

SENAT

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1986-1987

Annexe au procès-verbal de la séance du 23 octobre 1986.

AVIS

PRESENTE

au nom de la commission des affaires sociales (1) sur le projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale après déclaration d'urgence, tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accèsion à la propriété de logements sociaux.

Par M. Jean FAURE,

Senateur.

(1) Cette commission est composée de : MM. Jean François Poncet, *président*, Richard Pouille, Marcel Daunay, Robert Lauournet, Jacques Valade, *vice présidents*, Serge Matheu, René Tregouet, Francisque Collomb, Louis Minetti, *secrétaires*; MM. François Abadie, Maurice Arreckx, Henri Bangou, Bernard Barber, Jacques Bellanger, Georges Berchet, Roland Bernard, André Bohl, Marcel Bony, Jean Boyer, Jacques Braconnier, Raymond Brun, Louis Caiveau, Robert Calmejane, Paul Caron, Louis de Catuelan, Joseph Caupert, William Chervy, Auguste Chupin, Jean Colin, Marcel Costes, Roland Courteau, Desire Debavelaere, Lucien Delmas, Rodolphe Desire, Georges Dessaigne, Pierre Dumas, André Duromea, Jean Faure, Philippe François, Roland Grimaldi, Remi Herment, Jean Huchon, Bernard Charles Hugo, André Jarrot, Pierre Jeambrun, Paul Kauss, Pierre Lacour, Gérard Larcher, Guy de La Verpillière, Yves Le Cozannet, Bernard Legrand, Charles-Edmond Lenglet, Maurice Lombard, Paul Malassagne, Paul Masson, Louis Mercier, Georges Mouly, Jacques Moutet, Henri Olivier, Albert Pén, Daniel Percheron, Jean Peyrafitte, Alain Pluchet, André Pourny, Claude Prouvoyeur, Jean Puech, Henri de Raincourt, Jean-Marie Rausch, Michel Rigou, Jean Roger, Josselin de Rohan, André Rouvière, Jean Simonin, Michel Sordel, Raymond Soucaret, Michel Souplet, Fernand Tardy, René Travert.

Voir les numéros :

Assemblée nationale (8° législ.) : 215, 258 et T. A. 23.

Senat : 178 (1985-1986) et 26 (1986-1987).

Logement et habitat.

SOMMAIRE

	Pages
INTRODUCTION	7
EXAMEN DES ARTICLES	11
TITRE PREMIER - DES RAPPORTS ENTRE BAILLEURS ET LOCATAIRES	11
Chapitre V : Modification de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948	11
Article 25 - Locaux vacants	13
Article 26 - Baux conclus à l'expiration d'un bail de l'article 3 ter de la loi du 1er septembre 1948	17
Article 27 - Titulaires du droit au maintien dans les lieux en cas d'abandon de domicile ou de décès de l'occupant	18
Article 28 - Sortie progressive de la loi de 1948 des logements des catégories II.B et II.C	19
Article 29 - Protection de certains locataires ou occupants	20
Article 30 - Durée du contrat conclu en application de l'article 28	21
Article 31 - Procédure de majoration du loyer	23
Article 32 - Travaux effectués par le locataire	25
Article 33 - Situation du local à l'expiration du contrat conclu en application de l'article 28	25
Article 34 - Contrat de location conclu à l'expiration des baux des articles 3 bis, 3 quater, 3 quinquies et 3 sexies	26
Chapitre VI : Dispositions relatives aux logements appartenant aux organismes d'H.L.M. ou gérés par eux	27

	Pages
Article 35 - Possibilités de surloyers pour les logements H.L.M.	27
. Art. L.441-3 du code de la construction et de l'habitation (Possibilités de surloyers)	27
Article 36 - Règles de fixation des loyers des logements H.L.M.	28
. Art. L.442-1-1 du code de la construction et de l'habitation (Liberté de fixation des loyers des logements H.L.M.)	28
. Art. L.442-1-2 du code de la construction et de l'habitation (Transmission au représentant de l'Etat des délibérations des organismes d'H.L.M. concernant les loyers)	29
Article 37 - Dispositions transitoires régissant les loyers des logements H.L.M.	29
Article 38 - Suppression de dispositions fixant un loyer plancher devenues sans objet	31
Article 39 - Champ d'application des articles L.442-1 à L.442-9 du code de la construction et de l'habitation	31
Chapitre VII : Des procédures de concertation	32
Article 40 - Commission nationale de concertation	32
Article 41 - Accords collectifs locaux dans le secteur des bailleurs institutionnels..	33
Article 42 - Représentativité des organisations de bailleurs, de gestionnaires et de locataires	34
Article 43 - Représentation des associations de locataires auprès des bailleurs institutionnels	34
Chapitre VIII : Dispositions diverses	36
Article 44 - Révision des loyers plafonds fixés par les prêts du Crédit foncier de France	36
Article 45 - Non application de certaines dispositions du projet de loi aux logements des organismes d'H.L.M.	37
Article 46 - Non application de certaines dispositions du projet de loi aux logements des organismes d'H.L.M. ayant fait l'objet d'un contrat de location	38
Article 47 - Non application de certaines dispositions du projet de loi aux logements soumis à la loi du 1er septembre 1948	39
Article 48 - Non application de certaines dispositions du projet de loi aux logements régis par une convention A.P.L.	40

	Pages
Article 49 - Non application de certaines dispositions du projet de loi aux logements réglementés en contrepartie de primes ou de prêts spéciaux du Crédit foncier de France ou de la Caisse centrale de coopération économique.....	41
Article 52 - Sort des accords collectifs entre bailleurs et locataires	42
Article 53 - Sort des accords d'amélioration conclus entre le bailleur et l'Etat.....	43
Article 54 - Respect des loyers plafonds fixés par les conventions A.P.L. et les règlements des prêts spéciaux.....	44
Article 55 ter - Extension des dérogations pour l'usage de locaux classés en loi de 1948 pour les professions libérales.....	44

**TITRE II : DE L'ACCESSION A LA PROPRIETE DE CERTAINS
LOGEMENTS SOCIAUX** 46

Article 56 - Dispositions applicables aux cessions, aux transformations d'usage et aux démolitions d'éléments du patrimoine immobilier.....	46
. Art. L.443-7 du code de la construction et de l'habitation (Procédure de cession des logements sociaux).....	46
. Art. L.443-8 du code de la construction et de l'habitation (Règles applicables en cas de circonstances économiques ou sociales particulières)	48
. Art. L. 443-9 du code de la construction et de l'habitation (Cession de logements réservés par convention au profit d'une personne morale)	49
. Art. L.443-10 du code de la construction et de l'habitation (Application des articles L.443-7 à L.443-9 nonobstant toutes stipulations contraires)	49
. Art. L.443-11 du code de la construction et de l'habitation (transformation d'usage)	49
. Art. L.443-12 du code de la construction et de l'habitation (Fixation du prix de vente)	51
. Art. L.443-13 du code de la construction et de l'habitation (Affectation du produit des ventes)	51
. Art. L.443-14 du code de la construction et de l'habitation (Aliénation d'éléments de patrimoine autres que les logements).....	52
. Art. L.443-15 du code de la construction et de l'habitation (Exercice des fonctions de syndic de copropriété par l'organisme vendeur)	52
. Art. L.443-15-1 du code de la construction et de l'habitation (Démolition des bâtiments à usage d'habitation appartenant aux organismes d'H.L.M.)	52
. Art. L.443-15-2 du code de la construction et de l'habitation (Aliénation des logements acquis par des sociétés d'économie mixte)	53
. Art. L.443-15-3 du code de la construction et de l'habitation (Non-application de la présente section aux opérations entreprises en vue de l'accession à la propriété et aux cessions gratuites de terrains).	53

	Pages
. Art. L.443-15-4 du code de la construction et de l'habitation (Décret en Conseil d'Etat)	53
Article 57 - Entrée en vigueur de l'article 56 - Dispositions transitoires.....	54
TITRE III : MESURES DESTINEES A FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE FONCIERE	55
Article 58 A - Règles de construction en l'absence de document d'urbanisme.....	55
Article 58 - Plafond légal de densité	57
Article additionnel après l'article 58 - Dispositions transitoires en matière de P.L.D.	62
Article 59 - Conditions d'exclusion des surfaces nécessaires à l'isolation thermique ou acoustique dans le calcul de la surface de plancher	62
Article 60 - Conditions particulières de modification d'un P.O.S. en cours d'établissement	63
Article 61 - Droit de préemption urbain	66
Article 61 bis - Mesures transitoires	66
Article 61 ter - Mesure de coordination	70
Article 62 - Procédure d'approbation d'un plan d'aménagement de zone	70
Article 63 - Conditions de délivrance du permis de construire dans un lotissement	72
TITRE IV : DISPOSITIONS PORTANT ALLEGEMENT DES CONDITIONS DE FONCTIONNEMENT DES ORGANISMES D'HABITATION A LOYER MODERE	73
Article 64 - Allègement des dispositions comptables relatives aux offices publics d'aménagement et de construction	74
Article 64 bis - Choix du comptable de l'office.....	74
Article 65 bis - Recouvrement des prêts par les sociétés de crédit immobilier	75
Article 66 - Remplacement des statuts types des sociétés anonymes d'H.L.M. et des coopératives d'H.L.M. par des clauses types	75

	Pages
Article 67 - Hypothèques légales prises par la Caisse de garantie du logement social	76
INTITULE DU PROJET DE LOI	77
LISTE DES AMENDEMENTS PRESENTES PAR LA COMMISSION	78

Mesdames, Messieurs,

Le texte dont nous abordons l'étude aujourd'hui, après une première lecture effectuée à l'Assemblée nationale le 23 juillet dernier, se fixe pour objectif de favoriser l'investissement locatif et l'accession à la propriété de logements sociaux.

Il constitue le volet législatif d'un dispositif de plus grande envergure, présenté par le Gouvernement comme son "plan logement", et qui comprendra également diverses mesures d'ordre financier et fiscal, dont certaines seront incluses dans le projet de loi de finances pour 1987.

Outre son souci de permettre une plus large accession à la propriété pour les Français, pour lesquels elle constitue bien souvent la principale aspiration, ce plan a pour objectif premier de relancer l'activité dans le secteur du bâtiment et des travaux publics.

Il faut en effet rappeler ici l'importance de la crise économique qui a frappé depuis dix ans ce secteur clé de notre économie. Pendant cette période, la construction neuve a chuté de 37 % : tandis que les logements mis en chantier chaque année sont passés de 550 000 en 1975 à 295 000 en 1985, soit une baisse de 46 %, la réalisation d'équipements productifs et sociaux reculait de 34 %. Même en intégrant les activités liées à l'amélioration et l'entretien du parc immobilier existant, la production globale du bâtiment a baissé de 20 %.

Ce phénomène est d'autant plus inquiétant pour notre économie qu'il s'est accompagné d'une perte du quart des effectifs employés dans ce secteur. De 1974 à 1985, le seul bâtiment a perdu 300 000 emplois soit, depuis 1979, davantage de postes que dans les industries textile et automobile réunies.

Or, s'il existe une crise spécifique au bâtiment, secteur dans lequel les effets de la récession nationale se sont fait ressentir avec plus d'acuité que dans l'ensemble de l'économie, il est indispensable aujourd'hui de trouver les réponses adaptées au défi qu'elle pose. En effet, le bâtiment joue un rôle stratégique vis-à-vis des autres secteurs, dont il influence le

niveau d'activité par un effet d'entraînement automatique. Aussi, en cas d'absence ou d'insuffisance d'efficacité de l'industrie de la construction, plusieurs secteurs, souvent exportateurs, tels les matériaux de construction, la sidérurgie, l'industrie du bois, du verre se trouvent inéluctablement en deçà de leur seuil de rentabilité et donc menacés d'un déclin irréversible.

Le présent projet de loi se présente comme un élément de réponse à ces difficultés. Afin de stimuler l'initiative privée des investisseurs immobiliers, ce texte nous propose quatre voies d'action.

Dans un premier temps, par les articles 1 à 24, il met en place une nouvelle législation régissant les relations entre bailleurs et locataires, destinée à être substituée à la loi du 22 juin 1982, dite "loi Quilliot". Il est incontestable aujourd'hui que cette législation qui se voulait protectrice des locataires, a bien souvent abouti à l'effet strictement contraire au but poursuivi. Ce texte a en effet suscité l'inquiétude des propriétaires, qui ont parfois préféré se retirer d'un marché locatif réglementé à l'excès, restreignant du même coup une offre de logement déjà insuffisante dans les grandes villes.

Il était donc urgent de proposer une nouvelle règle du jeu des rapports locatifs propre à rendre plus attractif l'investissement locatif pour les particuliers.

Votre commission des Affaires économiques et du Plan tient ici à préciser que, saisie pour avis de ce projet de loi, elle a exclu de ses observations cette première section du texte, considérant que les rapports strictement juridiques qui unissent locataires et bailleurs n'entraient pas directement dans le champ de sa compétence.

En revanche, elle s'est penchée sur l'ensemble des autres dispositions de cette législation que l'on peut regrouper en trois thèmes principaux.

1. D'une part, l'accroissement du marché locatif par la réintégration dans le secteur libre, de certains logements vacants ou occupés relevant encore de la loi du 1er septembre 1948.

Il faut en effet souligner que 700.000 logements sont encore soumis à cette législation ancienne, dépassée puisqu'appelée à disparaître en 1953 et inadaptée aux besoins actuels. Le projet de loi nous propose donc d'éteindre

progressivement les effets de ce texte, par la diminution du nombre des personnes pouvant bénéficier du maintien dans les lieux (art. 27), par la libération immédiate des loyers des locaux vacants (art. 25) et, surtout, par la sortie des locaux occupés classés en catégorie II B et II C (art. 28).

Votre commission des Affaires économiques et du Plan, très favorable à ce dispositif de libéralisation du marché locatif, a souhaité favoriser la sortie du plus grand nombre possible de ces locaux, tout en garantissant une protection efficace aux plus démunis, aux personnes âgées ou handicapées.

2. Deuxième thème de réflexion, l'assouplissement de la réglementation applicable aux organismes d'habitation à loyer modéré pour la fixation des loyers et la vente de logements.

Trois innovations sont introduites dans les règles de fixation des loyers H.L.M.. Les "surloyers", versés par les locataires dont les ressources dépassent un certain plafond, seront désormais fixés librement par les organismes d'habitations à loyer modéré. Les loyers des logements H.L.M. vacants pourront être modulés en fonction de la qualité du service rendu. Enfin, les loyers des logements H.L.M. occupés sortiront progressivement du système d'accords collectifs institué par la loi du 22 juin 1982.

Ces dispositions sont inspirées par deux objectifs : aider à l'amélioration de la situation financière des organismes d'habitations à loyer modéré et transférer la responsabilité des décisions de gestion aux organismes eux-mêmes.

Le titre II du projet de loi qui nous est soumis modifie sensiblement le régime de la vente des logements sociaux. Sans revenir au dispositif extrêmement libéral de la loi n° 65-556 du 10 juillet 1965 relative à l'acquisition d'habitations à loyer modéré à usage locatif par les locataires, il assouplit sur de nombreux points la législation actuelle, s'agissant des conditions relatives à l'acquéreur, de la procédure de vente, considérablement allégée par la suppression de l'accord de la commune d'implantation, et des conditions de remboursement des prêts aidés par les organismes d'H.L.M.. Le projet de loi répond ainsi aux aspirations des locataires de logements H.L.M. qui souhaitent accéder à la propriété et aux vœux des organismes qui trouvent dans la vente de logements des avantages financiers et sociaux.

Une autre innovation concerne la transformation de l'usage des logements H.L.M. qui seront ouverts aux

commerces, bureaux ou services , ce qui constitue un moyen original et efficace de résoudre le grave problème social des grands ensembles deshumanisés. Enfin, l'article 56 du projet de loi définit les règles de démolition des logements H.L.M..

Sur l'ensemble de ces dispositions, votre commission s'est attachée à maintenir un équilibre satisfaisant entre l'autonomie de décision des organismes H.L.M. et les intérêts des communes d'implantation.

3. Enfin, dernier domaine d'action du projet, le développement de l'offre foncière, tant il est vrai aujourd'hui que la rareté et le coût du foncier constituent autant d'obstacles à la relance du secteur du bâtiment.

Le projet de loi nous propose ainsi diverses assouplissements susceptibles d'alléger des procédures d'urbanisme complexes et souvent trop lourdes pour les petites communes. Sont ainsi notamment améliorés les dispositifs de révision du plan d'occupation des sols, et de son application anticipée, ainsi que du plan d'aménagement de zone. Le texte a également procédé au renversement de certains principes d'aménagement: ainsi le droit de préemption urbain et le plafond légal de densité n'existent plus de plein droit mais doivent être institués par délibération des communes.

