

ASSEMBLÉE NATIONALE

Projet de loi relatif à la majoration des droits à construire

AMENDEMENT

présenté par

M. Gosnat, Mme Amiable, M. Asensi, Mme Billard, Mme Bello, M. Bocquet, M. Brard,
M. Braouezec, Mme Buffet, M. Candelier, M. Chassaigne, M. Desallangre, M. Dolez,
Mme Fraysse, M. Gerin, M. Gosnat, M. Muzeau, M. Lecoq, M. Daniel Paul,
M. Sandrier et M. Vaxès

ARTICLE ADDITIONNEL

AVANT L'ARTICLE UNIQUE, insérer l'article suivant :

L'article L. 611-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les personnes éprouvant des difficultés particulières, au regard de leur patrimoine, de l'insuffisance de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence ne peuvent faire l'objet d'une procédure d'expulsion. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à interdire les expulsions pour les personnes rencontrant des difficultés économiques et sociales. L'objectif du présent projet de loi étant de renforcer le droit au logement, les auteurs de cet amendement considèrent qu'interdire les expulsions y contribuerait aussi.

ASSEMBLÉE NATIONALE

Projet de loi relatif à la majoration des droits à construire

AMENDEMENT

présenté par

M. Gosnat, Mme Amiable, M. Asensi, Mme Billard, Mme Bello, M. Bocquet, M. Brard,
M. Braouezec, Mme Buffet, M. Candelier, M. Chassaigne, M. Desallangre, M. Dolez,
Mme Fraysse, M. Gerin, M. Gosnat, M. Muzeau, M. Lecoq, M. Daniel Paul,
M. Sandrier et M. Vaxès

ARTICLE ADDITIONNEL

AVANT L'ARTICLE UNIQUE, insérer l'article suivant :

I. – L'article L. 642-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« *Art. L. 642-1.* – Le représentant de l'État dans le département peut réquisitionner, pour une durée d'un an au moins et de six ans au plus, des locaux sur lesquels une personne morale est titulaire d'un droit réel conférant l'usage de ces locaux et qui sont vacants depuis plus de douze mois, dans les communes où existent d'importants déséquilibres entre l'offre et la demande de logement »

II. – La dernière phrase du IV de l'article 232 du code général des impôts est ainsi rédigée :

« Son taux est fixé à 15 % la première année d'imposition, 20 % la deuxième année et 25 % à compter de la troisième année. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement renforce la taxe sur les logements vacants et renforce le droit de réquisition des représentants de l'État.

ASSEMBLÉE NATIONALE

Projet de loi relatif à la majoration des droits à construire (n° 4335)

AMENDEMENT

présenté par

M. Gosnat, Mme Amiable, M. Asensi, Mme Billard, Mme Bello, M. Bocquet, M. Brard,
M. Braouezec, Mme Buffet, M. Candelier, M. Chassaigne, M. Desallangre, M. Dolez,
Mme Fraysse, M. Gerin, M. Gosnat, M. Muzeau, M. Lecoq, M. Daniel Paul,
M. Sandrier et M. Vaxès

ARTICLE ADDITIONNEL

AVANT L'ARTICLE UNIQUE, insérer l'article suivant :

I. – Le deuxième alinéa de l'article L. 221-4 du code monétaire et financier est ainsi rédigé :

« Les versements effectués sur un livret A ne peuvent porter le montant inscrit sur le livret au-delà d'un plafond fixé à 20 000 euros. »

II. – Les deux premiers alinéas de l'article L. 221-5 du code monétaire et financier sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« La totalité des dépôts collectés au titre du livret A et du livret de développement durable régi par les articles L. 221-27 et L. 221-28 par les établissements distribuant l'un ou l'autre livret est centralisée par la Caisse des dépôts et consignations dans le fonds prévu à l'article L. 221-7. »

III. – Le III de l'article L. 221-7 du code monétaire et financier est ainsi rédigé :

« Les sommes centralisées en application de l'article L. 221-5 ainsi que, le cas échéant, le produit des titres de créance mentionnées au II, sont employés au financement du logement social et de l'accession sociale à la propriété. »

IV.- Les charges qui pourraient résulter pour l'État de l'application de la présente loi sont compensées à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement a pour objet de rehausser le plafond du livret A à 20 000 euros et de recentraliser l'ensemble de sa collecte à la caisse des dépôts et consignations.

