

ASSEMBLÉE NATIONALE

SÉNAT

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DIXIÈME LÉGISLATURE

PREMIÈRE SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1994-1995

PREMIÈRE SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1994-1995

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale
le 22 décembre 1994

Annexe au procès-verbal de la séance du 22 décembre 1994.

RAPPORT

FAIT

AU NOM DE LA COMMISSION MIXTE PARITAIRE ⁽¹⁾ CHARGÉE DE
PROPOSER UN TEXTE SUR LES DISPOSITIONS RESTANT EN DISCUSSION
DE LA PROPOSITION DE LOI *relative à la diversité de l'habitat*.

PAR M. SERGE LEPELTIER,

PAR M. GÉRARD LARCHER,

Député.

Sénateur.

(1) Cette commission est composée de : MM. François-Michel Gonnot, député, président ; Jean-François Poncet, sénateur, vice-président ; Serge Lepeltier, député, Gérard Larcher, sénateur, rapporteurs

Membres titulaires : MM. Gilles Carrez, Jacques Myard, Jean-Jacques Hyest, Jean-Gilles Berthommier et Jacques Guyard, députés ; MM. José Birello, Jean Huchon, Alain Pluchet, Jacques Bellanger et Louis Minetti, sénateurs

Membres suppléants : MM. Daniel Perret, Christian Daniel, Jean-Claude Lemoine, Mme Françoise Hostalier, MM. Pierre Cardo, Pierre Ducout et Mme Janine Jambu, députés ; MM. Jean-Paul Emin, Jean Faure, Philippe François, Robert Laucournet, Félix Leyzour, Louis Moynard et Raymond Soucaret, sénateurs.

Voir les numéros

Assemblée nationale : 1ère lecture : 1606, 1647 et T.A. 291.

2ème lecture : 1837

Sénat : 1ère lecture : 90, 122, 142 et T.A. 54 (1994-1995).

MESDAMES, MESSIEURS,

La commission mixte paritaire chargée de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion de la proposition de loi relative à la diversité de l'habitat s'est réunie à l'Assemblée nationale le jeudi 22 décembre 1994.

Elle a procédé à la désignation de son bureau qui a été ainsi constitué :

- M. François-Michel Gonnot, député, président,
- M. Jean François-Poncet, sénateur, vice-président.

La Commission a ensuite désigné :

- M. Serge Lepeltier, député,
- M. Gérard Larcher, sénateur

comme rapporteurs, respectivement pour l'Assemblée nationale et le Sénat.

*
* *
*

La commission a adopté le texte ci-après pour l'ensemble des dispositions de la proposition de loi restant en discussion.

TEXTE ÉLABORÉ PAR LA COMMISSION MIXTE PARITAIRE

Article 2

I. - Au premier alinéa de l'article L. 302-5 du même code, après les mots : «s'appliquent aux communes», sont insérés les mots : «dont la population est au moins égale à 3 500 habitants, qui sont».

II. - Au deuxième alinéa du même article, les mots : «au 1er janvier de l'année précédente» sont remplacés par les mots : «au 1er janvier de la pénultième année».

Article 2 bis

L'article L. 302-5-1 du code de la construction et de l'habitation est abrogé.

Article 3 bis

«Dans l'article 11 de la loi n° 94-112 du 9 février 1994 portant diverses dispositions en matière d'urbanisme et de construction les mots «31 décembre 1994» sont remplacés par les mots «1er juillet 1995».

Article 4

I.- Dans la première phrase du troisième alinéa de l'article L. 302-7 du même code, les mots : «avant le 1er avril» sont remplacés par les mots : «au plus tard le 31 décembre».

II.- La première phrase du troisième alinéa de cet article est complétée par les mots : «ou des locaux d'hébergement réalisés dans le cadre du plan pour l'hébergement d'urgence des personnes sans abri prévu par l'article 21 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat ou des terrains d'accueil réalisés dans le cadre du schéma départemental prévu par l'article 28 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement».

III.- Après le troisième alinéa du même article il est inséré un alinéa ainsi rédigé : «Pour la réalisation des terrains d'accueil et des locaux d'hébergement mentionnés à l'alinéa précédent le produit de la contribution est utilisé dans le département concerné.»

Article 5

I.- Au premier alinéa de l'article L. 302-8 du même code, après les mots : «au vu de leur programme local de l'habitat», sont insérés les mots : «pour les engagements pris postérieurement au 31 décembre 1995».

