



N° 2088

---

# ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

TREIZIÈME LÉGISLATURE

---

---

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 18 novembre 2009

## RAPPORT

FAIT

AU NOM DE LA COMMISSION DES AFFAIRES ÉCONOMIQUES SUR LA PROPOSITION DE LOI *pour un tiers secteur de l'habitat participatif, diversifié et écologique* (n° 1990),

PAR M. Noël MAMÈRE,

Député.

---

---

Voir le numéro :

*Assemblée nationale* : 1990.



## SOMMAIRE

	Pages
<b>INTRODUCTION</b> .....	5
<b>TRAVAUX DE LA COMMISSION</b> .....	11
<b>I.— DISCUSSION GÉNÉRALE</b> .....	11
<b>II.— EXAMEN DES ARTICLES</b> .....	19
<b>TITRE I<sup>ER</sup> : DE LA RECONNAISSANCE DU STATUT DE L'HABITAT PARTICIPATIF, DIVERSIFIÉ ET ÉCOLOGIQUE</b> .....	19
<i>Article 1<sup>er</sup></i> : Définition et champ de l'habitat participatif, diversifié et écologique.....	19
<i>Article 2</i> : Label habitat diversifié, groupé, participatif, solidaire et écologique.....	20
<i>Article 3</i> : Droit à l'expérimentation écologique en matière d'urbanisme et d'habitat.....	20
<i>Article 4</i> : Contribution du 1 % logement à la démarche participative.....	21
<i>Article 5</i> : Information du Parlement.....	22
<b>TITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES À LA CRÉATION DES SOCIÉTÉS COOPÉRATIVES D'HABITATION</b> .....	22
<i>Article 6</i> : Statut des sociétés coopératives d'habitation.....	22
<i>Article 7</i> : Régime fiscal des sociétés coopératives d'habitation.....	24
<b>TITRE III : DISPOSITIONS RELATIVES AU SECTEUR DU LOGEMENT DIVERSIFIÉ ET MOBILE</b> .....	26
<i>Article 8</i> : Statut des habitations légères.....	26
<i>Article 9</i> : Intégration des habitations légères dans le droit commun des logements meublés.....	27
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS RELATIVES À LA LUTTE CONTRE LES LOGEMENTS VACANTS</b> .....	27
<i>Article 10</i> : Modification du régime de réquisition des logements vacants.....	27
<i>Article 11</i> : Modification du régime de la protection et la préservation de locaux vacants par occupation par des résidents temporaires.....	30
<b>TITRE V : DISPOSITIONS RELATIVES AU STATUT DE COMITÉS DE RÉSIDENTS DANS LES FOYERS DE TRAVAILLEURS MIGRANTS</b> .....	31
<i>Article 12</i> : Constitution de comités de résidents dans les logements-foyers.....	31
<b>TABLEAU COMPARATIF</b> .....	35
<b>ANNEXE</b> .....	53



MESDAMES, MESSIEURS,

La présente proposition de loi s'inscrit dans une perspective de transformation écologique et sociale de l'économie et de la société. Elle est au centre de trois priorités convergentes : le défi écologique en réduisant l'empreinte écologique en matière de logement; la justice sociale en permettant l'accès de tous au droit au logement, la démocratie participative en autorisant les habitants à s'organiser pour développer l'autopromotion, l'autoconstruction et l'initiative citoyenne en matière de logement.

La crise du logement s'accroît et contribue à la précarité, à l'exclusion et à la ségrégation urbaine. La France compte, selon les travaux de la Fondation Abbé Pierre, plus de 3 500 000 mal logés. Des centaines de milliers de personnes se retrouvent sans logement et nombre d'entre eux deviennent des SDF. Des dizaines de milliers de personnes sont sur les listes d'attente des offices d'HLM depuis des années. La notion de droit au logement a fait l'objet d'une loi - dite loi Besson - promulguée le 31 mai 1990, dont l'article 1<sup>er</sup> affirme : « *Garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation* ». La loi Dalo, adoptée dans l'urgence, début 2007, devait concrétiser l'accès à ce droit fondamental. Elle s'avère être un leurre. Une partie des catégories populaires et moyennes (jeunes, étudiants, personnes handicapées, saisonniers, démunis, personnes âgées, migrants...) est durablement et structurellement exclue de l'accès au logement. Le logement social est en crise : il devrait loger tous ceux qui en ont besoin ; il n'y parvient plus. De fait dans le secteur du logement, les mécanismes de marché déterminent le foncier et le financement. Si l'intervention publique reste considérable, tant du point de vue des moyens d'intervention qu'au niveau des systèmes de régulation, l'État n'est plus en mesure d'intervenir à l'échelle des problèmes rencontrés.

Le paysage urbanistique reste encore dominé par deux formes d'habitat hérités du siècle dernier ; l'habitat privé, livré aux mains des promoteurs immobiliers et l'habitat public structuré autour du mouvement HLM voué au logement social.

Pourtant, entre ces deux secteurs, un tiers habitat existe, regroupant une grande partie du logement des classes moyennes ou des travailleurs pauvres. Le tiers habitat recouvre le logement des ménages les plus défavorisés, le parc social de fait, l'habitat hors normes. C'est au sein de cette famille mal définie du

logement que des habitants, ne se retrouvant pas dans l'offre de logement, décident délibérément de choisir le type d'habitat ou de l'adapter à leurs besoins.

Ces pratiques ne sont pas nouvelles. Sans revenir aux cités jardins du début du XX<sup>e</sup> siècle, le mouvement des Castors apparu dans l'immédiat après guerre voit alors des familles se regrouper dans différentes villes de France autour d'expériences d'auto-construction coopérative fondées sur le principe de l'apport – travail : le travail collectif, effectué pendant les heures de loisirs, vient pallier l'incapacité des personnes ainsi associées à financer l'achat ou la construction d'un logement. Ces regroupements ont été une réponse militante de différents mouvements politiques et sociaux à la crise du logement, dénoncée à l'hiver 54 par l'Abbé Pierre dans son appel resté dans la mémoire collective des français. A partir des années soixante dix, un mouvement de l'habitat groupé autogéré se développe, se définissant par la participation des usagers à la conception architecturale, l'entretien des logements et la construction de locaux communs.

Depuis quelques années, avec la priorité accordée à la dimension environnementale, un habitat participatif écologique émerge fondé sur la mutualisation permettant d'envisager une meilleure qualité du bâti, un moindre impact sur l'environnement et la réduction des coûts dans une situation de spéculation intense. Dans le même temps les pratiques d'habitats issues des luttes urbaines menées par des dizaines d'associations comme le DAL, les enfants de Don Quichotte, Jeudi Noir révèlent des demandes sociales nouvelles, celles des familles pauvres, souvent immigrées, discriminées dans le logement, celle des étudiants et des jeunes, ou encore des artistes qui s'organisent en squattant des logements vacants dans les grandes villes. Dans les foyers de travailleurs migrants, depuis les années soixante dix jusqu'à nos jours, des comités de résidents revendiquent le statut de locataire et la possibilité d'aménager librement leurs espaces collectifs.

L'État est souvent en retard sur ces pratiques innovantes. Si l'on prend le cas des coopératives d'habitants ou celui des propriétaires de logements mobiles, ces initiatives ont précédé depuis longtemps la démarche d'engagement du Grenelle de l'environnement. Elles utilisent des matériaux naturels, et favorisent les énergies renouvelables. Pourtant leur statut n'est pas reconnu. Le Code de la Construction et de L'Habitat et le Code de l'urbanisme les ignorent et leur droit à l'expérimentation est entravé au nom du respect de normes qui sont en train de devenir obsolètes.

Cette proposition de loi vise à reconnaître ce tiers secteur de l'habitat diversifié, sans pour autant déréglementer le secteur public du logement et le Code de la construction. Cette démarche doit être favorisé par l'État par le biais du de la reconnaissance du statut de l'habitat diversifié, de son droit à l'expérimentation et d'un accompagnement à l'innovation. Il s'agit de reconnaître la réalité du développement progressif d'un tiers secteur de l'habitat écologique, diversifié, participatif : initiatives rurales (écovillages, éco - hameaux), initiatives urbaines (coopératives d'habitants, habitat autogéré), statut de l'occupation des logements

vacants, habitat mobile, possibilité de nouvelles formes d'accèsion à la propriété ou au logement locatif, approche participative dans les éco - quartiers, projets d'habitats groupés, collectifs de résidents dans des foyers de jeunes, de personnes âgées ou de travailleurs migrants se multiplient aujourd'hui à l'initiative d'habitants. Ce tiers secteur de l'habitat ne dépendant ni exclusivement de la puissance publique ni des promoteurs immobiliers repose sur une démarche commune :

- la création d'un habitat abordable, c'est-à-dire d'un projet résidentiel collectif, qui fonde son identité sur la double notion d'éco-habitat et d'auto-gouvernement partagés ;

- la coopération entre les membres du projet et avec le territoire qui développe les solidarités de voisinage ;

- la sécurisation résidentielle des habitants les plus fragiles et le refus de l'assistanat ;

- la responsabilité individuelle et collective des habitants à l'égard de leur habitat collectif et de leur cadre de vie en général ;

- la participation des membres à la conception, à la réalisation et à la gestion du projet favorisant un développement social, humain, durable et soutenable ;

- la mixité sociale territoriale.

A l'étranger, et particulièrement en Europe, ces expériences sont plus développées qu'en France.

En Italie, la région du Lazio (Rome) a voté en 1998, à l'unanimité droite - gauche, une loi régionale qui légalise toute occupation d'un bâtiment laissé vacant par son propriétaire. Les habitants coopérateurs assurent la remise en état des logements, tandis que le propriétaire prend à sa charge, dans une démarche de développement durable, la rénovation des parties communes.

Dans le Nord de l'Europe ou aux États - Unis, le terme de *co-housing* ou cohabitat, désigne aussi bien l'habitat communautaire que collectif. Il se définit par « la propriété individuelle des maisons ou des logements et par celle commune de certains locaux ». La gestion du ou des bâtiments se fait de manière participative: les résidents décident ensemble des aménagements et sont tous responsables des choix émis.

En Grande-Bretagne, se développe un mouvement dit des *Transition Towns*, composé d'une centaine de villes qui ambitionnent de vivre la société de l'après pétrole à travers le réaménagement de leur rapport à la production, à la consommation et à l'habitat fondée sur la relocalisation de toutes les activités.

Au Pays-Bas, l'habitat groupé ou *woongroepen* est très développé, en particulier pour les personnes âgées de plus de 50 ans. Il se présente essentiellement sous deux formes : soit un ensemble de petites structures indépendantes, soit une série de logements englobés dans une structure plus grande. La construction de *woongroepen* peut s'appuyer sur les Centres de ressources et de gestion des demandes qui sont des associations de promotion de l'habitat groupé qui aident au montage de projets. En Suède, les *Kollektivhuis* ou « Maisons collectives » ont la particularité de prévoir une offre de services collectifs aux résidents.

Au Québec, il existe aujourd'hui près de 2000 coopératives d'habitations locatives représentant 60 000 logements du secteur communautaire. Elles regroupent en moyenne une vingtaine de logements.