ASSEMBLÉE NATIONALE

Projet de loi relatif à la majoration des droits à construire

AMENDEMENT

présenté par

M. Gosnat, Mme Amiable, M. Asensi, Mme Billard, Mme Bello, M. Bocquet, M. Brard,
M. Braouezec, Mme Buffet, M. Candelier, M. Chassaingne, M. Desallangre, M. Dolez,
Mme Fraysse, M. Gerin, M. Gosnat, M. Muzeau, M. Lecoq, M. Daniel Paul,
M. Sandrier et M. Vaxès

ARTICLE ADDITIONNEL

AVANT L'ARTICLE UNIQUE, insérer l'article suivant :

I. – À la dernière phrase du dernier alinéa de l'article 2 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, après les mots : « des deux premiers alinéas de l'article 6, », sont insérés les mots : « , de l'article 17 ».

II. – Le a) de l'article 17 de la même loi est ainsi rédigé :

« a) À l'exception du contrat de location passé par un organisme d'habitation à loyer modéré, le contrat de location ne peut prévoir un loyer supérieur au plafond de loyer fixé par un arrêté du représentant de l'État dans la région applicable à ce bien. Cet arrêté est pris après avis du comité régional de l'habitat mentionné à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation.

« Un arrêté du représentant de l'État dans la région détermine chaque année par bassin d'habitat le plafond de loyer mentionné au premier alinéa dans des conditions définies annuellement par un arrêté du ministre chargé du logement.

« L'arrêté du représentant de l'État dans la région fixe, pour chaque bassin d'habitat, un plafond de loyer applicable à des catégories de logements qu'il définit. Il fixe également les taux de modulation maxima de ces plafonds de loyer en fonction :

« a. des aides publiques perçues au titre de la construction, de l'acquisition ou de la rénovation de ce bien ;

« b. de la performance énergétique du bâtiment ;

« c. de l'ancienneté et de la salubrité de ce logement ;

« d. de son éloignement d'équipements publics et commerciaux et des zones d'activité. »

III. – Les b) et c) du même article sont supprimés.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement instaure un dispositif d'encadrement des loyers dans le parc privé.

ASSEMBLÉE NATIONALE

Projet de loi relatif à la majoration des droits à construire (n° 4335)

AMENDEMENT

présenté par

M. Gosnat, Mme Amiable, M. Asensi, Mme Billard, Mme Bello, M. Bocquet, M. Brard,
M. Braouezec, Mme Buffet, M. Candelier, M. Chassaigne, M. Desallangre, M. Dolez,
Mme Fraysse, M. Gerin, M. Gosnat, M. Muzeau, M. Lecoq, M. Daniel Paul,
M. Sandrier et M. Vaxès

ARTICLE ADDITIONNEL

AVANT L'ARTICLE UNIQUE, insérer l'article suivant :

Avant le 31 décembre 2012, le Gouvernement remet un rapport au Parlement sur la création d'un dispositif de prêt à taux zéro pour les bailleurs sociaux dans le cadre du financement de la construction de logements de type PLAI et PLUS.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Pour renforcer la construction de logements sociaux, les auteurs de cet amendement souhaitent que soit mis en oeuvre un prêt à taux zéro pour les bailleurs sociaux.

ASSEMBLÉE NATIONALE

Projet de loi relatif à la majoration des droits à construire

AMENDEMENT

présenté par

M. Gosnat, Mme Amiable, M. Asensi, Mme Billard, Mme Bello, M. Bocquet, M. Brard,
M. Braouezec, Mme Buffet, M. Candelier, M. Chassaigne, M. Desallangre, M. Dolez,
Mme Fraysse, M. Gerin, M. Gosnat, M. Muzeau, M. Lecoq, M. Daniel Paul,
M. Sandrier et M. Vaxès

ARTICLE UNIQUE

Supprimer cet article

EXPOSÉ SOMMAIRE

Les auteurs de cet amendement s'opposent à la majoration des droits à construire.

MAJORATION DES DROITS À CONSTRUIRE (n° 4335)

AMENDEMENT

N° CE 21

présenté par
M. Bernard Gérard, rapporteur

ARTICLE UNIQUE

A la deuxième phrase de l'alinéa 3,

Substituer aux mots :

« Ces dispositions s'appliquent »

les mots :

« Cette majoration s'applique ».

