

PROPOSITION  
DE LOI  
adoptée

le 23 décembre 1994

N° 70  
**S É N A T**

---

PREMIÈRE SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1994-1995

---

---

# PROPOSITION DE LOI

*relative à la diversité de l'habitat.*

**(Texte définitif.)**

*Le Sénat a adopté, dans les conditions prévues à l'article 45 (alinéas 2 et 3) de la Constitution, la proposition de loi dont la teneur suit :*

---

**Voir les numéros :**

**Assemblée nationale (10<sup>e</sup> législ.) :** 1<sup>re</sup> lecture : **1606, 1647** et T.A. **291.**

**1837** et commission mixte paritaire : **1846** et T.A. **344.**

**Sénat :** 1<sup>re</sup> lecture : **90, 122, 142** et T.A. **54** (1994-1995).

Commission mixte paritaire : **193** (1994-1995).

### Article premier.

I. – Au deuxième alinéa de l'article L. 302-2 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « , les représentants locaux des personnes morales membres du Conseil national de l'habitat qui en font la demande » sont supprimés.

II. – Au troisième alinéa de ce même article, les mots : « mis à la disposition du public pendant un mois et » sont supprimés.

### Art. 2.

Dans la première phrase de l'article L. 302-4 du même code, après le mot : « fixe », sont insérés les mots : « , si cet établissement est doté de la compétence de politique du logement, ».

### Art. 3.

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 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédente » sont remplacés par les mots : « au 1<sup>er</sup> janvier de la pénultième année ».

### Art. 4.

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

### Art. 5.

Au premier alinéa de l'article L. 302-6 du même code, les mots : « à la réalisation de logements à usage locatif au sens du 3<sup>o</sup> de l'article L. 351-2 » sont remplacés par les mots : « à la réalisation de logements sociaux au sens de l'article L. 302-8 ».

### Art. 6.

Dans l'article 11 de la loi n° 94-112 du 9 février 1994 portant diverses dispositions en matière d'urbanisme et de construction, la

date : « 31 décembre 1994 » est remplacée par la date : « 1<sup>er</sup> juillet 1995 ».

#### Art. 7.

I. – Dans la première phrase du troisième alinéa de l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « avant le 1<sup>er</sup> 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 œuvre 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. »

#### Art. 8.

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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> janvier 1995, la période triennale commence le 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> janvier 1995. »

#### Art. 9.

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 œuvre 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. 10.

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<sup>o</sup> 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 œuvre 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. »

#### Art. 11.

I. – Les articles L. 332-17 à L. 332-27 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 abrogé.

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

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

VI. – Le dernier alinéa du I de l'article 302 *septies* B du code général des impôts est abrogé.

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

#### Art. 12.

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 ; ».

#### Art. 13.

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. »

*Délibéré, en séance publique, à Paris, le 23 décembre 1994.*

*Le Président,*

*Signé : René MONORY.*