers modérés

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 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.

« 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.

« *I bis. –* 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.

« Un décret détermine les modalités d'application du présent *I bis*. Ce décret définit une procédure d'entrée en vigueur simplifiée des conventions.

« II. – Pour l'accomplissement de sa mission, l'Agence nationale de l'habitat dispose des ressources suivantes :

« 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 ;

« 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. – *Non modifié*.....

Article 6 bis

..... Conforme.....

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 septembre 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} octobre 2006, une déduction fixée à 30 % des revenus bruts des logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L. 321-4 du code de la construction et de l'habitation, pendant la durée d'application de cette convention.

« 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 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 d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés 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. – *Non modifié*.....

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 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* pendant la durée de l'engagement de location du logement.

« Pour l'application du premier alinéa, les personnes concernées, les investissements éligibles et les conditions d'application de cette déduction sont identiques à ceux prévus au *h*. L'engagement de location doit toutefois prévoir que le locataire est une personne autre qu'un ascendant ou descendant du

contribuable et que le loyer et les ressources du locataire appréciées à la date de conclusion du bail ne doivent pas excéder des plafonds fixés par décret à des niveaux inférieurs, pour les loyers, aux quatre cinquièmes de ceux mentionnés au troisième alinéa du *h*. L'engagement de location peut être suspendu, à l'issue d'une période de location d'au moins trois ans, pour mettre le logement à la disposition d'un ascendant ou descendant du contribuable. Ce dernier ne bénéficie pas, pendant la période de mise à disposition du logement, de la déduction au titre de l'amortissement. Cette période de mise à disposition du logement, qui ne peut excéder neuf ans, n'est pas prise en compte pour la durée de location minimale de neuf ans.

« Lorsque l'immeuble est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, le locataire doit être une personne autre qu'un des associés ou un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant d'un associé.

« 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.

« 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* du présent code.

« Pour un même logement, les dispositions du présent *l* sont exclusives de l'application de celles prévues aux *i*, *j* et *k*. »

II à V. – *Non modifiés*.....

VI. – A. – Les dispositions du *d* du 1° du I, du III et du IV s’appliquent à compter de l’imposition des revenus de l’année 2006.

B. – Les dispositions des *a*, *b* et *c* du 1° du I et des 2° et 3° du I s’appliquent aux logements acquis neufs ou en état futur d’achèvement à compter du 1^{er} septembre 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} septembre 2006 et que le contribuable transforme en logements 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 3° du I s’appliquent, dans les conditions prévues au premier alinéa, à compter du 1^{er} janvier 2006 à la condition que le contribuable opte pour le dispositif prévu au *h* du 1° du I de l’article 31 du code général des impôts dans sa rédaction issue du 1° du I du présent article.

C. – Les dispositions du II s’appliquent aux souscriptions en numéraire au capital initial ou aux augmentations de capital réalisées à compter du 1^{er} septembre 2006.

Article 7 *ter*

..... Conforme.....
.....

CHAPITRE III

Lutter contre l’insalubrité et la vacance des logements

.....

Article 7 *sexies* A

I à IV. – *Non modifiés*.....

V (*nouveau*). – Le Gouvernement est autorisé, dans les conditions prévues à l’article 38 de la Constitution, à prendre, par ordonnance, les mesures nécessaires pour améliorer les

conditions dans lesquelles la collectivité publique garantit et recouvre, notamment par le bénéfice d'une sûreté réelle, le montant de la créance dont elle est titulaire à l'encontre du propriétaire d'un immeuble à usage total ou partiel d'habitation ou de la personne y exploitant un fonds de commerce utilisé aux mêmes fins, lorsque :

- elle a exécuté d'office des travaux sur ce bien, en application, selon le cas, des articles L. 1311-4, L. 1331-24, L. 1331-26-1, L. 1331-28, L. 1331-29 et L. 1334-2 du code de la santé publique, L. 123-3, L. 129-2, L. 129-3, L. 511-2 ou L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation ;

- elle a assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, incombant au propriétaire de l'immeuble en cause ou à la personne y exploitant un fonds de commerce utilisé aux fins d'habitation, en application respective des articles L. 521-1 à L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation ou de l'article L. 1334-4 du code de la santé publique.