La France est en retard sur l'innovation dans le domaine de l'habitat participatif. Malgré des expérimentations intéressantes (Habicoop à Lyon, AREA à Toulouse, Ecobox, MHGA...), peu osent s'aventurer dans ce domaine en raison d'obstacles juridiques souvent insurmontables. Si une première avancée notable a eu lieu avec le vote en juillet 2006 de l'article 34 de loi de la loi ENL, relatif aux SCI d'accession progressive à la propriété, qui permet aux locataires d'accéder à la propriété, favorise la participation aux montages de l'opération immobilière et développe leur responsabilité dans la gestion coopérative d'un cadre de vie commun, la rigidité de la réglementation empêche le développement d'un habitat durable et à l'échelle humaine.

Les lois issues du Grenelle de l'Environnement sont une occasion historique de faire un saut qualitatif en organisant le nouveau secteur de l'éco habitat, fondé sur le droit à l'expérimentation et à l'innovation. L'État a des outils efficaces pour organiser ce droit à l'expérimentation. Le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), depuis sa création en 1998, développe à la fois des programmes de recherche incitative, des actions d'expérimentations et apporte son soutien à l'innovation et à la valorisation scientifique et technique dans les domaines de l'aménagement des territoires, de l'habitat, de la construction et de la conception architecturale et urbaine. Il associe, les administrations concernées du ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement durables ainsi que le ministère du Logement et de la Ville (Direction Générale de l'Urbanisme de l'Habitat et de la Construction, Direction de la Recherche et des Affaires Scientifiques et Techniques), du ministère délégué à la Recherche (Direction de la Recherche et Direction de la Technologie) et du ministère de la Culture et de la Communication (Direction de l'Architecture et du Patrimoine). Il pourrait être la cheville ouvrière de l'aide à ce droit à l'expérimentation issu du Grenelle de l'environnement.

Cette proposition de loi a donc pour objectifs de :

– faire reconnaître la légitimité du tiers secteur de l'habitat et la reconnaissance de la diversité dans l'accession de tous au logement ;

– faire reconnaître le droit à l’expérimentation dans le mode de production et de consommation du logement et de la construction ;

– pérenniser un certains nombre de pratiques non soutenues en raison de leur statut flou ou non reconnue par la loi, notamment dans le domaine de l’habitat mobile et diversifié ;

– d’introduire dans le droit français un droit à l’initiative citoyenne dans le domaine du logement.



## TRAVAUX DE LA COMMISSION

### I.— DISCUSSION GÉNÉRALE

La commission des affaires économiques examine, **sur le rapport de M. Noël Mamère, la proposition de loi pour un tiers secteur de l'habitat participatif, diversifié et écologique (n° 1990).**

**M. Noël Mamère, rapporteur.** La proposition de loi qui vous est présentée s'inspire de dispositifs existant dans les pays européens, nombreux, qui ont souhaité favoriser ce que nous appelons l'« habitat participatif ». Des personnes ne disposant pas des fonds suffisants pour entrer dans la logique du logement privé ou trop modestes pour bénéficier de l'habitat social classique se regroupent pour prendre des initiatives.

Cette proposition de loi va dans le sens des recommandations formulées par le Grenelle de l'environnement. Il y est en effet question à plusieurs reprises du droit à l'expérimentation. Il s'agit ici de donner un cadre légal à ce droit, qu'il s'agisse de lutte contre l'effet de serre – auquel l'habitat contribue pour plus de 40 % – par l'isolement des logements ou d'expérimentation sociale.

La proposition de loi traite également de l'habitat coopératif. De plus en plus répandu dans notre pays, cet habitat s'est développé dans les années 30 à partir d'une utopie, déclinée notamment par Charles Gide et Marcel Mauss. Son développement a repris dans les années 70, avec l'habitat autogéré, et progresse régulièrement aujourd'hui dans notre pays ; je pense notamment à des coopératives d'habitants de la région Rhône-Alpes, comme Habicoop, et de la région du Nord.

Cependant, malgré le développement du mouvement des « Castors » après la Seconde Guerre mondiale, aujourd'hui l'habitat coopératif et les coopératives ne sont pas véritablement reconnus par la loi en France : ces groupes d'habitants – le terme « d'habitat groupé » est également utilisé – ne bénéficient ni d'un véritable statut, ni d'avantages fiscaux qui leur permettraient de favoriser l'auto-construction et l'auto-promotion.

Nous pourrions avec profit nous inspirer des autres pays européens. Je pense notamment aux pays anglo-saxons et au « *cohousing* », ou à l'Allemagne. Certains d'entre vous ont peut-être visité le « quartier Vauban », à Fribourg. Ce quartier de logements sociaux à basse énergie, voire passifs ou restituant de l'énergie, a été à l'origine voulu par des groupements d'habitants. Les squats et les anciennes cabanes installées sur ce qui était alors un terrain militaire sont progressivement devenus des logements participatifs. En Angleterre, le quartier du Bedzed, qui a fait l'objet de nombreux reportages et de visites d'élus français, a été lui aussi voulu à l'origine par des groupements d'habitants. Aux Pays-Bas, le « woongroepen » est un habitat groupé réservé aux personnes de plus de 50 ans.

Grâce à la mutualisation de certains services mais aussi de la construction, il est facteur d'économies. Ce type d'habitat permet aussi aux locataires de passer de la situation de simples consommateurs à celle d'acteurs du logement dans lesquels ils veulent vivre. De telles structures répondent aussi à la nécessité de la mixité intergénérationnelle et du lien social.

Ce que nous appelons le tiers habitat se développe de plus en plus aujourd'hui. Les coopératives d'habitants représentent en Suisse 130 000 logements et 8 % du parc immobilier, et en Norvège 650 000 logements et 15 % du parc locatif. Au Québec, 50 000 logements sont gérés par 23 « groupes de ressources techniques » issus de la société civile et fédérés en association.

La proposition de loi comporte quatre titres. Le titre I<sup>er</sup> définit l'habitat participatif et les critères du label à lui attribuer.

Le titre II est relatif à l'habitat coopératif. En France aujourd'hui beaucoup d'associations d'habitants essaient de se constituer en coopératives ou en sociétés coopératives de production (SCOP). La loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, qui a créé les sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété, n'est pas allée jusqu'à reconnaître un statut à l'habitat coopératif.

Le titre III concerne ce que l'on appelle l' « habitat mobile ». Aujourd'hui la situation économique de nombreuses personnes en France est si difficile qu'elles ne peuvent se loger. Selon la Fondation Abbé Pierre plus de trois millions de Français sont mal logés. Par nécessité, ces personnes ont recours à des formes d'habitat mobile. Pour d'autres, vivre dans ce type d'habitat est un choix. L'exemple le plus connu, parce que le plus frictionnel et médiatique, est celui des habitants de yourtes ; mais l'habitat mobile, c'est également des campings ou des « mobile homes » dans lesquels des personnes vivent à l'année. Si nous ne voulons pas jeter à la rue, dans des conditions de vie inacceptables, des Français de plus en plus nombreux à être victimes de la progression de la crise, il faut absolument donner un statut à cet habitat mobile et diversifié.

Le titre IV traite spécifiquement des logements vacants. Dans les pays évoqués précédemment, des squats sont devenus des logements habités et régularisés. En France, ce que la loi Boutin du 25 mars 2009 a qualifié d' « habitat temporaire » ne permet pas une telle évolution. Cette notion est du reste une remise en cause du droit au logement opposable.

Enfin, le titre V est relatif aux foyers pour étrangers. Aujourd'hui, il n'existe toujours pas de comités permettant à leurs résidents de participer, par la décision collective, à la gestion et aux aménagements des foyers dans lesquels ils résident, dans des conditions souvent précaires et parfois insalubres.

Tel est le sens de cette proposition de loi. Qu'elle aboutisse ou non, elle s'inscrit dans l'esprit des conclusions du Grenelle de l'environnement et surtout du développement de la solidarité et de la reconnaissance de ce que l'on peut

appeler le tiers habitat. Nous y sommes tous confrontés dans nos fonctions d'élus ; nous devons pouvoir apporter une réponse. Le tiers habitat, l'habitat collectif, l'habitat groupé, ce n'est pas une affaire de sectes ou de terroristes, mais simplement celle de Français, d'habitants, d'usagers qui souhaitent se regrouper pour ne pas être victimes de la spéculation immobilière.

**M. Michel Piron.** Les affirmations et les concepts qui viennent d'être formulés ne manquent pas d'originalité – M. Mamère est bien connu pour sa créativité –, mais je ne suis pas sûr qu'ils soient particulièrement efficaces d'un point de vue opérationnel. Ainsi, l'Union sociale pour l'habitat pourrait peut-être prendre quelque peu ombrage des propos selon lesquels des personnes seraient « trop modestes » pour être logées dans l'habitat social classique. En France, entre 4,1 et 4,2 millions de logements appartiennent à des bailleurs dits sociaux : leur fonction est précisément de tenter de répondre prioritairement aux besoins de personnes qualifiées de modestes.

Ensuite, sur les questions environnementales, je trouve un peu étonnant de vouloir inscrire un texte en amont du projet de loi « Grenelle II », à l'élaboration duquel ont été associés de très nombreux interlocuteurs et qui devrait apporter dans les prochains mois des réponses aux questions qui se posent.

De nouvelles modalités de mutualisation sont évoquées. Mais il en existe déjà beaucoup, dans les domaines non seulement de la copropriété mais aussi de l'habitation. Les organismes sociaux sont reconnus pour la qualité de leur travail.

Les nouveaux concepts proposés par ce texte ne semblent donc pas susceptibles d'apporter d'améliorations. Ils sont plutôt des facteurs de confusion au sein du paysage existant. Si la priorité est bien de continuer à construire, notamment dans les zones tendues, et d'augmenter l'offre, notamment pour les moins favorisés, les lois précédentes et celle en cours de préparation devraient largement suffire.

**M. François Brottes.** Je voudrais d'abord féliciter nos collègues pour la qualité de leurs propositions de loi.

J'ai senti un peu d'agacement de la part de notre collègue Michel Piron. Il est pourtant un homme posé, réfléchi, philosophe à ses heures...

Ne prenons pas sur ces questions une posture politicienne. Chaque fois que l'opposition présente une proposition de loi dans les cadres des niches parlementaires, on l'envoie... à la niche, et rapidement : pas de vote, pas de débat. Certaines propositions méritent sans doute d'être ainsi traitées. Cependant, sur un sujet aussi concret, recouvrant des situations aussi complexes et difficiles à gérer pour les maires, il me semble difficile de renvoyer à l'examen futur d'autres textes ou de considérer que la loi permet déjà de régler les problèmes évoqués.

En ma qualité de maire, je lance actuellement une opération d'auto-construction. Quelle n'a pas été ma surprise de voir 150 personnes, candidates à

un logement dans un quartier solidaire, répondre à mon invitation à une réunion publique.

En matière de mutualisation, de constructions passives, à des tarifs au plus près des loyers faibles, au profit de foyers qui *a priori* n'ont pas la possibilité d'accéder à la propriété autrement que par le biais de la forme des coopératives, on sent bien qu'il est nécessaire d'avancer. Même si je ne suis pas persuadé de la nécessité d'une nouvelle loi, je ne voudrais pas, monsieur le président, que la proximité d'élections conduise à ce qu'un vote négatif élimine définitivement ces questions des préoccupations de notre commission.