Votre commission a été très sensible à ces dispositions qui lui ont semblé aller dans le sens des principes de la décentralisation des communes en matière d'urbanisme.

Le projet de loi a enfin souhaité instaurer une stabilisation du droit des sols applicable dans les lotissements et les zones d'aménagement concerté afin d'encourager l'activité des professionnels de la construction et de contribuer ainsi à la relance du secteur du bâtiment.

Votre commission vous proposera ici encore d'adopter les nécessaires assouplissements de réglementations proposés par le projet de loi et, parfois même d'aller au-delà de ces dispositions pour rechercher davantage d'efficacité. Elle se penchera notamment sur le problème posé par le plafond légal de densité, qu'il convient sans nul doute aujourd'hui, de réformer, voire de supprimer.

TITRE I : DES RAPPORTS ENTRE BAILLEURS ET LOCATAIRES

CHAPITRE V

**Modification de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948
portant modification et codification de la législation
relative aux rapports des bailleurs et locataires ou
occupants de locaux d'habitation ou à usage
professionnel
et instituant des allocations de logement**

Ce chapitre réunit les articles 25 à 34 qui ont pour but d'aménager la disparition progressive de la législation mise en oeuvre en 1948, au lendemain de la deuxième guerre mondiale, pour réguler un marché immobilier rendu anarchique par les destructions consécutives au conflit.

Il convient ici de rappeler les quelques lignes maîtresses de ce dispositif. La loi du 1er septembre 1948 reposait sur deux principes fondamentaux :

1. Le contrôle de la fixation des loyers

Le patrimoine immobilier disponible à l'époque avait fait l'objet d'un classement par catégories et sous-catégories dénommées I, II A, II B et II C, III A et III B et IV, ce classement s'opérant en fonction des éléments de confort dont bénéficiait le local.

A chacune de ces catégories était affecté un prix de location au mètre carré, en fonction du dispositif dit "de la surface corrigée". Or, si ce classement devait constituer une phase

transitoire avant la libération progressive des loyers, seuls les locaux classés en catégories exceptionnelles et I (décret du 30 juin 1967) et ceux classés dans la sous-catégorie A de la deuxième catégorie (décret du 6 août 1975) ont été exclus de l'application de la loi de 1948.

Toutefois, cette législation a fait également l'objet de modifications permettant de déroger aux règles qu'elle fixait afin d'en limiter certains effets négatifs. Les articles 3 bis à 3 quinquies ont ainsi prévu diverses hypothèses, afin d'écarter les dispositions de la loi de 1948, notamment dans les communes de moins de 10.000 habitants (article 3 bis) ou pour des locaux utilisés en tout ou en partie pour un usage professionnel (article 3 quater). Le locataire se voyait alors nanti d'un bail très protecteur de six ans -bien souvent résiliable de sa seule volonté- à l'issue duquel le local pouvait, dans certaines circonstances, sortir de la loi de 1948, conformément à l'article 3 sexies.

2. Le droit au maintien dans les lieux

Le second fondement de la loi de 1948 résidait dans ses articles 4 et 5 organisant un droit au maintien dans les lieux, à l'expiration du bail.

Ainsi, aux termes de l'article 4 "Les occupants de bonne foi des locaux définis à l'article premier bénéficient, de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité, du maintien dans les lieux loués, aux clauses et conditions du contrat primitif non contraires aux dispositions de la présente loi, quelle que soit la date de leur entrée dans les lieux.

Sont réputés de bonne foi les locataires, sous-locataires, cessionnaires de baux, à l'expiration de leur contrat, ainsi que les occupants qui, habitant dans les lieux en vertu ou en suite d'un bail écrit ou verbal, d'une sous-location régulière, d'une cession régulière d'un bail antérieur, d'un échange opéré dans les conditions légales, exécutent leurs obligations."

De surcroît, à l'article 5, la loi avait organisé la transmission du droit au bail "en cas d'abandon de domicile ou de décès de l'occupant, aux conjoint, ascendants, descendants, ou personnes à charge qui vivaient effectivement avec lui depuis plus d'un an" permettant ainsi une continuation ininterrompue de l'occupation du local aux conditions favorables prévues par la loi, sans que le propriétaire puisse prétendre récupérer son bien.

A la lumière de ces dispositions, il est apparu que cette législation d'après guerre -qui devait disparaître en 1953- n'était plus adaptée aux nécessités du marché immobilier actuel. Ainsi, les revenus tirés de loyers bloqués n'étaient pas suffisants pour permettre aux propriétaires d'entretenir des immeubles, laissés de ce fait dans un état de dégradation parfois proche de la vétusté.

En outre, il a semblé souhaitable de "moraliser" une situation devenue choquante ; en effet, il arrive fréquemment que ces appartements parfois vastes, situés souvent en centre ville -en faveur duquel le regain d'intérêt, dans les grandes villes, a entraîné d'importantes hausses des loyers libres- aient acquis les éléments de confort nécessaires. Il n'est donc plus justifié de pouvoir occuper ces biens moyennant un prix parfois inférieur au dixième de celui déterminé par la loi du marché.

Le texte n'envisage cependant pas un bouleversement brutal des situations acquises ; le chapitre V propose donc, non une abrogation immédiate de la législation du 1er septembre 1948, mais son extinction progressive (art. 25 à 28, 33 et 34), tout en prévoyant la protection de certaines catégories d'occupants (art. 29). Il organise en outre une remise à niveau des loyers graduée (art. 30 et 31), qui tient compte des travaux d'amélioration effectués par l'occupant lui-même (art. 32).

Article 25

Locaux vacants

Les dispositions de l'article 25 organisent la "sortie" de la loi de 1948 pour les locaux vacants à l'entrée en vigueur du présent projet en prévoyant que ces locaux relèveront désormais du droit commun prévu par les chapitres I à III du titre premier du texte.

Toutefois, ces locaux devront répondre à des normes de confort et d'habitabilité prévues par décret. Dans l'hypothèse contraire, le locataire pourra, sans perdre le bénéfice de son contrat de location, saisir le juge afin qu'il détermine le délai

d'exécution des travaux d'amélioration nécessaires en l'assortissant, le cas échéant, d'une astreinte.

Outre une simplification rédactionnelle de ces dispositions, l'Assemblée nationale a apporté diverses modifications à ce texte, tenant :

a) Au champ d'application de cet article :

elle a en effet souhaité exclure de ce dispositif de sortie de la loi de 1948, les locaux classés en catégorie IV. Cette extension semble particulièrement adaptée pour des locaux "qui ne présentent pas ou plus les conditions élémentaires d'habitabilité. Il en est ainsi, notamment de certaines constructions édifiées avec des matériaux dont la qualité ou la mise en oeuvre est exceptionnellement défectueuse ainsi que des immeubles démunis de tout équipement sanitaire."

b) A la mise en oeuvre de la procédure judiciaire :

l'Assemblée nationale a limité la possibilité de saisine du juge, pour qu'il détermine le délai d'exécution des travaux, dans un délai "d'un an à compter de la date d'effet du contrat" alors que le texte du Gouvernement envisageait d'ouvrir cette éventualité "à tout moment".

c) Aux pouvoirs du juge :

l'Assemblée nationale a inséré dans ce texte un mécanisme d'alternative lorsque le bailleur et le locataire ne peuvent aboutir à un accord sur le contenu des travaux à réaliser : dans cette hypothèse, et sur proposition du bailleur, le juge peut choisir de se prononcer sur une modification du loyer. Il pourra ainsi l'augmenter si celui-ci avait été fixé assez bas pour tenir compte du manque de confort du local.

d) Au champ d'application de ce dispositif :

l'Assemblée nationale a désiré étendre ce dispositif de réalisation de travaux d'amélioration aux locaux loués sur le fondement d'un contrat de location conclu en application de l'article 28 du présent texte, soit pour les locaux classés en sous catégorie II B ou II C actuellement occupés.

e) Au contenu du contrat de location

l'Assemblée nationale a estimé souhaitable de prévoir que le contrat de location doive, à peine de nullité, contenir en termes apparents l'ensemble de ce dispositif, afin de permettre l'information des locataires concernés.

Sur cet article, votre commission vous propose sept amendements :

- la première modification est de nature rédactionnelle et consiste en un allègement du texte proposé ; il est en effet inutile d'opérer une distinction entre les "locaux vacants" ou "devenus vacants" dès lors que l'appréciation de cet état s'opère sur une durée (à compter de la publication de la loi) et non sur une date ;

- le deuxième amendement reprend le principe de l'exclusion des locaux de catégorie IV du dispositif de sortie de la loi de 1948, mais vous propose d'en insérer l'affirmation dans le premier alinéa ;

- le troisième amendement est de nature rédactionnelle : il va de soi, en effet, que le présent texte ne saurait s'appliquer qu'en cas de "nouvelle location" ;

- le quatrième amendement de suppression est la conséquence du deuxième amendement ;

- le cinquième amendement, outre son caractère rédactionnel, vous propose d'apporter plusieurs modifications au texte du projet de loi. Il tend à :

. préciser que la requête du locataire pour l'amélioration du local qu'il habite, s'adresse en premier lieu au propriétaire. Il semblait en effet dans le texte initial qu'aucune phase amiable n'était envisagée avant la saisine du juge,

. lever une ambiguïté du texte en supprimant l'expression "sans préjudice du a) de l'article 6". En effet, la disposition visée concerne les obligations générales du bailleur et notamment celle de délivrer un logement en bon état ou de convenir, par une clause particulière arrêtée par le locataire que ce dernier pourra exécuter certains travaux moyennant une imputation, correspondant à leur coût, sur le loyer dû.

Or, ainsi que le précise le texte visé, "une telle clause ne peut concerner que des logements répondant à des conditions minimales de confort et d'habitabilité".

En conséquence, cette disposition est soit inutile - puisque l'article 25 précise déjà que les locaux qui sortent de la loi de 1948 sont désormais soumis au présent texte, donc aux obligations dérivant de l'article 6- soit porteuse d'ambiguïtés - puisque l'article 25 se rapporte aux locaux dénués d'éléments

minimaux de confort et d'habitabilité et que l'article 6 exclut cette hypothèse.

. raccourcir le délai pendant lequel le locataire peut demander la mise aux normes de son logement. En effet, le dispositif retenu par le projet de loi, s'il n'est pas très satisfaisant sur le plan juridique, devrait avoir le mérite de l'efficacité: il permet de revenir, a posteriori, sur le contenu d'un contrat qui a pourtant rencontré l'accord des parties. Ce mécanisme est cependant justifié par la forte demande de logements qui met le candidat locataire en situation d'infériorité et l'empêcherait de pouvoir faire valoir ses conditions au jour de la signature du contrat. Toutefois, un délai de six mois semble suffisant pour apprécier les lacunes dont souffre éventuellement le local, afin de ne pas faire supporter au bailleur une période d'incertitude trop longue.

. préciser l'étendue des pouvoirs du juge à qui il appartiendra aussi de considérer le bien-fondé de la demande du locataire.

. supprimer ici la mention des locaux définis à l'article 28, soit des logements occupés classés en sous catégorie II B et II C et qui sortiront de la loi de 1948.

Si votre commission n'est pas hostile à l'extension de cette procédure de réalisation de travaux d'amélioration à ces locaux occupés, elle estime plus cohérent de faire figurer ce dispositif à l'article 31.

- Le sixième amendement tend à préciser le contenu du décret auquel renvoie cet article, afin d'affirmer, qu'outre les normes de confort, ce décret pourra aussi déterminer les conditions de location de certains logements, pour éviter que des taudis puissent être loués.

- Enfin, le septième amendement est de nature rédactionnelle.

La commission vous propose d'adopter à cet article les amendements qu'elle vous a présentés.

Article 26

Baux conclus à l'expiration d'un bail de l'article 3 ter de la loi du 1er septembre 1948

L'article 26 comprend trois paragraphes dont le dernier a été ajouté au cours des débats à l'Assemblée nationale.

Paragraphe premier : ce paragraphe propose de compléter l'article 3 ter de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948, relatif à la "sortie" de locaux situés dans les communes petites et moyennes.

Il prévoit ainsi que ces locaux cesseront d'être soumis à la législation de 1948 si, à l'expiration du bail, ils répondent aux normes de confort et d'habitabilité prévues ci-dessus.

L'Assemblée nationale a souhaité simplifier ce texte et supprimer ici la mention des locaux classés en sous-catégorie II B ou II C qui figure désormais à l'article 28 du projet de loi.

Paragraphe II : ce paragraphe procède à l'abrogation des articles 3 quinquies, 3 sexies, 8 et 79 (procédure d'échange) de la loi du 1er septembre 1948.

Paragraphe III : l'Assemblée nationale a intégré, à l'article 26, un paragraphe nouveau tendant à insérer, dans la législation de 1948, un article 3 octies, relatif aux modalités de location des locaux classés en catégorie IV.

Il est ainsi prévu que ces locaux échappent aux dispositions du présent texte à l'exception de ceux répondant aux normes de confort et d'habitabilité définies ci-dessus, pour la seule durée du bail accordée aux personnes bénéficiant d'une procédure de logement prévue aux articles 18 et 19 de la loi de 1948.

Au paragraphe I, votre commission vous propose un amendement de nature technique, afin de tenir compte à la fois des contrats de location en cours avant la promulgation de la présente loi, et de ceux qui seront conclus postérieurement à elle.

Elle vous propose également, au III, un amendement de coordination avec la rédaction retenue à l'article 25 pour préciser le contenu du décret prévu.

La commission vous propose d'adopter à cet article les amendements qu'elle vous a présentés.

Article 27

Titulaires du droit au maintien dans les lieux en cas d'abandon du domicile ou de décès de l'occupant

Afin de favoriser l'extinction progressive de la loi de 1948, le projet de loi limite le nombre de personnes susceptibles de bénéficier du maintien dans les lieux en cas de disparition de l'occupant en titre.

Ainsi, continue à bénéficier de cette prérogative le conjoint du titulaire. En revanche, parmi les ascendants et descendants, seuls sont admis à se prévaloir de cette disposition ceux vivant effectivement avec lui depuis plus d'un an et, de surcroît, les enfants mineurs jusqu'à leur majorité uniquement.

Enfin, aux "personnes à charge qui vivaient effectivement avec lui depuis plus d'un an" sont substituées les personnes gravement handicapées dans les mêmes conditions.

L'Assemblée nationale a estimé souhaitable d'affiner cette dernière notion en précisant que ces personnes étaient celles "visées au 2° de l'article 27", soit les personnes titulaires d'une pension de grand invalide de guerre, d'une rente d'invalide du travail correspondant à une incapacité au moins égale à 80 % ou d'une allocation de grand infirme pour une incapacité permanente d'au moins 80 %.

Votre commission vous propose de retenir ici une précision de cohérence afin d'assimiler, à l'occupant de bonne foi du logement soumis à la loi de 1948, le locataire. La loi de 1948 avait en effet établi une distinction entre le locataire, d'une part, et l'occupant de bonne foi, qui est un locataire, auquel son bailleur a donné congé mais sans obtenir son départ en raison du droit au maintien dans les lieux auquel cette

catégorie de locataire avait droit. Il convient donc de faire référence à ces deux sortes d'habitants, dont le statut est, par ailleurs, identique.

La commission vous propose d'adopter à cet article l'amendement qu'elle vous a présenté.

Article 28

Sortie progressive de la loi de 1948 des logements des catégories II B et II C

L'article 28 organise les modalités de sortie de la loi de 1948 pour les logements actuellement occupés.

Il prévoit que le propriétaire peut proposer au locataire ou occupant de bonne foi un contrat de location régi par les dispositions du présent projet de loi -auxquelles s'ajoute le Code civil pour les seuls locaux à usage exclusivement professionnel.

L'Assemblée nationale a modifié le champ d'application de cet article :

- dans l'espace : elle a en effet étendu ces dispositions -qui ne devaient s'appliquer qu'aux seuls locaux définis au chapitre III de la loi de 1948- à l'ensemble des logements classés en sous-catégorie II B ou II C ;

- dans le temps : alors que le projet de loi prévoyait l'extension de ce dispositif de sortie aux locaux classés en sous-catégorie II C trois ans après la publication de la présente loi, l'Assemblée nationale a aligné la date d'effet de cette mesure sur celle applicable à la sous-catégorie II B.