L'ordonnance est prise au plus tard dans les six mois suivant la publication de la présente loi.

Le projet de loi portant ratification de cette ordonnance est déposé devant le Parlement au plus tard trois mois suivant sa publication.

Article 7 *sexies*

..... Conforme.....
.....

Article 7 *octies*

..... Conforme.....

Article 7 *nonies*

I. - 1. À titre expérimental et pour une durée de cinq ans, les communes et les établissements publics de coopération intercommunale visés au 6 peuvent, dans les conditions fixées aux 2 à 6, soumettre toute nouvelle mise en location d'un logement soumis à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant

modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et situés dans un immeuble de plus de trente ans, à l'obligation de déclarer la 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 et listes 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 déclaration.

3. La déclaration doit être faite par le bailleur pour toute mise en location d'un logement entrant dans le champ défini en application des 1 et 2.

4. Le dépôt de la déclaration fait l'objet d'un récépissé.

5. Le récépissé de la déclaration est annexé au contrat de bail ou, si elle intervient postérieurement à la signature, porté à la connaissance du locataire.

Tout occupant de locaux loués en méconnaissance des dispositions du présent article est réputé occupant de bonne foi et ne peut être expulsé de ce fait. À ce titre, il peut exercer les recours ouverts aux locataires prévus par les articles 20 et 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée. Dans ce cas, il peut bénéficier des aides personnelles au logement dans les conditions prévues aux articles L. 542-2 et L. 831-3 du code de la sécurité sociale. Le bénéfice du paiement en tiers payant des aides personnelles au logement est subordonné à la production du récépissé de la déclaration 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 arrêté 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.

II et III. – *Non modifiés*

CHAPITRE IV

Dispositions relatives aux bailleurs sociaux

Articles 8 et 8 bis AA

..... Conformes

.....

Article 8 bis B

..... Conforme

.....

Article 8 ter A

Dans la section 2 du chapitre III du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation, sont insérées :

1° Une division intitulée : « Sous-section 1. – Dispositions applicables aux éléments du patrimoine immobilier autres que les logements-foyers », comprenant les articles L. 443-7 à L. 443-15-5 ;

2° Une sous-section 2 ainsi rédigée :

« *Sous-section 2*

« *Dispositions applicables aux logements-foyers*

« *Art. L. 443-15-6. – Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent vendre les logements-foyers leur appartenant à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré, à des sociétés d'économie mixte, à des collectivités territoriales ou à leurs groupements, à des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale ou à des organismes sans but lucratif.*

« *Les sociétés d'économie mixte et les collectivités territoriales peuvent également vendre les logements-foyers leur appartenant, dans les conditions prévues à l'alinéa précédent.*

« Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent article. »

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 :

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, des services départementaux d'incendie et de secours, ou des services pénitentiaires,

ainsi que les annexes et locaux nécessaires au fonctionnement des gendarmeries. » ;

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 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 immeubles à usage d’habitation au profit des fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, des services départementaux d’incendie et de secours, ou des services pénitentiaires, ainsi que les annexes et locaux nécessaires au fonctionnement des gendarmeries. » ;

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 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, des services départementaux d’incendie et de secours, ou des services pénitentiaires, ainsi que les annexes et locaux nécessaires au fonctionnement des gendarmeries ;

« 10° De vendre des ouvrages de bâtiment aux organismes visés à l’article L. 411-2 et aux sociétés d’économie mixte ou de les acquérir auprès d’eux, par contrat de vente d’immeuble à construire prévu aux articles L. 261-1 et suivants. » ;

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. »

Articles 8 quater A et 8 quater

..... Conformes

Article 8 quinquies

..... Suppression conforme

.....

Articles 8 *sexies* B à 8 *sexies* D

..... Suppressions conformes.....

Article 8 *sexies* E

..... Conforme.....

CHAPITRE V

Renforcer la mixité de l'habitat

Article 8 *sexies*

..... Conforme.....