Exposé sommaire

Amendement rédactionnel

MAJORATION DES DROITS À CONSTRUIRE (n° 4335)

AMENDEMENT

N° CE 22

présenté par
M. Bernard Gérard, rapporteur

ARTICLE UNIQUE

A la deuxième phrase de l'alinéa 3,

substituer au mot :

« publication »

le mot :

« promulgation ».

Exposé sommaire

Amendement rédactionnel

ASSEMBLEE NATIONALE

Projet de loi relatif à la majoration des droits à construire
N° 4535

AMENDEMENT

Présenté par

Claude GATIGNOL, Anne GROMMERCH,
Jean-Marie SERMIER et Michel GRALL

ARTICLE UNIQUE

Après la référence :

« L. 126-1 »,

Supprimer la fin de la seconde phrase de l'alinéa 4.

EXPOSE DES MOTIFS

Le Code de l'Urbanisme a subi une évolution qui a souvent été la conséquence d'une actualité aiguë et a conduit à des restrictions exagérées venant d'une interprétation fâcheuse des textes.

Le projet de loi est une occasion de rectifier des obstacles à des projets de construction dans les communes concernées et c'est l'objet de cet amendement.

Celui-ci reprend, avec le maintien des protections des sites, qui ne doit pas être oublié, les termes des diverses circulaires ministérielles de septembre 2005, mars 2006 et du 20 juillet 2006.

Pour obtenir un effet utile, positif en faveur de la construction de logements, en des lieux favorables, répondant aux attentes des élus soucieux de la démographie, de la demande des familles, de l'aménagement du territoire, il est nécessaire qu'un texte législatif précise qu'un hameau, qu'un village puisse bénéficier de l'objectif de la loi qui est proposée au Parlement dans la limite d'extension proposée et équilibrée des 30% des capacités.

Ainsi, une adaptation mineure des cartes communales, des POS, des PLU et autres documents d'urbanisme sera possible, actée par le texte de loi.

C'est bien l'objet de l'amendement et une nouvelle impulsion sera ainsi donnée aux projets potentiels des territoires concernés.

L'économie du bâtiment et la protection de l'environnement trouveront de ce fait tout le développement recherché par la loi.

ASSEMBLÉE NATIONALE

**Projet de loi relatif à la majoration des droits à construire
N° 4535****AMENDEMENT**

Présenté par

Claude GATIGNOL, Anne GROMMERCH,
Jean-Marie SERMIER et Michel GRALL**ARTICLE UNIQUE**

A la seconde phrase de l'alinéa 4,

Substituer aux mots :

« des chapitres V et VI du titre IV du livre 1^{er} »,

les mots :

« du chapitre V du titre IV du livre 1^{er} ».**EXPOSE DES MOTIFS**

Le Code de l'Urbanisme a subi une évolution qui a souvent été la conséquence d'une actualité aiguë et a conduit à des restrictions exagérées venant d'une interprétation fâcheuse des textes.

Le projet de loi est une occasion de rectifier des obstacles à des projets de construction dans les communes concernées et c'est l'objet de cet amendement.

Celui-ci reprend, avec le maintien des protections des sites, qui ne doit pas être oublié, les termes des diverses circulaires ministérielles de septembre 2005, mars 2006 et du 20 juillet 2006.

Pour obtenir un effet utile, positif en faveur de la construction de logements, en des lieux favorables, répondant aux attentes des élus soucieux de la démographie, de la demande des familles, de l'aménagement du territoire, il est nécessaire qu'un texte législatif précise qu'un hameau, qu'un village puisse bénéficier de l'objectif de la loi qui est proposée au Parlement dans la limite d'extension proposée et équilibrée des 30% des capacités.

Ainsi, une adaptation mineure des cartes communales, des POS, des PLU et autres documents d'urbanisme sera possible, actée par le texte de loi.

C'est bien l'objet de l'amendement et une nouvelle impulsion sera ainsi donnée aux projets potentiels des territoires concernés.

L'économie du bâtiment et la protection de l'environnement trouveront de ce fait tout le développement recherché par la loi.

AMENDEMENT

N° CE 23

présenté par
M. Bernard Gérard, rapporteur

ARTICLE UNIQUE

A l'alinéa 5,

substituer aux mots :

« l'entrée en vigueur »,

les mots :

« la promulgation ».