Votre commission vous propose ici un amendement tendant à préciser qu'il s'agit ici des locaux "occupés", ainsi que l'on précisait à l'article 25 ci-dessus la qualité de locaux "vacants", afin d'améliorer la lisibilité du texte.

Elle vous propose également une modification répondant à la même inspiration que celle présentée à l'article 27, afin d'assimiler au loyer, payé par le locataire, l'indemnité d'occupation, versée par l'occupant de bonne foi.

La commission vous propose d'adopter à cet article les amendements qu'elle vous a présentés.

Article 29

Protection de certains locataires ou occupants

Afin de ne pas bouleverser la situation familiale et sociale des occupants bénéficiant actuellement d'un loyer bloqué, le projet de loi énumère certaines catégories de personnes dites "fragiles" qui conserveront le maintien de la situation présente.

Sont ainsi exclus du dispositif de sortie de la loi de 1948 les locataires ou occupants de bonne foi :

- âgés de plus de soixante-cinq ans, quel que soit le montant de leurs ressources ;

- présentant un handicap physique visé à l'article 27, 2° de la loi du 1er septembre 1948, quel que soit le montant de leurs ressources, cet ajout résultant des débats de première lecture à l'Assemblée nationale ;

- percevant des ressources inférieures à un seuil fixé par décret et tenant compte de la localisation géographique et de la composition du foyer.

Votre commission vous propose une nouvelle rédaction de l'article 29, qui tend à apporter deux modifications au mécanisme proposé par le projet de loi.

a) Elle a tout d'abord souhaité que la protection édictée par le texte ne s'applique que lorsque le local est à usage d'habitation. En effet, le projet de loi prévoit dans l'article 29, un renvoi aux locaux mentionnés à l'article 28 : or, ce dernier article vise l'ensemble des locaux II B et II C, y compris ceux qui sont exclusivement destinés à un usage professionnel.

Or, s'il est normal d'envisager la protection des habitants d'un logement, votre commission n'estime pas juste de protéger également le locataire d'un local à usage de bureau, d'atelier ou de cabinet médical. Elle souhaite donc réserver le mécanisme de l'article 29 aux seuls locaux à usage d'habitation en faisant

observer que la rédaction proposée couvre également les locaux à usage mixte, soit à la fois d'habitation et professionnel.

b) Tout en prenant en compte le cas particulier des personnes âgées ou handicapées, il lui a semblé discutable que celles-ci soient protégées, quel que soit le niveau de leurs ressources, y compris avec des revenus importants, voire supérieurs à ceux de leur bailleur.

Toutefois, elle a considéré que le seuil de ressources à retenir pour ces personnes "fragiles" pouvait être supérieur à celui requis des jeunes actifs.

Aussi, elle vous propose de renvoyer au décret prévu le soin de moduler le seuil de revenu, dans les proportions jugées nécessaires pour éviter des injustices.

En outre, votre commission souhaite demander à Monsieur le Ministre chargé du logement, au cours des débats, d'exposer les principes qui guideront le choix du seuil de revenus qu'il entendra retenir. En effet, le montant de 25.000 francs mensuels, dont la presse s'est faite l'écho semble excessif - surtout en province- lorsque l'on considère que le plafond de ressources pour l'octroi d'un logement H.L.M. est de l'ordre de deux fois le S.M.I.C. et celui pour celui pour l'élection à l'A.P.L. d'environ 12.000 F.

La commission vous propose d'adopter cet article dans la rédaction qu'elle vous a présentée.

Article 30

Durée du contrat conclu
en application de l'article 28

L'article 30 prévoit des dispositions particulières aux baux conclus à la suite de la sortie du local de la loi de 1948, tant en ce qui concerne sa durée que pour les modalités spécifiques d'estimation et d'augmentation du loyer qui y est attaché.

1) La durée du bail: contrairement au bail de droit commun, les contrats de location conclus en application de l'article 28 bénéficient d'une durée de 8 ans.

Il nous faut observer ici que l'Assemblée nationale a souhaité marquer la différence de statut de ces deux baux puisque, à partir d'une durée originellement semblable de quatre ans, elle a ramené la longueur du bail de droit commun à trois ans et porté au double celle du bail de sortie de la loi de 1948.

2) L'estimation du loyer: le projet de loi prévoyait, à l'origine, que le nouveau loyer ne saurait excéder la valeur moyenne, située entre l'ancien loyer ou l'indemnité d'occupation et le loyer libre constaté dans le voisinage pour un bien comparable.

L'Assemblée nationale n'a pas souhaité se tenir à cette seule moyenne qui, en raison du prix anormalement bas acquitté aujourd'hui par certains occupants de locaux classés, risquait de maintenir ces futurs "loyers libres" très en deça de la valeur du marché. Elle s'est donc bornée à signaler que le nouveau loyer serait fixé par référence aux loyers libres habituellement pratiqués alentour pour un bien de mêmes caractéristiques.

3) L'augmentation du loyer

Afin de ne pas perturber brutalement l'équilibre financier des foyers qui supporteront le déclassement de leur logement, le projet de loi a souhaité étaler dans le temps l'effet produit par la hausse du loyer consécutive à sa mise en oeuvre.

Il a ainsi été prévu, à l'origine, que la différence entre le nouveau loyer et l'ancien s'appliquerait progressivement par quart successif tout au long des quatre années du bail. Par suite logique avec la modification qu'elle a apportée à la durée du bail, l'Assemblée nationale a prévu d'appliquer cette différence par huitième au cours des huit années du contrat de location. Le texte précise enfin que la réévaluation des loyers, prévue à l'article 15 du présent projet de loi comme ne devant excéder la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), s'appliquera à la valeur annuelle du loyer définie selon ces modalités.

Votre commission vous propose ici deux modifications qui répondent à la même inspiration. Elle a observé, en effet que

la durée du bail de sortie de la loi de 1948 s'élevait à huit ans, soit la durée du bail de quatre ans initialement prévue par le projet de loi et une période de tacite reconduction de même durée.

Or l'Assemblée nationale ayant ramené cette durée à trois ans, il est possible de prévoir ici un bail de six ans et, par cohérence, une augmentation progressive du loyer par sixième tous les six ans.

Cette proposition lui semble de surcroît conforme à la tradition qui voulait que les baux de "sortie" de la loi de 1948, prévue par la loi elle-même (articles 3 bis et suivants) étaient d'une durée de six ans.

La commission vous propose d'adopter à cet article les amendements qu'elle vous a présentés.

Article 31

Procédure de majoration de loyer

L'article 31 établit les modalités pratiques de mise en oeuvre du dispositif de "sortie" de la loi de 1948 pour les locaux actuellement habités. Cet article n'a fait l'objet, à l'Assemblée nationale, que de modifications rédactionnelles. Il est ainsi prévu que dans les deux mois de la proposition du nouveau contrat de location par le bailleur, le locataire ou l'occupant de bonne foi doit :

- soit justifier qu'il ne peut y être assujéti en application de l'article 29 ;
- soit accepter ou refuser ce contrat de location et, éventuellement faire connaître le montant des travaux d'amélioration substantielle du confort ou de l'équipement du local qu'il aurait effectués et dont il souhaite le remboursement conformément aux dispositions de l'article 32 ci-dessous.

En l'absence de réponse, le contrat de location est réputé être conclu aux conditions proposées.

Le texte envisage ensuite plus particulièrement l'hypothèse d'un désaccord entre les deux parties. Dans ce cas,

l'une ou l'autre partie dispose d'un délai de trois mois à compter de la proposition initiale du bailleur pour saisir la commission départementale de conciliation prévue à l'article 24 du présent texte, puis le juge compétent dans les six mois de la proposition.

A cet article, votre commission vous présente quatre modifications :

1. Le premier amendement a pour objet d'améliorer la rédaction du premier alinéa de cet article qui reprend inutilement le dispositif de l'article 28. Il souhaite aussi, afin d'améliorer l'information des locataires ou occupants de bonne foi de logements soumis à la législation de 1948, mais qui vont sortir de ce dispositif, faire figurer dans le contrat proposé toutes les dispositions du présent texte qui les concernent.

Ainsi, il serait souhaitable que le contrat reproduise, outre les articles 28 à 33 du texte, l'article 25, auquel il est fait référence dans son contenu et les dispositions des décrets qui sont prévus pour l'application desdits articles.

2. Le deuxième amendement a pour objet de supprimer le sixième alinéa qui, réaffirmant un principe du droit civil, alourdit inutilement ce texte.

3. La troisième modification tire la conséquence du précédent amendement et est également de nature rédactionnelle afin d'alléger la présentation de cet article.

4. Enfin, le quatrième amendement proposé reprend, à l'article 31, le dispositif que l'Assemblée nationale avait introduit à l'article 25, afin d'accorder au nouveau locataire le droit de voir réaliser les travaux d'amélioration nécessaires à son confort.

La commission vous propose d'adopter à cet article les amendements qu'elle vous a présentés.

Article 32

Travaux effectués par le locataire

L'article 32 permet au locataire ou occupant de bonne foi d'un local, dont le loyer sera désormais fixé librement, en application de l'article 28 du texte, d'être remboursé des travaux d'amélioration substantielle du confort ou de l'équipement de ce local qu'il aurait effectué.

Le projet de loi renvoie à un décret en Conseil d'Etat le soin de déterminer la nature des travaux pris en compte ainsi que les modalités de leur évaluation. Afin de compléter ce texte, votre commission vous propose par un amendement de préciser que le décret déterminera également les modalités de l'amortissement du coût des travaux visés, qui pourrait être de 6 % par an, ainsi que le prévoit l'article 5 de la loi du 12 juillet 1967. Il est en effet logique de prévoir que des investissements réalisés plusieurs années auparavant ont été, au moins partiellement, amortis au cours de leur période d'utilisation.

La commission vous propose d'adopter à l'article 32 cet amendement.

Article 33

Situation du local à l'expiration du contrat conclu en application de l'article 28

L'article 33 précise qu'à l'issue du contrat de location de sortie de la loi de 1948, les baux ultérieurs seront désormais régis par les dispositions de la présente loi.

L'Assemblée nationale a souhaité que ce changement de législation se produise directement, sans passer par la phase transitoire de fixation des loyers prévue à l'article 21. Cette

modification est la conséquence de la rédaction retenue précédemment à l'article 30, qui précise le mode de détermination des loyers, par référence à ceux constatés dans le voisinage.

Votre commission est favorable à ce dispositif; elle vous propose néanmoins de modifier les références figurant à ce texte, considérant que le contrat est en réalité conclu sur le fondement de l'article 31 puisqu'il n'est que proposé au terme de l'article 28.

La commission vous propose d'adopter à cet article l'amendement qu'elle vous a présenté.

Article 34

Contrats de location conclus à l'expiration des baux des articles 3 bis, 3 quater, 3 quinquies et 3 sexies

L'article 34 précise le sort des baux de sortie de la loi de 1948 selon les modalités prévues par ladite loi -soit sur le fondement des articles 3 bis, 3 quater, 3 quinquies et 3 sexies- à l'expiration des contrats de location.

Dans ces hypothèses, les logements à usage d'habitation ou mixte releveront, à titre transitoire, de l'article 20 de la présente loi et les locaux à usage exclusivement professionnel seront soumis aux dispositions du Code civil.

A cet article, votre commission vous présente deux amendements techniques qui tendent au même objectif. Ils organisent le statut des baux qui succéderont aux baux de sortie de la loi de 1948, en prévoyant à la fois la situation des contrats en cours et celle des contrats de location conclus postérieurement à la date de publication de la présente loi.

La commission vous propose d'adopter à cet article les amendements qu'elle vous a présentés.

CHAPITRE VI: DISPOSITIONS RELATIVES
AUX LOGEMENTS APPARTENANT
AUX ORGANISMES D'HLM OU GERES PAR EUX

Article 35

Possibilité de sur-loyers pour les logements HLM

L'article 35 du projet de loi insère un nouvel article L441-3 dans le code de la construction et de l'habitation, qui modifie le régime des indemnités d'occupation et lui donne une base législative.

Le régime actuel des indemnités d'occupation, appelé "sur-loyer", résulte du décret du 27 mars 1954, modifié, relatif au plafond de ressources des bénéficiaires de la réglementation sur les HLM.

Le sur-loyer est applicable lorsque les ressources des locataires en place dépassent de plus de 20 % le plafond de ressources fixé pour l'accès aux logements HLM. La constatation du niveau de ressources est faite dans le cadre d'une enquête effectuée tous les deux ans par l'organisme d'HLM. A défaut de réponse du locataire, l'indemnité doit lui être appliquée. Cette indemnité est fixée par zone et elle est progressive par année de dépassement de la première à la cinquième année. Plusieurs critiques ont été formulées contre le système en vigueur des sur-loyers portant notamment sur le caractère désuet du barème qui n'est pas réévalué régulièrement et la complexité d'un système en fait peu appliqué: les sur-loyers ne représentent que 0,5 % des loyers HLM et les revenus qui en résultent ne couvrent pas les frais de gestion occasionnés par les enquêtes de revenus.

Le présent article laisse les organismes d'habitations à loyer modéré juges de l'opportunité de l'établissement de sur-

loyers dont ils fixeront librement le montant à partir d'un barème dont les critères sont définis : importance du dépassement du plafond de ressources, loyer acquitté, nombre et âge des personnes vivant au foyer.

Les organismes d'HLM devront donc trouver eux-même un équilibre satisfaisant entre des ressources supplémentaires et le maintien d'une diversité suffisante dans la population des immeubles ou groupes d'immeubles. Le représentant de l'Etat dans le département exerce toutefois un contrôle sur ces barèmes auxquels il peut s'opposer dans le délai d'un mois.

L'Assemblée nationale a supprimé le second alinéa de l'article L.441- 3 ainsi que les articles L.441-4 et L.441-5 qui prévoyaient la possibilité pour les organismes d'HLM de proposer des baux à leurs locataires soumis ou non au sur- loyer, en remplacement du système en vigueur actuellement d'un simple engagement de location révocable tous les mois.

La commission a adopté, sur l'initiative du rapporteur, un amendement qui tend à améliorer la rédaction du nouvel article L.441-3, dans un souci de clarté et d'allègement.

Article 36

Règles de fixation des loyers des logements HLM

L'article 36 introduit dans le chapitre II du code de la construction et de l'habitation "loyers et divers" de nouvelles dispositions qui élargissent la liberté de fixation des loyers dont disposent les organismes d'HLM afin de permettre une modulation des loyers en fonction du service rendu.

Le texte proposé pour l'article L. 442-1-1 du code de la construction et de l'habitation précise que les nouvelles règles de fixation des loyers sont applicables aux logements qui font l'objet d'une nouvelle location. La remise en ordre des loyers devrait donc s'effectuer progressivement au fur et à mesure de la libération des logements concernés.. Les organismes d'H.L.M. sont désormais libres de fixer le niveau de ces loyers, sans être tenus par les accords de modération de la loi du 22 juin 1982. Il leur appartiendra de proposer au nouveau locataire un loyer qui

tienne compte de la qualité du service rendu et qui peut dépendre notamment de la situation géographique de l'immeuble ou de ses autres caractéristiques. Cette liberté de fixation des loyers reste toutefois limitée par la référence aux dispositions de l'article L. 442-1 qui précise que l'autorité administrative fixe pour les loyers, un montant minimum et un montant maximum calculés en fonction des prix de revient de la construction et des frais de gestion de contrôle et d'entretien.

Pour les logements conventionnés, ces limites résultent des conventions elles-mêmes, et pour les logements financés à l'aide de primes ou de prêts spéciaux à la construction du Crédit foncier de France ou de la Caisse centrale de coopération économique, de loyers plafonds qui leur sont propres.

Le texte proposé pour l'article L. 442-1-2 du code de la construction et de l'habitation précise qu'à compter du 1er juillet 1987 les délibérations des organismes d'HLM relatives aux loyers seront transmises au représentant de l'Etat dans le département qui pourra dans un délai d'un mois, demander une nouvelle délibération.

Votre commission des Affaires économiques et du Plan a adopté sur l'article L.442-1-2 un amendement qui précise que l'obligation de transmission est applicable aux décisions prenant effet au 1er juillet 1987.

Le texte du projet de loi, dans la rédaction qui était proposée, laissait en effet subsister une ambiguïté pour les décisions prises avant la date du 1er juillet 1987 et applicables à compter de cette date.

Article 37

Dispositions transitoires

régissant les loyers des logements HLM

Cet article définit le régime transitoire de fixation des loyers des logements HLM qui ne font pas l'objet d'une nouvelle location et ne sont donc pas soumis aux dispositions de l'article L.442-1-1.