Pour notre part, nous voterons en faveur de cette proposition de loi. Si elle n'était pas adoptée, ce qui semble plausible, je souhaite que nous puissions, en amont de l'examen du projet de loi « Grenelle II », qui, semble-t-il, prend encore un peu de retard, traiter sous la forme d'un mission d'information certaines des questions qu'elle aborde. De l'avis de notre groupe, la loi mérite d'être revisitée sur plusieurs aspects. Un débat doit s'instaurer ; je ne voudrais pas qu'il soit éludé au détour d'un vote négatif, alors même que l'examen du projet de loi « Grenelle II » constitue un nouveau rendez-vous.

**M. Thierry Benoit.** Une partie des actions proposées par la proposition de loi est déjà financée par le budget que nous venons de voter. Des espèces sonnantes et trébuchantes sont prévues en leur faveur, puisque plus de 7,7 milliards d'euros sont consacrés au logement dans le budget pour 2010.

De même, en matière de logement social, la loi de finances pour 2010 prévoit le financement de 110 000 logements locatifs sociaux et de 20 000 logements au titre des prêts locatifs aidés d'intégration, les PLAI.

**M. Noël Mamère.** Cela n'a rien à voir !

**M. Thierry Benoit.** Si, puisque cela concerne le logement. Au reste, lors de la discussion budgétaire, les actions conduites au profit des personnes logées dans des conditions précaires ont été largement présentées.

Je rappelle également que le doublement du prêt à taux zéro permet une accession à la propriété plus large, et ce sans passer par les dispositifs compliqués envisagés par la proposition de loi. Je remarque d'ailleurs que M. Noël Mamère a eu une approche très sommaire sur ce point ; il n'a guère été convaincant...

L'estimation du nombre des logements indignes en France varie de 400 000 à 600 000, ce qui est un chiffre considérable. Le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme a réitéré l'objectif de 23 000 logements à rénover en 2010, soit 8 000 logements de plus qu'en 2009. C'est dire l'importance de la prise en compte du logement en faveur des personnes défavorisées.

Enfin, le budget pour 2010 prend en compte une partie notable des propositions du texte présenté. Ainsi, l'Agence nationale de l'habitat bénéficie de

200 millions d'euros pour aider les propriétaires modestes à isoler leur logement, et le secrétaire d'État vient d'annoncer que près de 25 000 éco-subsidies avaient d'ores et déjà permis de financer des travaux tels que l'isolation des combles et le remplacement des chaudières anciennes. Voilà des actions concrètes !

Monsieur le rapporteur, malgré les bonnes intentions manifestes de votre proposition de loi, le dispositif qu'elle propose de mettre en place est trop complexe pour qu'il puisse trouver une traduction concrète dans les faits.

Le groupe Nouveau Centre et les députés qui lui sont apparentés ne voteront donc pas en faveur de ce texte.

**M. Jean-Louis Gagnaire.** Même si le sens du vote des groupes Nouveau Centre et UMP était connu par avance, les arguments de notre collègue Michel Piron me semblent un peu sévères et presque fallacieux. Peut-on dire que le dispositif législatif français d'aide au logement est suffisant quand on sait que de nombreux Français n'arrivent pas à se loger, faute d'un nombre suffisant de logements ?

Même si elle n'est pas parfaite d'un point de vue opérationnel, la proposition de loi de nos collègues mérite néanmoins un minimum d'examen, dans la mesure où elle permet de mettre en exergue un certain nombre d'éléments, notamment en matière d'habitat coopératif. Du reste, certains de nos concitoyens souhaitent prendre leur destin en main par le biais de ce mode de construction : plutôt que de subir la situation du logement, ils veulent en être acteurs. Ainsi, dans la région où François Brottes et moi-même sommes élus, la construction sous forme d'habitat coopératif est une réalité dans beaucoup de communes.

Plutôt que de balayer ce texte d'un revers de main, il faut ouvrir le débat. Certes, les points financiers et budgétaires méritent d'être précisés. Toutefois, il n'est pas raisonnable de prétendre que, après l'adoption du budget, la situation du logement est merveilleuse. Je souhaite que les propositions formulées fassent l'objet d'un examen sérieux, et qu'elles soient mises en perspective et en ligne de mire de nos débats futurs, notamment lors de l'examen du projet de loi « Grenelle II ».

**M. Alain Suguenot.** En matière de logement, toute initiative peut être bonne. Cette proposition de loi donne cependant l'impression que le budget du logement pour 2010 ne comporte aucune disposition en faveur de l'écologie ; des aménagements en matière de développement durable y sont pourtant bien prévus. On peut aussi parler à propos du texte qui nous est présenté d'une prime à l'imagination... même si le système coopératif est très ancien.

En fait, le système coopératif ne répond pas au souhait des Françaises et des Français de bénéficier d'un petit pécule. Même en se situant dans l'hypothèse du rejet d'une logique spéculative, pourquoi chaque propriétaire ne pourrait-il pas bénéficier d'une rétribution normale de ses parts sociales ? Alors que les « Castors » et les opérations coopératives de construction mises en place depuis

plusieurs années permettaient à qui voulait sortir de reprendre ses parts, la proposition de loi ne prévoit cette possibilité qu'éventuellement. Pour moi, dès lors qu'il a apporté une participation financière, chaque individu doit pouvoir retrouver un pécule. Pour des raisons quelque peu idéologiques, il n'est pas tenu compte du vœu de chaque Français, dans quelque système social qu'il se situe, de bénéficier d'une petite appropriation de son logement.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Ce que nous venons d'entendre à propos du budget du logement me cause un trouble sérieux. Le plan pluriannuel engagé partir de 2009 prévoit une diminution annuelle de ce budget de 6 %. Heureusement qu'il y a eu le plan de relance pour soutenir les PLAI. Mais je rappelle que 20 000 PLAI par an, c'est la réponse que fait l'État à la demande de 60 % des personnes qui ne peuvent avoir accès qu'à ce type de prêt. Nous continuons donc bien de constater un décalage entre la réalité de la demande de logements et les solutions apportées. Je rappelle aussi que le financement de la rénovation des quartiers anciens est assuré par le dispositif du 1 %. Autrement dit, il y a bien désengagement de l'État.

Sur le fond, chaque fois qu'un texte de loi porte sur la réalité des conditions de logement de nos concitoyens, notre commission doit s'en emparer, car c'est fondamental.

L'utilisation des techniques des coopératives d'habitants a commencé avant la Seconde Guerre mondiale et s'est poursuivie au début de l'après-guerre. Ces techniques ont ouvert l'accession à la propriété à des gens qui n'en avaient pas les moyens. Aujourd'hui, elles sont en décalage. Il n'en demeure par moins que la technique des coopératives d'habitants sont utilisées dans beaucoup de pays – j'en ai fait le constat au Canada –, et nous ne devrions pas l'écarter d'un revers de manche. Au contraire, compte tenu de son intérêt, nous devrions tenter de l'exploiter.

Le rapport a raison de souligner la progression du nombre d'utilisateurs de l'habitat mobile. Dans la quasi-totalité des cas, c'est un habitat de sauvegarde et d'urgence. Compte tenu de l'impossibilité de répondre à la demande de logements, il faut tenter de protéger les personnes qui sont contraintes d'y avoir recours. L'idée d'un statut pour ces résidents est nécessaire. Nous sommes parfois confrontés à des gens exclus du jour au lendemain de ce type d'habitat – pour des raisons parfois mercantiles ; par exemple, parce qu'ils ne peuvent pas faire face à l'augmentation de la redevance à laquelle ils sont soumis – et qui, parce qu'ils sont considérés comme occupants d'un bien d'autrui sans droit ni titre, ne bénéficient d'aucune protection légale.

Le titre IV de la proposition de loi est extrêmement pertinent. La possibilité d'ouvrir à l'habitation des logements vacants qui ne sont pas aux normes a été contestée ; pourtant, il s'agit de remettre en cause une sorte de prime accordée pour la non remise en état d'appartements et pour le maintien d'un patrimoine parfois très rémunérateur pour certains propriétaires qui ne participent

pas de ce fait à l'offre de logements. La représentation nationale doit visiter ces enjeux d'une grande importance ; je suis heureux que la proposition nous en soit faite.

**Mme Pascale Got.** J'ai été particulièrement sensible au titre III, qui porte sur le développement de l'habitat précaire dans les terrains de camping. Si l'offre de logements était cohérente avec la demande, cet habitat précaire ne se développerait pas. Le logement étudiant non plus ne fait pas face à la demande, puisque des étudiants ne peuvent trouver à se loger que dans les terrains de camping des grandes agglomérations !

Nous sommes aussi conscients des abus des contrats proposés aux locataires des habitats précaires ou mobiles : les propositions de la mission d'information que la Commission a créée sur le statut et la réglementation des habitats de loisirs recouperont certainement plusieurs préconisations du texte proposé.

Cette proposition de loi est donc particulièrement bienvenue, en particulier son titre III.

**Mme Frédérique Massat.** Les propositions du titre III sur le statut de l'habitat mobile sont particulièrement novatrices. Ne faudrait-il pas faire la différence entre les personnes qui ont fait le choix de vivre dans un habitat mobile et celles qui sont contraintes d'y habiter, faute qu'un autre type d'habitat leur soit proposé ? Il ne faudrait pas installer ces dernières dans un statut au lieu de les aider à trouver un habitat non mobile.

**M. le rapporteur.** A certains collègues qui pensent que cette proposition de loi n'apporterait rien de plus que les dispositions législatives actuelles, je réponds que nous ne sommes pas sur le même registre.

Il est possible, comme l'a fait Jean-Yves le Bouillonnet, de critiquer le budget du logement. Il est possible aussi d'expliquer que beaucoup d'efforts ont été faits en faveur du logement social. Cependant, il ne s'agit pas ici de budget mais de la reconnaissance d'un statut pour l'habitat participatif, incluant les coopératives d'habitants, l'habitat mobile et les logements vacants. Il ne s'agit pas de moyens budgétaires mais de la reconnaissance du tiers habitat, c'est-à-dire de ce qui n'est ni logement social public, ni logement privé. Comme notre collègue Brottes l'a rappelé, certaines régions, le Nord, la région Rhône-Alpes, les zones frontalières avec l'Allemagne, sont traditionnellement habituées à ce que des personnes qui ne peuvent pas devenir propriétaires dans le cadre du logement privé se constituent en groupes d'habitants pour essayer de vivre dans des conditions décentes. Cet habitat participatif et coopératif s'adresse aussi à ceux qui veulent être locataires.

La présente proposition de loi vise non à remettre en cause le code de l'urbanisme ou celui de la construction et de l'habitation, mais simplement à les aménager par l'ajout d'articles définissant un statut, apportant une reconnaissance

et prévoyant divers avantages pour ceux qui décident de se grouper sous forme de coopératives ou d'habitats participatifs.

Nous n'inventons rien. Le dispositif que nous proposons n'est pas unique en Europe : des dispositifs similaires existent en Suède, en Norvège, en Allemagne, aux Pays-Bas, en Suisse, ou encore, outre-Atlantique, au Québec. Des réalisations allemandes, comme le quartier Vauban, ou anglaises, comme le quartier du Bedzed, sont devenues des panacées – au point que leurs habitants, lassés des visites incessantes, veulent faire payer les visiteurs. Pourquoi ne mettrions-nous pas en œuvre en France ces types d'habitat, nés de l'habitat participatif, que nous avons découverts si tardivement ? Beaucoup de coopératives, comme Habicoop, réclament un véritable statut.

Madame Massat, nous ne voulons absolument pas obliger les personnes qui résident par contrainte en habitat mobile à y rester. En revanche, nous savons que ces Français affrontent des difficultés extrêmes, et que compte tenu de la crise actuelle du logement, il est impossible de leur offrir des conditions d'habitation décentes. Nous devons donc leur reconnaître un statut.