II.- Au premier alinéa de l'article L. 302-8 du même code, les mots : «d'un nombre de logements locatifs sociaux qui doit être au moins égal» sont remplacés par les mots : «d'un nombre de logements sociaux qui, augmenté du nombre des logements de même nature commencés pendant la période triennale, doit être au moins égal».

III.- Après le premier alinéa de l'article L. 302-8 du même code, il est inséré huit alinéas ainsi rédigés :

«Les communes qui ont pris au cours de l'année 1995 l'engagement triennal mentionné ci-dessus et qui ne sont pas dotées d'un programme local de l'habitat au 1er janvier 1996 redeviennent à cette date redevables de la contribution prévue à l'article L. 302-7.

«Sont considérés comme logements sociaux pour l'application du présent article :

«1° les logements sociaux prévus au 2° du III de l'article L. 234-12 du code des communes ;

«2° les logements améliorés avec le concours financier de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat et faisant l'objet d'une convention conclue avec l'Etat en application de l'article L. 351-2 du présent code ;

«3° les logements faisant l'objet d'un bail à réhabilitation en application des articles L.252-1 et suivants du présent code.

«Les logements locatifs sociaux faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat pour être mis à la disposition des personnes défavorisées mentionnées à l'article premier de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée et les logements mentionnés au 3° ci-dessus comptent double.

«Un même logement ne peut être décompté qu'une fois, soit au titre des actions foncières et acquisitions immobilières, soit au titre des logements commencés.

«Le nombre de logements à usage locatif au sens du 3° de l'article L.351-2, de logements en accession à la propriété au sens du 1° du même article et de logements prévus au 2° ci-dessus doit être au moins égal à 75 % du nombre des logements décomptés.»

IV.- Les deux dernières phrases du deuxième alinéa de l'article L.302-8 du même code sont remplacées par une phrase ainsi rédigée :

«Sont toutefois déduites de cette contribution les dépenses engagées par la commune au cours des trois années pour l'acquisition de terrains ou de locaux destinés à la réalisation de logements sociaux sur son territoire.»

V.- L'article L.302-8 du même code est complété par trois alinéas ainsi rédigés :

«Au cas où la commune dépasse ces objectifs au terme de la période considérée, l'excédent est comptabilisé au titre des réalisations de la période suivante.

«La période triennale commence le 1er janvier de l'année au cours de laquelle l'engagement est pris par le conseil municipal. Toutefois, si l'engagement a été pris avant le 1er janvier 1995, la période triennale commence le 1er janvier 1995.

«Les actions foncières et acquisitions immobilières réalisées en 1994 et les logements commencés en 1993 et 1994 sont comptabilisés au titre des réalisations de la période triennale commençant le 1er janvier 1995.»

Article 6

«Avant le 31 décembre 2000, le Gouvernement présentera au Parlement un rapport d'exécution retraçant l'évolution de la diversité de l'habitat dans les agglomérations de plus de 200.000 habitants et faisant ressortir les difficultés rencontrées pour la mise en oeuvre des dispositions des articles L.302-5 à L.302-9 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les adaptations souhaitables.

Article 7

Il est inséré, dans le titre II du livre premier du code de l'urbanisme, un chapitre VII ainsi rédigé.

«CHAPITRE VII

«Dispositions favorisant la diversité de l'habitat

«Art. L. 127-1 - Le dépassement de la norme résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20 % de ladite norme et dans le respect des autres règles du plan d'occupation des sols, sous réserve :

- d'une part, que la partie de la construction en dépassement ait la destination de logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat au sens du 3° de l'article L.351-2 du code de la construction et de l'habitation ou, dans les départements d'outre-mer, la destination de logements locatifs sociaux bénéficiant pour leur construction d'un concours financier de l'Etat;

— et, d'autre part, que le coût foncier imputé à ces logements locatifs sociaux n'excède pas un montant fixé par décret en Conseil d'Etat selon les zones géographiques.

• La partie de la construction en dépassement n'est assujettie ni à la participation pour dépassement du coefficient d'occupation des sols, ni au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

• La mise en oeuvre du permis de construire est subordonnée à l'obtention de la décision d'octroi du concours financier de l'Etat et au respect des conditions de cette dernière. Copie de cette décision doit être notifiée, avant l'ouverture du chantier, à l'autorité compétente en matière de permis de construire.