Jusqu'au 1er janvier 1987, ces loyers restent régis par les dispositions de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 qui prévoit la conclusion d'accords de modération (article 53) dont l'extension est décidée par décret en Conseil d'Etat (article 54) ou à défaut d'accord, l'intervention d'un décret en Conseil d'Etat pris après avis de la Commission nationale des rapports locatifs (article 55).

A compter du 1er janvier 1987 et pour une période de six mois, ces mêmes loyers pourront évoluer dans la limite de la dernière variation annuelle de l'indice du coût de la construction.

A l'issue de cette période transitoire, les loyers des logements qui n'ont pas fait l'objet d'une nouvelle location seront soumis aux dispositions de l'article L.442-1 du code de la construction et de l'habitation qui autorise les organismes HLM à fixer les loyers à l'intérieur d'une fourchette définie par l'autorité administrative et permet des augmentations maxima de 10 % d'un semestre à l'autre.

Votre commission a adopté, sur l'initiative du rapporteur, trois amendements :

- un amendement rédactionnel ;
- un amendement modifiant la référence à l'indice du coût de la construction. En effet, la référence faite à l'indice connu le 31 décembre 1986 ne permet pas aux organismes de respecter l'obligation conventionnelle ou d'usage de notification aux locataires un mois à l'avance du montant du nouveau loyer. Il convient donc pour tenir compte de cet impératif de gestion, de faire référence à l'indice connu le 30 novembre 1986 ;
- un amendement prévoyant une dérogation aux règles de fixation des loyers, lorsque des accords de travaux d'amélioration ont été conclus et justifient des augmentations particulières de loyers. Ces dérogations restent toutefois limitées aux cas d'application de l'article 52 de la présente loi et des articles 37 et 52 de la loi du 22 juin 1982.

Article 38

Suppression de dispositions fixant un loyer plancher devenues sans objet

Cet article abroge l'article L.442-5 du code de la construction et de l'habitation désormais sans application qui dispose que la fixation des loyers ne peut avoir pour effet d'entraîner une réduction du loyer principal effectivement dû au 1er janvier 1954.

La commission des Affaires économiques et du Plan a émis un avis favorable à l'adoption de l'article 38 sans modification.

Article 39

Champ d'application des articles L.442-1 à L.442-9 du code de la construction et de l'habitation

Cet article définit le champ d'application du nouveau dispositif de fixation des loyers et vise à étendre aux locataires des immeubles appartenant à des collectivités locales et donnés par elles en gestion à un organisme d'HLM, le bénéfice de la législation sur les HLM.

La commission des Affaires économiques et du Plan a adopté un amendement sur l'initiative du rapporteur qui précise quelles sont les collectivités propriétaires concernées et mentionne expressément les groupements de collectivités locales et l'Etat.

CHAPITRE VII :

DES PROCEDURES DE CONCERTATION

Article 40

Commission nationale de concertation

Cet article institue une commission nationale de concertation, appelée à remplacer la commission nationale des rapports locatifs créée par l'article 35 de la loi du 22 juin 1982. L'objectif et la composition de la commission nationale de concertation ne diffèrent pas de ceux de la commission précédente mais son rôle a été redéfini en vue d'encourager un dialogue entre bailleurs et locataires ; elle est investie d'une mission de proposition, et n'intervient plus dans la négociation d'accords collectifs nationaux de location.

Votre commission estime que la composition de la commission nationale de concertation doit refléter la diversité des situations. Il serait en particulier tout à fait souhaitable que le milieu rural soit représenté au même titre que les villes.

La Commission des Affaires économiques et du Plan a émis un avis favorable à l'adoption de l'article 40 sans modification.

Article 41

Accords collectifs locaux dans le secteur des bailleurs institutionnels

Cet article prévoit la possibilité pour les bailleurs institutionnels dont la liste est fixée limitativement de conclure des accords collectifs locaux avec des associations de locataires. L'Assemblée nationale a complété l'article 41 en permettant aux bailleurs de proposer directement aux locataires des accords de même nature qui sont réputés applicables si une majorité de locataires les a approuvés dans un délai d'un mois.

Les accords collectifs locaux peuvent porter notamment sur les loyers, la maîtrise de l'évolution des charges récupérables, la grille de vétusté, l'amélioration et l'entretien des parties communes ou les locaux résidentiels à usage commun.

L'article 41 précise les conditions dans lesquelles ces accords acquièrent un caractère obligatoire, à savoir leur conclusion par des associations regroupant le tiers au moins des locataires concernés ou l'accord de la majorité des locataires.

La commission a adopté à l'article 41 deux amendements :

- un amendement qui prévoit dans l'énoncé de l'objet des accords collectifs, que les travaux d'amélioration et d'entretien peuvent concerner aussi bien les logements que les parties communes des immeubles ;
- un amendement de nature rédactionnelle précisant que dans le cas d'accords directs avec les locataires, le bailleur leur notifie individuellement un projet d'accord qu'ils doivent approuver par écrit.

Article 42

Représentativité des organisations de bailleurs, de gestionnaires et de locataires

L'article 42 détermine les critères de représentativité des organisations de bailleurs de gestionnaires et de locataires représentées dans les commissions départementales de conciliation et dans la commission nationale de concertation.

Aux critères du montant global des cotisations et de l'indépendance, l'expérience et l'activité dans le domaine du logement s'ajoutent le nombre des adhérents et des logements détenus ou gérés pour les organisations de bailleurs et de gestionnaires, et le nombre et la répartition géographique des adhérents pour les organisations de locataires. Ces dispositions sont identiques à celles qui figuraient à l'article 36 de la loi du 22 juin 1982.

La commission des Affaires économiques et du Plan a émis un avis favorable à l'adoption de l'article 42 sans modification.

Article 43

Représentation des associations de locataires auprès des bailleurs institutionnels

L'article 43 organise l'information au sein des immeubles ou groupes d'immeubles, entre les bailleurs du secteur institutionnel et des représentants des locataires désignés par les associations qui représentent au moins 10 % des locataires.

L'information est organisée sous deux formes : l'accès aux documents concernant la détermination et l'évolution des charges locatives, et, sur la demande des représentants des

locataires une information trimestrielle sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

Le projet de loi reprend sur ce point, le principe d'information défini à l'article 31 de la loi du 22 juin 1982 mais en imposant des conditions de représentativité aux associations de locataires et en supprimant l'obligation de mise à disposition d'un panneau d'affichage dans chaque bâtiment d'habitation.

Votre commission est tout à fait favorable au développement de la concertation entre bailleurs et locataires dans les immeubles ou groupes d'immeubles. Estimant cependant que l'obligation d'une information trimestrielle est une charge trop lourde pour le bailleur, elle a adopté un amendement qui en porte la périodicité au semestre.

CHAPITRE VIII

Dispositions diverses

Ce chapitre comprend les articles 44 à 55 ter regroupant diverses dispositions, parmi lesquelles votre Commission, par cohérence avec la position initialement adoptée, n'examinera que celles entretenant un lien direct avec les articles dont elle s'est saisie. En conséquence, elle n'abordera pas les articles 50 (logements loués à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales), 51 (contrats n'ayant pas été mis en conformité avec la loi du 22 juin 1982), 55 (abrogation de la loi Quilliot) et 55 bis (sociétés civiles professionnelles).

Article 44

Révision des loyers plafonds fixés par les prêts du Crédit Foncier de France

Cet article prévoit qu'à compter du premier renouvellement ou de la première reconduction suivant la publication de la présente loi, les loyers plafonds prévus par les contrats de location des logements ayant bénéficié de primes ou de prêts spéciaux à la construction du Crédit foncier de France ou de la Caisse centrale de coopération économique seront révisés. Cette révision entraînera l'application de l'indice de référence du prêt, sans que joue la clause d'atténuation prévoyant que seule une partie du loyer plafond est indexée.

En effet, ces prêts spéciaux à la construction, accordés depuis 1963 pour des périodes pouvant dépasser 30 ans, et qui bénéficient non seulement aux organismes d'H.L.M., mais aussi

à des sociétés d'économie mixte ou à des bailleurs privés, organisent une indexation d'une partie des loyers plafonds, l'autre part restant fixe ; ces loyers ont ainsi été maintenus à un niveau artificiellement bas, compromettant parfois l'équilibre financier des bailleurs ; ils seront désormais révisés en recomposant leur évolution à partir de l'indice de référence.

La commission a émis un avis favorable à l'adoption de l'article 44 sans modification.

Article 45

Non-application de certaines dispositions du projet de loi aux logements des organismes d'H.L.M.

Le statut des organismes d'H.L.M. est régi par des règles particulières du code de la construction et de l'habitation et notamment par l'article L.442-6 qui renvoie à la loi du 1er septembre 1948 ; on considère que le locataire ne bénéficie pas d'un contrat de location, mais d'un simple engagement de location, pour une période indéterminée, car reconduite systématiquement, qui lui garantit le droit au maintien dans les lieux.

L'article 45 précise par conséquent que les dispositions du projet de loi relatives à la durée du contrat de location (art. 8 à 11 et 14) ne concernent pas ces logements ; de même les articles relatifs au montant des loyers (art. 15 et 20 à 23) ne s'appliquent pas, car la fixation des loyers H.L.M. obéit à un régime spécifique de limitations précisé par l'article L.442-1 du code de la construction et de l'habitation. Le premier alinéa de l'article 17 concernant le montant des dépôts de garantie n'est pas non plus adapté aux logements H.L.M. qui sont soumis sur ce point aux dispositions particulières de la loi du 1er septembre 1948.

Le présent article prévoit également que l'article 18 du projet, relatif à la récupération des charges, n'est pas applicable en ce qui concerne ses cinq premiers alinéas uniquement, ainsi que l'a précisé l'Assemblée nationale, considérant que seule la liste des charges récupérables est spécifique aux H.L.M., leur

mode de calcul et de récupération étant commun à l'ensemble des logements.

En outre, il est spécifié que les dispositions de l'article 13, qui prévoient, en cas d'abandon du domicile par le locataire, la continuation du contrat de location au bénéfice de différentes catégories de personnes, sont applicables aux logements H.L.M. à la condition que le bénéficiaire du transfert du contrat remplisse les conditions d'attribution dudit logement.

Enfin, l'article 45 précisait que l'exclusion du champ d'application de certaines dispositions de la loi ne concernait pas les logements H.L.M. faisant l'objet d'une convention passée en application de l'article L.351-2 du code de la construction et de l'habitation (conventions A.P.L.) ou d'un contrat de location conclu au titre des articles nouveaux L.441-3 ou L.441-4 de ce même code. En effet, ces deux catégories de logement H.L.M. étaient soumises à un régime particulier fixé par les articles 46 et 48 du présent projet.

L'Assemblée nationale a procédé à la suppression de ces dernières dispositions par cohérence avec sa position sur les articles 35 et 46.

Votre commission a émis un avis favorable à l'adoption de l'article 45 sans modification.

Article 46

**Non-application de certaines dispositions du projet de loi
aux logements des organismes d'H.L.M.
ayant fait l'objet d'un contrat de location**

Par l'article 35 du projet initial, deux articles nouveaux devaient être introduits au sein du code de la construction et de l'habitation autorisant les organismes d'H.L.M. à conclure des contrats de location dans les conditions de droit commun. Dans cette hypothèse, il n'y avait plus de raisons d'exclure, pour ces

contrats, l'application des dispositions relatives à la durée du bail et à la détermination des loyers.

Or, l'article 35 ayant été partiellement supprimé par l'Assemblée nationale, en ce qui concerne les contrats de location des organismes d'H.L.M., l'article 46 a, en conséquence, été également supprimé.

Votre commission a émis un avis favorable au non rétablissement de l'article 46.

Article 47

**Non-application de certaines dispositions du projet de loi
aux logements soumis à la loi du 1er septembre 1948**

L'article 47 prévoit que certains articles du présent texte ne seront pas applicables aux logements dont le loyer est soumis aux dispositions de la loi du 1er septembre 1948.

Cette exclusion concerne les articles 2 (contenu du contrat de location), 8 (interdiction de sous-location sans autorisation du bailleur), 9 à 14 (durée du contrat de location), 15 (fixation du loyer), 17, premier alinéa (dépôt de garantie), 18, premier et deuxième alinéas (charges récupérables), 19 (clause de résiliation de plein droit) et 20 à 23 (dispositions transitoires).

Votre commission a émis un avis favorable à l'adoption sans modification de cet article.

Article 48

Non-application de certaines dispositions du projet de loi aux logements régis par une convention A.P.L.

L'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation prévoit la possibilité pour l'Etat de conclure, avec les bailleurs de logements, des conventions ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement, qui organisent notamment la durée minimale des baux et les modalités selon lesquelles ils pourront être résiliés ou reconduits à la volonté du locataire pendant la durée de la convention, le montant maximum des loyers, des cautionnements et avances, et les modalités de leur évolution ainsi que les charges dont le remboursement incombe aux locataires.

Ce régime particulier conduit à exclure ces logements conventionnés de l'application des dispositions de droit commun du texte relatives à la durée et au montant des loyers (articles 8 à 12, 14 et deuxième et troisième alinéas de l'article 15); le principe général de liberté de fixation des loyers par accord entre les parties, prévu au premier alinéa de l'article 15, s'applique, sous réserve des dispositions particulières des conventions relatives aux loyers plafonds.

De surcroît, le premier alinéa de l'article 17 concernant le montant du dépôt de garantie, et le dernier alinéa de l'article 18 relatif à la possibilité d'évaluation forfaitaire des charges pour les personnes physiques, ne sont pas non plus applicables.

En outre, l'article 48 renvoie également aux dispositions de l'article 13, qui limite la continuation du contrat de location, en cas d'abandon du logement par le locataire, au cas où le bénéficiaire du transfert remplit les conditions d'attribution des logements conventionnés, au titre de l'A.P.L., soit des critères de ressources et de taux d'occupation du logement.

Enfin, le dernier alinéa de cet article concerne les logements réglementés en contrepartie de primes ou prêts spéciaux à la construction du Crédit Foncier de France ou de la Caisse centrale de coopération économique et qui ont fait

ultérieurement l'objet d'un conventionnement A.P.L. en application de l'article L.351-2 du code de la construction et de l'habitation. L'octroi de ces prêts entraîne la mise en oeuvre de règles spécifiques pour les logements aidés correspondants, tenant notamment à la liste des charges récupérables, fixée par l'article 6 de la loi du 30 décembre 1981.

L'Assemblée Nationale a adopté à cet article deux modifications de coordination. Votre Commission a émis un avis favorable à l'adoption de ces dispositions sans modification.

Article 49

**Non-application de certaines dispositions du projet de loi
aux logements réglementés en contrepartie de primes
ou de prêts spéciaux du Crédit foncier de France
ou de la Caisse centrale de coopération économique.**

Des primes et prêts spéciaux du Crédit foncier de France et de la Caisse centrale de coopération économique étaient octroyés avant la loi du 3 janvier 1977 portant réforme des régimes d'aides au logement, qui a introduit les prêts aidés, les prêts conventionnés ainsi que l'aide personnalisée au logement. Mais ces primes et prêts spéciaux, qui ont été dans certains cas accordés pour des périodes supérieures à trente ans, subsistent ainsi que la réglementation spécifique des logements correspondants. Cette réglementation comporte des règles particulières concernant la liste des charges récupérables : il convient donc d'écarter l'application des dispositions du projet de loi (art. 18) qui fixent cette liste pour le droit commun des contrats de location.

L'article 49 prévoyait également d'écarter l'application des dispositions du projet relatives à la durée du loyer (art. 8 à 12) et à son montant (deuxième et troisième alinéas de l'art. 15), en maintenant cependant la règle générale, prévue par le premier alinéa de l'article 15, de liberté de fixation des loyers. Il spécifiait également que les dispositions du chapitre V

modifiant la loi du 1er septembre 1948 ne seraient pas non plus applicables.

L'Assemblée Nationale a considéré qu'il n'était pas nécessaire d'exclure l'application des règles générales relatives à la durée ou au montant du loyer, pour ces logements car la réglementation en vigueur ne prévoyait pas de règles spécifiques, sauf si ce sont des logements H.L.M. ou conventionnés au titre de l'article L.351-2 du code de la construction et de l'habitation. Or, ces derniers font déjà l'objet respectivement des articles 45 et 48.

De même, l'Assemblée Nationale a décidé de supprimer l'exclusion des logements de l'application de la loi de 1948 car les prêts visés ne concernaient que des logements construits après 1960.

Votre Commission a donné un avis favorable à l'adoption de cet article sans modification.

Article 52

Sort des accords collectifs entre bailleurs et locataires.