Madame Got, je suis d'accord avec vous pour reconnaître que cet habitat mobile s'adresse beaucoup à des étudiants. Aujourd'hui, 20 % d'entre eux ne peuvent même pas se soigner ! Mais la paupérisation ne concerne pas seulement notre population étudiante. Des personnes sont renvoyées sur les marges. Pour reprendre l'expression d'un sociologue, nous aurions intérêt à ouvrir cette « marmite sociale ». Pour cela, il faut aider des groupes d'habitants qui veulent échapper aux règles de la spéculation ou qui ne peuvent pas relever de l'habitat social classique à décider eux-mêmes d'habiter ensemble dans le cadre d'une démarche de mutualisation.

Chers collègues de droite qui riez, manifestant ainsi une attitude réactionnaire, pourquoi nous tourner en dérision comme si la proposition de loi que nous avons élaborée n'était pas reliée à la réalité ? Vous le savez en tant qu'élus, beaucoup de nos concitoyens réclament cet habitat groupé et veulent décider de leur destin collectif. Les mesures proposées font partie de la réponse qu'ils souhaitent.

La Commission procède à l'examen des articles de la proposition de loi.

**M. le président Patrick Ollier.** Je ne suis saisi d'aucun amendement sur ce texte.

## II.— EXAMEN DES ARTICLES

### TITRE I<sup>ER</sup>

#### DE LA RECONNAISSANCE DU STATUT DE L'HABITAT PARTICIPATIF, DIVERSIFIÉ ET ÉCOLOGIQUE

##### *Article 1<sup>er</sup>*

##### **Définition et champ de l'habitat participatif, diversifié et écologique**

Le présent article définit le champ de l'habitat participatif, diversifié et écologique et précise les notions d'habitat participatif et d'habitat solidaire qualifié de tiers secteur du logement.

Le premier alinéa rappelle que l'accès de tous au logement est partie intégrante de droits de l'homme.

Les cinq alinéas suivants posent les principes de l'habitat participatif :

– principe de justice sociale et d'accès de tous au logement, sans discrimination d'aucune sorte ;

– principe de participation citoyenne et démocratique qui associe les populations à l'élaboration des politiques d'urbanisme et de logement ;

– principe de responsabilité sociale et environnementale dans le cadre du Grenelle de l'environnement notamment ;

– principe de transparence de la politique du logement avec information des publics concernés sur les politiques d'urbanisme et de logement.

Le septième alinéa définit le champ de l'habitat participatif qui regroupe l'habitat diversifié, groupé, solidaire et écologique. Il prévoit que la démarche participative est approuvée par une Charte de concertation citoyenne et d'urbanisme participatif prise en Conseil d'État. L'exposé des motifs joint à la proposition de loi considère que : *« L'écohabitat ne devrait pas être réservé à quelques privilégiés avertis. Mal isolé, l'habitat précaire se transforme en passoire thermique et condamne ses habitants à une double peine : la précarité sociale et énergétique. La précarité énergétique correspond à la situation d'un ménage en difficultés ou même dans l'impossibilité de chauffer correctement son logement à un prix raisonnable ».*

Le huitième alinéa définit l'habitat solidaire comme une forme d'habitat groupé qui concerne les personnes vivant dans une situation de précarité sociale. Il

précise que les personnes concernées sont celles dont le revenu ne dépasse pas 60 % du revenu médian national. Le revenu médian est le revenu qui partage exactement en deux la population : la moitié de la population dispose d'un revenu plus élevé que le revenu médian, l'autre moitié d'un revenu moins élevé. Le rapport de l'INSEE « *Revenus et patrimoine des ménages* » donnant les résultats pour l'année 2006 évalue celui-ci à 27 150 euros.

\*  
\* \*

La Commission *rejette* l'article 1<sup>er</sup>.

### *Article 2*

#### **Label habitat diversifié, groupé, participatif, solidaire et écologique**

Cet article précise les contours du label : « habitat participatif, groupé, solidaire et écologique ». Il concerne les associations et sociétés publiques ou privées se livrant exclusivement à cette activité et susceptibles de recevoir ce label. Un décret en Conseil d'État en précise les conditions d'attribution, un autre, les organismes auxquels il est décerné.

\*  
\* \*

La Commission *rejette* l'article 2.

### *Article 3*

#### **Droit à l'expérimentation écologique en matière d'urbanisme et d'habitat**

Cet article insère un article L. 123-2-1 nouveau dans le code de l'urbanisme.

La première phrase de cet article prévoit, à titre expérimental, le principe de dérogations à durée déterminée aux dispositions en vigueur pour toute habitation présentant des techniques innovantes et durables de construction.

L'expérimentation est un procédé ancien de modernisation de l'administration, que seul le législateur était habilité à autoriser. Ce fut le cas lors de la mise en oeuvre à titre expérimental, avant sa mise en application définitive, de la loi Veil sur l'IVG en 1975. Aujourd'hui, l'expérimentation fait une nouvelle entrée dans le débat public et son concept est intimement lié au processus de décentralisation et de déconcentration des services de l'État. Pour Jean-Marie Pontier, « l'expérimentation est l'une des nouvelles figures de la réforme administrative sous la Ve République. » Et d'ajouter : « Mais, associée à la décentralisation, elle effraie plus qu'elle n'enthousiasme. »

On comprend donc l'importance de l'enjeu des interactions qui peuvent exister entre l'expérimentation et la poursuite de l'organisation décentralisée de la République. En résulte un nouveau système de relations entre l'État et les collectivités territoriales, où l'on évolue d'un transfert de compétences vers un transfert de responsabilités.

Dans sa décision du 28 juillet, le Conseil constitutionnel mettait en évidence la possibilité d'expériences normatives. À partir de 1988, l'expérimentation devient possible dans le cadre de protocoles de décentralisation culturelle, puis la loi démocratie de proximité de 2002 propose l'expérimentation dans le domaine de l'aménagement, de l'entretien ou de l'exploitation d'infrastructures stratégiques (ports, aérodomes, etc.).

Enfin, la réforme de mars 2003 consacre le caractère constitutionnel de l'expérimentation. La montée en puissance de cette notion d'expérimentation marque alors une nouvelle étape de la régionalisation au sein d'un État unitaire décentralisé. D'une part, l'expérimentation accompagne le mouvement de décentralisation, tout en restant partiellement contestée. D'autre part, la remise en cause de l'expérimentation s'articule autour d'une conception sous-jacente de l'État unitaire comme seule puissance publique légitime, et « maître du jeu » au cours du processus de régionalisation qu'il est donné d'observer sous certains aspects.

La seconde phrase précise que : « *Les méthodes d'isolation thermique et de réduction de l'empreinte écologique de l'habitat participatif bénéficieront d'un droit à l'expérimentation* ».

\*  
\* \*

La Commission *rejette* l'article 3.

#### *Article 4*

#### **Contribution du 1 % logement à la démarche participative**

Le présent article étend le bénéfice des ressources de la participation des employeurs à l'effort de construction à des programmes de construction de logement ayant reçu le label mentionné à l'article 3 de la présente proposition de loi et à toute initiative citoyenne définie par la charte mentionnée au même article. À cette fin, il insère, après le g de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation un h. L'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation est relatif au « 1 % » logement. Son premier alinéa dispose : « *Les ressources de la participation des employeurs à l'effort de construction sont*

*composées des versements des employeurs, des retours des prêts antérieurement consentis à l'aide de ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction, des emprunts de l'Union d'économie sociale du logement ainsi que, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, de l'affectation de tout ou partie du résultat des collecteurs agréés. Sont déduits de ces ressources les remboursements aux employeurs par les organismes collecteurs des versements au titre de la participation antérieurement réalisés sous forme de prêts ».*

\*  
\* \*

La Commission *rejette* l'article 4.

#### *Article 5*

#### **Information du Parlement**

Le présent article prévoit l'information du Parlement par le Gouvernement par le biais d'un rapport sur la mise en œuvre des dispositions du présent titre. Remis dans les six mois à dater de la date de leur promulgation, ce document établira un bilan précis des mesures prises par le Gouvernement pour développer le secteur de l'habitat diversifié, groupé, participatif, solidaire et écologique.

\*  
\* \*

La Commission *rejette* l'article 5.

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS RELATIVES À LA CRÉATION DES SOCIÉTÉS COOPÉRATIVES D'HABITATION**

#### *Article 6*

#### **Statut des sociétés coopératives d'habitation**

Le présent article institue un cadre légal et fiscal pour les coopératives d'habitants. À cette fin, il insère un chapitre IV au titre I<sup>er</sup> du livre II du code de la construction et de l'habitation intitulé « Les coopératives d'habitation ».

Le deuxième alinéa du présent article insère un article L. 216-1 dans le code suscité. Il définit les sociétés coopératives d'habitation comme des sociétés à capital variable. Elles sont régies par les dispositions du chapitre III du titre II du code de la construction et de l'habitation relatif aux sociétés coopératives de

construction ainsi qu'aux dispositions de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 qui détermine le cadre législatif des coopératives et définit leurs règles générales de fonctionnement et d'administration par rapport aux autres formes d'entreprises. Elles relèvent enfin du droit commun du capital variable tel que déterminé par les articles L. 231-1 à L. 231-8 du code de commerce.

Le troisième alinéa du présent article insère dans le code de la construction et de l'habitation un article L. 216-2 qui précise les buts et moyens des sociétés coopératives d'habitation. Leur objet est de fournir à leurs membres l'usage d'un logement à titre de résidence principale et de contribuer au développement de leur vie collective.

Elles peuvent :

- construire ou acquérir des immeubles à usage principal d'habitation destinés à leurs associés ;
- louer et/ou attribuer en jouissance les logements à leurs associés ;
- gérer, entretenir et améliorer lesdits immeubles.

Le septième alinéa insère dans le code suscité un article L. 216-3.

Le premier alinéa de cet article dispose que la qualité d'associé s'acquiert par la souscription ou l'acquisition de parts sociales. Les statuts de ces sociétés fixent la durée pendant laquelle les parts sociales ne peuvent être cédées ou remboursées, ils déterminent les dérogations éventuelles à ce principe.

Le deuxième alinéa ouvre la possibilité statutaire pour les sociétés coopératives d'admettre en leur sein des tiers non associés.

Le troisième alinéa prévoit que les sociétaires concernés ne peuvent conduire une opération immobilière excédant le cinquième du chiffre d'affaire de la société coopérative concernée. Il dispose que ces opérations font l'objet d'une comptabilité propre qui laisse apparaître les résultats. Si ceux-ci mettent en évidence un dépassement de la proportion susvisée, la société concernée dispose d'un an pour régulariser sa situation. Les excédents d'exploitation susceptibles de résulter de ce dépassement, diminués des pertes liées à l'opération concernée, sont portés à une réserve constituée à ce seul effet et qui demeure indisponible, elle ne peut ni être distribuée entre les associés, ni incorporée au capital. Elle peut toutefois servir à l'amortissement des pertes éventuelles pouvant provenir des opérations menées.

Le quatrième alinéa prévoit que les locataires des personnes morales membres de la coopérative et ayant la qualité de bailleurs sociaux n'ont pas la qualité de tiers non associés au sens des dispositions du troisième alinéa ci-dessus.