• Art. L. 127-2 - Les dispositions de l'article L.127-1 sont rendues applicables dans la commune par décision de son conseil municipal. •

Article 8

I.- Les articles L.332-17 à L.332-21 du code de l'urbanisme sont abrogés.

II.- Le troisième alinéa (2°) de l'article L.324-6 du même code est ainsi rédigé

• 2° La contribution prévue à l'article L.302-7 du code de la construction et de l'habitation ; •.

III.- Le dernier alinéa (4°) de l'article L.332-6 du même code est supprimé.

IV.- L'avant dernier alinéa (e) de l'article L.332-12 du même code est supprimé.

V.- Les deux derniers alinéas de l'article L.333-3 du même code sont supprimés.

VI.- Le dernier alinéa du I de l'article 302 septies B du code général des impôts est supprimé.

VII.- Le dernier alinéa (17°) de l'article L.253-2 du code des communes est supprimé.

Article 8 bis

Le troisième alinéa (2°) du III de l'article L. 234-12 du code des communes est complété par un membre de phrase ainsi rédigé :

«Les logements vendus à leurs locataires en application de l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation sont également pris en compte pendant vingt ans à compter de la vente ;».

Article 8 ter

Il est inséré, dans le code de la construction et de l'habitation, après l'article L.301-3, un article L.301-3-1 ainsi rédigé :

«*Art. L. 301-3-1* - Dans les communes où l'ensemble des logements locatifs sociaux, tels que définis au 2° du III de l'article L.234-12 du code des communes, représente plus de 40 % des résidences principales, la surface de plancher des logements locatifs bénéficiant au cours de l'année d'un concours financier de l'Etat, pour leur construction, ne peut excéder 80 % de la surface de plancher des logements commencés l'année précédente dans la commune et ne bénéficiant d'aucun concours de l'Etat.

«Il ne peut être dérogé aux dispositions de l'alinéa précédent que sur décision motivée du représentant de l'Etat dans le département, prise après avis du maire de la commune concernée.»

TABLEAU COMPARATIF

Texte adopté par l'Assemblée Nationale	Texte adopté par le Sénat
<p align="center">Proposition de loi relative à la diversité de l'habitat</p>	<p align="center">Proposition de loi relative à la diversité de l'habitat</p>
<p align="center">Art. 2</p>	<p align="center">Art. 2</p>
<p>I.- Au premier alinéa de l'article L.302-5 du même code, après les mots : "s'appliquent aux communes", sont insérés les mots : "dont la population est au moins égale à 1.500 habitants en région d'Ile-de-France et à 3.500 habitants dans les autres régions, qui sont".</p>	<p>I.- Au premier... ...au moins égale à 3.500 habitants, qui sont":</p>
<p>II.- Supprimé</p>	<p>II.- Suppression maintenue.</p>
<p>III.- Au deuxième alinéa du même article, les mots : "au 1^{er} janvier de l'année précédente" sont remplacés par les mots : "au 1^{er} janvier de la pénultième année".</p>	<p>III.- (Sans modification)</p>
	<p align="center">Art. 2 bis (nouveau)</p>
	<p align="center"><i>L'article L.302-5-1 du code de la construction et de l'habitation est abrogé.</i></p>
	<p align="center">Art. 3 bis (nouveau)</p>
	<p align="center"><i>Le délai de validité des permis de construire et des arrêtés de lotir arrivant à échéance entre le 10 février 1995 et le 10 août 1995 est prorogé d'une durée de six mois sur simple déclaration du titulaire du permis de construire ou de l'arrêté de lotir de son intention d'engager les travaux.</i></p>
<p align="center">Art. 4.</p>	<p align="center">Art. 4.</p>
<p>I.- Dans la première phrase du troisième alinéa de l'article L.302-7 du même code, les mots : "avant le 1^{er} avril" sont remplacés par les mots : "au plus tard le 31 décembre".</p>	<p>I.- (Sans modification).</p>

Texte adopté par l'Assemblée Nationale

II.- La première phrase du troisième alinéa de cet article est complétée par les mots : "ou des locaux d'hébergement réalisés dans le cadre du plan pour l'hébergement d'urgence des personnes sans abri prévu par l'article 21 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat".

Art. 5.

I.- Au premier alinéa de l'article L.302-8 du même code, après les mots : "au vu de leur programme local de l'habitat", sont insérés les mots : "pour les engagements pris postérieurement au 31 décembre 1995".