Article 8 *septies* A

I. – Après l'article L. 411-4 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 411-5 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 de six ans, 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. 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 ladite convention, 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 de cette période, les loyers de ces logements évoluent en application des dispositions des *c* et *d* de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée. »

II. – *Non modifié*

Article 8 septies B

..... Conforme.....

Article 8 septies C

..... Supprimé

Article 8 septies D

..... Conforme.....

Article 8 septies E

..... Supprimé

Article 8 septies F

..... Conforme.....

Article 8 septies

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°), la référence : « 185 du code de la famille et de l'aide sociale » est remplacée par la référence : « 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. » ;

a bis) (*nouveau*) Le sixième alinéa est ainsi modifié :

– les mots : « et des moins-values » sont remplacés par les mots : « , des moins-values » ;

– sont ajoutés les mots : « et de la création d’emplacements d’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 » ;

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 des domaines. » ;

c) Après la première 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 ou dans les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat, 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 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 programme. » ;

4° L'article L. 302-9 est ainsi modifié :

a) La dernière phrase est complétée par les mots : « et est rendu public par le représentant de l'État dans le département » ;

b) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Tous les trois ans, le Gouvernement transmet au Parlement un rapport faisant le bilan du respect par les communes visées à l'article L. 302-5 de leurs obligations en matière de réalisation de logements locatifs sociaux. » ;

5° L'article L. 302-9-1 est ainsi modifié :

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 » ;

b) À la fin de la dernière phrase du deuxième alinéa, les mots : « de l'antépénultième » sont remplacés par les mots : « du pénultième » ;

6° Après l'article L. 302-9-1, il est inséré un article L. 302-9-1-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 302-9-1-1. – I. – Pour les communes n'ayant pas respecté la totalité de leur objectif triennal, le représentant de

l'État dans le département réunit une commission chargée de l'examen du respect des obligations de réalisation de logements sociaux. Cette commission, présidée par le représentant de l'État dans le département, est composée du maire de la commune concernée, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat si la commune est membre d'un tel établissement, des représentants des bailleurs sociaux présents sur le territoire de la commune et des représentants des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, œuvrant dans le département.

« 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 maire 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 présent II. »

.....
Article 8 *undecies*

..... Conforme

Article 9

I. – La section 1 du chapitre I^{er} du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

1° Dans le troisième alinéa de l'article L. 441, les mots : « , notamment dans le cadre de conférences et chartes intercommunales » sont supprimés ;

1° *bis* L'article L. 441-1 est ainsi modifié :

aa) Dans la deuxième phrase du premier alinéa, après le mot : « notamment », sont insérés les mots : « du patrimoine » ;

a) Les quatrième et dernière 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 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 » sont remplacés par les mots : « Ce décret détermine » ;

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 cet établissement de conclure pour trois ans un accord collectif 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 cet engagement annuel.

« 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.

« L'accord collectif intercommunal prévoit la création d'une commission de coordination présidée par le président de l'établissement public de coopération intercommunale. Cette commission est composée du représentant de l'État dans le département, des maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale, de représentants des bailleurs sociaux présents dans le ressort territorial de l'établissement public de coopération intercommunale, de représentants du département, de représentants de tout organisme titulaire de droits de réservation et de représentants des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, qui œuvrent dans le département. Cette commission a pour mission d'examiner les dossiers des demandeurs de logement social concernés par l'accord collectif intercommunal. Sans se substituer aux décisions des commissions d'attribution prévues à l'article L. 441-2, la commission de coordination émet des avis quant à l'opportunité d'attribuer un logement dans le parc social situé dans le ressort territorial 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 bailleur refuse de signer l'accord collectif intercommunal, le président de l'établissement public de coopération intercommunale désigne à l'organisme bailleur des personnes prioritaires et fixe le délai dans lequel celui-ci est tenu de les loger. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation de l'établissement public de coopération intercommunale et, le cas échéant, sur les droits à réservation dont bénéficient l'État ou les communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale, avec l'accord respectivement du représentant de l'État dans le département ou du maire intéressé. Ces attributions sont prononcées en tenant compte de l'état de l'occupation du patrimoine locatif social 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 par l'organisme bailleur de l'accord intercommunal.