Le onzième alinéa du présent article insère dans le code de la construction et de l'habitation un article L. 216-4 prévoyant que le prix maximum de cession

des parts sociales des sociétés coopératives d'habitation est limité au montant nominal de ces parts sociales, majoré dans la limite du barème en vigueur fixant le taux de majoration applicable aux rentes viagères. La revalorisation des taux de majoration de certaines rentes viagères est de 1,5 % pour les rentes servies en 2009. Il dispose encore que toute cession de parts sociales intervenant en violation des dispositions du présent chapitre est nulle.

Le treizième alinéa du présent article insère dans le code susmentionné un article L. 216-5 prévoyant que la perte de la qualité d'associé pour quelque cause que ce soit entraîne la résiliation de plein droit du contrat de bail.

Le quatorzième alinéa du présent article insère dans le même code un article L. 216-16 disposant que ; par dérogation à l'article 1857 du code civil, les associés des sociétés constituées sous la forme de société civile ne répondent des dettes sociales à l'égard des tiers qu'à concurrence de leurs apports. Pour mémoire il est rappelé que les dispositions de l'article 1857 du code civil sont les suivantes : « *À l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.* »

« *L'associé qui n'a apporté que son industrie est tenu comme celui dont la participation dans le capital social est la plus faible* ».

Le dernier alinéa du présent article prévoit Les sociétés coopératives font procéder à une révision coopérative dans les conditions prévues par l'article 19 quater de la loi du 10 septembre 1947. Ces dispositions sont les suivantes ; « *Les unions d'économie sociale 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 de la coopération, détermine les modalités de mise en oeuvre de la procédure, dite de révision coopérative, définie à l'alinéa précédent ainsi que les conditions d'agrément garantissant le pluralisme de son exercice et le respect des principes coopératifs* ».

\*

\* \*

La Commission rejette l'article 6.

#### *Article 7*

### **Régime fiscal des sociétés coopératives d'habitation**

Cet article concerne la fiscalité propre aux sociétés coopératives d'habitation.

Le I du présent article complète la première phrase du I de l'article 150 U du code général des impôts afin d'inclure les sociétés coopératives d'habitation dans le droit commun de l'imposition sur le revenu applicable, lors de la cession à titre onéreux de biens immobiliers bâtis ou non bâtis ou de droits relatifs à ces biens.

Le II procède de même en ce qui concerne l'imposition des gains nets retirés de cessions à titre onéreux de droits sociaux de sociétés ou groupements ; à cette fin il complète l'article 150 UB du code général des impôts.

Pour mémoire, les dispositions de cet article sont rappelées ci-dessous :

*« Les gains nets retirés de cessions à titre onéreux de droits sociaux de sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 ter, dont l'actif est principalement constitué d'immeubles ou de droits portant sur ces biens, sont soumis exclusivement au régime d'imposition prévu au I et au 1° du II de l'article 150 U. Pour l'application de cette disposition, sont considérées comme sociétés à prépondérance immobilière les sociétés dont l'actif est, à la clôture des trois exercices qui précèdent la cession, constitué pour plus de 50 % de sa valeur réelle par des immeubles ou des droits portant sur des immeubles, non affectés par ces sociétés à leur propre exploitation industrielle, commerciale, agricole ou à l'exercice d'une profession non commerciale. Si la société dont les droits sociaux sont cédés n'a pas encore clos son troisième exercice, la composition de l'actif est appréciée à la clôture du ou des seuls exercices clos ou, à défaut, à la date de la cession ».*

Le III du présent article complète le 11 l'article 207 du code général des impôts par un alinéa qui inclut les opérations effectuées avec des tiers non associés et à condition qu'elles fonctionnent conformément aux dispositions qui les régissent, les sociétés coopératives d'habitation au régime de l'exonération de l'impôt sur les sociétés.

Le IV du présent article gage les pertes de recettes pour l'État pouvant résulter de l'application des dispositions du présent titre II de la présente proposition de loi.

\*

\* \*

La Commission rejette l'article 7.

### TITRE III

## DISPOSITIONS RELATIVES AU SECTEUR DU LOGEMENT DIVERSIFIÉ ET MOBILE

### *Article 8*

#### **Statut des habitations légères**

Cet article prévoit la possibilité, à titre expérimental, au plan local d'urbanisme d'autoriser l'implantation d'habitations légères dans un périmètre déterminé. Cette implantation doit respecter les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « loi littoral » et de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement.

Aujourd'hui, le régime légal de ce type d'habitation résulte des articles R. 111-32 et R. 111-33 du code de l'urbanisme :

#### *« Article R. 111-31*

*Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.*

#### *Article R. 111-32*

*Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :*

*1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;*

*2° Dans les terrains de camping classés au sens du code du tourisme, sous réserve que leur nombre soit inférieur à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas ;*

*3° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ;*

*4° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ».*

En dehors de ces emplacements, leur implantation est soumise au droit commun des constructions.

L'exposé des motifs joint au dispositif indique : « 100 000 personnes vivent dans des campings à l'année, et 41 400 dans des habitats de fortune, des cabanes et des constructions provisoires, selon la Fondation Abbé Pierre.

*Des formes d'habitats précaires, conséquence de la crise du logement et du renchérissement rapide des prix du logement, déconnecté du revenu des ménages modestes (loyers, foncier, immobilier), se sont donc développées.*

*L'absence de statut des usagers de ces nouvelles formes d'habitats les met dans une précarité, une dépendance et une vulnérabilité dangereuse qui ouvre la porte à tout les excès ».*

\*

\* \*

La Commission *rejette* l'article 8.

#### *Article 9*

### **Intégration des habitations légères dans le droit commun des logements meublés**

Le présent article intègre le logement en habitation légère dans le droit commun du logement meublé. À cette fin, il insère dans le code de la construction et de l'habitation, un article L. 632-4 qui prévoit que les ménages louant une parcelle de camping constituant leur résidence habituelle ainsi que résidents d'aires d'accueils et de terrains familiaux bénéficient du régime légal des logements meublés.

\*

\* \*

La Commission *rejette* l'article 9.

## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS RELATIVES À LA LUTTE CONTRE LES LOGEMENTS VACANTS**

#### *Article 10*

### **Modification du régime de réquisition des logements vacants**

Le I du présent article confère aux maires ou aux collectivités territoriales le pouvoir de demander à conclure une convention au titre de l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation, pour une durée limitée à trois ans. À cette fin, le pouvoir de réquisition réservé par l'article L. 642-1 du code de la construction et de l'habitation au représentant de l'État dans le département leur est attribué. L'article L. 301-5-1 précité prévoit notamment que « *les établissements publics de coopération intercommunale mentionnés à l'article*

*L. 301-3 et disposant d'un programme local de l'habitat peuvent, pour sa mise en oeuvre, demander à conclure une convention avec l'État, par laquelle celui-ci leur délègue la compétence pour décider de l'attribution des aides prévues au même article et procéder à leur notification aux bénéficiaires ».*

**RÉDACTION ACTUELLE DE L'ARTICLE L. 642-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION**

Afin de garantir le droit au logement, 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 dix-huit mois, dans les communes où existent d'importants déséquilibres entre l'offre et la demande de logement au détriment de personnes à revenus modestes et de personnes défavorisées.

La réquisition donne la jouissance des locaux à un attributaire, à charge pour lui de les donner à bail à des personnes bénéficiaires visées à l'article L. 642-5.

La réquisition ouvre le droit pour l'attributaire de réaliser des travaux, payés par lui, de mise aux normes minimales de confort et d'habitabilité. L'attributaire informe le titulaire du droit d'usage de la nature des travaux et de leur délai d'exécution ; il lui communique le tableau d'amortissement du coût de ces travaux.

Par dérogation au premier alinéa, lorsque l'importance des travaux de mise aux normes minimales de confort et d'habitabilité le justifie, la durée de la réquisition peut être supérieure à six ans, dans la limite de douze ans.

Les locaux régulièrement affectés à un usage autre que l'habitation peuvent, à l'expiration de la réquisition, retrouver leur affectation antérieure sur simple déclaration.

L'article L. 642-1 du code de la construction et de l'habitation est modifié en trois points :

– le premier ajoute dans le premier alinéa, après la mention de représentant de l'État dans le département, celle du maire ou de la collectivité territoriale ;

– le deuxième substitue dans le même alinéa, la durée de douze mois de vacance des locaux susceptibles de réquisition à celle de dix-huit mois ;

– le troisième complète le deuxième alinéa par un alinéa prévoyant que le bénéficiaire de la réquisition peut être aussi l'association des personnes bénéficiaires de la réquisition, représentée par son président. Pour mémoire, il est rappelé que les bénéficiaires visés par ce deuxième alinéa sont les : « *personnes justifiant de ressources inférieures à un plafond fixé par décret et désignées par le représentant de l'État dans le département en raison de leurs mauvaises conditions de logement* ».

Le II du présent article modifie en deux points l'article L. 642-10 du code de la construction et de l'habitation actuellement rédigé comme suit :

« *Dans un délai de deux mois à compter de la notification, le titulaire du droit d'usage sur les locaux peut faire connaître au représentant de l'État dans le département :*

*1° Son accord ou son opposition ;*

*2° Son intention de mettre fin à la vacance dans un délai de trois mois au plus à compter de la notification ;*

*3° Son engagement d'effectuer les travaux nécessaires pour mettre fin lui-même à la vacance ; dans ce cas, un échéancier est soumis à l'approbation du représentant de l'État dans le département ».*

La première modification consiste à ramener à un mois le délai de deux mois mentionné au premier alinéa.

La seconde propose une nouvelle rédaction du troisième alinéa qui prend la forme suivante :

« Son engagement d'effectuer les travaux nécessaires pour mettre fin lui-même à la vacance **afin de les transformer en logements locatifs destinés aux ménages éligibles à un logement très social, dans le cadre d'une convention d'une durée de dix ans conclue avec l'État, ou la collectivité territoriale ayant reçu délégation par l'État des compétences telles que définies dans l'article 61 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, et de l'article L. 303-3 du présent code** ; dans ce cas, un échéancier est soumis à l'approbation du représentant de l'État dans le département »

Le III du présent article, substitue, dans le premier alinéa de l'article L. 642-11 du code de la construction et de l'habitation, la référence d'un mois et au plus tard de deux à celle de deux mois et au plus tard quatre.

Pour mémoire, la rédaction actuelle de cet article est la suivante :

« *À compter de la réponse du titulaire du droit d'usage ou à l'issue du délai de deux mois et au plus tard quatre mois à compter de la notification de l'intention de réquisitionner, le représentant de l'État dans le département notifie au titulaire du droit d'usage sa décision, qui peut prendre l'une des formes suivantes :*

*1° Arrêté de réquisition motivé désignant l'attributaire et indiquant la durée de la réquisition qui ne peut excéder celle mentionnée dans l'arrêté visé à l'article L. 642-9 ;*

*2° Accord sur l'échéancier prévu au 3° de l'article L. 642-10 ;*

*3° Abandon de la procédure.*

*La notification de la décision est adressée au titulaire du droit d'usage par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ».*

Le IV du présent article rédige l'article L. 642-12 du code de la construction et de l'habitation qui prévoit que « *Le titulaire du droit d'usage qui*

*s'est engagé à mettre fin à la vacance justifie de l'exécution de son engagement sur la demande du représentant de l'État dans le département.*

*En l'absence de justification utile, le représentant de l'État dans le département peut notifier l'arrêté de réquisition » en imposant un délai de deux mois pour agir au titulaire du droit d'usage et en substituant au représentant de l'État dans le département l'autorité à l'origine de la procédure.*

\*

\* \*

La Commission *rejette* l'article 10.