L'article 28 de la loi du 22 juin 1982 prévoyait la possibilité de conclure entre bailleurs et associations de locataires, pour un bâtiment d'habitation ou pour tout ou partie du patrimoine immobilier d'un bailleur personne morale, des accords collectifs de location portant notamment sur la maîtrise de l'évolution des charges récupérables, l'amélioration et l'entretien des parties communes ou l'élaboration de clauses types.

L'article 61, inclus dans le titre relatif à l'amélioration des logements, permettait également aux bailleurs et aux locataires de conclure des accords en vue de la réalisation de travaux sur tout ou partie de l'immeuble, l'accord devant en particulier déterminer le montant maximum du loyer exigible des locataires à compter de l'achèvement des travaux.

Ces deux articles étant abrogés par le projet de loi, il convenait d'organiser le régime des accords en cours.

L'article 52 du présent texte propose donc de maintenir en vigueur ces accords jusqu'à leur terme ou à la date d'effet de leur dénonciation, l'Assemblée Nationale ayant supprimé la date-butoir du 31 décembre 1987.

Elle a également intégré ici la mention de l'article 37 qui offrait la possibilité aux organisations de bailleurs et de locataires, de négocier des accords collectifs de location dans le cadre d'un ou plusieurs secteurs locatifs, au sein de la commission nationale ou des commissions départementales, les accords ainsi conclus s'imposant alors aux organisations signataires et à leurs adhérents. Même si très peu d'accords ont été conclus au titre de cet article, il convenait toutefois de préciser leurs effets après le vote de la présente loi. Ces accords auront donc les mêmes durées que ceux conclus en application des articles 28 et 61.

Votre Commission a donné un avis favorable à l'adoption de cet article sans modification.

Article 53

Sort des accords d'amélioration conclus entre le bailleur et l'Etat.

En application de l'article 59 de la loi du 22 juin 1982, le bailleur peut conclure avec l'Etat un contrat d'amélioration pour la réalisation de travaux destinés à adapter le local à des normes de salubrité, de sécurité, d'équipement et de confort et à porter le local à un niveau minimal de qualité thermique. Ce contrat détermine notamment le prix maximum du loyer principal qui pourra être exigé des locataires à compter de l'achèvement des travaux. Lorsque le logement fait l'objet d'un contrat de location en cours, le bailleur doit proposer au locataire un nouveau contrat de location de six ans qui prend effet à compter de la date d'achèvement des travaux et qui ouvre droit à l'aide personnalisée au logement.

Cette disposition étant abrogée par le présent projet de loi, il importait de régler le sort de ces contrats d'amélioration, qui demeureront valables jusqu'au terme des contrats de location

auxquels ils ont donné lieu. L'Assemblée Nationale a, en effet, préféré cette formule à la poursuite de l'accord jusqu'à l'expiration de la durée pour laquelle il avait été conclu.

Votre Commission a donné un avis favorable à l'adoption de cet article sans modification.

Article 54

Respect des loyers plafonds

**fixés par les conventions A.P.L. et les règlements
des prêts spéciaux.**

Cet article prévoit que l'application du principe de libre fixation des loyers par accord entre les parties, prévu par l'article 15 du projet, est limité à un plafond pour les logements soumis à une convention passée entre l'Etat et le bailleur au titre de l'article L.351-2 du code de la construction et de l'habitation relatif à l'A.P.L.. De même, l'application de l'article 15 se heurte, pour les logements réglementés en contrepartie de primes ou de prêts spéciaux à la construction consentis par le Crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique, aux règles applicables en vertu de ces prêts ou primes, et notamment aux loyers plafonds prévus par ces organismes.

Votre commission a donné un avis favorable à l'adoption de l'article 54 sans modification.

Article 55 ter

**Extension des dérogations pour l'usage
de locaux classés en loi de 1948
pour les professions libérales.**

L'Assemblée Nationale a inséré cet article additionnel tendant à compléter l'article L.631-7 du code de la construction et de l'habitation, relatif à l'interdiction de la transformation

d'usage des locaux destinés à l'habitation sauf dérogation accordée par le représentant de l'Etat dans le département après avis du maire de la commune concernée. Or, dans la pratique, ce mécanisme n'est pas satisfaisant en raison des blocages qu'il génère. Cette disposition nouvelle permet donc d'accorder aux professions libérales une dérogation à titre personnel -et non plus attachée définitivement au local lui-même- afin d'assouplir le régime applicable et de permettre au local de retrouver sa destination initiale au départ de l'intéressé.

Votre commission a émis un avis favorable à l'adoption de cet article sans modification.

TITRE II

DE LA CESSIÒN POUR L'ACCESSION A LA PROPRIETE DE CERTAINS LOGEMENTS SOCIAUX

Le régime actuel de cession des biens immobiliers des organismes d'HLM résulte de la loi n° 83-953 du 2 novembre 1983, qui impose des conditions strictes au candidat acquéreur et organise une procédure d'acquisition particulièrement lourde et source de blocages.

Or, l'accession à la propriété reste une des aspirations les plus partagées des Français et la cession de logements peut représenter pour les organismes d'HLM une ressource financière non négligeable.

Le présent projet de loi se propose donc de faciliter les opérations de cession des logements sociaux. Il comporte d'autre part des dispositions nouvelles concernant la transformation d'usage des locaux vacants et les démolitions (Art. L.443-15-1).

Article 56

Dispositions applicables aux cessions,
aux transformations d'usage
et aux démolitions d'éléments de patrimoine immobilier.

L'article 56 remplace et complète les dispositions des articles L. 443-7 à L. 443-15-4 du code de la construction et de l'habitation.

Le texte proposé pour l'article L.443-7 du code de la construction et de l'habitation apporte d'importantes

modifications au dispositif de cession de logements HLM en vigueur.

Les dispositions actuelles du code de la construction et de l'habitation exigent que l'acquéreur soit locataire depuis plus de cinq ans du logement. S'agissant de l'ancienneté requise pour la cession d'un logement, elles distinguent les logements situés dans un immeuble collectif qui doit être construit ou acquis par l'organisme depuis plus de dix ans et les maisons individuelles pour lesquelles ce délai est porté à vingt ans. Enfin, l'actuel article L.443.9 du code de la construction dispose que la décision d'aliéner les logements est prise par accord entre l'organisme d'HLM propriétaire, la commune du lieu d'implantation et le représentant de l'Etat dans le département.

Sur ces trois points, qui constituaient autant de limitations aux opérations de cession, le projet de loi apporte des allègements :

- Les conditions d'occupation préalable du logement sont supprimées par le texte proposé pour l'article L.443-11.

- Le nouvel article L.443-7 supprime la distinction entre logement collectif et maison individuelle. Pourront être vendus les logements construits ou acquis depuis plus de dix ans et répondant à des normes d'habitabilité minimale fixées par décret en Conseil d'Etat.

- L'accord de la commune d'implantation n'est plus nécessaire pour autoriser l'organisme propriétaire à aliéner son patrimoine. La décision est désormais prise après le seul accord du représentant de l'Etat dans le département, la commune étant consultée pour avis. L'Assemblée Nationale a cependant étendu cette consultation aux collectivités publiques qui ont accordé leur garantie aux emprunts contractés pour la construction des logements.

Les motifs de l'opposition à la vente du représentant de l'Etat dans le département sont précisés et peuvent s'appuyer sur une réduction excessive du patrimoine locatif de l'organisme ou du parc locatif existant sur le territoire de la commune ou de l'agglomération, particulièrement en centre-ville, la détérioration de la situation économique et financière de l'organisme vendeur ou l'entretien insuffisant des logements et des immeubles.

L'accord du représentant de l'Etat dans le département est réputé intervenu à défaut de refus motivé dans un délai de deux

mois. Cet accord est valable pour une durée de deux ans renouvelable une fois.

Dans le cas où le représentant de l'Etat a demandé à l'organisme de produire un plan d'évolution et de gestion de ses logements locatifs, le délai de deux mois ne court qu'à compter de la production de ce plan.

Sur l'article L.443-7, la commission a adopté deux amendements :

- un amendement qui modifie la rédaction du premier alinéa. Le texte du projet de loi restreint en effet les possibilités de vente en faisant porter le délai d'ancienneté non sur le logement lui-même, mais sur l'organisme d'H.L.M. qui doit l'avoir construit ou acheté depuis plus de dix ans. La nouvelle rédaction proposée par la commission permettra notamment à un organisme d'H.L.M. ayant acquis depuis moins de dix ans un logement à un autre organisme, de le revendre, dès lors que ce logement a lui-même été construit ou acquis depuis plus de dix ans ;

- un amendement qui vise à protéger les logements affectés à la location saisonnière, pour la vente desquels l'accord de la commune d'implantation est requis. Il serait regrettable en effet que l'assouplissement nécessaire des conditions de vente des logements H.L.M. puisse donner lieu à des abus ou à des spéculations, en particulier dans des communes à fort attrait touristique, où la construction de logements sociaux saisonniers n'a souvent pu être obtenue qu'au prix d'efforts importants.

Le texte proposé pour l'article L.443-8 accorde au ministre chargé de la construction et de l'habitation et au ministre chargé de l'économie et des finances la faculté d'autoriser la vente de logements acquis ou construits depuis moins de 10 ans. Cette décision doit toutefois être justifiée par des circonstances économiques ou sociales particulières et fixer les conditions de remboursement des aides accordées par l'Etat.

Sur l'article L 443-8, la commission a adopté un amendement qui limite cette faculté à des circonstances exceptionnelles, alors que le projet de loi ne mentionne que des circonstances particulières et prévoit d'autre part la consultation de la commune d'implantation. La décision d'autoriser une vente dérogoratoire au droit commun, si elle peut aisément se justifier notamment par de très graves difficultés financières des organismes d'H.L.M., n'en a pas moins des conséquences économiques et sociales importantes pour la commune d'implantation. Il semble donc normal de prévoir,

comme dans le cas d'une vente en application de l'article L. 443-7, une consultation des autorités municipales.

Le texte proposé pour l'article L.443-9 précise les règles applicables en cas de cession de logements réservés par convention au profit de personnes morales. Les personnes réservataires se verront proposer un logement équivalent au logement vendu, soit au moment de la vente soit à une date qui devra être précisée par l'organisme vendeur. La notion d'équivalence s'entend par rapport à la surface et aux caractéristiques propres du logement ainsi qu'à sa localisation géographique.

Le texte proposé pour l'article L.443-10 affirme expressément que les dispositions des articles L.443-7 à L.443-9 s'appliquent nonobstant toutes stipulations contraires. Cette disposition concerne en particulier les conventions conclues antérieurement entre les organismes d'HLM et les personnes morales réservataires.

Le texte proposé pour l'article L.443-11 fixe les conditions requises pour l'acquéreur du logement HLM.

Les logements occupés ne peuvent être vendus qu'à leurs locataires.

Les logements vacants sont offerts en priorité aux locataires de l'organisme d'HLM dans le département et à défaut, peuvent être offerts à toute autre personne physique.

Le dispositif actuellement en vigueur de l'article L.443-13 du code de la construction et de l'habitation impose à l'acquéreur d'occuper personnellement et à titre principal le logement pendant une durée de 15 ans, sauf circonstances économiques ou familiales graves, ce qui semble être une contrainte excessive. Le projet de loi prévoyait de réduire la durée d'occupation minimale à 2 ans, sans dérogation possible. L'Assemblée Nationale a jugé que cette durée d'occupation ne présentait pas de garanties suffisantes. Elle a donc fixé le délai à 5 ans mais en précisant qu'il ne serait pas opposable en cas de changement fondamental dans la situation personnelle de l'acquéreur, postérieurement à l'acquisition du logement.

L'article L.443-11 autorise par ailleurs les organismes d'HLM à vendre à des sociétés d'économie mixte ou d'autres organismes d'HLM des logements vacants ou occupés qui peuvent ne pas répondre aux normes d'ancienneté (10 ans) et d'habitabilité exigées pour les ventes à des personnes

physiques. Cette faculté, qui devrait favoriser le regroupement géographique des parcs des organismes d'HLM et faciliter la mise en oeuvre de certains plans de redressement d'organismes en difficulté financière, ne doit pas avoir pour conséquence une modification des conditions de location pour les occupants des logements dont les droits sont donc préservés.

L'article L.443-11 permet enfin aux organismes d'HLM de louer ou de vendre des logements vacants à toute personne physique ou morale pour des usages autres que l'habitation. Cette disposition tend à promouvoir le développement d'une vie collective dans des immeubles ou groupes d'immeubles HLM particulièrement défavorisés, par la modification d'usage de locaux qui pourront être transformés en bureaux, crèches ou commerces. La transformation d'usage de logements HLM, qui déroge aux dispositions des articles L.311-3 et L.631-7 du code de la construction et de l'habitation ne peut être effectuée que pour assurer l'équilibre économique et social d'habitations dans des quartiers connaissant des difficultés particulières et doit être autorisée par le représentant de l'Etat dans le département. La vocation propre des organismes d'HLM qui est de faciliter le logement des personnes de ressources modestes devrait donc être ainsi préservée.

Sur l'article L.443-11, votre commission a adopté deux amendements :

- un amendement qui établit l'obligation de consulter la commune d'implantation dans le cas d'une transformation d'usage des logements H.L.M. Le cinquième alinéa de l'article L.443-11 précise en effet que cette faculté est ouverte pour assurer l'équilibre économique et social d'un ensemble d'habitations ou d'un quartier connaissant des difficultés particulières. Lorsqu'une telle situation se présente dans une commune, les autorités municipales, responsables du bon ordre et de la tranquillité publique, sont directement concernées par les décisions qui peuvent y remédier, et leur consultation doit permettre d'aboutir aux solutions les mieux adaptées ;

- un amendement de coordination qui précise que les articles L.311-3 et L.631-7 du code de la construction et de l'habitation ne s'appliquent pas dans le cas de transformations d'usage. Ces articles interdisent en effet l'affectation des logements à des usages autres que l'habitation et le texte qui vous est présenté y déroge.

Le texte proposé pour l'article L.443-12 précise les règles de fixation du prix de vente des logements. Le prix est fixé par l'organisme propriétaire mais ne peut être inférieur, sauf accord du représentant de l'Etat dans le département, à l'évaluation faite par le service des domaines.

Toutefois, dans le cas d'une vente à un organisme d'HLM ou à une société d'économie mixte, le prix de vente peut être inférieur à l'évaluation des domaines, compte tenu des exigences particulières de ces ventes qui sont souvent la conséquence de l'exécution de plans de redressement d'organismes d'HLM.

Le texte proposé pour l'article L.443-13 organise le mode de remboursement des emprunts contractés par l'organisme d'HLM pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration du logement vendu.

Conformément au principe énoncé à l'article L.443-11 du code de la construction et de l'habitation en vigueur, les emprunts deviennent immédiatement exigibles en cas de cession, le surplus des sommes perçues étant affecté en priorité au financement de programmes nouveaux de construction, à des travaux d'amélioration ou à des acquisitions de logements en vue d'un usage locatif. L'Assemblée Nationale a introduit une importante dérogation à ce principe qui constituait pour les organismes d'HLM un frein important à leurs opérations de vente, compte tenu de leurs difficultés financières.

En effet, lorsqu'il vend un logement à un de ses locataires en application du premier ou du deuxième alinéa de l'article L.443-11, l'organisme d'HLM continue à rembourser les prêts comportant une aide de l'Etat selon l'échéancier initialement prévu. L'acquéreur peut alors se libérer d'une partie du prix de vente par des versements échelonnés dans le temps.

L'article L.443-13 prévoit d'autre part le transfert des emprunts sauf opposition dans les trois mois des créanciers ou des garants lorsque le logement est vendu à un autre organisme d'HLM ou à une société d'économie mixte, selon les modalités du quatrième alinéa de l'article L.443-11.

Dans le cas d'une vente suivie d'une transformation d'usage en application du cinquième alinéa de l'article L.443-11, l'organisme d'HLM doit rembourser à l'Etat une somme équivalente au montant des aides financières accordées, celles-ci étant liées au caractère de logement locatif du bien vendu. Enfin, le dernier alinéa de l'article L.443-13 prévoit le

remboursement par l'organisme d'HLM des aides de l'Etat pour travaux d'amélioration, lorsque ces travaux ont été effectués depuis moins de 5 ans.

Votre commission a adopté, sur l'article L.443-13, un amendement qui tend à assouplir les conditions de vente de logements H.L.M. vacants lorsque l'acquéreur dispose de revenus modestes. En dessous d'un plafond de ressources qui est le même que celui des prêts aidés pour l'accession à la propriété, l'acquéreur pourra se libérer du prix de vente par des versements échelonnés et l'organisme d'H.L.M. remboursera les prêts comportant une aide de l'Etat selon l'échéancier initialement prévu et non immédiatement.