« En cas de manquement d'un organisme bailleur aux engagements qu'il a pris dans le cadre de l'accord collectif intercommunal, le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut procéder à un nombre d'attributions de logements équivalent au nombre de logements restant à attribuer en priorité aux personnes défavorisées mentionnées dans l'accord, après consultation des maires des communes intéressées. Ces attributions s'imputent dans les conditions mentionnées à l'alinéa précédent.

« Si l'organisme bailleur 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 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, 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 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° 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 ;

5° *bis (nouveau)* Dans le troisième alinéa de l’article L. 441-2, les mots : « et deuxième » sont remplacés par les mots : « à septième » ;

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 à partir 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 » ;

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 conseil général, 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 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.

« 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 lors que le représentant de l'État dans le département ou, le cas échéant, le délégataire des droits à réservation de ce dernier en vertu de l'article L. 441-1 est saisi du cas d'un demandeur dont la demande est considérée comme prioritaire par la commission de médiation, il peut, après avis du maire de la commune concernée et en tenant compte des objectifs de mixité sociale tels qu'ils sont définis dans l'accord collectif intercommunal ou départemental, désigner le demandeur à un organisme bailleur disposant de logements correspondant à la demande, en fixant le délai dans lequel celui-ci est tenu de le

loger. Ces attributions s'imputent respectivement sur les droits à réservation dont bénéficient le représentant de l'État dans le département ou le délégué 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 délégué 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 délégué, le représentant de l'État dans le département se substitue à ce dernier.

« Si l'organisme bailleur fait obstacle à ces attributions, il est fait application des dispositions de l'article L. 441-1-3.

« 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. » ;

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, 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 et III. – *Non modifiés*

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 ;

1° *bis* 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 mixte 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° Le dernier alinéa de l'article L. 441-4 est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Le programme local de l'habitat peut porter ce plafond jusqu'à 35 % des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer. » ;

2° *bis* 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.* – Sous réserve des dispositions de l'article L. 441-3-1, le supplément de loyer de solidarité appliqué par l'organisme d'habitations à loyer modéré est calculé par lui en fonction :

« – 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. » ;

3° *bis* 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° L'article L. 441-12 est ainsi rédigé :

« *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. » ;

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° 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*

.....

CHAPITRE VI

Dispositions en faveur des plus défavorisés

Article 11 AA

I. – *Non modifié*

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

1° *Supprimé* ;

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

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

3° Dans le 4, après la référence : « 7° bis », sont insérés les mots : « et au 7° quater ».

II bis, III à V. – *Non modifiés*

VI. – 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 des familles et des 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. – 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, 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 représentant de l'État dans le 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 représentant de l'État dans le département, soit par des collectivités territoriales, 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

..... Conforme.....

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 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, de chaleur 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 n'a pas procédé au paiement de sa facture, le fournisseur d'électricité, 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 peut être réduite ou suspendue à défaut de règlement. »

Article 11 bis

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 60 % à partir de la biomasse, de la géothermie, des déchets et d'énergie de récupération ».

II. – *Non modifié*.....

III (*nouveau*). – La perte de recettes résultant pour l'État du I est compensée par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

Article 11 *ter*

..... Conforme.....

.....

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

CHAPITRE I^{ER}

Dispositions relatives à la construction

Article 13

I, I *bis* et II. – *Non modifiés*

III. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° A 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 règles de construction parasismiques et paracycloniques prévues par la présente section. Ce même décret définit les bâtiments, parties de bâtiments et catégories de travaux soumis à cette obligation. » ;

1° B 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 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° *Supprimé*

1° *bis* 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 Supprimé*

1° *quater* 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 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. » ;

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

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

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

« Section 3

« Sécurité des installations intérieures d'électricité

« 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. » ;

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 ;

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

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

a) Le I est ainsi modifié :