### *Article 11*

#### **Modification du régime de la protection et la préservation de locaux vacants par occupation par des résidents temporaires**

Cet article rédige l'article 101 de la loi n° 2009 323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

La première phrase de l'article 101 précité institue à *titre expérimental, un dispositif visant à assurer la protection et la préservation de locaux vacants par occupation par des résidents temporaires*. Le présent article ne modifie pas cette rédaction.

Le deuxième alinéa de l'article 101 susvisé est actuellement rédigé comme suit : « *Les opérations conduites à ce titre sont soumises à l'agrément de l'État et font l'objet d'une convention entre le propriétaire et un organisme public ou privé qui s'engage à protéger et préserver les locaux qui sont mis à sa disposition et à les rendre au propriétaire libres de toute occupation à l'échéance ou lors de la survenue d'un événement définis par la convention* ». Le présent article ajoute la mention des associations d'habitants ou de résidents à celle de l'organisme public ou privé susceptible de passer une convention avec le propriétaire.

Le troisième alinéa de l'article 101 susmentionné est actuellement rédigé comme suit : « *L'organisme mentionné au deuxième alinéa peut loger des résidents temporaires dans les locaux mis à sa disposition. Les engagements réciproques de l'organisme et de chaque résident figurent dans un contrat de résidence temporaire, dont la forme et les stipulations sont définies et encadrées par décret* ». Le présent article précise que les locaux sont mis à disposition *dès lors qu'ils satisfont aux normes de logement dignes et décentes*. Dans le cas contraire, il prévoit que *les locaux concernés ne peuvent être mis à disposition que pour des activités associatives sans autorisation d'y habiter*. Enfin, le présent article encadre, dans un contrat de résidence temporaire dont la forme et les stipulations sont définies par un décret, les engagements réciproques de l'organisme ou l'association concerné et de chaque résident dans le droit commun

des relations entre bailleurs et locataires tels qu'ils résultent des articles 4, 6 et 7 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.

L'exposé des motifs joint au présent dispositif indique que le présent titre IV « *a pour objectif de renforcer la possibilité pour les associations et les collectifs d'artistes de devenir attributaires de ces logements* » et qu'il s'agit :

« – de rétablir les droits minimums auxquels ont accès les locataires et les occupants sans droits ni titre ;

– d'encadrer les obligations pesant sur le résident, et d'assurer le respect des normes minimum d'habitabilité ;

– de fixer à un an minimum la durée du contrat, comme pour les habitants de logements et hôtels meublés ».

\*

\* \*

La Commission *rejette* l'article 11.

## TITRE V

### DISPOSITIONS RELATIVES AU STATUT DE COMITÉS DE RÉSIDENTS DANS LES FOYERS DE TRAVAILLEURS MIGRANTS

#### *Article 12*

#### **Constitution de comités de résidents dans les logements-foyers**

Le présent article institue des comités de résidents dans les logements-foyers où résident plus de trente personnes.

À cette fin, il complète l'article L. 633-4 du code de la construction et de l'habitation par neuf alinéas.

Cet article fait partie du chapitre III du titre III du livre VI du code suscité intitulé : *mesures relatives à la protection des personnes logées en logement-foyer*.

L'article L. 633-1 précise la nature du logement foyer dans ces termes : « *Un logement-foyer, au sens du présent chapitre, est un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective.* »

*Il accueille notamment des personnes âgées, des personnes handicapées, des jeunes travailleurs, des étudiants, des travailleurs migrants ou des personnes défavorisées ».*

D'après l'exposé des motifs joint au dispositif, Le présent titre VI « vise à renforcer le dispositif de la loi SRU, concernant la reconnaissance de la capacité des comités de résidents des foyers de travailleurs migrants à cogérer la vie de leurs foyers et de participer à l'aménagement intérieur, à la réhabilitation des foyers et à la conception de nouveaux foyers issus du besoin de lutter contre la sur occupation actuelle des foyers ».

Son article unique prévoit la constitution de comités de résidents représentant les personnes logées dans tous les logements-foyers mentionné à l'article L. 633-1 précité et dans lesquels sont logées plus de trente personnes. Les membres de ces comités sont élus pour un mandat de deux ans renouvelables. Toute personne titulaire d'un contrat de résident depuis plus de trois mois est éligible, toute personne titulaire d'un contrat de résident depuis plus d'un mois est électeur.

Le comité de résidents est composé de trois représentants pour les établissements où sont logées moins de cent personnes ; ce nombre est augmenté d'une unité par tranche de cinquante personnes supplémentaires. Les organismes gestionnaires de plus de dix établissements réunissent l'ensemble des comités de résidents afin que ceux-ci élisent en leur sein une coordination des comités, composée de trois à cinq délégués, pour une durée de deux ans. Les représentants des personnes logées au conseil d'administration de l'organisme gestionnaire sont désignés, en son sein, par la coordination.

Le comité de résident représente les personnes logées auprès :

- du propriétaire de l'établissement s'il est distinct du propriétaire ;
- de la mairie, de la préfecture ou de toutes instances administratives ou sociales.

Le comité est consulté de façon préalable à toute réalisation de travaux et sur tout projet et organisation, dont la gestion des espaces communs, susceptibles d'avoir une incidence sur les conditions de logement et de vie des occupants d'un établissement. Le projet rejeté par la majorité du comité de résidents est représenté à une nouvelle réunion. Si un nouveau vote majoritaire du comité se prononce en défaveur du projet, celui-ci est mis en œuvre s'il fait l'objet d'un vote majoritaire favorable des personnes logées dans l'établissement concerné par référendum organisé par le gestionnaire, en présence du comité de résidents.

Les entraves à la création et au fonctionnement du comité de résidents ou de la coordination des comités sont sanctionnées dans les mêmes formes que pour les comités d'entreprise.

À cet égard, les articles concernés du code du travail sont les suivants :

Article L. 2328-1

Le fait d'apporter une entrave soit à la constitution d'un comité d'entreprise, d'un comité d'établissement ou d'un comité central d'entreprise, soit à la libre désignation de leurs membres, soit à leur fonctionnement régulier, notamment par la méconnaissance des dispositions des articles L. 2324-3 à L. 2324-5 et L. 2324-8, est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 3 750 euros.

Article L. 2328-2

Le fait, dans une entreprise de plus de trois cents salariés ou dans un établissement distinct comportant plus de trois cents salariés, de ne pas établir et soumettre annuellement au comité d'entreprise ou d'établissement le bilan social d'entreprise ou d'établissement prévu à l'article L. 2323-68 est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 3 750 euros.

\*

\* \*

*La Commission rejette l'article 12.*

*Puis la Commission rejette l'ensemble de la proposition de loi.*

**M. François Brottes.** Nous le répétons, l'habitat coopératif mérite toute l'attention de notre commission. Monsieur le président, je vous demande, au nom de mon groupe, de faire en sorte qu'elle puisse prendre du temps, sous une forme ou une autre – je vous fais confiance pour trouver la bonne formule –, pour travailler sur cette forme d'habitat alternatif en amont de l'examen du projet de loi Grenelle II. Cela nous permettra peut-être de proposer à cette occasion des solutions complémentaires.

**M. le Président Patrick Ollier.** Je rappelle à nos collègues que le mercredi matin est réservé, de façon pour ainsi dire sacralisée, aux réunions des commissions.

**M. Jean-Charles Taugourdeau.** Beaucoup de députés, attachés à l'exercice d'un mandat qui les relie au territoire, sont également maires. Serait-il possible qu'à l'Assemblée nationale, pendant les trois jours que dure le congrès de l'Association des maires de France, une journée, de préférence le mercredi, ne comporte pas de travail en commission ?

**M. le Président Patrick Ollier.** Comme vous je suis maire, et comme vous je suis ici présent.



## TABLEAU COMPARATIF

Texte en vigueur

Texte de la proposition de loi

Propositions de la Commission

### TITRE I<sup>ER</sup>

#### **DE LA RECONNAISSANCE DU STATUT DE L'HABITAT PARTICIPATIF, DIVERSIFIÉ ET ÉCOLOGIQUE**

##### Article 1<sup>er</sup>

##### **Définition et champ de l'habitat participatif, diversifié et écologique**

L'habitat participatif a pour objectif de faire respecter et appliquer intégralement la déclaration universelle des Droits de l'Homme en reconnaissant la prééminence du droit fondamental qu'est le droit au logement et l'accès de tous à ce droit.

L'habitat participatif repose sur les principes suivants :

– le principe de justice sociale et d'accès de tous au logement passe par le refus de l'assistanat, de la discrimination des habitants en fonction de leur revenu ou de leur origine et de la stigmatisation d'une catégorie de population ;

– le principe de participation citoyenne et démocratique associe les populations concernées à la co-élaboration des politiques d'urbanisme et de logement. Il autorise le droit d'expérimentation pour des groupes d'habitants qui s'associent librement pour concevoir, réaliser, gérer leur habitat ;

– le principe de responsabilité sociale et environnementale concerne l'ensemble des partenaires aux associés aux politiques d'urbanisme et de logement. L'engagement national pour l'environnement issu des lois mettant en

Texte en vigueur

Texte de la proposition de loi

Propositions de la Commission

œuvre le Grenelle de l'environnement implique la conception d'un nouveau type d'habitat contribuant à la réduction de l'empreinte écologique ;

– le principe de transparence de la politique du logement. Les habitants des zones constructibles, concernés par les politiques d'urbanisme et de logement, sont informés sur le contenu des politiques d'urbanisme et de logement.

Le champ de l'habitat participatif regroupe l'habitat diversifié, groupé, solidaire et écologique et désigne des projets d'occupation, de rénovation ou de construction d'un immeuble qui rassemble des habitations autonomes fondée sur la démarche participative approuvée par une Charte de concertation citoyenne et d'urbanisme participatif prise par décret en Conseil d'État.

L'habitat solidaire est une forme d'habitat groupé qui concerne les personnes vivant dans une situation de précarité sociale. Sont considérées comme étant en situation de précarité sociale, les personnes dont le revenu ne dépasse pas 60 % du revenu médian national des ménages. Les projets d'habitats solidaires visent la réinsertion sociale.

Article 2

**Label habitat diversifié, groupé, participatif, solidaire et écologique**

Peuvent bénéficier du « label habitat participatif, groupé, solidaire et écologique » les associations et sociétés, publiques ou privées, se livrant exclusivement à cette activité et répondant à différentes conditions définies par décret en Conseil d'État. Les organismes attribuant le « label habitat, groupé, participatif, solidaire et écologique » sont définis par décret en Conseil d'État.