Exposé sommaire

Amendement rédactionnel.

AMENDEMENT

N° CE 24

présenté par
M. Bernard Gérard, rapporteur

ARTICLE UNIQUE

A la première phrase de l'alinéa 6,

Substituer aux mots :

« l'entrée en vigueur »

les mots :

« la promulgation ».

Exposé sommaire

Amendement rédactionnel.

AMENDEMENT

N° CE 17

présenté par
M. GÉRARD, rapporteur

ARTICLE UNIQUE

À la première phrase de l'alinéa 6,

Substituer aux mots :

« un document »,

les mots :

« une note d'information ».

Exposé sommaire

Le projet de loi prévoit que dans les six mois après la promulgation de la loi, l'autorité compétente pour élaborer le PLU met à disposition du public un document présentant les conséquences de l'application de la majoration de 30 % des droits à construire. Ce document permet ainsi de consulter le public avant application de cette majoration. À l'issue de cette mise à disposition, l'autorité compétente présente une synthèse des observations du public. Sur cette base, le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI peut décider de ne pas appliquer la majoration.

Cet amendement vise à clarifier la nature du document mis à disposition du public en précisant qu'il s'agit d'une note d'information.

MAJORATION DES DROITS À CONSTRUIRE (n° 4335)

AMENDEMENT

N° CE 18

présenté par
MM. GÉRARD, POIGNANT et GROUARD

ARTICLE UNIQUE

A la première phrase de l'alinéa 6,

Substituer aux mots :

« et évaluant son impact sur la réalisation »,

les mots :

« notamment au regard ».

Exposé sommaire

Afin d'éviter toute interprétation menant à une procédure lourde contraire à l'esprit du texte, il est proposé d'éviter la notion d'évaluation d'impact.

AMENDEMENT

N° CE 19

présenté par
M. GÉRARD, rapporteur

ARTICLE UNIQUE

Compléter la deuxième phrase de l'alinéa 6 par les mots :

« de cette note ».

Exposé sommaire

Amendement de coordination.

AMENDEMENT

N° CE 20

présenté par
M. GÉRARD, rapporteur

ARTICLE UNIQUE

A la première phrase de l'alinéa 8,

Après les mots :

« mise à disposition »,

insérer les mots :

« de la note d'information mentionnée au premier alinéa ».

Exposé sommaire

Amendement de coordination.

MAJORATION DES DROITS À CONSTRUIRE (n° 4335)

AMENDEMENT

N° CE 25

présenté par
M. Bernard Gérard, rapporteur

ARTICLE UNIQUE

A la première phrase de l'alinéa 8,

Substituer aux mots :

« devant l'organe »,

les mots :

« à l'organe ».

Exposé sommaire

Amendement rédactionnel.

MAJORATION DES DROITS À CONSTRUIRE (n° 4335)

AMENDEMENT

N° CE 26

présenté par
M. Bernard Gérard, rapporteur

ARTICLE UNIQUE

A la première phrase de l'alinéa 8,

substituer aux mots :

« devant le conseil »

les mots :

« au conseil ».

Exposé sommaire

Amendement rédactionnel.

AMENDEMENT

N° CE 27

présenté par
M. Bernard Gérard, rapporteur

ARTICLE UNIQUE

À l'alinéa 9,

Après les mots :

« premier alinéa »,

Insérer les mots :

« du I ».

Exposé sommaire

Précision.

MAJORATION DES DROITS À CONSTRUIRE (n° 4335)

AMENDEMENT

N° CE 28

présenté par
M. Bernard Gérard, rapporteur

ARTICLE UNIQUE

À l'alinéa 9,

substituer aux mots :

« l'entrée en vigueur »,

les mots :

« la promulgation ».

Exposé sommaire

Amendement rédactionnel.

MAJORATION DES DROITS À CONSTRUIRE (n° 4335)

AMENDEMENT

N° CE 29

présenté par
M. Bernard Gérard, rapporteur

ARTICLE UNIQUE

À l'alinéa 9,

substituer aux mots :

« alinéas précédents »,

les mots :

« premier et deuxième alinéas du II ».

Exposé sommaire

Amendement rédactionnel.