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

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

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

– dans le neuvième alinéa, les références : « 1° et 4° » sont remplacées par les références : « 1°, 4° et 7° » ;

– après le neuvième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« 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. » ;

– dans le dixième alinéa, les références : « 3° et 4° » sont remplacées par les références : « 3°, 4° et 7° » ;

b) Dans le premier alinéa du II, les références : « 3° et 4° » sont remplacées par les références : « 3°, 4° et 7° » ;

8° Dans le premier alinéa de l'article L. 271-5, les mots : « et au 6° » sont remplacées par les références : « , au 6° et au 7° » ;

9° Dans le premier alinéa de l'article L. 271-6, les mots : « et au 6° » sont remplacées par les références : « , aux 6° et 7° du I » ;

9° *bis* L'article L. 321-4 est ainsi modifié :

a) Le deuxième alinéa (*a*) est ainsi rédigé :

« *a*) Le cas échéant, les travaux d'amélioration qui incombent au bailleur ; »

b) Le cinquième alinéa (*d*) est complété par les mots : « si le propriétaire reçoit une aide pour réaliser des travaux d'amélioration, et à six ans dans le cas contraire » ;

9° *ter* Dans la première phrase du premier alinéa de l'article L. 321-2, après les mots : « mandataires, », sont insérés les mots : « ainsi que de tout signataire d'une convention prévue aux articles L. 321-4 ou L. 321-8, » ;

9° *quater* (*nouveau*) L'article L. 321-10 est abrogé ;

9° *quinquies* (*nouveau*) 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. Les engagements de la convention en cours sont obligatoirement mentionnés dans l'acte de mutation. Un avenant précisant l'identité du nouveau propriétaire est signé entre celui-ci et l'Agence nationale de l'habitat. À défaut, l'Agence nationale de l'habitat peut appliquer au propriétaire vendeur les sanctions prévues à l'article L. 321-2. » ;

10° L'article L. 631-7 est ainsi modifié :

a) La dernière phrase du troisième alinéa est ainsi rédigée :

« Les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1^{er} janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés. » ;

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° L'article L. 651-2 est ainsi modifié :

a) À la fin du premier alinéa, les mots : « amende civile de 22 500 € » sont remplacés par les mots : « amende de 25 000 € » ;

b) Le troisième alinéa est ainsi rédigé :

« Le président du tribunal ordonne le retour à l'habitation des locaux transformés sans autorisation dans un délai qu'il fixe. À l'expiration de celui-ci, il prononce une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour et par mètre carré utile des locaux irrégulièrement transformés. » ;

11° *bis Supprimé*.....;

12° L'article L. 651-3 est ainsi modifié :

a) Dans le premier alinéa, le montant : « 6 000 € » est remplacé par le montant : « 80 000 € » ;

b) La première phrase du second alinéa est supprimée.

IV, V et VI. – *Non modifiés*.....

VII (*nouveau*). – L'article L. 313-2 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les prescriptions imposées en application du présent article ne peuvent faire obstacle à l'application des règles d'accessibilité d'un immeuble bâti aux personnes handicapées mentionnées à l'article L. 111-7-2 du code de la construction et de l'habitation, sauf pour prévenir la dégradation du patrimoine concerné. »

Article 14

I. – 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 professionnel 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 d'une assurance de responsabilité civile professionnelle.

« *Art. L. 111-6-2-2.* – Les sanctions prévues à l'article L. 111-34 sont applicables en cas de violation des dispositions de l'article L. 111-6-2-1.

« Art. L. 111-6-2-3. – Les dispositions de l'article L. 111-35 sont applicables à la présente sous-section.

« Art. L. 111-6-2-4. – Lorsque tout ou partie d'un immeuble est occupé par des locataires ou des occupants de bonne foi et que des travaux effectués présentent un caractère abusif et vexatoire, le juge saisi en référé peut prescrire l'interdiction ou l'interruption des travaux. Il peut ordonner leur interdiction ou leur interruption, sous astreinte le cas échéant.

« 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 €.

« 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° 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'immeubles à construire » ;

3° Les articles L. 261-17 à L. 261-21 sont abrogés.