Le texte proposé pour l'article L.443-14 institue une procédure allégée de vente pour les éléments du patrimoine immobilier autres que des logements, en excluant notamment les dispositions relatives à la fixation du prix de vente et au remboursement des emprunts.

Votre commission a adopté un amendement proposant une nouvelle rédaction de l'article L.443-14 qui établit une distinction entre les ventes de biens immobiliers autres que les logements en fonction du prix de cession. Lorsque le prix de cession est inférieur à un montant qui sera défini par l'autorité administrative, par souci de simplification des procédures, la vente ne fera l'objet que d'une notification au représentant de l'Etat dans le département.

Le texte proposé pour l'article L.443-15 reprend le dispositif de l'article L.443-15-1 du code de la construction et de l'habitation en vigueur qui dispose que les fonctions de syndic de la copropriété sont assurées par l'organisme vendeur tant qu'il y demeure propriétaire de logements.

Le texte proposé pour l'article L.443-15-1 autorise les organismes d'HLM à démolir un bâtiment à usage d'habitation leur appartenant, avec l'accord préalable du représentant de l'Etat dans le département et des garants des prêts. Actuellement, les organismes d'HLM qui souhaitent démolir des bâtiments désuets, ou dont l'entretien est trop onéreux sollicitent l'accord de leur ministre de tutelle, en vertu d'une pratique non réglementée. L'Assemblée Nationale a modifié le projet de loi initial en imposant préalablement à la démolition, la consultation de la commune d'implantation, en parallèle avec la procédure suivie pour la vente de logements HLM en vertu de l'article L.443-7.

L'article L.443-15-1 précise de plus que la procédure de démolition n'exclut pas l'application des dispositions du titre III du livre IV du code de l'urbanisme relatif au permis de démolir et notamment des articles L.430-4 et L.430-5 qui définissent les compétences du maire.

A l'article L.443-15-1, votre commission a adopté deux amendements :

- un amendement qui précise que la commune d'implantation doit donner son accord à la démolition de logements H.L.M., au lieu de formuler un simple avis. La décision de démolition peut entraîner des conséquences importantes pour la vie d'une commune, en face desquelles la procédure du permis de démolir n'apporte que des garanties insuffisantes ;

- un amendement tendant à faciliter les démolitions ainsi autorisées en prévoyant la possibilité d'accorder aux organismes d'H.L.M. la même souplesse dans le remboursement des prêts que dans le cas de vente de logements.

Le texte proposé pour l'article L.443-15-2 étend l'application des dispositions relatives à la vente la transformation d'usage et la démolition aux logements vendus par les organismes d'HLM à des sociétés d'économie mixte.

Le texte proposé pour l'article L.443-15-3 exclut du champ d'application des dispositions relatives aux cessions, transformations d'usage et aux démolitions les opérations de construction-vente et les cessions gratuites de terrains imposées par l'autorité compétente, notamment lors de l'attribution des permis de construire.

Le texte proposé pour l'article L.443-15-4 renvoie à un décret en Conseil d'Etat le soin de préciser les conditions d'application des dispositions précédentes.

Votre commission des Affaires économiques et du Plan a émis un avis favorable à l'adoption de l'article 56 sous réserve des amendements qu'elle a adopté.

Article 57

Entrée en vigueur de l'article 56. Dispositions transitoires.

Cet article prévoit que les dispositions de l'article 56 entreront en vigueur à une date fixée par décret et au plus tard le 1er juillet 1987.

Les anciennes dispositions du code de la construction et de l'habitation resteront en vigueur pour les décisions d'aliénation ayant fait l'objet d'une offre de vente à la date d'entrée en vigueur de la loi.

La commission a émis un avis favorable à l'adoption de l'article 57 sans modification.

TITRE III

MESURES DESTINEES A FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE FONCIERE

Le titre III comprend les articles 58 A à 63 qui comptent diverses mesures aptes à assouplir les procédures de construction, afin de permettre une libération de l'offre de terrains constructibles.

Ces mesures consistent en des améliorations ponctuelles de dispositifs d'urbanisme tels que la limite légale de densité (articles 58 et 59), la modification et l'application anticipée des plans d'occupation des sols (article 60), le droit de préemption urbain (article 61), l'approbation des plans d'aménagement de zone (article 62) et la délivrance de permis de construire dans les lotissements (article 63).

A ces dispositions d'origine, l'Assemblée Nationale a souhaité ajouter trois articles destinés à organiser la constructibilité des terrains dans les communes démunies de tout document d'urbanisme (article 58 A), à préciser diverses dispositions transitoires relatives au droit de préemption urbain (article 61 bis) et à assurer la cohérence des références à la présente loi dans le code de l'urbanisme (article 61 ter).

Article 58 A

Règles de construction en l'absence de document d'urbanisme

Cet article résulte d'une initiative de l'Assemblée Nationale qui a souhaité aborder le problème que pose la délivrance d'autorisations de construire, hors des parties

urbanisées de la commune, en l'absence de plan d'occupation des sols opposable aux tiers ou de tout autre document d'urbanisme.

Ainsi qu'il l'a été exposé au cours des débats de première lecture, les contraintes qui pèsent sur les petites communes rurales, du fait de l'inexistence d'un plan d'occupation des sols, ont apporté une limitation importante à la construction. En effet, lorsqu'une commune ne bénéficie pas d'un document d'urbanisme -et c'est encore le cas dans la majeure partie des communes rurales- , il est pratiquement impossible de construire au-delà des parties déjà urbanisées en vertu de la règle de "constructibilité limitée" édictée par l'article 38 de la loi du 7 janvier 1983.

L'amendement adopté modifie dans ce sens deux articles du code de l'urbanisme.

- L'article L.111-1-2 a pour objet de prévoir une série d'hypothèses dans lesquelles la construction pourra désormais être autorisée en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune, en l'absence de tout document d'urbanisme.

Il faut observer que seul le 4°) de cet article apporte une modification au texte issu de la loi de décentralisation du 7 janvier 1983. Cet alinéa concerne toute construction ou installation, justifiée par l'intérêt de la commune, déjà prévue par le précédent texte; mais la décision d'autorisation relève désormais non plus du représentant de l'Etat dans le département sur demande motivée du conseil municipal, mais du maire après délibération de ce même conseil. Il va de soi que l'opération projetée doit respecter les objectifs guidant les règles générales d'utilisation du sol, visées à l'article L.110 du code de l'urbanisme et les lois d'aménagement et d'urbanisme définies à l'article L.111-1-1 du même code.

En outre, l'Assemblée Nationale a ajouté à ces exigences certaines conditions financières (à condition "qu'elles -les constructions ou installations- n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques") et géographiques ("dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique") propres à limiter le risque de mitage du paysage inhérent à cette nouvelle possibilité.

- L'article L.111-1-3, dans sa nouvelle rédaction, confère désormais aux maires le droit de délivrer des permis de construire, sous réserve de l'élaboration, menée conjointement avec le représentant de l'Etat, d'un document d'urbanisme

simplifié, précisant "les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L.111-1 sur tout ou partie du territoire de la commune".

Ce document, couramment appelé "carte communale" permet de ne pas appliquer la règle de la constructibilité limitée pendant une durée maximale de quatre ans à compter de son établissement par le conseil municipal. Cette durée est encore plus favorable que celle qui résultait de la "proposition de loi Clément", adoptée le 18 juillet dernier, qui prévoyait le prolongement de la validité des cartes communales jusqu'en 1988, afin d'éviter les risques d'un blocage total de la construction dans les communes rurales concernées au 1er septembre 1986, conformément aux dispositions de la loi n°85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement.

Votre commission est très favorable à ces dispositions qui permettront d'alléger les procédures d'urbanisme dans les petites communes rurales. Toutefois, elle a observé que, sous réserve d'une modification rédactionnelle, l'ensemble de ces dispositions avait été inclus à l'article premier de la loi n°86-972 du 19 août 1986 portant dispositions diverses relatives aux collectivités locales. En conséquence, elle vous propose, par voie d'amendement, de supprimer l'article 58 A désormais inutile.

Article 58

Plafond légal de densité

L'article 58 comprend six paragraphes destinés à modifier le dispositif du plafond légal de densité institué par la loi n°75-1328 du 31 décembre 1975.

Ce texte prévoyait le plafonnement du droit de construire, attaché à la propriété du sol, à une densité correspondant au rapport entre la surface de plancher construite et la surface du terrain d'implantation. Jusqu'au 1er septembre 1983, la limite légale de densité était fixée à 1 pour l'ensemble du territoire national, Paris bénéficiant toutefois d'un coefficient de 1,5.

Lorsque le propriétaire souhaitait établir une construction dont l'implantation dépassait ce plafond légal de densité, il devait en acquérir le droit auprès de la commune, par le paiement du versement pour dépassement du plafond légal de densité prévu à l'article L.112-2 du code de l'urbanisme. Ce versement, acquitté par le bénéficiaire de l'autorisation de construire, correspondait à une somme égale à la valeur du terrain dont l'acquisition serait nécessaire pour que la densité de la construction n'excède pas ce plafond.

Ce dispositif avait donc pour objectif de renchérir les coûts de construction au-delà d'une certaine densité afin, notamment, de dédensifier les centres villes en limitant l'urbanisme vertical.

Or, il est apparu que le système du PLD a été mis en vigueur au moment même où la construction de logements connaissait un effondrement rapide et continu. Afin de limiter les effets d'accompagnement négatifs qu'il pouvait avoir, diverses mesures en ont assoupli, depuis lors, le mécanisme tant pour les conditions de calcul du PLD, que pour les modalités de paiement du versement pour son dépassement.

Ainsi, depuis le 1^{er} septembre 1933, et consécutivement aux lois de décentralisation, le dispositif initial a été révisé, afin de permettre aux communes de plus de 50.000 habitants et aux établissements publics compétents en matière d'urbanisme, d'augmenter leur PLD, sans toutefois pouvoir excéder le double des montants initiaux, soit dans la limite de 2 en France et de 3 à Paris.

Par la suite, la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement, a étendu ce droit à l'ensemble des communes en supprimant les conditions liées à la taille de la commune concernée.

Enfin, la loi n° 82-1126 du 29 décembre 1982 a également restreint l'assiette du paiement du versement pour dépassement du plafond légal de densité en précisant que celui-ci n'est pas applicable aux constructions publiques, définies largement comme celles édifiées par l'Etat et les collectivités locales, ainsi que par les établissements publics administratifs.

L'article 58 du présent texte propose donc six nouvelles modifications du mécanisme du PLD afin d'en supprimer les effets néfastes au développement de l'offre foncière.

Le paragraphe premier propose une nouvelle rédaction de l'article L.112-1 du code de l'urbanisme, alinéas trois et quatre, apportant deux modifications importantes au système en vigueur.

D'une part, le projet de loi rend facultative l'instauration d'une limite légale de densité par l'autorité compétente en matière d'urbanisme, soit le conseil municipal, le conseil de la communauté urbaine ou l'organe délibérant du groupement de communes.

D'autre part, si le texte retient les montants traditionnels "plancher" du PLD -soit 1 et 1,5 à Paris- il n'est désormais plus fixé de maximum. La commune pourra librement déterminer le montant adéquat du PLD -si elle souhaite l'établir- en fonction de sa situation particulière.

Le paragraphe II modifie, par coordination le sixième alinéa du même article L.112-1 du code de l'urbanisme afin de tenir compte des nouveaux droits des communes qui peuvent désormais, non plus seulement modifier le PLD, mais l'instaurer, le supprimer, le modifier ou exclure du paiement du versement pour son dépassement les constructions à usage d'habitation.

Le paragraphe III coordonne les conditions de délai permettant de modifier le PLD avec les dispositions du présent projet de loi, afin d'autoriser cette modification éventuelle dès la publication de la loi et ce, quelle qu'ait été la date de la précédente délibération fixant le plafond. Cette disposition déroge aux principes posés par l'alinéa 6 de l'article L.112-1 du code de l'urbanisme, qui interdit toute nouvelle modification dans les 3 ans de la précédente délibération, afin d'organiser une relative stabilité des conditions d'urbanisation dans les communes.

Le paragraphe IV complète l'article L.112-2 du code de l'urbanisme, relatif au versement pour dépassement du plafond légal de densité, afin de permettre à la commune, à la communauté urbaine ou au groupement de communes ayant compétence en matière d'urbanisme, d'en dispenser, s'il le souhaite, les "immeubles ou parties d'immeubles affectés à l'habitation".

Cette dispense éventuelle s'ajoutera donc à celle, permanente, dont bénéficient depuis la loi de 1982, les constructions publiques.

Le paragraphe V modifie en conséquence du paragraphe précédent l'article L.112-3 du code de l'urbanisme afin de préciser les modalités de calcul du versement lorsqu'une construction nouvelle doit être édifée sur un terrain comprenant déjà un bâtiment qui n'est pas destiné à être démoli.

En principe, il convient, dans cette hypothèse, de calculer la densité en ajoutant à la surface de plancher déjà édifée, celle de la construction nouvelle.

Toutefois, et par logique avec les dispositions précédentes, il n'est pas tenu compte de la surface de plancher du bâtiment déjà implanté lorsqu'il s'agit d'une construction publique.

De la même manière, lorsque la commune -ou le groupement compétent- a opté pour l'exemption du versement pour dépassement au bénéfice des bâtiments à usage d'habitation, ainsi que le paragraphe IV l'y autorise, il ne sera pas tenu compte non plus, dans le calcul de la densité, de la surface de plancher des immeubles ou parties d'immeubles déjà implantés sur ce terrain et affectés à l'habitation.

Enfin, le paragraphe VI organise le régime transitoire applicable aux communes qui ont déjà fixé un plafond légal de densité. Il prévoit que cette limite antérieurement fixée continue à produire ses effets tant qu'une délibération, prise sur le fondement des nouvelles dispositions de la présente loi, ne sera pas adoptée.

Cette disposition permettra donc aux communes sur simple délibération de l'organe compétent, de supprimer ou modifier librement le PLD aujourd'hui applicable. Certaines grandes agglomérations auraient déjà fait connaître leur décision de renoncer à ce dispositif dès que la loi le leur permettra.

Votre commission est favorable à cette disposition, conforme aux libertés des communes et aux principes qui ont guidé les lois de décentralisation, mais elle observe que la suppression du PLD demandera une action positive de la commune et non sa seule abstention, ainsi qu'on aurait pu l'envisager.

Ce mécanisme aurait pour seul intérêt d'éviter un certain attentisme des constructeurs soucieux de ne pas intervenir avant de connaître la position définitive de la commune.

Sur l'ensemble de ces six paragraphes, l'Assemblée Nationale n'a apporté que des modifications de nature rédactionnelle.

Toutefois, elle a souhaité introduire, au paragraphe VI, un amendement de fond précisant que la suppression éventuelle du PLD ne saurait remettre en cause le régime des zones d'aménagement concerté dont le bilan aurait été approuvé antérieurement à ladite délibération.

A cet article, votre commission vous propose trois amendements :

1. La première modification est simplement d'ordre rédactionnel et a pour objet d'introduire le deuxième amendement.

2. Le deuxième amendement vous propose de supprimer le plancher du P.L.D. tel qu'il figure aujourd'hui dans le code de l'urbanisme. En effet, le présent projet de loi prévoit qu'il n'existe désormais plus de plafond de P.L.D. : chaque commune, qui souhaite l'établir est désormais compétente pour apprécier les besoins de son urbanisation.

Aussi, pour aller jusqu'au bout de cette logique décentralisatrice, votre commission vous propose de supprimer de la même manière le plancher de 1 et 1,5 à Paris et d'en laisser l'appréciation aux organes communaux.

Cette position lui semble d'autant plus cohérente que, depuis la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967, les communes pouvaient déjà limiter la densité de leurs constructions par la définition d'un coefficient d'occupation des sols.

3. Enfin, la troisième modification proposée est un amendement de suppression du paragraphe VI. Toutefois, cette disparition n'est qu'apparente puisque il sera proposé d'insérer ce dispositif au sein d'un article additionnel après l'article 58.

Votre commission a donné un avis favorable à l'adoption de l'article 58 ainsi modifié.

Article 58 bis (nouveau)

Dispositions transitoires en matière de P.L.D.

Votre commission est très favorable à la suppression du P.L.D. qui a, depuis son institution, entraîné une surcharge foncière considérable des projets de construction dans les centres villes.