II.- Au premier alinéa de l'article L.302-8 du même code, les mots : "d'un nombre de logements locatifs sociaux qui doit être au moins égal" sont remplacés par les mots : "d'un nombre de logements sociaux qui, augmenté du nombre des logements de même nature commencés pendant la période triennale, doit être au moins égal".

III.- Après le premier alinéa de l'article L.302-8 du même code, il est inséré neuf alinéas ainsi rédigés :

"Les communes qui ont pris au cours de l'année 1995 l'engagement triennal mentionné ci-dessus et qui ne sont pas dotées d'un programme local de l'habitat au 1^{er} janvier 1996 redeviennent à cette date redevables de la contribution prévue à l'article L.302-7.

"Sont considérés comme logements sociaux pour l'application du présent article :

"1° les logements sociaux prévus au 2° du III de l'article L.234-12 du code des communes ;

"2° les logements améliorés avec le concours financier de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat et faisant l'objet d'une convention conclue avec l'Etat en application de l'article L.351-2 du présent code ;

"3° les locaux d'hébergement réalisés dans le cadre du plan pour l'hébergement d'urgence des personnes sans abri prévu par l'article 21 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 précitée. Ces locaux sont pris en compte à raison d'un logement pour trois places d'hébergement ;

Texte adopté par le Sénat

II.- La première...

...l'habitat *ou* des terrains d'accueil réalisés dans le cadre du schéma départemental prévu par l'article 28 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement".

Art. 5.

I.- (Sans modification).

II.- (Sans modification).

III.- Après...

...il est inséré dix alinéas...

(Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

"1° (Sans modification).

"2° (Sans modification).

"3° (Sans modification).

Texte adopté par l'Assemblée Nationale

"4° les logements faisant l'objet d'un bail à réhabilitation en application des articles L.252-1 et suivants du présent code.

"Les logements locatifs sociaux faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat pour être mis à la disposition des personnes défavorisées mentionnées à l'article premier de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement comptent double.

"Un même logement ne peut être décompté qu'une fois, soit au titre des actions foncières et acquisitions immobilières, soit au titre des logements commencés.

"Le nombre de logements à usage locatif au sens du 3° de l'article L.351-2, de logements en accession à la propriété au sens du 1° d) même article et de logements prévus au 2° ci-dessus doit être au moins égal à 75 % du nombre des logements décomptés."

IV.- Les deux dernières phrases du deuxième alinéa de l'article L.302-8 du même code sont remplacées par une phrase ainsi rédigée :

"Sont toutefois déduites de cette contribution les dépenses engagées par la commune au cours des trois années pour l'acquisition de terrains ou de locaux destinés à la réalisation de logements sociaux sur son territoire."

V.- L'article L.302-8 du même code est complété par trois alinéas ainsi rédigés :

"Au cas où la commune dépasse ces objectifs au terme de la période considérée, l'excédent est comptabilisé au titre des réalisations de la période suivante.

"La période triennale commence le 1er janvier de l'année au cours de laquelle l'engagement est pris par le conseil municipal. Toutefois, si l'engagement a été pris avant le 1er janvier 1995, la période triennale commence le 1er janvier 1995.

"Les actions foncières et acquisitions immobilières réalisées en 1994 et les logements commencés en 1993 et 1994 sont comptabilisés au titre des réalisations de la période triennale commençant le 1er janvier 1995."

Texte adopté par le Sénat

"4° (Sans modification).

"5° (nouveau) les places des terrains d'accueil réalisés dans le cadre du schéma départemental prévu par l'article 28 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 précitée.

"Les logements...

...1990
précitée et les logements mentionnés au 4° ci-dessus comptent double. Chacune des places mentionnées au 5° ci-dessus compte pour deux logements.

(Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

IV.- (Sans modification).

V.- (Sans modification).

Texte adopté par l'Assemblée Nationale

Art. 6.

La section 2 du chapitre II du titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l'habitation est complétée par un article L.302-10 ainsi rédigé :

"Art. L.302-10.- Avant le 31 décembre 2000, le Gouvernement présentera au Parlement un rapport d'exécution retraçant l'évolution de la diversité de l'habitat dans les agglomérations de plus de 200.000 habitants et faisant ressortir les difficultés rencontrées pour la mise en oeuvre de ces dispositions et les adaptations souhaitables."

Art. 7.

Il est inséré, dans le titre IV du livre premier du code de l'urbanisme, un chapitre VIII ainsi rédigé :

"CHAPITRE VIII

Dispositions favorisant la diversité de l'habitat dans les grandes agglomérations.