III. – 1. Dans le 16° du II de l'article 9 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, la référence : « L. 261-17 » est remplacée par la référence : « L. 263-1 ».

2. Dans le 12° de l'article L. 241-3 du code de la construction et de l'habitation, les références : « L. 261-17 et L. 261-18 » sont remplacées par les références : « L. 263-1 et L. 263-2 ».

3. Dans l'article L. 662-1 du même code, après la référence et le mot : « L. 261-9 à », sont insérés la référence et le mot : « L. 261-16, et » ; après la référence : « L. 261-22 », sont insérées les références : « et L. 263-1 à L. 263-3 », et la référence « L. 261-19 » est remplacée par la référence : « L. 263-3 ».

IV. – Dans l'article L. 261-22 du même code, le mot : « titre » est remplacé par le mot : « chapitre ».

V. – Le titre VI du livre II du même code est complété par un chapitre II et un chapitre III ainsi rédigés :

« *CHAPITRE II*

« *Ventes d'immeubles à rénover*

« *Art. L. 262-1.* – Toute personne qui vend un immeuble bâti ou une partie d'immeuble bâti, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, ou destiné après travaux à l'un de ces usages, qui s'engage, dans un délai déterminé par le contrat, à réaliser directement ou indirectement des travaux sur cet immeuble ou cette partie d'immeuble et qui perçoit des sommes d'argent de l'acquéreur avant la livraison des travaux, doit conclure avec l'acquéreur un contrat soumis aux dispositions du présent chapitre.

« Le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement 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 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. 262-11 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 articles.

« *Art. L. 262-3.* – La livraison résulte de l'établissement d'un procès-verbal établi entre le vendeur et l'acquéreur.

« Les vices de construction ou les défauts de conformité apparents affectant les travaux mentionnés au premier alinéa de l'article L. 262-1 sont dénoncés 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 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, le cas échéant, la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot en application de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

« *b)* La description des travaux à réaliser précisant le cas échéant les travaux concernant les parties communes et ceux concernant les parties privatives ;

« *c)* Le prix de l'immeuble ;

« *d)* Le délai de réalisation des travaux ;

« *e)* La justification de la garantie financière d'achèvement des travaux fournie par le vendeur ;

« *f)* Les justifications des assurances de responsabilité et de dommages souscrites par le vendeur concernant les travaux lorsque ceux-ci relèvent des articles L. 111-15 et L. 111-16 du présent code, en application des articles L. 241-2 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.

« Il doit également mentionner si le prix est ou non révisable et, dans l'affirmative, les modalités de sa révision.

« 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'observation des dispositions du présent article, la nullité du contrat ne peut être invoquée que par l'acquéreur et avant la livraison.

« *Art. L. 262-5.* – Au cas où le contrat défini à l'article L. 262-1 prévoit la révision du prix, celle-ci ne peut être calculée qu'en fonction de la variation d'un indice national du bâtiment tous corps d'état mesurant l'évolution du coût des facteurs de production dans le bâtiment et publié par le ministre chargé de la construction et de l'habitation.

« La révision ne peut être faite sur chaque paiement ou dépôt que dans une limite exprimée en pourcentage de la variation de cet indice.

« L'indice et la limite prévus ci-dessus sont définis par décret en Conseil d'État.

« L'indice servant de base pour le calcul de la révision est le dernier indice publié au jour de la signature du contrat. La variation prise en compte résulte de la comparaison de cet indice avec le dernier indice publié avant la date de chaque paiement ou dépôt.

« *Art. L. 262-6.* – La cession par l'acquéreur des droits qu'il tient d'une vente d'immeuble à rénover substitue de plein droit le cessionnaire dans les obligations de l'acquéreur envers le vendeur.

« Si la vente a été assortie d'un mandat, celui-ci se poursuit entre le vendeur et le cessionnaire.

« Les dispositions du présent article s'appliquent à toute mutation entre vifs, volontaire ou forcée, ou à cause de mort.

« *Art. L. 262-7.* – 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.