Or, le projet de loi prévoyait au paragraphe VI de l'article 58 que le P.L.D. ne serait supprimé qu'après délibération de la commune en ce sens ; en l'absence d'une telle décision, ce P.L.D. pourrait perdurer indéfiniment.

Votre commission a souhaité inverser ce dispositif qui, outre son caractère de passivité, contredisait le paragraphe I prévoyant désormais que le P.L.D. devait être institué volontairement par la commune. Elle vous propose donc ici de prévoir qu'en l'absence de décision de confirmation du P.L.D., par la commune, celui-ci cesserait de produire ses effets.

En raison du caractère transitoire de cette disposition, qui deviendra obsolète au jour de l'expiration du délai proposé, elle souhaite ne pas inclure ce mécanisme dans le code de l'urbanisme, afin de ne pas ajouter à sa complexité.

Votre commission vous propose donc d'adopter cet article additionnel après l'article 58.

Article 59

Conditions d'exclusion des surfaces nécessaires à l'isolation thermique ou acoustique dans le calcul de la surface de plancher

Cette disposition du texte complète l'article L.112-7 du code de l'urbanisme, qui prévoit l'intervention de décrets en Conseil d'Etat, notamment pour définir les conditions

d'exclusion éventuelle, dans le calcul de la surface de plancher construite, des éléments accessoires au bâtiment, tels que combles, sous-sol, balcons ou aires de stationnement.

Le projet de loi propose d'inclure dans cette énumération les surfaces nécessaires à l'isolation thermique ou acoustique des locaux.

L'Assemblée Nationale a adopté cet article sous réserve d'une modification rédactionnelle dans la présentation de cette disposition.

La commission a émis un avis favorable à l'adoption de cet article sans modification.

Article 60

Conditions particulières de modification d'un P.O.S.
et application anticipée d'un P.O.S. en cours d'établissement

L'article 60, tel qu'il résulte des débats de première lecture à l'Assemblée Nationale comprend désormais deux séries de dispositions, notées I et II, un paragraphe I supplémentaire, relatif au contenu des P.O.S., ayant été inséré au début de cet article.

Le paragraphe premier a inversé l'ordre des quatrième et cinquième alinéas de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, définissant les mentions que doit contenir un plan d'occupation des sols.

Dans sa rédaction initiale, l'article L.123-1 précise le rôle des P.O.S. qui fixent les règles générales d'utilisation des sols dans le cadre des orientations fondamentales de l'aménagement des territoires intéressés prévues par les schémas directeurs, éventuellement complétés, pour leur exécution, par des schémas de secteur qui en détaillent le contenu.

Dans le but de définir les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, les P.O.S. doivent délimiter le zonage du territoire, afin d'affecter à chacune des zones ainsi définies l'usage principal qui doit en être fait, et définir les règles

régissant l'implantation, la destination et la nature des constructions.

De surcroît, et à titre facultatif, ils peuvent également contenir diverses mentions, telles que les règles concernant l'aspect extérieur des constructions, la délimitation des quartiers et sites à protéger ou le tracé des voies de circulation.

Or, du fait de la modification adoptée à l'Assemblée Nationale, la mention de la définition, "en fonction des situations locales des règles concernant le droit d'implanter les constructions, leur destination et leur nature" est passée du domaine obligatoire au contenu facultatif.

Cette disposition a donc pour effet d'abrèger le contenu minimal des P.O.S. afin d'en assouplir les conditions d'adoption, souvent jugées trop rigoureuses pour les communes.

Le paragraphe II comporte désormais l'ensemble du dispositif figurant à l'article 60 du projet de loi initial et se rapportant à l'article L.123-4 du code de l'urbanisme relatif à la mutation du contenu des P.O.S.

En effet, un plan d'occupation des sols peut faire l'objet de modifications, plus ou moins profondes, selon deux procédures bien distinctes :

1) La révision des P.O.S., qui correspond pratiquement à l'adoption d'un nouveau document d'urbanisme, doit suivre à nouveau la procédure d'élaboration des P.O.S., définie à l'article L.123-3 du code de l'urbanisme, avant d'être soumis à enquête publique puis approuvée par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale (E.P.C.I.).

2) La modification des P.O.S., qui correspond à une adaptation, et non à un bouleversement de son contenu, est acquise après la mise en oeuvre d'une procédure simplifiée, mieux adaptée à l'étendue des changements apportés au document.

La modification est acquise par délibération du conseil municipal, après enquête publique, donc sans recourir aux formalités d'élaboration, d'avis, d'associations et de consultations nécessaires à la révision du P.O.S.

La loi impose seulement qu'il ne soit pas porté atteinte à l'économie générale du P.O.S. -puisqu'alors il s'agirait d'une révision de ses dispositions- et que la modification ne concerne

pas les espaces boisés classés ou ne comporte pas de graves risques de nuisance.

A ce dispositif, le paragraphe II de l'article 60 prévoit d'ajouter un élément de souplesse supplémentaire, qui allégerait la procédure de modification en envisageant une hypothèse dans laquelle l'enquête publique ne serait pas obligatoire.

En effet, il est ainsi proposé que lorsque la modification ne concerne que la suppression ou la réduction d'un emplacement réservé inscrit au plan d'occupation des sols au bénéfice d'une commune, ou d'un E.P.C.I, il n'y ait pas lieu de procéder à une enquête publique.

L'Assemblée Nationale a souscrit à ce dispositif mais a souhaité en restreindre le champ d'application, en précisant que cette exception ne pouvait concerner les terrains acquis par la commune ou l'E.P.C.I.

Le paragraphe II comprend enfin une série de dispositions organisant l'application anticipée des nouvelles dispositions d'un P.O.S. dès la décision prescrivant sa mise en révision.

Cette application anticipée est effectuée selon des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat et dans le respect des principes énumérés par le présent texte :

- Cette application ne doit pas contredire les dispositions d'un schéma directeur ou d'un schéma de secteur, approuvé ou en cours d'établissement.

- Elle ne doit pas compromettre la réalisation d'un projet d'intérêt général de l'Etat, de la région, du département ou d'autres intervenants, ni empêcher l'application des lois d'aménagement et d'urbanisme qui fixent, conformément à l'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme, des prescriptions nationales ou particulières à certaines parties du territoire, en complément des règles générales applicables en matière d'utilisation du sol.

- Elle ne doit pas, enfin, supprimer une protection créée en faveur d'un espace boisé, ni réduire celle édictée en raison de la valeur agricole des terres, de la qualité des sites ou des risques de nuisances.

Sur ce dernier point, l'Assemblée Nationale a souhaité que l'application anticipée soit impossible si elle a pour effet de réduire cette dernière protection. Or, le projet de loi initial

limitait cette hypothèse au seul cas d'une réduction sensible de cette protection. La disparition de cette mention risque de rendre cette disposition inapplicable, en ne laissant aucune marge d'appréciation.

Afin de remédier à cet inconvénient votre commission vous propose un amendement visant à réintroduire ici la précision d'une réduction sensible de la protection visée.

Le dernier alinéa de l'article organise enfin les conditions d'entrée en vigueur de ce dispositif prévoyant l'application anticipée dans le délai d'un mois suivant la transmission au représentant de l'Etat de la délibération du conseil municipal et pour une période de six mois renouvelable. Ce délai, particulièrement bref par rapport à celui ordinairement prévu de deux mois, reflète l'urgence qui s'attache à cette application anticipée, qui permettra d'éviter de contredire, par avance, le futur P.O.S. révisé.

Toutefois, le représentant de l'Etat peut, dans ce délai d'un mois, s'opposer à l'application anticipée, s'il estime la délibération illégale, notamment au regard du nécessaire respect des protections définies ci-dessus.

La commission a émis un avis favorable à l'adoption de l'amendement qu'elle vous propose à cet article.

Article 61

Droit de préemption urbain

La loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement a institué, par son article 6, un droit de préemption urbain ouvert de plein droit à la commune, sur l'étendue des zones urbaines ou des zones d'urbanisation future délimitées par les plans d'occupation des sols rendus publics ou approuvés.

De surcroît, conformément aux dispositions de l'article L.211-6, le droit de préemption urbain est applicable de plein droit dans les secteurs sauvegardés et dans les zones d'aménagement concerté.

Le conseil municipal peut, s'il le souhaite, décider de supprimer ce droit sur tout ou partie des zones considérées sans préjudice de son éventuel rétablissement ultérieur.

L'article 61 comprend cinq paragraphes, dont deux sont issus des débats de première lecture à l'Assemblée Nationale, qui apportent plusieurs modifications au dispositif initial.

Le paragraphe I propose une nouvelle définition de la mise en oeuvre du droit de préemption urbain, présentant une modification de forme, dans la présentation de ses dispositions, et un changement sur le fond.

Dans la forme, la nouvelle rédaction proposée dans le premier alinéa de l'article L.211-1 du code de l'urbanisme pour définir le champ d'application du droit de préemption urbain intègre les dispositions initiales qui figuraient à l'article L.211-6 pour les secteurs sauvegardés et les Z.A.C.

Sur le fond, la rédaction proposée substitue à un droit de préemption automatiquement applicable, un droit institué sur délibération du conseil municipal.

Ce renversement de principe devrait permettre à la commune de concentrer son effort et ses ressources sur les zones pour lesquelles elle souhaite la mise en oeuvre d'un projet d'envergure.

Le paragraphe I bis, ajouté par l'Assemblée Nationale opère une modification de coordination avec la suppression du principe de l'établissement d'un droit de préemption urbain "de plein droit".

Le paragraphe I ter nouveau, ajouté et complété par l'Assemblée Nationale à l'initiative du Gouvernement a pour objet de favoriser la relance de l'offre foncière en permettant la stabilité du droit des sols dans les lotissements ou les zones d'aménagement concerté. Par ces nouvelles dispositions, la commune, si elle le souhaite, peut les soustraire à une éventuelle application du droit de préemption pendant un délai de cinq ans.

Le paragraphe II modifie, après correction d'une erreur matérielle par l'Assemblée Nationale, le premier alinéa de l'article L.211-3 du code de l'urbanisme, afin de tenir compte du renversement de principes pour l'institution du droit de préemption urbain opéré dans le premier paragraphe.

En effet, le texte tel qu'il résultait de la loi du 18 juillet 1985 définissant les principes d'aménagement, permettait à l'autorité administrative de demander à la commune le rétablissement du droit de préemption urbain, auquel elle aurait renoncé, à l'intérieur des périmètres d'opération d'intérêt national, ou lorsqu'elle a pris en considération un projet d'opération d'aménagement ou de travaux publics.

Le nouveau texte lui permettra désormais de solliciter auprès de la commune concernée l'institution de ce droit de préemption.

Enfin, le paragraphe III supprime l'article L.211-6 du code de l'urbanisme, désormais sans objet après l'incorporation de ses dispositions à L.211-1 du même code.

Votre Commission a donné un avis favorable à l'adoption de cet article sans modification.

Article 61 bis

Mesures transitoires

Cet article additionnel introduit par l'Assemblée Nationale vise à préciser le régime juridique applicable à plusieurs opérations foncières en cours, mais dont les procédures de mise en oeuvre ont été profondément modifiées par la loi du 18 juillet 1985 portant principes d'aménagement.

Ainsi, le paragraphe I indique le régime juridique applicable aux zones d'intervention foncière, auxquelles l'article 9 de la loi de 1985 avait substitué le mécanisme du droit de préemption urbain.

Lorsque cette substitution est opérée, le nouveau texte en précise les modalités pratiques. Dans cette hypothèse :

1. Les déclarations d'intention d'aliéner en cours d'instruction à la date d'entrée en vigueur de la loi de 1985 restent régies par l'ancienne procédure de l'article L.211-1 du code de l'urbanisme :

"Une zone d'intervention foncière soumise aux dispositions du présent chapitre est instituée de plein droit sur l'étendue des

zones urbaines délimitées par le plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé des communes de plus de 10.000 habitants ou des groupements de communes ayant compétence en matière d'urbanisme dont la population globale excède ce chiffre. Toutefois, l'organe délibérant de la commune ou du groupement de communes intéressées pourra supprimer la zone d'intervention foncière ou en réduire la superficie.

Dans les communes ou groupements de communes autres que ceux visés à l'alinéa précédent, la création d'une zone d'intervention foncière à l'intérieur de tout ou partie d'une zone urbaine délimitée par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé peut être décidée par l'autorité administrative sur avis favorable ou sur proposition de la commune ou de l'établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme.

L'existence d'une zone d'intervention foncière fait obstacle à la création sur le même territoire d'une zone d'aménagement différé ou d'un périmètre provisoire visés aux articles L.212-1 et L.213-1".

2. La renonciation à préempter obtenue sur le fondement de la procédure de la Z.I.F. est assimilée à celle de la procédure au droit de préemption, afin d'éviter l'obligation, pour le propriétaire vendeur, de reprendre toute la procédure.

3. Les délégations du droit de préemption dans les Z.I.F. sont assimilées aux délégations autorisées au titre du droit de préemption urbain.

Le paragraphe II opère les mêmes modifications et précise des points analogues dans le régime juridique applicable aux périmètres sensibles, auxquels la loi du 18 juillet 1985 a substitué la procédure des espaces naturels sensibles des départements.

Le paragraphe III précise les dispositions de la loi de 1985 en matière d'emplacement réservé ; les paragraphes IV et V procèdent du même objet respectivement pour les zones d'aménagement concerté et les espaces naturels sensibles des départements.

La commission a émis un avis favorable à l'adoption de cet article sans modification.

Article 61 ter

Mesure de coordination

L'article 61 ter, introduit par l'Assemblée Nationale, vise à modifier les références législatives contenues dans l'article L.221-2 du code de l'urbanisme, relatif à la constitution de réserves foncières, afin de substituer à la mention de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs, celle de la présente loi.

La commission a émis un avis favorable à l'adoption de cet article sans modification.

Article 62

Procédure d'approbation d'un plan d'aménagement de zone

Créées par la loi d'orientation foncière du 31 décembre 1967, les zones d'aménagement concerté sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

En outre, lorsqu'un plan d'occupation des sols a été rendu public ou approuvé, des zones d'aménagement concerté ne peuvent être créées qu'à l'intérieur des zones urbaines ou des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan (article L.311-1 du code de l'urbanisme).

Le plan d'aménagement de zone est, conformément aux dispositions de l'article L.311-4 du code de l'urbanisme, un document d'urbanisme établi dans les zones d'aménagement concerté. Il doit comporter tout ou partie des précisions qui

figurent au plan d'occupation des sols, sur le fondement des articles L.123-1 (contenu des plans d'occupation des sols) et L.130-1 (espaces boisés) dudit code. Le plan d'aménagement de zone est donc l'équivalent du plan d'occupation des sols dans la zone d'aménagement concerté.

Ce plan, qui doit être conforme aux orientations du schéma directeur s'il en existe un, est approuvé par l'autorité administrative après enquête publique et avis du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public regroupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme.

Une fois approuvé, il est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, installations ou constructions affectant l'utilisation du sol.

L'article 62 a pour but d'assouplir le formalisme des zones d'aménagement concerté et propose donc une modification dans la procédure d'adoption du plan d'aménagement de zone qui s'apparente depuis la loi de 1985 à celle, particulièrement lourde, de la révision des plans d'occupation des sols, lorsque la commune concernée est dotée d'un plan d'occupation des sols opposable aux tiers.

Dans cette hypothèse, et sous la même inspiration que celle qui commande la procédure de modification du plan d'occupation des sols, il est désormais proposé de permettre à l'autorité compétente de soumettre directement à enquête publique un projet de plan d'aménagement de zone, en évitant les délais liés à la consultation des personnes normalement liées à son élaboration. Toutefois, cette éventualité suppose que le projet de plan d'aménagement de zone ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols, ne concerne pas les espaces boisés classés et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

La commission a émis un avis favorable à l'adoption de cet article sans modification.

Article 63

Conditions de délivrance du permis de construire dans les lotissements

Cet article complète le chapitre V du titre premier du livre III du code de l'urbanisme, afin de limiter les risques d'instabilité des règles d'utilisation des sols. Il est proposé que durant les cinq années qui suivent l'achèvement d'un lotissement, le permis de construire ne puisse être refusé, ou subordonné au respect de prescriptions d'urbanisme édictées après l'autorisation du lotissement.

Toutefois, certaines dispositions lui sont opposables, soit celles modifiées à la demande ou avec l'accord d'une majorité qualifiée des co-lotis (article L.315-3), celles résultant de la mise en conformité des documents du lotissement avec un plan d'occupation des sols approuvé postérieurement à son autorisation (article L.315-4) et celles imputables à la déclaration d'utilité publique d'une opération entraînant mise en compatibilité des documents régissant le lotissement.