MAJORATION DES DROITS À CONSTRUIRE (n° 4335)

AMENDEMENT

N° CE 30

présenté par
M. Bernard Gérard, rapporteur

ARTICLE UNIQUE

A la première phrase de l'alinéa 10,

Substituer au mot :

« mettre »,

les mots :

« adopter une délibération mettant ».

Exposé sommaire

Précision.

MAJORATION DES DROITS À CONSTRUIRE (n° 4335)

AMENDEMENT

N° CE 31

présenté par
M. Bernard Gérard, rapporteur

ARTICLE UNIQUE

A la deuxième phrase de l'alinéa 10,

Substituer au mot :

« va »,

le mot :

« est ».

Exposé sommaire

Rédactionnel.

MAJORATION DES DROITS À CONSTRUIRE**AMENDEMENT**

présenté par

MM. Camille de Rocca Serra, Marc Le Fur et Hervé Mariton

ARTICLE UNIQUE

Compléter cet article par les alinéas suivants :

« IV. – L'article L. 111-1-2 du même code est complété par un 5° ainsi rédigé :

« 5° Les constructions, sur délibération motivée du conseil municipal, de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété dans la mesure où ces constructions sont réalisées en continuité avec l'habitat existant. »

« V. – Les dispositions du IV s'appliquent aux demandes de permis et aux déclarations déposées, en application de l'article L. 423-1, avant le 1^{er} janvier 2016. »

Exposé sommaire

L'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme énonce les cas dans lesquels il est possible de construire dans les zones du territoire non couvertes par un document d'urbanisme. Il s'agit de compléter cette liste si quatre conditions sont réunies :

- l'existence d'une délibération motivée du conseil municipal ;
- la construction de logements sociaux ou en accession à la propriété ;
- les constructions sont réalisées en continuité avec l'habitat existant ;
- les constructions sont réalisées avant le 1er janvier 2016.

Projet de loi Logement

AMENDEMENT

présenté par

Michel PIRON, Fabienne LABRETTE MENAGER, Claude BODIN,
-----**ARTICLE ADDITIONNEL****APRES L'ARTICLE UNIQUE, insérer l'article suivant:**

Le deuxième alinéa de l'article L. 421-12 du code de la construction et de l'habitation est complété par la phrase suivante :

« Les dispositions du contrat du Directeur Général n'ayant pas la qualité de fonctionnaire, ne peuvent être moins favorables que celles conclues antérieurement à l'ordonnance n°2007-137 du 1^{er} février 2007, ni que celles contenues dans les contrats des personnels de l'Office dans la limite et pour la part forfaitaire de rémunération du plafond défini par décret. »

EXPOSÉ DES MOTIFS

Les Offices Publics de l'Habitat « OPH » ont été créés par l'ordonnance N° 2007-137 du 1er février 2007 en remplacement des OPHLM, établissements publics administratifs (EPA) et des OPAC, établissements publics industriels et commerciaux (EPIC). Cette ordonnance a été ratifiée par la loi du 9 mars 2007 en son article 18.

La création des OPH répond à la volonté des pouvoirs publics de modernisation du secteur HLM par la création d'un statut unique permettant de bénéficier de la souplesse de gestion des établissements publics industriels et commerciaux (EPIC) dans le but d'assumer les nombreux défis du logement social (construction de logements répondant aux nouvelles normes en matière de développement durable-financement-attribution de logement).

La loi et ses décrets d'application (décret N° 2008-566 du 18 juin 2008 relatif à l'administration des OPH et décret N° 2009-148 du 12 octobre 2009 relatif aux directeurs généraux des OPH) reconnaissent le nouveau mode opératoire des Offices Publics de l'Habitat, en particulier sa gouvernance, consacrant la liberté contractuelle des conseils d'administration d'offices pour notamment négocier la rémunération des Directeurs Généraux.

Il est en outre souligné la nécessité d'avoir dans ces EPIC une gouvernance adaptée, véritable moteur d'un développement au service prioritairement des personnes démunies.

L'article 8 alinéa II de l'ordonnance précitée dispose que « **le Directeur Général de l'OPAC transformé en OPH devient Directeur Général de l'Office** ». La publication tardive (fin 2009) du décret relatif aux Directeurs Généraux d'OPH et l'absence de dispositions dans l'ordonnance précisant la poursuite du lien contractuel selon les modalités existantes, ont créé des difficultés d'exercice sur le terrain. En effet, certains Directeurs Généraux se voient contester l'application de dispositions contractuelles antérieures à l'ordonnance, d'autres ne peuvent bénéficier de dispositions pourtant applicables à l'ensemble des personnels de l'Office.