Texte en vigueur	Texte de la proposition de loi	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;"><b>Code de l'urbanisme</b> Partie législative Livre I : Règles générales d'aménagement et d'urbanisme Titre II : Prévisions et règles d'urbanisme Chapitre III : Plans locaux d'urbanisme.</p> <p>Art. L. 123-2. – Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :</p> <p>a) À interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;</p> <p>b) À réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;</p> <p>c) À indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ;</p> <p>d) Abrogé.</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;">Article 3</p> <p style="text-align: center;"><b>Droit à l'expérimentation écologique en matière d'urbanisme et d'habitat</b></p> <p>Après l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 123-2-1 ainsi rédigé :</p> <p style="text-align: center;">« <i>Art. L. 123-2</i> – À titre expérimental, des dérogations pour une durée déterminée aux dispositions législatives peuvent être accordées pour toute habitation présentant des techniques innovantes et durables de construction. Les méthodes d'isolation thermique et de réduction de l'empreinte écologique de l'habitat participatif bénéficieront d'un droit à l'expérimentation. »</p>	<p style="text-align: center;">—</p>

Texte en vigueur	Texte de la proposition de loi	Propositions de la Commission
<p align="center"><b>Code de la construction et de l'habitation</b> Partie législative</p> <p>Livre III : Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement Titre Ier : Mesures tendant à favoriser la construction d'habitations. Chapitre III : Participation des employeurs à l'effort de construction.</p> <p>Art. L. 313-3. – Les ressources de la participation des employeurs à l'effort de construction sont composées des versements des employeurs, des retours des prêts antérieurement consentis à l'aide de ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction, des emprunts de l'Union d'économie sociale du logement ainsi que, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, de l'affectation de tout ou partie du résultat des collecteurs agréés. (...)</p> <p>Ces ressources sont consacrées aux catégories d'emplois suivantes :</p> <p>a) (...)</p> <p>g) Au versement de compensations à des organismes d'assurance qui proposent des contrats d'assurance contre les impayés de loyer qui respectent un cahier des charges fixé par décret en Conseil d'État.</p> <p>(...)</p>	<p align="center">Article 4</p> <p align="center"><b>Contribution du 1 % logement à la démarche participative</b></p> <p>Après le g de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un h ainsi rédigé :</p> <p>« g) le soutien à des programmes de construction de logement ayant reçu le label "habitat groupé, diversifié, participatif, solidaire et écologique" et de toute initiative citoyenne définie par la Charte de concertation participative mentionnée à l'article 2 de la loi n° du "pour un tiers secteur de l'habitat participatif, diversifié et écologique". »</p>	

Texte en vigueur

Texte de la proposition de loi

Propositions de la Commission

Article 5

Le Gouvernement remettra au Parlement un rapport dans les six mois suivant la promulgation de la présente loi faisant un bilan précis des mesures qu'il a prises pour développer le secteur de l'habitat diversifié, groupé, participatif, solidaire et écologique.

TITRE II

**DISPOSITIONS RELATIVES À LA  
CRÉATION DES SOCIÉTÉS  
COOPÉRATIVES D'HABITATION**

Article 6

Il est ajouté au titre I<sup>er</sup> du livre II du code de la construction et de l'habitation un chapitre VI intitulé « Les coopératives d'habitation » comprenant les articles L. 216-1 à L. 216-6 ainsi rédigés :

« *Art. L.216-1.* – Les sociétés coopératives d'habitation sont des sociétés à capital variable régies par les dispositions du présent chapitre, par les dispositions de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 modifiée portant statut de la coopération et par celles non contraires des articles L. 231-1 à L. 231-8 du code de commerce.

« *Art. L. 216-2.* – Les sociétés coopératives d'habitation ont pour objet principal de fournir à leurs membres l'usage d'un logement à titre de résidence principale et de contribuer au développement de leur vie collective. Pour cela elles peuvent :

« – construire ou acquérir des immeubles à usage principal d'habitation destinés à leurs associés ;

« – louer et/ou attribuer en jouissance les logements à leurs associés ;

« – gérer, entretenir et améliorer lesdits immeubles. »

Livre II : Statut des constructeurs.  
Titre Ier : Statut des sociétés de construction.  
Chapitre V : Sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété

Texte en vigueur

Texte de la proposition de loi

Propositions de la Commission

« *Art. L. 216-3.* – La qualité d’associé s’acquiert par la souscription ou l’acquisition de parts sociales dans les conditions prévues par les statuts ; ces derniers fixent la durée pendant laquelle les parts sociales ne peuvent être cédées ou remboursées et déterminent le cas échéant les dérogations pour lesquelles cette durée est interrompue.

« Les statuts peuvent prévoir que la société coopérative d’habitation admette des tiers non associés.

« Les opérations faites avec ces personnes ne peuvent excéder le cinquième du chiffre d’affaires de la société coopérative. Elles font l’objet d’une comptabilité spéciale permettant d’en connaître le résultat ; si les comptes font apparaître un dépassement de cette proportion, la société dispose d’un délai d’un an pour régulariser sa situation. Les excédents d’exploitation en résultant, diminués des pertes reportées liées à ces opérations, sont obligatoirement portés à une réserve indisponible spéciale qui ne peut être ni distribuée entre les associés, ni incorporée au capital ; elle peut toutefois être utilisée pour amortir les pertes provenant des opérations visées au présent alinéa.

« Toutefois, les locataires des personnes morales membres de la coopérative et ayant la qualité de bailleurs sociaux ne sont pas considérés comme des tiers non associés au sens des dispositions du troisième alinéa du présent article.

« *Art. L. 216-4.* – Le prix maximum de cession de parts sociales des sociétés coopératives d’habitation est limité au montant nominal de ces parts sociales, majoré dans la limite du barème en vigueur fixant le taux de majoration applicable aux rentes viagères.

« Toute cession de parts sociales intervenue en violation des dispositions du présent article est nulle.

Texte en vigueur	Texte de la proposition de loi	Propositions de la Commission
<p><b>Code général des impôts</b> Livre premier : Assiette et liquidation de l'impôt Première Partie : Impôts d'État Titre premier : Impôts directs et taxes assimilées Chapitre premier : Impôt sur le revenu Section II : Revenus imposables 1<sup>ère</sup> Sous-section : Détermination des bénéfiques ou revenus nets des diverses catégories de revenus VII ter : Plus-values de cession à titre onéreux de biens ou de droits de toute nature 2. Biens et droits mobiliers ou immobiliers.</p> <p>Art. 150 U. – I. – Sous réserve des dispositions propres aux bénéfiques industriels et commerciaux, aux bénéfiques agricoles et aux bénéfiques non commerciaux, les plus-values réalisées par les personnes physiques ou les sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 ter, lors de la cession à titre onéreux de biens immobiliers bâtis ou non bâtis ou de droits relatifs à ces biens, sont passibles de l'impôt sur le revenu dans les conditions prévues aux articles 150 V à 150 VH. (...)</p> <p>Art. 150 UB. – I. – Les gains nets retirés de cessions à titre onéreux de droits sociaux de sociétés ou</p>	<p>« Art. L. 216-5. – La perte de la qualité d'associé pour quelque cause que ce soit entraîne la résiliation de plein droit du contrat de bail. »</p> <p>« Art. L. 216-6. – Par dérogation à l'article 1857 du code civil, les associés des sociétés constituées sous la forme de société civile ne répondent des dettes sociales à l'égard des tiers qu'à concurrence de leurs apports.</p> <p>« Art. L. 216-7. – Les sociétés coopératives font procéder à une révision coopérative dans les conditions prévues par l'article 19 quater de la loi du 10 septembre 1947 précitée. »</p> <p>Article 7</p> <p>I. – À la première phrase du I de l'article 150 U du code général des impôts, les mots : « ou les sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 ter » sont remplacés par les mots : « , les sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 ter ou les sociétés coopératives d'habitation relevant de l'article L. 216-1 du code de la construction et de l'habitation ».</p> <p>II. – À la première phrase du I de l'article 150 UB du code général des impôts, après les mots : « des articles 8</p>	

Texte en vigueur	Texte de la proposition de loi	Propositions de la Commission
<p>groupements qui relèvent des articles 8 à 8 <i>ter</i>, dont l'actif est principalement constitué d'immeubles ou de droits portant sur ces biens, sont soumis exclusivement au régime d'imposition prévu au I et au 1° du II de l'article 150 U. (...)</p>	<p>à 8 <i>ter</i> » sont insérés les mots : « ou de l'article L. 216-1 du Code général de la construction et de l'habitation ».</p>	
<p>Chapitre II : Impôt sur les bénéfices des sociétés et autres personnes morales Section II : Champ d'application de l'impôt II : Exonérations et régimes particuliers.</p>		
<p>Article 207</p>		
<p>1. Sont exonérés de l'impôt sur les sociétés :</p>	<p>III. – Le 1 de l'article 207 du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :</p>	
<p>1° (...)</p>		
<p>11° Les fondations reconnues d'utilité publique du secteur de la recherche, parmi lesquelles les fondations de coopération scientifique. (...)</p>	<p>« 12° Sauf pour les opérations effectuées avec des tiers non associés et à condition qu'elles fonctionnent conformément aux dispositions qui les régissent, les sociétés coopératives d'habitation mentionnées à l'article L. 216-1 du code de la construction et de l'habitation. »</p>	
	<p>IV. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.</p>	

**Texte en vigueur**

—

**Code de l'urbanisme**

Partie législative

Livre I : Règles générales  
d'aménagement et d'urbanisme

Titre II : Prévisions et règles  
d'urbanisme

Chapitre III : Plans locaux d'urbanisme.

Art. L. 123-3-1. – Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

**Texte de la proposition de loi**

—

TITRE III

**DISPOSITIONS RELATIVES AU  
SECTEUR DU LOGEMENT  
DIVERSIFIÉ ET MOBILE**

Article 8

Après l'article L. 123-3-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 123-3-2 ainsi rédigé :

« *Art L. 123-3-2.* – À titre expérimental, le plan local d'urbanisme peut autoriser l'implantation d'habitations légères dans un périmètre qu'il délimite, dans le respect de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement. »

**Propositions de la Commission**

—

Texte en vigueur	Texte de la proposition de loi	Propositions de la Commission
<b>Code de la construction et de l'habitation</b>	Article 9	2
Partie législative Livre VI : Mesures tendant à remédier à des difficultés exceptionnelles de logement. Titre III : Dispositions tendant à maintenir ou à augmenter le nombre des logements. Chapitre II : Mesures relatives à la protection des occupants de certains meublés.	Après l'article L. 632-3 du code la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 632-4 ainsi rédigé :	
Art. L. 632-3. – Les dispositions du présent chapitre sont d'ordre public.		
Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas aux logements-foyers ni aux logements faisant l'objet d'une convention avec l'État portant sur leurs conditions d'occupation et leurs modalités d'attribution.	« Art. L. 632-4. – Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux parcelles de camping louées plus de six mois consécutifs, à des ménages pour qui cette parcelle constitue leur résidence principale.	
	« Ces ménages se voient reconnaître les droits afférents aux occupants d'une résidence principale.	
	« Ces dispositions s'appliquent également aux résidents d'aires d'accueils et de terrains familiaux. »	

Texte en vigueur	Texte de la proposition de loi	Propositions de la Commission
<p>Titre IV : Mise en oeuvre du droit au logement par la réquisition</p> <p>Chapitre II : Réquisition avec attributaire.</p> <p>Section 1 : Principes généraux.</p> <p>Art. L. 642-1. – Afin de garantir le droit au logement, 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 dix-huit mois, dans les communes où existent d'importants déséquilibres entre l'offre et la demande de logement au détriment de personnes à revenus modestes et de personnes défavorisées.</p> <p>La réquisition donne la jouissance des locaux à un attributaire, à charge pour lui de les donner à bail à des personnes bénéficiaires visées à l'article L. 642-5.</p>	<p>TITRE IV</p> <p><b>DISPOSITIONS RELATIVES À LA LUTTE CONTRE LES LOGEMENTS VACANTS</b></p> <p>Article 10</p> <p>Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :</p> <p>I. – L'article L. 642-1 est ainsi modifié :</p> <p>1° Au premier alinéa, après le mot : « département », sont insérés les mots : « , le maire, ou la collectivité territoriale ayant reçu délégation par l'État des compétences telles que définies dans l'article 61 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, et dans l'article L. 303-3 ».</p> <p>2° Au même alinéa, le mot : « dix-huit » est remplacé par le mot : « douze ».</p> <p>3° Le deuxième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :</p> <p>« L'attributaire peut être aussi l'association des personnes bénéficiaires de la réquisition, représentée par son président. »</p>	