La commission a émis un avis favorable à l'adoption de cet article sans modification.

TITRE IV

DISPOSITIONS PORTANT ALLEGEMENT DES CONDITIONS DE FONCTIONNEMENT DES ORGANISMES D'HABITATIONS A LOYER MODERE

L'ensemble des dispositions du titre IV répond à la volonté d'alléger la gestion des organismes d'H.L.M., en les libérant notamment de certaines contraintes liées à l'application des règles de la comptabilité publique. L'Assemblée nationale a cependant écarté les dispositions de l'article 65 du projet qui prévoyait la possibilité de transformation d'un office d'H.L.M. en société anonyme ou en société d'économie mixte.

Article 64

Allègement des dispositions comptables relatives aux offices publics d'aménagement et de construction

Cet article dont la rédaction a été largement modifiée par l'Assemblée nationale permet aux offices publics d'aménagement et de construction, qui sont des établissements publics à caractère industriel et commercial, de bénéficier du régime applicable aux entreprises de commerce et d'échapper aux règles de la comptabilité publique, en particulier à la règle de séparation des ordonnateurs et des comptables. Cette simplification des règles de gestion est une faculté dont la mise en oeuvre dépend d'une délibération du conseil d'administration de l'O.P.A.C.

La commission a émis un avis favorable à l'adoption de l'article 64 sans modification.

Article 64 bis

Choix du comptable de l'office

L'article 64 bis nouveau, adopté par l'Assemblée nationale, autorise les offices publics d'H.L.M. et les O.P.A.C. qui restent soumis aux règles de la comptabilité publique à choisir leur comptable. Il pourra s'agir soit d'un comptable direct du Trésor nommé par le ministre de l'économie et des finances soit, par dérogation à l'article 14 de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes des départements et des régions, d'un comptable spécial.

La commission a émis un avis favorable à l'adoption de cet article sans modification.

Article 65 bis

Recouvrement des prêts par les sociétés de crédit immobilier

L'article 65 bis, adopté par l'Assemblée nationale, autorise les sociétés anonymes de crédit immobilier à effectuer le recouvrement des sommes dues par l'acquéreur d'un logement H.L.M., pour le compte des organismes d'H.L.M..

Votre commission a émis un avis favorable à l'adoption de l'article 65 bis sans modification.

Article 66

Remplacement des statuts types des sociétés anonymes d'H.L.M. et des coopératives d'H.L.M. par des clauses types

L'article 66 assouplit le droit applicable aux sociétés anonymes d'habitation à loyer modéré et de crédit immobilier en supprimant les statuts types approuvés par décret en Conseil d'Etat tels qu'ils sont visés à l'article L. 422-5 du code de la construction et de l'habitation et en les remplaçant par des clauses types de statut approuvées par décret. Le droit des sociétés sera donc immédiatement applicable à ces sociétés sans qu'il soit nécessaire de modifier les statuts types.

La commission des Affaires économiques et du Plan a émis un avis favorable à l'adoption de l'article 66 sans modification.

Article 67

Hypothèques légales prises par la Caisse de garantie du logement social

L'article 67 permet à la Caisse de garantie du logement social de prendre une hypothèque légale lorsqu'elle apporte sa garantie aux opérations de construction ou d'acquisition et d'amélioration réalisées par les organismes d'H.L.M. ou les sociétés d'économie mixte et qui n'ont pas été garanties par une collectivité locale ou une chambre de commerce et d'industrie.

La commission a émis un avis favorable à l'adoption de l'article 67 sans modification.

INTITULE DU PROJET DE LOI

Votre commission des Affaires économiques et du Plan vous propose enfin d'introduire dans l'intitulé du projet de loi la mention du "développement de l'offre foncière" qui, ainsi qu'elle l'a constaté, en constitue un volet important et est jusqu'alors étrangement absent de l'objectif annoncé par le présent texte.

*

* *

Compte tenu des observations qui précèdent et des amendements qu'elle vous soumet, la commission des Affaires économiques et du Plan émet un *avis favorable* à l'adoption du projet de loi tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accession à la propriété de logements sociaux.

**LISTE DES AMENDEMENTS
PRESENTEES PAR LA COMMISSION
DES AFFAIRES ECONOMIQUES ET DU PLAN**

Art. 25

Amendement : Dans la première phrase du premier alinéa de cet article, supprimer les mots :

...ou devenus vacants

Amendement : Dans la première phrase du premier alinéa de cet article, après les mots :

...publication de la présente loi

insérer les mots :

, à l'exception de ceux classés en catégorie IV,

Amendement : Rédiger comme suit le début de la deuxième phrase du premier alinéa :

Ils sont désormais régis par les chapitres... (le reste sans changement)

Amendement : Supprimer le deuxième alinéa de cet article.

Amendement : Remplacer le troisième alinéa de cet article par les dispositions suivantes :

Si ces locaux ne satisfont pas à des normes minimales de confort et d'habitabilité, le nouveau locataire peut demander au propriétaire leur mise en conformité avec ces normes sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat de location en cours.

Cette demande doit être présentée dans un délai de six mois à compter de la date d'effet du contrat.

A défaut d'accord entre les parties, le juge saisi détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution, qu'il peut même d'office assortir d'une astreinte. Il peut également se prononcer sur une demande de modification du loyer présentée par le bailleur.

Amendement : Remplacer le quatrième alinéa par l'alinéa suivant :

Les normes prévues au présent article, ainsi que les conditions de location de certains locaux soumis à la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948, sont fixées par décret.

Amendement : Ajouter in fine l'alinéa suivant :

Les dispositions du présent article doivent figurer en termes apparents au contrat de location, à peine de nullité dudit contrat.

Art. 26

Amendement : Rédiger comme suit le I de cet article :

I.- L'article 3 ter de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 est complété par trois alinéas ainsi rédigés :

Ce contrat est soumis aux dispositions des chapitres I à III de la loi n° ... du ... tendant à favoriser l'investissement locatif et l'accèsion à la propriété de logements sociaux, en ce qu'elles ne sont pas contraires à celles prévues à l'alinéa ci-dessus.

Si, à l'expiration du bail, le local satisfait aux normes prévues à l'article 25 de ladite loi n° ... du ..., il est alors soumis aux dispositions de ses chapitres I à III. Les dispositions de la présente loi ne lui sont plus applicables.

Si ce bail a été conclu avant la publication de ladite loi n° ... du ..., les dispositions de son article 20 lui sont alors applicables.

Amendement : Au III, dans le troisième alinéa du texte proposé pour l'article 3 octies, remplacer les mots :

normes prévues

par les mots :

normes et conditions fixées par le décret prévu

Art. 27

Amendement : Remplacer les mots :

de l'occupant

par les mots :

du locataire ou de l'occupant de bonne foi

Art. 28

Amendement : Après les mots :

Le bailleur d'un local

insérer le mot :

occupé

Amendement : Après les mots :

dont le loyer

insérer les mots :

ou l'indemnité d'occupation

Art. 29

Amendement : Rédiger comme suit cet article :

Les dispositions de l'article 28 ne sont pas opposables au locataire ou occupant de bonne foi d'un local à usage d'habitation dont les ressources cumulées avec celles des autres occupants du logement sont inférieures à un seuil fixé par décret.

Ce seuil tient compte de la localisation géographique du logement et du nombre de ses occupants. Il tient compte également de la situation particulière des personnes âgées de plus de soixante cinq ans ou handicapées visées au 2° de l'article 27 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948.

Art. 30

Amendement : Dans la première phrase du premier alinéa de cet article, remplacer les mots :

une durée de huit ans

par les mots :

une durée de six ans

Amendement : Dans la première phrase du deuxième alinéa de cet article, remplacer les mots :

par huitième au cours des huit années

par les mots :

par sixième au cours des six années

Art. 31

Amendement : Remplacer le premier alinéa de cet article par les dispositions suivantes :

Le contrat de location proposé en application de l'article 28 doit, à peine de nullité, reproduire les dispositions des articles 25 et 28 à 33 du présent titre, ainsi que celles des décrets pris pour leur application.

Amendement : Supprimer le sixième alinéa.

Amendement : Dans le neuvième alinéa de cet article, supprimer les mots :

des cinquième, sixième et huitième alinéas

Amendement : Compléter in fine cet article par l'alinéa suivant :

Si les locaux loués ne satisfont pas aux normes minimales de confort et d'habitabilité mentionnées à l'article 25, les dispositions prévues à cet article bénéficient au locataire.

Art. 32

Amendement : Dans la deuxième phrase du premier alinéa de cet article, après les mots :

les modalités de leur évaluation

ajouter les mots :

et de leur amortissement

Art. 33

Amendement : Remplacer les mots :

de l'article 28

par les mots :

de l'article 31

Art. 34

Amendement : Dans le premier alinéa, après les mots :

à usage d'habitation ou mixte

supprimer les mots :

ou, le cas échéant, au renouvellement de ces contrats

Amendement : Compléter le premier alinéa par la phrase suivante :

A l'expiration des contrats conclus après la publication de la présente loi en application des articles 3 bis, 3 quater et 3 octies de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948, la location des locaux à usage d'habitation ou mixte est régie par les dispositions des chapitres I à III de la présente loi.

Art. 35

(Art. L.441-3 du code de la construction et de l'habitation)

Amendement : Rédiger comme suit le texte proposé pour l'article L.441-3 du code de la construction et de l'habitation :

"Art. L.441-3 - Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent exiger des locataires dont les ressources dépassent les plafonds fixés pour l'attribution du logement à loyer modéré qu'ils occupent, le paiement d'un supplément en sus du loyer principal et des charges locatives. Le montant de ce supplément est déterminé selon un barème établi par immeuble ou groupe d'immeubles... (le reste sans changement)

Art. 36

(Art. L.442-1-2 du code de la construction et de l'habitation)

Amendement : Rédiger comme suit la première phrase du texte proposé pour l'article L.442-1-2 du code de la construction et de l'habitation :

"Toute délibération d'un organisme d'habitations à loyer modéré relative aux loyers applicable à compter du 1er juillet 1987 est transmise deux mois avant son entrée en vigueur au représentant de l'Etat dans le département.

Art. 37

Amendement : Dans la deuxième phrase de cet article, remplacer les mots :

leurs loyers

par les mots :

ces loyers

Amendement : A la fin de cet article, remplacer les mots :

31 décembre 1986

par les mots :

30 novembre 1986

Amendement : Compléter comme suit la deuxième phrase de cet article :

sans préjudice de l'effet des accords visés à l'article 52 ci-dessous, ni des conséquences sur les loyers des procédures prévues aux articles 37 et 52 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 précitée, lorsqu'elles résultent de la réalisation de travaux d'amélioration.

Art. 39

(Art. L.442-10 du code de la construction et de l'habitation)

Amendement : Rédiger comme suit le texte proposé pour l'article L.442-10 du code de la construction et de l'habitation :

"Art. L.442-10- Les articles L.442-1 à L.442-9 s'appliquent aux logements appartenant à des organismes d'habitations à loyer modéré ou à l'Etat, à des collectivités locales ou des groupements de collectivités locales et gérés par lesdits organismes."

Art. 41

Amendement : A la fin du douzième alinéa de cet article, après les mots :

et l'entretien

insérer les mots :

des logements et

Amendement : A la fin de l'avant dernier alinéa de cet article, remplacer les mots :

la notification par le bailleur

par les mots :

la notification individuelle du projet d'accord par le bailleur

Art. 43

Amendement : Dans le second alinéa de cet article, remplacer le mot :

trimestre

par le mot :

semestre

Art. 56

(Art. L.443-7 du code de la construction et de l'habitation)

Amendement : Rédiger comme suit le premier alinéa du texte proposé pour l'article L.443-7 du code de la construction et de l'habitation :

"Art. L.443-7. Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent aliéner aux bénéficiaires prévus à l'article L.443-11, des logements construits ou acquis depuis plus de dix ans par un organisme d'habitations à loyer modéré. Ces logements doivent répondre à des normes d'habitabilité minimale fixées par décret en Conseil d'Etat.

Amendement : Compléter comme suit le deuxième alinéa du texte proposé pour l'article L.443-7 du code de la construction et de l'habitation :

Toutefois, lorsque le logement est affecté à la location saisonnière, la décision d'aliéner ne peut être prise qu'après accord de la commune d'implantation.

Art. 56

(Art. L.443-8 du code de la construction et de l'habitation)

Amendement : Rédiger comme suit la première phrase du texte proposé pour l'article L.443-8 du code de la construction et de l'habitation :

"Art. L.443-8. Lorsque des circonstances économiques ou sociales exceptionnelles le justifient, la vente de logements locatifs ne répondant pas aux conditions d'ancienneté définies à l'article L.443-7 peut être autorisée par décision du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé de l'économie et des finances, après consultation de la commune d'implantation.

Art. 56

(Art. L.443-11 du code de la construction et de l'habitation)

Amendement : Dans le cinquième alinéa du texte proposé pour l'article L.443-11 du code de la construction et de l'habitation, après les mots :

représentant de l'Etat dans le département

insérer les mots :

qui consulte la commune d'implantation,

Amendement : Compléter in fine le cinquième alinéa du texte proposé pour l'article L.443-11 du code de la construction et de l'habitation, par la phrase suivante :

Dans ce cas, les dispositions prévues aux articles L.311-3 et L. 631-7 ne s'appliquent pas."

Art. 56

(Art. L.443-13 du code de la construction et de l'habitation)

Amendement: Compléter in fine, le second alinéa du texte proposé pour l'article L.443-13 du code de la construction et de l'habitation par la phrase suivante :

Les dispositions du présent alinéa s'appliquent également lorsque l'acquéreur est une personne physique ne disposant pas de ressources supérieures à celles qui sont fixées pour l'octroi des prêts aidés par l'Etat pour la construction de logements en accession à la propriété."

Art. 56

(Art. L.443-14 du code de la construction et de l'habitation)

Amendement: Rédiger comme suit le texte proposé pour l'article L.443-14 du code de la construction et de l'habitation :

"Art. L.443-14. Toute décision d'aliénation d'un élément du patrimoine immobilier d'un organisme d'habitations à loyer modéré autre que les logements est notifiée au représentant de l'Etat dans le département dans le délai d'un mois à compter de la date de l'acte la constatant.

Toutefois, lorsque le prix de cession de ladite aliénation est supérieur à un montant déterminé par décret, la décision d'aliéner est soumise à la procédure prévue à l'article L. 443-7."

Art. 56

(Art. L.443-15-1 du code de la construction et de l'habitation)

Amendement : A la fin du premier alinéa du texte proposé pour l'article L.443-15-1 du code de la construction et de l'habitation, remplacer les mots :

qui consulte la commune d'implantation,

par les mots :

de la commune d'implantation

Amendement : Compléter in fine le deuxième alinéa du texte proposé pour l'article L.443-15-1 du code de la construction et de l'habitation, par la phrase suivante :

Il précise notamment les cas où l'organisme d'habitations à loyer modéré peut être autorisé à rembourser les prêts comportant une aide de l'Etat selon l'échéancier initialement prévu."

Art. 58 A

Amendement : Supprimer cet article

Art. 58

Amendement : Dans le I de cet article, remplacer le premier alinéa par les dispositions suivantes :

Les troisième et quatrième alinéas de l'article L112-1 du code de l'urbanisme sont remplacés par les dispositions suivantes :

Amendement : Dans le I de cet article, supprimer le troisième alinéa.

Amendement : Supprimer le VI de cet article.

Art. 58 bis (nouveau)

Amendement : Après l'article 58, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Si une décision n'a pas été prise dans les conditions de l'article L112-1 du code de l'urbanisme dans un délai de trois mois à compter de la publication de la présente loi, la limite légale de densité et les valeurs de cette limite résultant de la rédaction du chapitre II du titre premier du livre premier du code de l'urbanisme antérieurement à la publication de la présente loi cessent de produire leurs effets.

La suppression expresse ou tacite du plafond légal de densité est sans effet sur le régime des zones d'aménagement concerté dont le bilan a été approuvé antérieurement à la délibération ou à l'expiration du délai prévu à l'alinéa ci-dessus.

Art. 60

Amendement : Au II de cet article, dans le c) du texte proposé pour compléter l'article L123-4 du code de l'urbanisme, après les mots :

...d'un espace boisé ou de réduire

insérer les mots :

...de façon sensible

Intitulé du projet de loi

Amendement : Dans l'intitulé du projet de loi, après les mots :

investissement locatif

insérer les mots :

, le développement de l'offre foncière