« *Art. L. 262-8.* – L'acquéreur effectue le règlement du prix en fonction de l'état d'avancement des travaux.

« Le vendeur ne peut exiger ou accepter aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce avant la date à laquelle la créance est exigible.

« *Art. L. 262-9.* – 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. 262-10.* – Les dispositions du présent chapitre sont d'ordre public.

« *Art. L. 262-11.* – Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application du présent chapitre.

« *CHAPITRE III* « *Dispositions communes*

« *Art. L. 263-1.* – Toute personne qui exige ou accepte un versement en violation des dispositions des articles L. 261-12, L. 261-15 et L. 262-8 est punie d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 9 000 € ou de l'une de ces deux peines seulement.

« Ne sont pas considérés comme des versements au sens du présent article, les dépôts de fonds effectués dans un compte bancaire ouvert au nom du déposant et dont celui-ci peut à tout moment disposer sans restriction d'aucune sorte.

« *Art. L. 263-2.* – Toute personne qui, ayant reçu ou accepté un ou plusieurs versements, dépôts, souscriptions d'effets de commerce, à l'occasion d'une vente soumise aux dispositions du présent titre, détourne tout ou partie de ces sommes, est punie des peines prévues aux articles 314-1 et 314-10 du code pénal.

« *Art. L. 263-3.* – Ne peuvent procéder habituellement, à titre quelconque, directement ou par personne interposée, pour leur compte ou pour celui d'autrui, aux opérations soumises aux dispositions du présent chapitre, les personnes condamnées en application des articles L. 263-1 et L. 263-2, ainsi que celles auxquelles, en application de l'article L. 241-7, il est interdit de procéder aux opérations mentionnées aux articles L. 214-6 à L. 214-9. »

Article 15

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

ratives d'habitations à loyer modéré mentionnées à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, 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 aux 1° et 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. Ces logements peuvent être construits, vendus ou 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 du présent article est faite dans les deux ans à compter de l'entrée en vigueur du décret prévu au présent article.

.....

Article 16 bis

..... Conforme.....

CHAPITRE II

**Dispositions relatives aux rapports
entre les bailleurs et les locataires**

Article 17

L'article 4 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est complété par les *k* à *s* ainsi rédigés :

« *k*) Qui impose au locataire la facturation de l'état des lieux dès lors que celui-ci n'est pas établi par un huissier de justice dans le cas prévu par 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 est 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 la résiliation de plein droit du bail au moyen d'une simple ordonnance de référé insusceptible d'appel. »

.....

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 :

« – des litiges portant sur les caractéristiques du logement mentionnées aux premier et deuxième alinéas de l'article 6 ; »

2° Les deux dernières phrases de l'article 20-1 sont remplacées par deux phrases et un alinéa ainsi rédigés :

« À défaut d'accord entre les parties ou à défaut de réponse du propriétaire dans un délai de deux mois, la commission départementale de conciliation est saisie dans les conditions

fixées à l'article 20. À 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 ou suspendre, avec ou sans consignation, le paiement du loyer et la durée du bail jusqu'à l'exécution de ces travaux. » ;

3° À la fin du premier alinéa de l'article 24-1, les mots : « association de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement mentionnées à l'article 31 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, et agréée à cette fin » sont remplacés par les mots et une phrase ainsi rédigée : « association dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ou à une association de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement mentionnées à l'article 3 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et agréée par le représentant de l'État dans le département. Une association agréée dans les conditions prévues au présent alinéa peut assister ou représenter, 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*

.....

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 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 ; »

2° Au début du quatrième alinéa (3°), les mots : « De la contribution annuelle représentative du droit de bail et » sont supprimés ;

3° Le cinquième 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 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 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 ; »

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'accèsion 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. – *Supprimé*

Articles 18 quinquies et 18 sexies

.....Suppressions conformes

CHAPITRE III

Autres dispositions

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 :

« 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, prévues au troisième alinéa du II de l'article 1^{er}, le représentant de l'État dans le département peut, après avis de la commission consultative départementale, faire application d'un taux maximal de subvention de 100 % du montant des dépenses engagées dans le délai fixé à l'article 2, dans la limite d'un plafond fixé par décret.