Cette proposition d'amendement vise à clarifier, sécuriser et harmoniser la situation des Directeurs Généraux d'OPH.

Ainsi il apparaît souhaitable de rappeler et préciser 2 principes, à savoir :

- D'une part, **le principe de la continuité des contrats** des Directeurs Généraux d'OPAC en fonction avant la création des OPH, afin que les dispositions dont ils bénéficiaient auparavant contractuellement ne soient ni remises en cause, ni moins favorables.

- D'autre part, **le principe de l'égalité de traitement** afin qu'en ce qui concerne les avantages annexes, les Directeurs Généraux puissent bénéficier des mêmes droits que ceux accordés au personnel des offices. Ce qui se justifie par le fait qu'ils sont placés dans une situation identique à l'égard du service public qu'ensemble ils assurent.

Cet amendement permettrait de sortir de la situation actuelle, parfois génératrice de vraies difficultés et de consolider le statut des Directeurs Généraux d'OPH

**PROJET DE LOI RELATIF A LA MAJORATION
DES DROITS A CONSTRUIRE**

(n° 4335)

AMENDEMENT

présenté par

M. Alain GEST

ARTICLE ADDITIONNEL

APRES L'ARTICLE UNIQUE, insérer l'article suivant:

Le deuxième alinéa de l'article L.421-12 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par la phrase suivante:

« Les dispositions du contrat du Directeur Général n'ayant pas la qualité de fonctionnaire, ne peuvent être moins favorables que celles conclues antérieurement à l'ordonnance N° 2007-137 du 1er février 2007, ni que celles contenues dans les contrats des personnels de l'office dans la limite et pour la part forfaitaire de rémunération du plafond défini par décret. »

EXPOSE SOMMAIRE

Les Offices Publics de l'Habitat "OPH" ont été créés par l'Ordonnance N° 2007-137 du 1er février 2007 en remplacement des OPHLM, établissements publics administratifs (EPA) et des OPAC, établissements publics industriels et commerciaux (EPIC). Cette ordonnance a été ratifiée par la loi du 9 mars 2007 en son article 18.

La création des OPH répond à la volonté des pouvoirs publics de modernisation du secteur HLM par la création d'un statut unique permettant de bénéficier de la souplesse de gestion des établissements publics industriels et commerciaux (EPIC) dans le but d'assumer les nombreux défis du logement social (construction de logements répondant aux nouvelles normes en matière de développement durable - financements- attributions de logements).

La loi et ses décrets d'application (décret N° 2008-566 du 18 juin 2008 relatif à l'administration des OPH et décret n°2009-148 du 12 octobre 2009 relatif aux Directeurs Généraux des OPH) reconnaissent le nouveau mode opératoire des Offices Publics de l'Habitat, en particulier sa gouvernance, consacrant la liberté contractuelle des Conseils d'administration d'Offices pour notamment négocier la rémunération des Directeurs Généraux. Il est en outre souligné la nécessité d'avoir dans ces EPIC une gouvernance adaptée, véritable moteur d'un développement au service prioritairement des personnes démunies.

L'article 8 alinéa II de l'ordonnance précitée dispose que "Le Directeur Général de l'OPAC transformé en OPH devient Directeur Général de l'Office". La publication tardive (fin 2009) du décret relatif au Directeurs Généraux d'OPH et l'absence de dispositions dans l'Ordonnance précisant la poursuite du lien contractuel selon les modalités existantes, ont créé des difficultés d'exercice sur le terrain. En effet, certains Directeurs Généraux se voient contester l'application de dispositions contractuelles antérieures à l'ordonnance, d'autres ne peuvent bénéficier de dispositions

pourtant applicables à l'ensemble des personnels de l'Office.

Cette proposition d'amendement vise à clarifier, sécuriser et harmoniser la situation des Directeurs Généraux d'OPH.

Ainsi il apparaît souhaitable de rappeler et préciser 2 principes, à savoir :

- D'une part, le principe de la continuité des contrats des Directeurs Généraux d'OPAC en fonction avant la création des OPH, afin que les dispositions dont ils bénéficiaient auparavant contractuellement ne soient ni remises en cause, ni moins favorables.