"Art. L.148-1.- Dans les communes mentionnées à l'article L.148-2, le dépassement de la norme résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20 % de ladite norme, sous réserve :

"- d'une part, que la partie de la construction en dépassement ait la destination de logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat au sens du 3° de l'article L.351-2 du code de la construction et de l'habitation ;

"- et, d'autre part, que le coût foncier imputé à ces logements locatifs sociaux n'excède pas un montant fixé par décret en Conseil d'Etat selon les zones géographiques.

"La partie de la construction en dépassement n'est assujettie ni à la participation pour dépassement du coefficient d'occupation des sols, ni au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

Texte adopté par le Sénat

Art. 6.

Alinéa supprimé

Avant le 31 décembre 2000...

...oeuvre des dispositions des articles L.302-5 à L.302-9 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les adaptations souhaitables.

Art. 7.

Il est...

*...le titre II du livre...
...chapitre VII ainsi rédigé.*

"CHAPITRE VII

Dispositions favorisant la diversité de l'habitat

"Art. L.127-1.- Le dépassement de la norme...

...ladite norme et dans le respect des autres règles du plan d'occupation des sols, sous réserve :

(Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

(Alinéa sans modification)

Texte adopté par l'Assemblée Nationale

"La mise en oeuvre du permis de construire est subordonnée à l'obtention de la décision d'octroi du concours financier de l'Etat et au respect des conditions de cette dernière. Copie de cette décision doit être notifiée, avant l'ouverture du chantier, à l'autorité compétente en matière de permis de construire.

"Art. L. 148-2.- Les dispositions de l'article L. 148-1 sont rendues applicables dans la commune par décision de son conseil municipal."

Art 8.

I.- Les articles L.332-17 à L.332-27 du code de l'urbanisme sont abrogés.

II.- Le dernier alinéa (4°) de l'article L.332-6 du même code est supprimé.

III.- L'avant-dernier alinéa (e) de l'article L.332-12 du même code est supprimé.

IV.- Les deux derniers alinéas de l'article L.333-3 du même code sont supprimés.

V.- Le dernier alinéa du I de l'article 302 septies B du code général des impôts est supprimé.

VI.- Le dernier alinéa (17°) de l'article L.253-2 du code des communes est supprimé.

Texte adopté par le Sénat

(Alinéa sans modification)

"Art. L. 127-2.- Les dispositions de l'article L.127-1 sont..."

Art. 8.

I.- *(Sans modification).*

I bis (nouveau).- Le troisième alinéa (2°) de l'article L.324-6 du même code est ainsi rédigé :

2° La contribution, prévue à l'article L.302-7 du code de la construction et de l'habitation ;"

II.- *(Sans modification).*

III.- *(Sans modification).*

IV.- *(Sans modification).*

V.- *(Sans modification).*

VI.- *(Sans modification).*

Art. 8 bis (nouveau).

Le troisième alinéa (2°) du III de l'article L.234-12 du code des communes est complété par un membre de phrase ainsi rédigé :

"Les logements vendus à leurs locataires en application de l'article L.443-7 du code de la construction et de l'habitation sont également pris en compte pendant vingt ans à compter de la vente ;"

Texte adopté par l'Assemblée Nationale

Texte adopté par le Sénat

Art. 8 ter (nouveau)

Il est inséré, dans le code de la construction et de l'habitation, après l'article L.301-3, un article L.301-3-1 ainsi rédigé :

"Art. L.301-3-1.- Afin de favoriser la diversité de l'habitat, les concours financiers de l'Etat à la construction de logements neufs à usage locatif, au sens de l'article L.351-2, sont attribués en priorité dans les communes où le nombre de logements sociaux, tels que définis au 2° du III de l'article L.234-12 du code des communes, représente moins de 20 % des résidences principales au sens de l'article 1411, I et II, du code général des impôts.

"Dans les communes où l'ensemble des logements locatifs sociaux, tels que définis au 2° du III de l'article L.234-12 du code des communes, représente plus de 40 % des résidences principales, la surface de plancher des logements locatifs bénéficiant au cours de l'année d'un concours financier de l'Etat, pour leur construction, ne peut excéder 80 % de la surface de plancher des logements commencés l'année précédente dans la commune et ne bénéficiant d'aucun concours de l'Etat.

"Il ne peut être dérogé aux dispositions des deux alinéas précédents que sur décision motivée du représentant de l'Etat dans le département, prise après avis du maire de la commune concernée.