Texte en vigueur	Texte de la proposition de loi	Propositions de la Commission
Section 2 : Procédure.	II. – L'article L. 642-10 est ainsi modifié :	
Art. L. 642-10. – Dans un délai de deux mois à compter de la notification, le titulaire du droit d'usage sur les locaux peut faire connaître au représentant de l'État dans le département :	1° Au premier alinéa de cet article, le mot : « deux » est remplacé par le mot : « un »	
(...)	2° Le 3° est ainsi rédigé :	
3° Son engagement d'effectuer les travaux nécessaires pour mettre fin lui-même à la vacance ; dans ce cas, un échéancier est soumis à l'approbation du représentant de l'État dans le département.	« 3° Son engagement d'effectuer les travaux nécessaires pour mettre fin lui-même à la vacance afin de les transformer en logements locatifs destinés aux ménages éligibles à un logement très social, dans le cadre d'une convention d'une durée de dix ans conclue avec l'État, ou la collectivité territoriale ayant reçu délégation par l'État des compétences telles que définies dans l'article 61 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, et de l'article L. 303-3 du présent code ; dans ce cas, un échéancier est soumis à l'approbation du représentant de l'État dans le département. »	
Art. L. 642-11. – À compter de la réponse du titulaire du droit d'usage ou à l'issue du délai de deux mois et au plus tard quatre mois à compter de la notification de l'intention de réquisitionner, le représentant de l'État dans le département notifie au titulaire du droit d'usage sa décision, qui peut prendre l'une des formes suivantes : (...)	III. – Au premier alinéa de l'article L. 642-11, les mots : « de deux mois et au plus tard quatre » sont remplacés par les mots : « d'un mois et au plus tard deux ».	
Art. L. 642-12. – Le titulaire du droit d'usage qui s'est engagé à mettre fin à la vacance justifie de l'exécution de son engagement sur la demande du représentant de l'État dans le département.	IV. – L'article L. 642-12 est ainsi rédigé :	
En l'absence de justification utile, le représentant de l'État dans le département peut notifier l'arrêté de réquisition.	« Art. L. 642-12. – Le titulaire du droit d'usage qui s'est engagé à mettre fin à la vacance justifie de l'exécution de son engagement auprès de l'autorité à l'origine de la procédure, dans un délai de deux mois. En l'absence de justification utile, l'autorité à l'origine de la procédure peut notifier l'arrêté de réquisition. »	

**Texte en vigueur**

**LOI n° 2009-323 du 25 mars 2009  
de mobilisation pour le logement et  
la lutte contre l'exclusion**

Art. 101. – Il est institué, à titre expérimental, un dispositif visant à assurer la protection et la préservation de locaux vacants par occupation par des résidents temporaires.

Les opérations conduites à ce titre sont soumises à l'agrément de l'État et font l'objet d'une convention entre le propriétaire et un organisme public ou privé qui s'engage à protéger et préserver les locaux qui sont mis à sa disposition et à les rendre au propriétaire libres de toute occupation à l'échéance ou lors de la survenue d'un événement définis par la convention.

L'organisme mentionné au deuxième alinéa peut loger des résidents temporaires dans les locaux mis à sa disposition. Les engagements réciproques de l'organisme et de chaque résident figurent dans un contrat de résidence temporaire, dont la forme et les stipulations sont définies et encadrées par décret.

Le contrat de résidence temporaire est conclu ou renouvelé pour une durée minimale fixée par décret. Il donne lieu au versement par le résident, à l'organisme qui a reçu la disposition des locaux, d'une redevance dont le montant maximal est fixé par décret. La rupture anticipée du contrat par l'organisme précité est soumise à des règles de préavis, de notification et de motivation définies par décret ; cette

**Texte de la proposition de loi**

Article 11

L'article 101 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion est ainsi rédigé :

« Art. 101. – Il est institué, à titre expérimental, un dispositif visant à assurer la protection et la préservation de locaux vacants par occupation par des résidents temporaires.

« Les opérations conduites à ce titre sont soumises à l'agrément de l'État et font l'objet d'une convention entre le propriétaire et un organisme public ou privé, y compris les associations d'habitants ou de résidents, qui s'engage à protéger les locaux qui sont mis à sa disposition et à les rendre au propriétaire libres de toute occupation à l'échéance ou lors de la survenue d'un événement définis par la convention.

« L'organisme mentionné au deuxième alinéa peut loger des résidents temporaires dans les locaux mis à sa disposition, dès lors qu'ils satisfont aux normes de logement dignes et décentes. Dans le cas contraire, les locaux ne peuvent être mis à disposition que pour des activités associatives sans autorisation d'y habiter. Les engagements réciproques de l'organisme et de chaque résident figurent dans un contrat de résidence temporaire, dont la forme et les stipulations sont définies et encadrées par décret, et en conformité avec les articles 4, 6 et 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

« Le contrat de résidence temporaire est conclu ou renouvelé pour une durée minimale d'un an. »

**Propositions de la Commission**

**Texte en vigueur**

rupture ne peut être opérée que pour un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le résident de l'une des obligations lui incombant ou le terme de la convention mentionnée au deuxième alinéa survenu dans les conditions fixées par le même alinéa. L'arrivée à terme du contrat de résidence temporaire ou sa rupture dans les conditions susmentionnées déchoit le résident de tout titre d'occupation, nonobstant toutes dispositions en vigueur, notamment celles du chapitre III du titre 1er du livre VI du code de la construction et de l'habitation et 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.

L'agrément de l'État peut être subordonné à des engagements de l'organisme qui a reçu la disposition des locaux quant aux caractéristiques des résidents temporaires.

Les conventions et contrats de résidence temporaire passés en application du présent article ne peuvent porter effet au-delà du 31 décembre 2013. Le présent dispositif expérimental est suivi et évalué par les services de l'État chargés d'agréeer les opérations. Un rapport de suivi et d'évaluation est déposé annuellement au Parlement à partir de 2010.

**Texte de la proposition de loi**

**Propositions de la Commission**

Texte en vigueur	Texte de la proposition de loi	Propositions de la Commission
<b>Code de la construction et de l'habitation</b>	<b>TITRE V</b>  <b>DISPOSITIONS RELATIVES AU STATUT DE COMITÉS DE RÉSIDENTS DANS LES FOYERS DE TRAVAILLEURS MIGRANTS</b>	
Partie législative Livre VI : Mesures tendant à remédier à des difficultés exceptionnelles de logement. Titre III : Dispositions tendant à maintenir ou à augmenter le nombre des logements. Chapitre III : Mesures relatives à la protection des personnes logées en logement-foyer.	Article 12	
Art. L. 633-4. – Dans chaque éta- blissement mentionné à l'article L. 633- 1, il est créé un conseil de concertation.	L'article L. 633-4 du code de la construction et de l'habitation est complété par neuf alinéas ainsi rédigés :	
Il est composé de représentants du gestionnaire et, s'il est distinct du gestionnaire, du propriétaire et, en nombre au moins égal, de représentants des personnes logées.		
Le conseil se réunit à la demande ou du propriétaire, ou du gestionnaire, ou des représentants des personnes logées au moins une fois par an.		
Les membres du conseil sont consultés notamment sur l'élaboration et la révision du règlement intérieur, préalablement à la réalisation de travaux, et sur tout projet et organisation, dont la gestion des espaces communs, susceptibles d'avoir une incidence sur les conditions de logement et de vie des occupants.		
Le conseil doit être mis en place au plus tard le 31 décembre 2007.	« Dans tout établissement mentionné à l'article L. 633-1 où sont logées plus de trente personnes, il est constitué un comité de résidents représentant les personnes logées.	

**Texte en vigueur**

**Texte de la proposition de loi**

**Propositions de la Commission**

« Ses membres sont élus pour un mandat de deux ans, renouvelable.

« Est éligible toute personne titulaire d'un contrat de résident depuis plus de trois mois ; est électeur toute personne titulaire d'un contrat depuis plus d'un mois.

« Le comité de résidents est composé de trois représentants pour les établissements où sont logées moins de cent personnes ; ce nombre est augmenté d'une unité par tranche de cinquante personnes supplémentaires.

« Tout organisme gestionnaire gérant plus de dix établissements doit réunir l'ensemble des comités de résidents pour que ceux-ci élisent en leur sein une coordination des comités, composée de trois à cinq délégués, pour une durée de deux ans.

« Cette coordination désigne, en son sein, les représentants des personnes logées au conseil d'administration de l'organisme gestionnaire.

« Le comité de résidents représente les personnes logées dans les relations avec le gestionnaire ainsi qu'auprès du propriétaire de l'établissement, s'il est distinct du gestionnaire, de la mairie, de la Préfecture, de toutes instances administratives ou sociales et est donc convoqué dès lors que des questions pouvant avoir une incidence sur la vie individuelle ou collective des personnes logées doivent être débattues.

« Le conseil est obligatoirement consulté préalablement sur la réalisation de travaux, et sur tout projet et organisation, dont la gestion des espaces communs, susceptibles d'avoir une incidence sur les conditions de logement et de vie des occupants d'un établissement. Si la majorité du comité de résidents vote contre un projet, celui-ci est rejeté et doit être représenté à une nouvelle réunion du conseil. En cas de nouveau vote majoritaire contre le projet par les membres du comité de résidents,

**Texte en vigueur**

---

**Texte de la proposition de loi**

---

**Propositions de la Commission**

---

le projet concerné ne peut être mis en œuvre sauf vote favorable majoritaire des personnes logées dans l'établissement par référendum organisé par le gestionnaire, en présence du comité de résidents.

« Les entraves à la création et au fonctionnement du comité de résidents, et s'il y a lieu de la coordination des comités, sont sanctionnées dans les mêmes formes et conditions que celles concernant la création et le fonctionnement du comité d'entreprise. »



## ANNEXE

### ÉLÉMENTS D'INFORMATION SUR LE DROIT EUROPÉEN APPLICABLE OU EN COURS D'ÉLABORATION

**Éléments d'information sur les règles communautaires et les projets en cours  
en matière de crédit aux particuliers et d'actions de groupe  
(projet de loi n° 1769 portant réforme du crédit à la consommation et proposition  
de loi n° 1897 relative à la suppression du crédit revolving, à l'encadrement des crédits  
à la consommation et à la protection des consommateurs par l'action de groupe)  
*(en application de l'article 86, paragraphe 7, du Règlement)***

Le logement n'entre pas dans le champ de compétence de l'Union européenne tel que défini par les traités. Le droit au logement ou DALO institué en droit français reprend néanmoins partiellement l'approche de certaines politiques sociales européennes qui réserve ce droit aux plus pauvres, c'est-à-dire ceux qui manifestement ne peuvent se loger par eux-mêmes sur le marché locatif comme les demandeurs d'asile.

Les dispositions de la Charte des droits fondamentaux de l'Union ne font toutefois pas expressément référence à un droit au logement.