- D'autre part, le principe de l'égalité de traitement afin qu'en ce qui concerne les avantages annexes, les Directeurs Généraux puissent bénéficier des mêmes droits que ceux accordés aux personnels des offices. Ce qui se justifie par le fait qu'ils sont placés dans une situation identique à l'égard du service public qu'ensemble ils assurent.

Cet amendement permettrait de sortir de la situation actuelle, parfois génératrice de vraies difficultés, et de consolider le statut des Directeurs Généraux d'OPH.

ASSEMBLEE NATIONALE

Projet de Loi relatif à la majoration des droits à construire

(n° 4335)

AMENDEMENT

Présenté par Claude GOASGUEN

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE UNIQUE, insérer l'article suivant:

Après le deuxième alinéa de l'article L.632-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque la location n'est pas établie au titre de la résidence principale, la durée du bail et les conditions de fin de bail sont laissées à la libre appréciation des parties. »

Exposé des Motifs

Les articles L631-7 et L632-1 du code de la construction et de l'habitation font l'objet d'interprétations diverses qui mettent en danger le secteur économique de la location de meublé de courte et moyenne durées.

Jusqu'ici chacun comprenait qu'il fallait distinguer :

- d'une part les locataires dont le logement meublé constituera la résidence principale. Dans ce cas, le bail consenti doit être d'un an (ou 9 mois pour les étudiants),

- d'autre part les locataires dont le logement meublé ne constituera pas la résidence principale et ne sera donc pas soumis aux mêmes restrictions.

Dans les villes de plus de 200 000 habitants et dans la couronne parisienne, c'est désormais la mairie qui est compétente pour apprécier ces dispositions, et non plus la préfecture. Or la mairie de Paris, interprétant aujourd'hui *a contrario* les 2 articles, décide d'interdire les locations meublées de moins de 1 an au motif que les propriétaires ne respecteraient pas l'usage d'habitation de leur logement. Le propriétaire donc doit désormais solliciter de la Mairie le changement d'usage, qui est rarement accordé, et il doit acquérir une commercialité. Cette dernière condition étant dissuasive pour les petits propriétaires. En outre, cette interprétation nie la réalité : les propriétaires ne peuvent plus habiter leur appartement en fin de location puisqu'il ne s'agit plus un logement.

Bien que Paris soit, à ce jour, la seule municipalité interprétant les textes dans ce sens, une éventuelle jurisprudence concernerait, bien évidemment, toutes les grandes villes françaises. Selon la mairie, l'objectif est de réorienter ces logements meublés vers le secteur social, ce qui apparaît parfaitement illusoire.

Si cette interprétation prévalait, nos grandes villes ne pourraient plus accueillir de fait :

- les « étudiants Erasmus » et les stagiaires (séjour moyen : 3 à 4 mois),
- les salariés temporairement mutés dans une autre ville,
- les cadres étrangers, les chercheurs et enseignants effectuant des missions ou voyages d'étude de courte ou moyenne durée,
- les festivals, les événements culturels et les rassemblements sportifs exceptionnels,
- le tourisme de longue durée,
- les utilisateurs en situation d'urgence : nouveaux divorcés, accompagnateurs d'un parent hospitalisé en longue durée, propriétaires d'appartements en travaux, etc.

La location meublée de courte et moyenne durée est une variable d'ajustement indispensable. Elle correspond à de nouveaux besoins que ne peut satisfaire entièrement l'offre hôtelière. A Paris, par exemple, le séjour moyen en hôtel est de 2,7 nuitées, contre près de 3 mois en location meublée. De surcroît, les locataires en meublé se déplacent généralement en famille. Interdire cette activité reviendra à la rendre clandestine ainsi qu'à donner un monopole aux opérateurs professionnels domiciliés en dehors de France, sans aucun bénéfice pour la Ville ni pour l'État.

Il est donc nécessaire de lever toute l'ambiguïté de ces textes en précisant que lorsque les logements ne sont pas destinés à être la résidence principale du locataire, les dispositions de durée du bail sont laissées à l'appréciation des parties.