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

Article 19 A

..... Conforme

Article 19 BA

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 majorité que celle prévue au premier alinéa, 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, le mot et la référence : « et *m* » sont remplacés par les références : « , *m* et *n* » ;

3° Les articles 26-1 et 26-2 sont abrogés ;

4° (*nouveau*) Dans le dernier alinéa de l'article 9, les mots : « les articles 26-1 et » sont remplacés par les mots : « l'article ».

Article 19 B

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

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 bis

I. – Après le chapitre IV de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, il est inséré un chapitre IV *bis* ainsi rédigé :

« *CHAPITRE IV BIS*

« Résidences-services

« *Art. 41-1.* – Le règlement de copropriété peut étendre l’objet d’un syndicat de copropriétaires à la fourniture, aux occupants de l’immeuble, de services spécifiques, notamment de restauration, de surveillance, d’aide ou de loisirs. Ces services peuvent être procurés en exécution d’une convention conclue avec des tiers.

« Le statut de la copropriété des immeubles bâtis est incompatible avec l’octroi de services de soins ou d’aide et d’accompagnement exclusivement liés à la personne, qui ne peuvent être fournis que par des établissements et des services relevant du I de l’article L. 312-1 du code de l’action sociale et des familles.

« *Art. 41-2.* – Le syndicat des copropriétaires de “résidence-services”, mis en place dans les conditions prévues à l’article 41-1, ne peut déroger à l’obligation d’instituer un conseil syndical. L’assemblée générale peut déléguer au conseil syndical, à la majorité absolue des voix du syndicat des copropriétaires, les décisions relatives à la gestion courante des services spécifiques.

« Lorsqu’il ne reçoit pas de délégation à cet effet, le conseil syndical donne obligatoirement son avis sur le projet de convention en vue de la fourniture de services spécifiques lorsqu’elle est confiée à un tiers. Dans ce cas, il surveille la bonne exécution de la convention dont il présente un bilan chaque année à l’assemblée générale.

« *Art. 41-3.* – Les charges relatives aux services spécifiques créés sont réparties conformément au premier alinéa de l’article 10. Les charges de fonctionnement de ces services

constituent des dépenses courantes au sens et pour l'application de l'article 14-1.

« Toutefois, les dépenses afférentes aux prestations individualisées ne constituent pas des charges de copropriété.

« *Art. 41-4.* – Les décisions relatives à la suppression des services visés à l'article 41-1 sont prises à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 et, le cas échéant, à celle prévue au dernier alinéa de l'article 26.

« *Art. 41-5.* – Si l'équilibre financier d'un ou de services mentionnés à l'article 41-1 est gravement compromis et après que l'assemblée générale s'est prononcée, le juge statuant comme en matière de référé, saisi par des copropriétaires représentant 15 % au moins des voix du syndicat, peut décider soit la suspension, soit la suppression de ce ou de ces services. »

II. – Dans l'article 43 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, après les références : « 6 à 37, », sont insérés la référence et le mot : « 41-1 à ».

Article 20

L'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Dans le premier alinéa, les mots : « sous seing privé » sont supprimés ;

1° *bis* 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 trois 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 ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux premier et troisième alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours. »

Article 23 bis A

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 logements sociaux à usage locatif construits 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 *d* 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 précitée. »

II à IV. – *Non modifiés*

Article 23 ter (nouveau)

La première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 411-11 du code rural est complétée par les mots : « sur la base de références calculées d'après des modalités définies par décret en Conseil d'État. »

.....

Article 25 bis

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 que ces communes 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. »

.....

Articles 27 et 28

.....Conformes.....

Article 29

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 des dispositions visées au premier alinéa, les mots : "le département" sont remplacés par les mots : "la collectivité départementale de Mayotte".

« Pour l'application de l'article 14, les références au code de la construction et de l'habitation sont supprimées. »

Délibéré en séance publique, à Paris, le 6 juin 2006.

Le Président,
Signé : JEAN-LOUIS DEBRÉ