ASSEMBLÉE NATIONALEFévrier 2012

PROJET DE LOI**RELATIF A LA MAJORATION DES DROITS A CONSTRUIRE****AMENDEMENT**

Présenté par

M. Philippe VIGIER et M. Thierry BENOIT

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE UNIQUE, insérer l'article suivant :**

Le code du patrimoine est ainsi modifié :

I. – L'article L. 523-9 est modifié comme suit par les deux alinéas ainsi rédigés :

« Lorsque, du fait de l'opérateur, les travaux nécessaires aux opérations archéologiques ne sont pas engagés dans un délai de deux mois suivant la délivrance de l'autorisation mentionnée au deuxième alinéa, l'État en prononce le retrait. Ce retrait vaut renonciation à la mise en œuvre des prescriptions édictées en application de l'article L. 522-2.

« Lorsque, du fait de l'opérateur, les travaux nécessaires aux opérations archéologiques ne sont pas achevés dans un délai de six mois, à compter de la délivrance de l'autorisation mentionnée au deuxième alinéa, l'État en prononce le retrait. Les prescriptions édictées en application de l'article L. 522-2 sont réputées caduques. Les dispositions des articles L. 531-14 à L. 531-16 sont applicables aux découvertes faites sur le terrain d'assiette de l'opération. Les mesures utiles à leur conservation ou à leur sauvegarde sont prescrites conformément aux dispositions du présent titre. ».

II. – L'article L. 523-10 est modifié comme suit par deux alinéas ainsi rédigés :

« Lorsque l'établissement public n'a pas engagé les travaux nécessaires aux opérations archéologiques dans un délai de six mois suivant la délivrance de l'autorisation visée au deuxième alinéa de l'article L. 523-9, ou qu'il ne les a pas achevés dans un délai de six mois, à compter de la délivrance de cette même autorisation, les prescriptions édictées en application de l'article L. 522-2 sont réputées caduques ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement entend limiter l'impact excessif de l'archéologie préventive sur les projets de construction.

Il ne s'agit pas de remettre en cause le principe de la procédure permettant d'ordonner la réalisation de fouilles archéologiques préalablement à tout projet d'aménagement affectant le sous-sol. Cette procédure est nécessaire à la préservation du patrimoine national.

Cependant, la durée totale d'instruction du dossier apparaît contestable. En effet, le service public de l'archéologie préventive fait peser parfois sur la réalisation de logements des contraintes qui peuvent être sans commune mesure avec les bénéfices attendus de ces opérations.

Le présent amendement propose ainsi de réduire le délai actuel pour l'engagement des opérations archéologiques en passant de quatre à deux mois et de raccourcir le délai de leur achèvement de douze à six mois.

ASSEMBLÉE NATIONALEFévrier 2012

PROJET DE LOI**RELATIF A LA MAJORATION DES DROITS A CONSTRUIRE**

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

Présenté par

M. Philippe VIGIER et M. Thierry BENOIT

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE UNIQUE, insérer l'article suivant :**

« Un permis de construire ne peut être rejeté au motif que le plan local d'urbanisme est en cours d'élaboration ».

Exposé des motifs

Alors que l'élaboration d'un plan local d'urbanisme prend en moyenne 18 mois, nombre de demande de permis de construire se trouve mis en attente voire écartée en raison de ces travaux administratifs. Afin de lever les blocages de construction pendant cette période, il est proposé par le présent amendement d'apporter un peu de souplesse en repoussant le motif de mise en place d'un PLU concernant l'acceptation ou non des dossiers visant les droits à la construction.

ASSEMBLÉE NATIONALEFévrier 2012

PROJET DE LOI**RELATIF A LA MAJORATION DES DROITS A CONSTRUIRE**

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

Présenté par

M. Philippe VIGIER et M. Thierry BENOIT

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE UNIQUE, insérer l'article suivant :**

« L'approbation d'un plan local d'urbanisme ne peut être subordonnée à l'existence d'un schéma d'interconnexion des réseaux d'alimentation en eaux ».

Exposé des motifs

L'élaboration d'un plan local d'urbanisme est un processus lourd. En moyenne, la durée d'élaboration s'élève à 18 mois. Parfois on assiste à des situations de blocage auxquelles il convient d'apporter une réponse pragmatique. Aussi le présent amendement vous propose-t-il de ne pas subordonner la présentation et l'approbation d'un PLU à l'existence préalable d'un schéma d'interconnexion des réseaux d'eau. En effet, le propre du PLU est de prévoir les conditions de desserte des zones par les réseaux publics de distribution d'eau et d'assainissement.